



Stadsarkitektkontoret

GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

2016-04-06

**Detaljplan för Kaggeholm 6:1 m fl (Helgö etapp3, Slottshagen) på Helgö
i Ekerö kommun, Stockholms län**

dnrPLAN.2013.17

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för de västra delarna av Helgö, Slottshagen. Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter jämfört med äldre byggnadsplaner med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde.

En granskningshandling har upprättats och skickas nu ut för granskning till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under granskningstiden, 7 april – 6 maj 2016, finns handlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 6 maj 2016** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se. Det här är sista tillfället att lämna synpunkter innan detaljplanen kan antas. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att man lämnat skriftliga synpunkter under planprocessens gång.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, Matilda Nilsson tel 08-124 57 100 (vxl)

Med vänlig hälsning

Matilda Nilsson
Planarkitekt

2016-02-11

GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Kaggeholm 6:1 m fl (Helgö etapp 3)

Dnr PLAN.2013.17

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Fastighetskartan med utredningsområdets avgränsning markerat med röd streckad linje.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan-och 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

Planområdets areal är ca 40 ha. Större delen av fastigheterna ägs av privatpersoner. Området är beläget vid Slottshagen/Gröndal på nordvästra delen av Helgö och utgörs av fastigheterna Kaggeholm 6:1–44, Kaggeholm 10:1–21, Kaggeholm 11:1. Kaggeholm 6:1 samt 10:1 ägs och sköts av Slottshagens samfällighetsförening.

Ett fåtal fastigheter på Helgös västra del, fastigheterna Kaggeholm 3:1-4, 4:1-2 samt 11:2-5 har valts att inte inkluderas i planområdet. Dessa har valts att inte tas med då de idag har stora byggrätter, samt att de ligger utanför detaljplan idag.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksstressen

Området berörs av flertalet riksstressen. Förslaget bedöms inte göra påtaglig skada på något av dessa riksstressen.

Riksstress för totalförsvaret

I princip hela Helgö omfattas av influensområde för riksstress för totalförsvaret. Intresset avser Vällinge skjutfält i Salems kommun.

Riksstress 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 riksstress. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Riksintresse för Energidistribution

Planområdet ligger intill en kraftledning som enligt MB 3 kap 8 § är ett riksintresse. Denna kraftledning tillhör Svenska kraftnät och har styrkan 2x400 kV. Ledningen löper från Uppsala till Södertälje.

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).

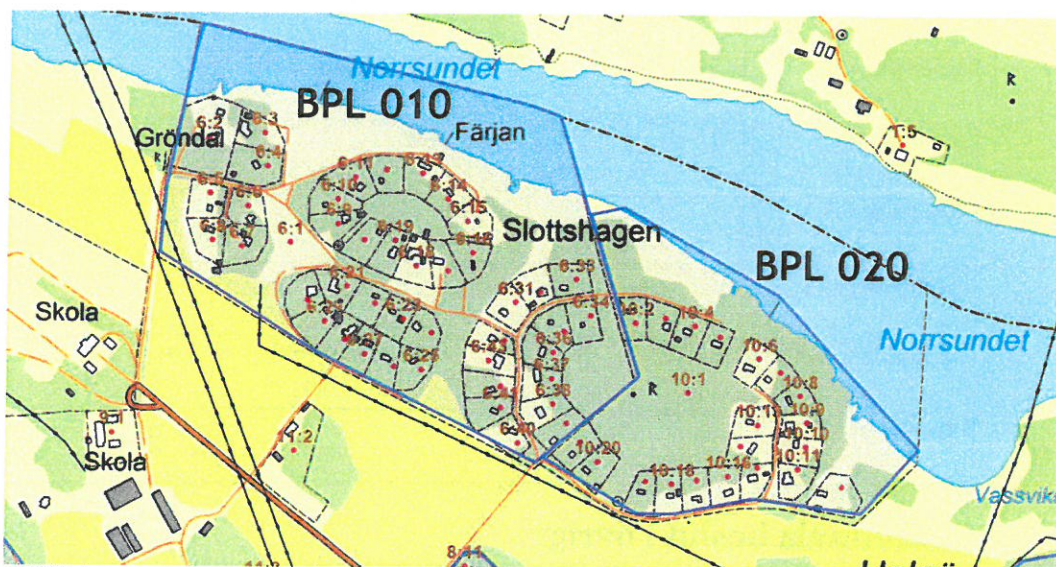
Bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen

Kommunfullmäktige har antagit en plan för bostadsbyggande och markanvändning. Planens syfte är att fungera som kommunens strategi för hur bostadsbyggande, boende med olika behov och hela boendemiljön ska utvecklas.

Helgö/Sundby redovisas som ett område där ca 130 bostäder kan tillkomma under perioden 2010-2018, med inflyttning 2013-2018.

Detaljplaner

Det nu aktuella planområdet omfattas av byggnadsplaner med kommunens plannummer BPL 010 och 020.



Blå linjer avser plangränser i gällande detaljplaner.

	Fastställd/ Laga kraft	Beteckning	Antal fastigheter	Yta	Höjd	Minsta fastighet- storlek
010	BPL 1948-07-01	Kaggeholm 6:1	44	180 kvm bva En bostadsbyggnad + ett uthus. Uthus max 30 kvm	En våning och max 4,5m samt en fastighet två våningar och max 7,6m Uthus 2,5 m Högsta taklutning 30 grader för tvåvåningshus	2500 kvm
020	BPL 1955-10-19	Kaggeholm 1:1	20	100 kvm bva, dock totalt 80 kvm bva för bostad. En bostadsbyggnad + ett uthus (dock ev. undantag med ett uthus till).	En våning med vind, dock högst till hälften av dess yta. Bostad 4,5m, uthus 2,5m. Högsta taklutning 30 grader	2000 kvm

Fastigheter utanför planområdet

Fastighet	Byggnadsarea	Våningar	Höjd
Kaggeholm 3:1	267 kvm	1 vån	3,5 m
Kaggeholm 3:2	170 kvm	2 vån/souterräng	5,2 m
Kaggeholm 3:3	109 kvm	2 vån/souterräng	ca 4 m
Kaggeholm 3:4	110 kvm	2 vån/souterräng	5,5 m
Kaggeholm 4:1	ca 270 kvm	2 vån/källare	7,5 m
Kaggeholm 4:2	190 kvm	1 vån	3,5 m
Kaggeholm 11:2	-		
Kaggeholm 11:3	-		
Kaggeholm 11:4	114 kvm	1 vån/inredd vind	5 m
Kaggeholm 11:5	-		

Kommunala beslut i övrigt

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

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

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 2014-09-30 § 129 uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för västra delen av Helgö, motsvarande etapp 3 i utbyggnaden av kommunalt vatten och avloppsnät.

Samråd hölls för Helgö etapp 3 under perioden 11 maj till 6 juni. Därefter togs beslut om att dela upp etapp 3 i två planområden. Detta då stora skillnader finns mellan de två planområdena, och planhandlingarna fokuserar nu mer på respektive område.

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). I och med att detaljplanen har stöd i översiktsplanen och inte innebär nytillkommande fastigheter, har kommunen bedömt att program inte behövs.

113§ förordnande enligt Byggnadslagen

I äldre byggnadsplaner förekommer att Länsstyrelsen beslutat om ett särskilt förordnande enligt 113§ i byggnadslagen (1947:385, BL). Förordnadet innebär att markägaren utan ersättning upplåtit eller avstått den obebyggda mark som i planen upptagits som väg, park/natur eller annan allmän plats i detaljplanen. 113§-förordnande gäller till dess att det ändras eller upphävs. För att kunna planlägga allmän platsmark med ett 113§-förordnande som kvartersmark för bebyggelse, måste enligt gällande regler kommunen begära hos länsstyrelsen att förordnadet ska upphävas. De förändringar som görs av den allmänna platsmarken, måste även samrådas med de fastighetsägare som berörs av markförändringen.

Inom Helgö etapp 3 gäller 113§ förordnandet i den byggnadsplan 20. Byggnadslagen har fullföljts genom att en samfällighetsförening finns för planområdet. Däremot måste förordnande upphävas inom berörda delar inom detaljplanen, då allmän platsmark tas i anspråk både för tekniska anläggningar i form av transformatorstationer och för gemensam sopyta. Ett samråd sker med berörd samfällighet om sådan finns annars samråds det med boende inom området. Därefter skickas en ansökan till Länsstyrelsen om att upphäva förordnadet inom berörda delar av detaljplanen. Länsstyrelsens upphävande skall ha skett innan detaljplanen kan antas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäder

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

Befolkningsutveckling

Hela Helgö

2005 var Helgös permanenta befolkning 450 personer (Kaggeholms folkhögskola och Nytorp ej medräknat), 2011 var antalet folkbokförda inom samma område ca 510 personer. 2005 var 185 av de ca 340 fastigheterna på Helgö åretruntbebodda, 2011 var 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 blivit permanentboende de senaste sex åren. En trolig utveckling är att permanentningstakten ökar när VA-nätet byggs ut och byggrätterna utökas.

Inom planområdet (Slottshagen, etapp 3)

Inom planområdet finns det drygt 65 fastigheter, av dessa 65 har ca 35 befolkning folkbokförd på adressen år 2015.

Bebyggelsestruktur

De fastigheter som ingår i inom Slottshagen, etapp 3 har idag stora fastigheter, alltifrån 2000 till 4000 kvm. Huvudbyggnaden är placerad centralt på fastigheten med fri placering mot gata. Grönskan utgör ett huvudelement och är någonting som i högsta grad bör bevaras för att bibehålla Helgös karaktär.

Offentlig service, kommersiell service

Livsmedelsbutik, skola och förskoleverksamhet finns i Nyckelby 4 km nordöst om planområdet.

Gator och trafik

Inom planområdet Slottshagen och Gröndal ägs och sköts lokalgatorna och övrig allmän plats av Slottshagens samfällighet. Gatorna består av smala grusade vägar. Buss trafikerar Kaggeholmsvägen och busshållplatser finns i anslutning till Kaggeholm folkhögskola samt korsning Kaggeholmsvägen/Smedjevägen. Parkering för bostäderna sker inom varje fastighet. Allmän parkering för besökare till området finns i sydöstradelen av Bergsrundan samt längs med Blomstervägen.

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 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 i norr är utpekad i Länsstyrelsens våtmarksinventering. Detta berör endast några fastigheter i nordöstra delen av planområdet.

Längs med Färjevägen mellan Gröndal och Kaggeholms folkhögskola finns en lindallé som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Vägens norra del ingår i planområdet och delar av allén kan även ingå i planförslaget. För åtgärder som kan påverka alléträden krävs dispens från biotopskyddet.



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 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.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns kända forn- och kulturlämningar enligt den specialinventering som utförts på Helgö 2010, se röda markeringar enligt nedanstående karta.

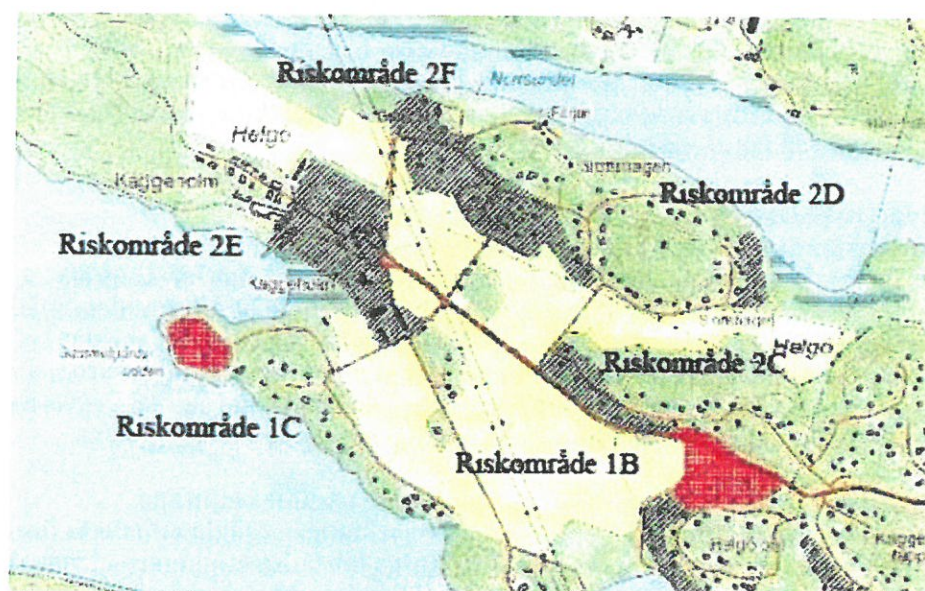


Följande fastigheter berörs av följande fornlämningar:

- Kaggeholm 11:1 – Stensträng (RAÄ 272), inom naturmark
- Kaggeholm 10:1 – Vårdkase (RAÄ 179:1), inom naturmark
- Kaggeholm 10:8, 10:1 – Torplämning efter Vassvikstorpet (RAÄ 262)
- Kaggeholm 6:1 – Hamnanläggning, brygga (RAÄ 267)

Riskområden

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



Riskområden ifrån specialinventering.

Riskområde 2D: Inom detta område är det sannolikt att fornlämningar kan förekomma vid markingrepp.

Riskområde 2D

Området omfattar östslutningen från berget vid Slottshagen. Inom området har torpet Wassvikstorpet legat. Torpet kan vara samstämmigt med Helgötorp, vilket har skriftliga belägg från 1500-talet. Inom området finns enstaka hus.

Riskområde 2F: Inom detta område är det sannolikt att fornlämningar kan förekomma vid markingrepp.

Riskområde 2F

Området omfattas av södra delen av Slottshagen. Inom området finns två markerade, relativt flacka bergshöjder med flera mindre stenfria ytor, avsatser och stensamlingar. I den nordvästra delen utmed vägens södra sida är en 10 x 7 m och 0,8 m h stensamling. I fyllningen, som till stora delar är övertorvad ingår större stenar 0,7-1 m st. Området är till stora delar bebyggt med sommarstugor och permanentboende.

FÖRSLAG

Helgö är en unik plats i Sveriges tidiga historia. Det är inte troligt att nya fastigheter i samma omfattning skulle tillkommit på Helgös västra del idag om området hade varit obebyggd 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 åretruntboende.

Bebyggelseområden, kvartersmark

Huvudinriktning/övergripande idé/gestaltning

Förutsättningarna för en utveckling till åretruntbebyggelse har formulerats av kommunen både i översiktsplanen samt som ett inledande beslut om detaljplan. Övergripande anges att Helgös sommarhusbebyggelse ska kunna utvecklas till åretruntstandard. Därutöver anges att åtgärder som kan skada kulturvärdena inte får vidtas och att nya byggrätter bör anpassas efter fornlämningarna. Bebyggelsens struktur och karaktär av fritidshus- och småhusbebyggelse ska bibehållas.

Den nya detaljplanen föreslår ingen ny bebyggelse utanför befintliga bebyggelseområden. En fastighet tillåts ha avstyckningsmöjlighet då detta finns i befintlig byggnadsplan. Resten antal av befintliga bostadsfastigheterna kvarstår. Detta regleras i detaljplanen genom avgränsningen av kvartersmark respektive naturmark samt genom bestämmelser om fastighetstorlek.

För att leva upp till huvudinriktningen regleras bebyggelsen inom kvartersmark, d.v.s. bostadsfastigheterna, genom bl.a. bestämmelser om byggnaders storlek, byggnadshöjd/våningsantal, placering på fastigheten, terränganpassning, utseende och vegetation.

Fastighetsstorlekar

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs. Dessa är satta utifrån befintlig storlek på fastigheterna, från 2000 kvm till 2500 kvm. Nya fastigheter utöver de som tillåts i gällande fd byggnadsplaner föreslås inte. En fastighet föreslås däremot vara möjlig att avstycka Kaggeholm 6:2. Enligt den fd byggnadsplanen skulle denna fastighet vara möjlig att stycka till tre fastigheter, vilket kvarstår i detaljplanen. Att behålla de stora fastigheterna är det sätt som detaljplanen främst främjar hänsynsintressena på. Med större fastigheter finns förhoppningen att en större del av vegetationen kan bevaras. Det är dessutom lättare att hitta en lämplig placering för ett större hus även på kuperade fastigheter.

Byggrätt

Byggrätterna utökas inom befintliga bostadsfastigheter. Byggrätten utökas till totalt högst 350 kvadratmeter (kvm) bruttoarea per fastighet. 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 fastigheten. En stor huvudbyggnad blir mer dominerande i landskapet än flera mindre. Detaljplanen reglerar därför att huvudbyggnaden inte får uppta mer än 150 kvm av fastighetsytan samt komplementbyggnad av 60 kvm. Uthus och garage får inte sammanbyggas med huvudbyggnad. Den maximala byggnadsarean är då 210 kvm. Om huvudbyggnaden är låg föreslås den kunna ta större yta i anspråk (190 kvm samt komplementbyggnad 60 kvm) om fastigheten är

relativt plan, med denna bestämmelse blir byggnadsarea samma som bruttoarean dvs. 250 kvm.

Bygglövsbefriade åtgärder (Attefallshus m.m.)

Den 4 juni 2014 godkändes propositionen (2013/14:127) att fler möjligheter till byggande ska bli bygglövsbefriat. I den nya lagen *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov* tas följande upp som efter den 2 juli 2014 är bygglövsbefriat;

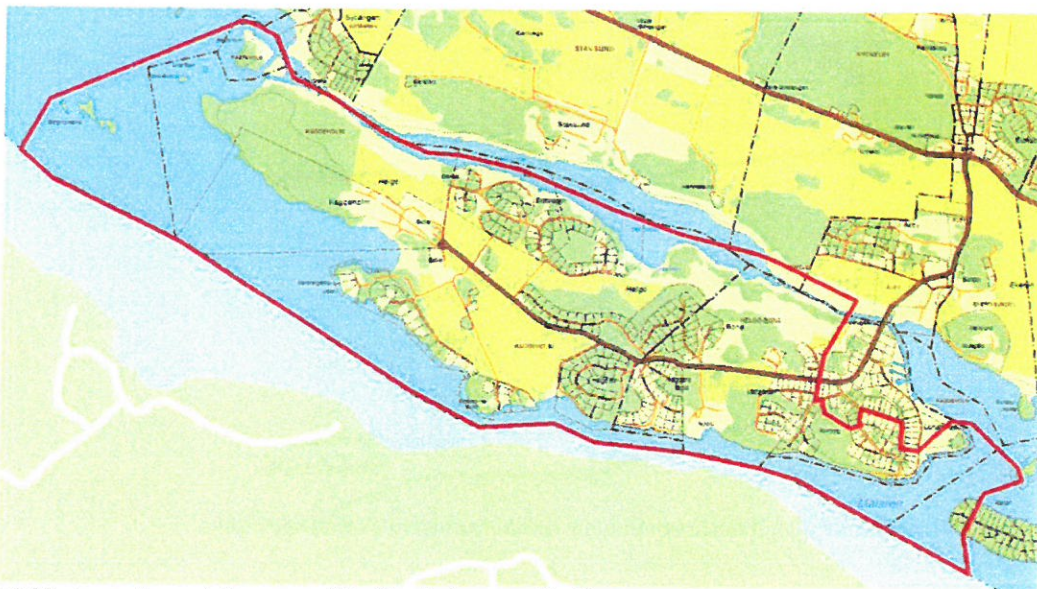
- ett komplementbostadshus på 25 kvm,
- att kunna göra en tillbyggnad på 15 kvm till befintlig bebyggelse,
- inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, exempelvis källarplanet som normalt kräver bygglov,
- tillbyggnad på huset av maximalt två takkupor, som inte innebär ingrepp på den bärande konstruktionen.

Ingen bygglovbefrielse inom riksintressen för totalförsvaret

För att inte påverka viktiga försvarsintressen, gör däremot Regeringen bedömningen att vissa bygglovsbefriande åtgärder inte kommer att gälla inom riksintresse för totalförsvaret eller influensområden för 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 nedan. Det som förblir bygglovsbefriat på Helgö utifrån den nya lagen är att uppföra takkupor, samt Attefallshus som inte inreds som komplementbostadshus.

Varför?

Enligt miljöbalken (3 kap 9 §) kan bostadsbebyggelse intill ett militärt skjutfält begränsa möjligheterna till att utnyttja skjutfältet, eftersom hänsyn måste tas till de bullerstörningar och andra olägenheter för de boende som kan uppkomma.

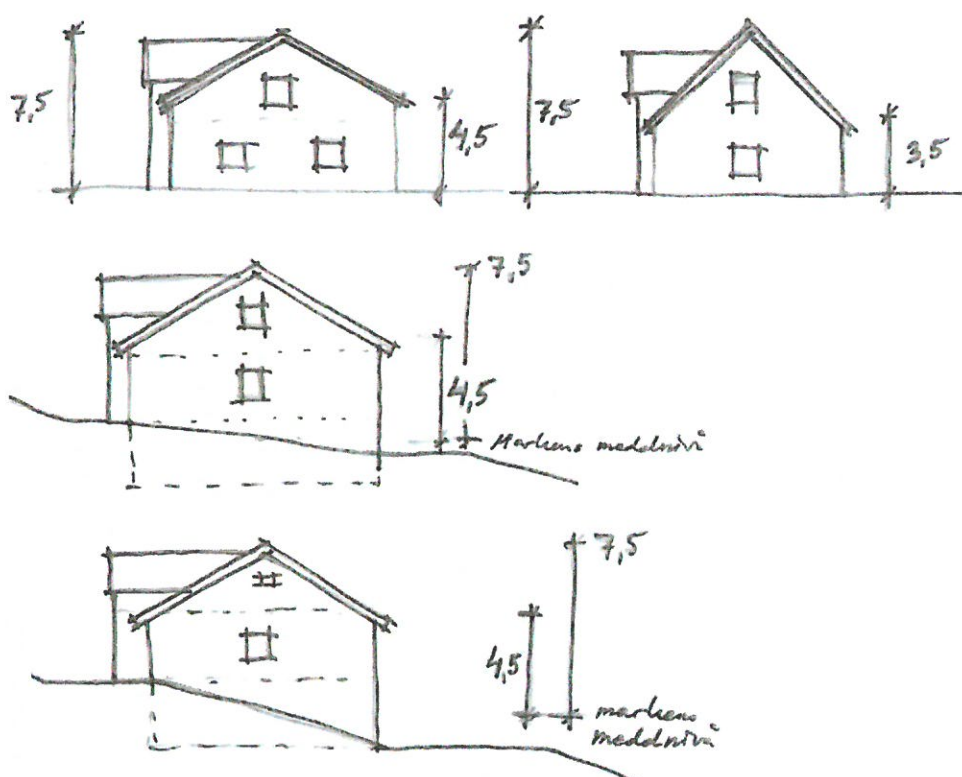


Röd linje markerar influensområde för riksintresse för försvarsmakten.

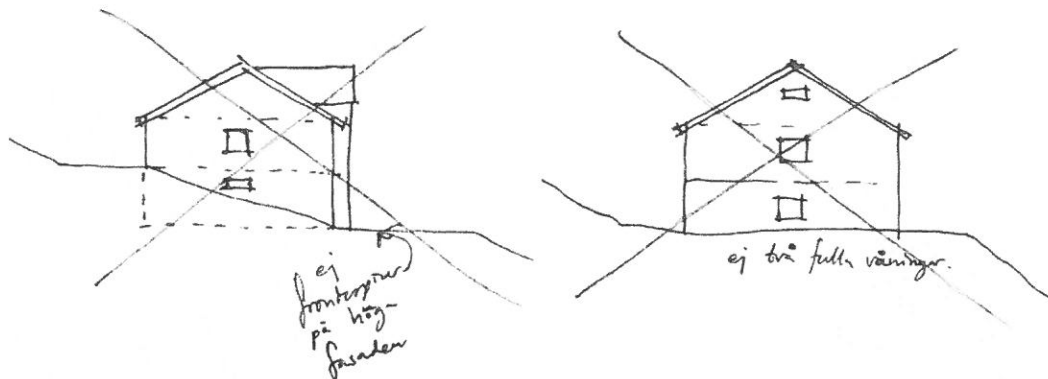
Byggnadshöjd, våningsantal

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 4,5 m inom byggnadsplanerna för Slottshagen och Gröndal. I gällande byggnadsplan 10 medges för en fastighet, där det är bostad kombinerat med handel, en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter och två våningar. Samtliga planer tillåter en högsta taklutning på 30 grader – 45 grader. Uthus och garage får enligt gällande detaljplaner ha en byggnadshöjd på högst 2,5 meter.

I den nya detaljplanen för Slottshagen och Gröndal föreslås en högsta byggnadshöjd på 4,5m och en högsta taknockshöjd på 7,5m, med undantag för byggrätten för både bostäder och handel som fortsatt tillåts ha en högsta byggnadshöjd på 7,6m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader utökas till 3m. Normalt räknas takkupor etc. in vid beräkning av byggnadshöjd. Takkupor och frontespiser, med viss utbredning, föreslås däremot tillåtas oberoende av bestämmelsen om byggnadshöjd. Detta undantag medges på huvudbyggnad på planare fastigheter samt på den lägre sidan när byggnad utförs på sluttande fastigheter. Inredd vind tillåts inom samtliga byggrätter.



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 frontspisen inte placeras mot den högsta sidan.

Placering på fastighet, "Prickmark" respektive "Kryssmark"

Den nuvarande bebyggelsen på Helgö ligger till stor del inbäddad i grönska. Fastigheterna är ofta omgärdade av häckar och huvudbyggnaderna ligger centralt placerade på fastigheten. Den sk prickmarken (byggnad får ej uppföras) som ligger med 6 meters bredd enligt de äldre byggnadsplanerna runt fastigheterna förslås att tas bort och istället införs planbestämmelse 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.

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 fastighetens topografiska förutsättningar så långt 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 fastigheten 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. Fastighetens nivåer bör brytas upp i terrasseringar och 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 de dimensionerade ljudtrycksnivåerna inomhus som anges i standard med en godtagbar nivå (Se vidare under *Skjutbullerutredning*) beräkningsmässigt nås. Bostadsrum(sovrums) 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 fastigheterna bör innebära att vegetation och större träd ändå ska bevaras.

Begränsningar av bebyggelsen med hänsyn till fornlämningar

Till förmån för registrerade fornlämningar skall stor hänsyn tas vid byggnation eller ändring av markens nivå. I detaljplanen har en upplysning införts som nämner följande:

Då området innehåller fornlämningar måste den som utför byggnation eller markarbeten vara särskilt uppmärksam på eventuell förekomst av arkeologiska fynd. Kontakt med länsstyrelsen ska tas inför förändringar av marken såsom vid bygg-, mark- och rivningslov. Då det krävs samråd och eventuellt tillstånd innan en byggnation eller anläggningsåtgärd som kan beröra fornlämning eller om misstänkt lämning påträffas. Se vidare om anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen i detaljplanens beskrivning under avsnitt: Fornlämningar.

RAÄ-nr	Beskrivning	Berörd fastighet	Hänsyn i detaljplanen
Ekerö 272	Hägnad, stensträng	Kaggeholm 11:1	Skyddad. Ligger inom naturmark.
Ekerö 179:1	Vårdkase	Kaggeholm 10:1	Skyddad. Ligger inom naturmark.
Ekerö 262	Torplämning efter Vassvikstorpet, ca 50x30	Kaggeholm 10:8, 10:1	Upplysning i detaljplanen.
Ekerö 267	Hamnanläggning, brygga 8x7	Kaggeholm 6:1	Skyddad. Ligger inom naturmark/vattenområde

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

Observera kulturmiljölag 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 fornlämning."

2 kap 10 § "Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid genom att inhämta information från länsstyrelsen ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen."

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

Parkering

Parkering för varje bostadsfastighet ska anordnas inom kvartersmark.

Båtplatser

I planen bekräftas ett flertal gemensamma småbåtsbryggor för de intilliggande fastigheterna. Strandskyddet upphävs inom dessa föreslagna områden, vilket gör att strandskyddsdispens inte krävs.

Gemensamhetslokal

Inom norra delen av Slottshagen används marken för 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.

Gator och trafik

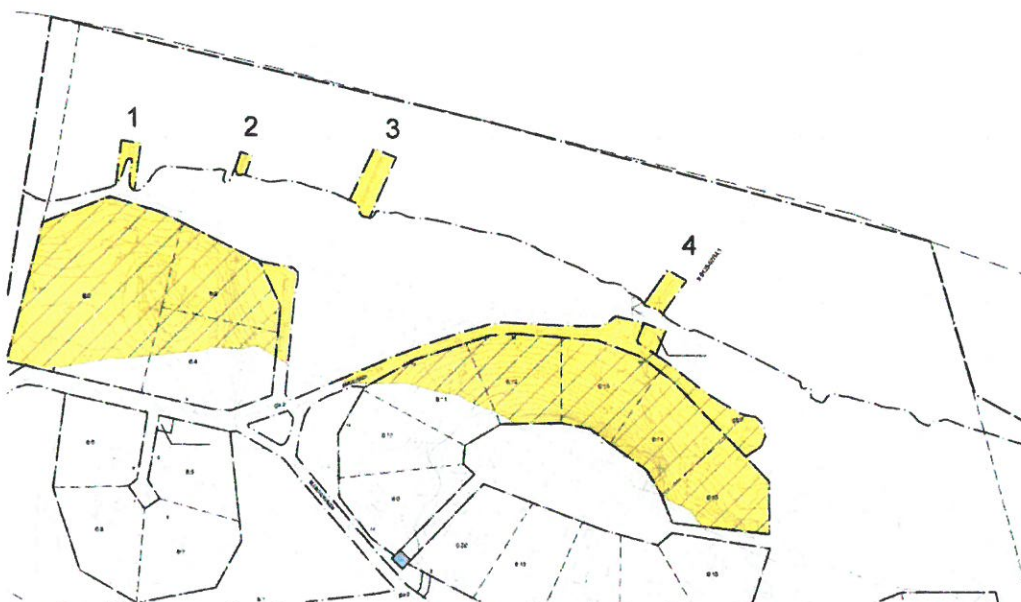
Gatunätet för området finns utbyggt. Vägarna i området är smala och till stor del grusade. Detaljplanen anger ingen standard för lokalgatorna utan standard anges där förrättningar gjorts och ska ha en standard i enlighet med förrättningshandlingarna.

Cykelvägar finns inte utbyggt i området. I området anses hastigheterna vara tillräckligt låga för att gång- och cykeltrafik kan kombineras med motorfordonstrafik.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Kommunen upphäver strandskyddet i samband med att denna detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartersmark, gatumark, samt vattenområde för befintliga småbåtsbryggor och badbryggor. Det föreslås inte att några nya bryggor skall tillkomma utan att befintliga ska bli kvar. Alla bryggor inom planområdet är uppförda innan strandskyddslagstiftningen uppkom eller har strandskyddsdispens.

Strandskyddet föreslås kvarstå inom öppet vattenområde(W), samt alla allmänna platser förutom gatumark. Här krävs strandskyddsdispens för förändringar, även t ex trädgård.



Ortofoto från 2012 och utdrag ur grundkartan med markering för upphävandet av strandskyddet. Inom västra delen av vattenområdet föreslås strandskyddet upphävas inom fyra föreslagna områden kring bryggorna.

Inom kvarteretsmark 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.

Vattenområden med befintliga bryggor

Inom WB-områden föreslås strandskyddet upphävas, då befintliga bryggor finns inom dessa områden. Däremot föreslås att endast en brygga per område får anläggas inom WB-områdena. Det får därmed inte tillföras några nya bryggor till de befintliga områdena. Inom planområdet utnyttjas alla bryggor förutom en brygga som gemensamma bryggor som sköts av samfällighetsföreningen, en brygga är enskild och föreslås behållas som det i detaljplanen.

De särskilda skäl enligt 7 kap 18c § som ligger som grund för upphävandet av strandskyddet inom WB-områden är

- *Redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*
- *Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.*

Bryggorna är redan uppförda och vattenområdet därmed ianspråktaget. Därför anser kommunen att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bryggor är även den sortens anläggning som måste ligga vid vattnet, och att bryggorna inte kan tillgodoses utanför strandskyddets områden.

Möjlighet till allmänhetens fria passage längs med stranden (MB 7 kap 18 f §) begränsas inte genom att upphäva strandskyddet för WB-områden. Det finns samma möjlighet som idag att röra sig längs strandkanten.

Påverkan på strand och vattenområde

Området är sedan tidigare ianspråktaget och starkt påverkat av mänsklig aktivitet. I området finns ett antal befintliga bryggor. Påverkan i vattnet vid eventuell muddring (vattenverksamhet) samt vid byggnation existerar dock, men då vegetationen redan är starkt påverkad av mänsklig aktivitet bör inte effekten av bryggorna vara nämnvärt negativ.

Anses att ingen påverkan på den terrestra vegetationen i anslutning till stranden, strandskyddet avses endast upphöra inom markerade vattenområden. Vegetationen i vattenområdet består av submers vegetation med inslag av flytblad. Inga fynd av rödlistade arter finns registrerade i artportalen och området har inte heller pekats ut som särskilt värdefull i Ekerö kommuns naturinventering.

Om en flytbrygga används skulle den eventuellt kunna ha en negativ effekt genom ökad grumling vid den sugeffekt, som uppträder om vattendjupet under bryggan är mindre än 3 m. Om däremot vattendjupet är mer än flytbrygga positivt då mindre skuggning sker och påverkan på botten inte blir lika stor då pålar inte krävs.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Frågan om kommunalt vatten och avlopp (VA) på Helgö har varit en aktuell fråga under många år. Framdragning av kommunalt vatten och avlopp pågår. Utbyggnaden för hela Helgö startades 2013 och planeras vara färdig 2016. Huvudledningen sträcker sig ifrån brofästet, utefter Kaggeholmsvägens södra sida. För etapp 3 startas utbyggnaden i början av 2015 och planeras vara klar i under 2016.

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns i området och är inte heller tänka att byggas ut. Dagvatten skall i första hand omhändertas inom fastighet. Största delen av fastigheterna består av morän som möjliggör god genomsläpplighet för dagvatten. Då fastigheterna är stora och till stora delar täckta av vegetation är omhändertagande inom enskild fastighet möjligt. På bergiga sluttande fastigheter kan åtgärder behövas så att dagvatten inte rinner in på grannfastigheterna exempelvis genom anläggandet av en stenkista eller dike mot vägen.

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- eller bergvärmepumpar bör därför väljas i sista hand. Solvärme eller solceller kan med fördel komplettera och effektivisera uppvärmningssystem. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas. Ovanstående rekommendationer som berör uppvärmningen bidrar till uppfyllelse av de nationella miljö kvalitetsmål vilka 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 att sopbil kan vända utan längre backning. Detaljplanen redovisar möjligheten att bygga ut vändplan så att vändning utan backning ska ske i de flesta fall. På vissa ställen där en sådan vändplan skulle innebära större inskränkningar på tomtmark eller i övrigt är svår 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. Det finns två platser markerade för detta ändamål i detaljplanen. Dessa omfattar östra delen av Bergsrundan samt inom fastigheten Kaggeholm 6:6.

Den först nämnda sopytan bör utnyttjas av boende norr och öster om ytans placering på Bergsrundan. Vid fastigheten Kaggeholm 6:6 utnyttjas ytan av fastigheterna Kaggeholm 6:5-6:8, detta då vändplanen vid deras fastigheter är begränsad.

Återvinningsstation finns vid livsmedelsbutiken i Nyckelby. Denna passeras av samtliga boende när de lämnar Helgö.

Kraftledning

Inom planen finns i sydöstra delen en kraftledning, som tillhör Svenska kraftnät. Denna ledning ger 2 x 400 kV. Kring en luftledning för växelström finns ett elektriskt och ett magnetiskt fält. Magnetfältet vid marken beror på avståndet till ledningen, linornas inbördes läge och hur mycket el som går i ledningen. För att säkerställa att Svenska kraftnäts magnetfältspolicy uppfylls ska ny bebyggelse där människor vistas varaktigt placeras minst 130 meter från en 400 kV-ledning. En Magnetfältsberäkning har utförts av Svenska kraftnät, som visar att ett avstånd av 50 meter från närmaste lednings mittfas mellan stolparna, alternativt 65 meter från stakningslinjen mitt mellan de två ledningarna krävs för att magnetfältetsvärde på 0,4 µT (mikrotesla) ska innehållas. I detaljplanen har kryssmark införts inom det område som 0,4 µT inte erhålls, det föreslås även att när bygglov söks för fastigheter inom 130 meter för ledning, skall detta remitteras till ledningshavaren, dvs Svenska kraftnät.

Svenska kraftnät tar den oro som många känner angående magnetiska fält på allvar och följer de försiktighetsprinciper som Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar tillsammans med Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket och Folkhälsomyndigheten. I samband med att tillstånd förnyas för växelströmsledningar vidtar Svenska kraftnät åtgärder för att minska magnetfälten eller erbjuder sig att köpa byggnader som står så nära ledningen att magnetfälten överstiger 4,0 µT. För nya växelströmsledningar är deras policy att magnetfältet inte ska överstiga 0,4 µT där människor bor eller vistas varaktigt.

MILJÖPÅVERKAN/HÄNSYN

Vassröjning

Vassröjning genom muddring är en vattenverksamhet som kan kräva en ansökan om dispens från strandskyddet, samt att tillstånd söks eller att en anmälan görs. Tillstånd söks hos någon av Sveriges fem miljödomstolar, medan anmälan om vattenverksamhet 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 samrådas med länsstyrelsen. Klippning vid fel tidpunkt på året eller i ornitologiskt viktiga områden kan få negativ påverkan på den biologiska mångfalden.

Störningar

Skjutbana

Söder om Helgö på andra sidan sundet finns, inom Salems kommun, en militär skjutbana, Vällinge. Avståndet mellan skjutbanan 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 handelsvapen och lös ammunition överskrids riktvärdet 65 dBAI för stora delar av området. Denna typ av skjutning är också den som förekommer flitigast. För granater 20 mm överskrids föreslaget riktvärde på ett fåtal fastigheter, uppskattningsvis 10-20 st.
- Skjutning får ske under total 170 dygn/år, dvs ungefär varannan dag.
- Skjutning får ske max 15 nätter.
- Skjutning får ske även kvällar och helger, olika för olika vapenslag.
- Skjutning får ej ske vecka 26-32.

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

Skjutbulerutredning

En skjutbulerutredning har tagits fram av Structor Akustik för hela Helgö. Denna förslår åtgärder som krävs för en god inomhusmiljö, där maximalt ljud 45 dBAI och ekvivalent ljud 30 dBAI klaras.

Husen på Helgö har varierande byggnadsår. Majoriteten av husen bedöms vara byggda mellan 40-70 talet och bedöms att ha 2-glas fönster. I beräkningarna har tre sannolika ytterväggstyper utretts och möjliga åtgärder för dessa har tagits fram.

Endast bostäder exponerade för en ljudnivå mellan 65-75 dBAI och som akustiskt sett har klena fasader behöver åtgärdas. För dessa behöver fönster ses över (tätas och drevas) och ytterväggas med mycket låg ljudisolering tilläggsisoleras.

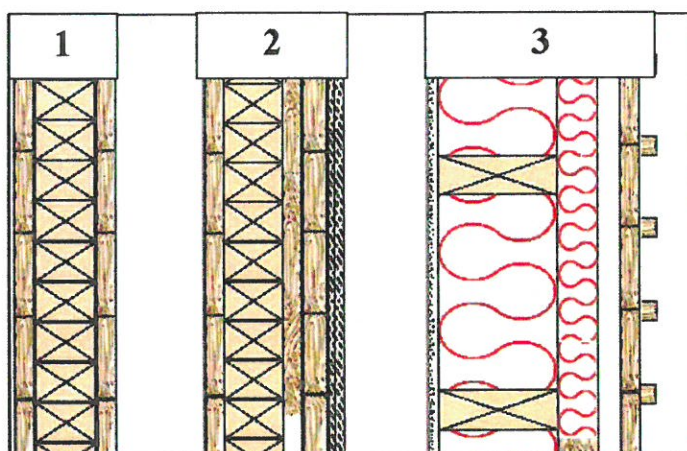
De tre sannolika ytterväggarna är

Fasadtyp 1 25 mm ytterpanel, 75 mm plank och 25 mm innerpanel.

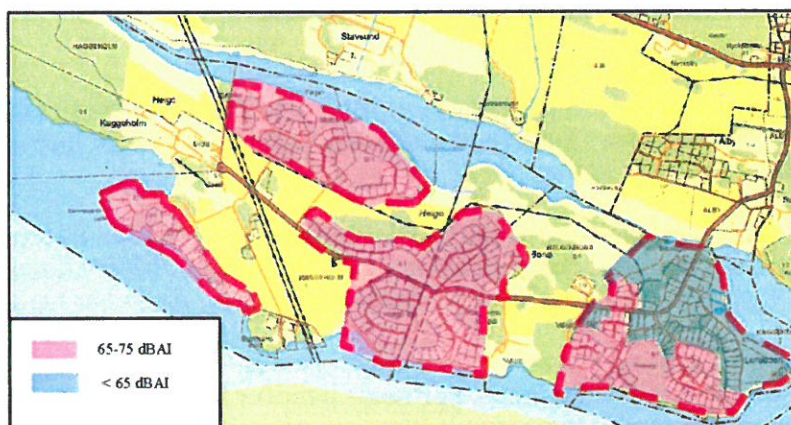
Fasadtyp 2 25 mm träpanel/lock, 75 mm plank, 25 mm läkt/spalt, 38 mm plank, och 25 mm träfiberskiva.

Fasadtyp 3 Gips, plast, 145 träregel+stenull, 45 mm korslagda regler+stenull, RW vindfolie, 28 mm luftspalt, 28 mm lockpanel

Fasadtyp 1 och 2 är hus med plankvägg vilket var vanligt mellan 30- och 50-talet. Under 60-talet började husen byggas med regelstomme. Fasadtyp 3 är en relativt välisolerad och modern yttervägg av den typen.



Figur 3 Sannolika fasadtyper på Helgö. Fasadtyp 1 till vänster, 2 i mitten och 3 till höger



Figur 4. Detaljplanområden markerade med färgade fält som representerar olika ljudnivåer. Åtgärder behöver göras där ljudnivån är över 65 dBAI (rosa fält).

För de delar av Helgö som utsätts för bullernivåer utomhus mellan 65 och 75 dBAI, finns risk att inomhusnivåerna överskider 45 dBAI. Detta gäller dock inte med fasadtyp 3, vilken har tillräcklig luftljudsisolering. Däremot anses fasadtyp 1 och 2 inte vara vanliga på huvudbyggnader. Det kan finnas byggnader som idag endast används under sommarmånaderna och i så fall har fasadtyp 1 eller 2. Vid nybyggnation skall alltid fasadtyp 3 eller annan med samma eller bättre ljuddämpning användas. Se nedan för åtgärder som krävs för fasadtyp 1 och 2.

7 Generella åtgärdsförslag

För bostäder inom området som exponeras för ljudnivåer mellan 65 och 75 dBAI, se figur 4 och har fasadtyp 1 eller 2 (se avsnitt 5.2) har åtgärder tagits fram, se förslag nedan.

Åtgärder fasadtyp 1

Se över fönstren, d.v.s. utreda om dessa är täta och ordentligt drevade med drevningsremсор som packas hårt och tätningslister av ringtyp. Fasaden bör tilläggisolerarar med åtminstone en fristående träregelstomme med mineralull mellan reglarna och 1x13 mm gipsskiva eller spånskiva.

Åtgärder fasadtyp 2

Se över fönstren, d.v.s. utreda om dessa är täta och ordentligt drevade med drevningsremсор som packas hårt och tätningslister av ringtyp.

Hästhållning/Stall

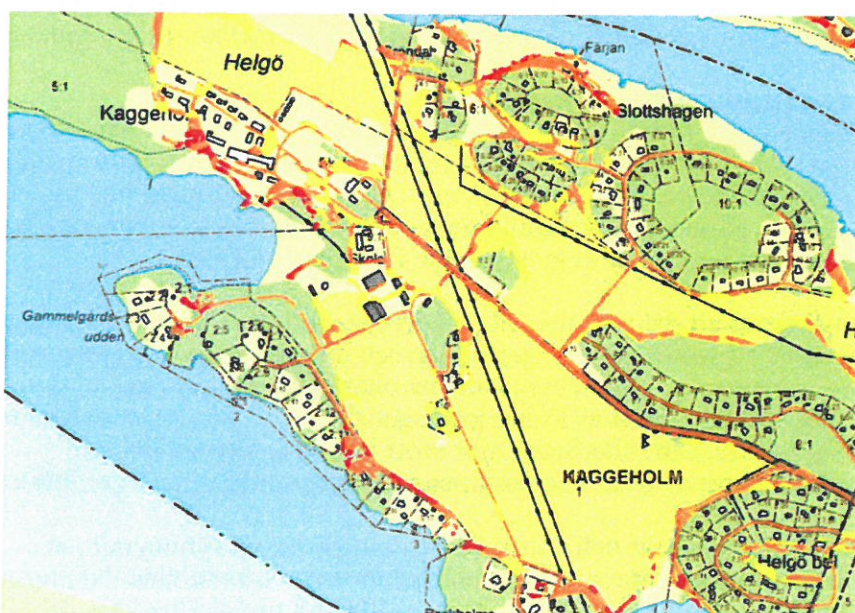
På fastigheten Kaggeholm 11:2 finns ett stall med 2-4 hästar samt en mindre hage och paddock. Detta stall och hagar ligger uppemot 200 meter från övriga fastigheter inom planområdet. Det finns inget lagstadgat krav kring skyddsavstånd utan endast riktlinjer kring lämpliga avstånd. Vilka avstånd som är lämpliga beror i sin tur på platsens förutsättningar så som topografi, vindförhållanden och om det exempelvis finns vegetation emellan. Enligt Miljö- och hälsoskyddskontorets riktlinjer bör stall ha ett avstånd på 100 m mot bostadsbebyggelse på landsbygden. Vad gäller hagar bör det vara ett avstånd på 50 m till bostadsbebyggelse på landsbygden samt 30 m till dess fastighetsgräns.

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 +2,7 meter (RH20000). 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 +2,2 meter (RH00). Bestämmelsen utformas till följande: *Huvudbyggand ska placeras så att grundläggningsnivån inte understiger nivån +2,2 (RH00).* Inga byggnader är placerade under +2,2 meter inom planområdet.

Ras och skredrisk

Kommunövergripande analys av ras- och skredrisken har utförts (Examensarbete, Rask, 2013). Studien utfördes utifrån olika 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 längsmed 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 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.

Inom en del av planområdet finns det enligt analysen en viss risk för skred. Däremot finns det ingen rasrisk inom Slottshagen. 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 inom planområdet 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 tecken på markinstabilitet vid fältkontroll ej kan observeras. Detta innebär dock inte att dessa områden kan antas vara stabila. En övergripande geoteknisk utredning har utförts av Geosigma AB för att klargöra de geotekniska förutsättningarna.

Geoteknik

En utredning har utförts av Geosigma AB att översiktligt klargöra de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet inom befintliga bostadsfastigheter samt ge rekommendationer inför pågående detaljplanarbete har utförts.

Topografi och ytbeskaffenhet

I området Slottshagen varierar markytans nivåer mellan +1 och +46 meter över havet. Markytan i områdena består till största delen av skogsmark med blandskog.

Jordlagerföljd

Enligt SGUs jordartskarta består planområdet i huvudsak av berg i dagen och sandig morän. Söder om Slottshagen återfinns glacial lera och ut mot Mälaren i norr finns även gyttjelera, detta är inte inom planområdet. Vid platsbesöket den 30 september 2015 gjordes en okulär besiktning. Moränjordar, berg i dagen samt blockförekomst noterades i området.

Jorddjup

För området Slottshagen varierar jorddjupet i huvudsak mellan 3 och 5 meter. Flera höjdparter finns i området där jorddjupet är mindre än 3 meter och i nordvästra delen av området finns områden där jorddjupen varierar mellan 5 och 10 meter.

Rekommendationer för planarbetet

Utifrån jordarts- och jorddjupskartan, bygglovsansökningar och platsbesök görs bedömningen att alla befintliga fastigheter inom områdena är byggbara med hänsyn tagen till jordlagerföljd och befintlig markyta. Tillskottsbelastningar på lerjordar i branta slänter kan påverka markstabiliteten negativt men de många fastmarkspartier och ringa jorddjup i områdena är gynnsamma faktorer mot skred.

Det rekommenderas att det vid om-, till- och nybyggnation utförs en geoteknisk undersökning för att verifiera jordlagerföljden och djup till berg. Vid förekomst av friktionsjord och grunda djup till berg kan t.ex. platta eller plintar användas vid grundläggning. Vid förekomst av lösare jordlager ska det visas att säkerheten mot brott kan säkerställas. Om säkerheten mot brott inte kan säkerställas kan grundläggning utgöras av pålar eller kompensationsgrundläggning t.ex. lättklinker.

För att minska risken för ras och erosion i friktionsjorden, rekommenderas erosionsskydd i branta slänter t.ex. att beså slänterna med växtlighet. Slänter med friktionsjord bör inte ställas brantare än 1:1,5. Vid stora nivåskillnader rekommenderas terrasseringsar.

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

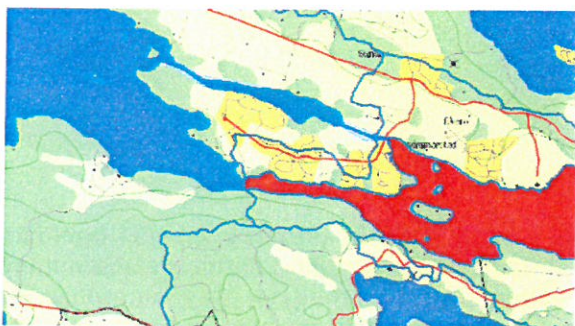
Luften i Ekerö har inga halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna. Kommunen har stor andel bilburen pendlande arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning. 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 3, Slottshagen avrinner mot vattenförekomen: Mälaren-Prästfjärden. Statusklassningen för vattenförekomen är god ekologisk status. Vattenförekomen uppnår ej god kemisk status med avseende på kvicksilver, vars halter i fisk överskrider EUs gränsvärden. Den troligtvis största källan är historiska utsläpp av kvicksilver, som via atmosfärisk deposition har lagrats in i omgivande mark och nu läcker kontinuerligt till ytvattnet och ackumuleras i fiskar. Vid markanvändning bör åtgärder som hindrar ökat kvicksilverläckage från omgivande mark vidtas. På grund av att den största källan är atmosfärisk deposition går det inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska halterna under EUs gränsvärde i fisk.



Hänsyn

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

Dagvattenhanteringen ska utformas så att Mälarens kvalitet inte försämras. Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås. Dagvatten ska så långt som 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 nytillkommande bebyggelse. Skador på fornlämningarna bedöms minimeras då detaljplanen anpassas till dessa samt att inga ytterligare fastigheter tillkommer. Det bedöms dock att bestämmelser behövs om hur ny bebyggelse kan tillkomma (placering, terränganpassning m m) för att inte påverka landskapsbilden.

Inga risker för olyckor med allvarliga konsekvenser för människor och miljö bedöms föreligga. En anlutning 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 för totalförsvaret
- Strandskydd
- Vattenskyddsområde östra Mälaren
- MKN för vatten
- Fornlämningar
- Landskapsbild
- Instabil mark
- Dagvatten
- Översvämning
- Djurarter
- Kraftledning
- Skjutbullen

Ställningstagande

Då inga nya fastigheter tillkommer, samt då kraftledningen och skjutbullen är de enda aspekterna 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 totalförsvaret

Området omfattar influensområde för Vällinge skjutfält i Salems kommun. Att utöka byggrätten för fastigheterna på Helgö bedöms 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 för buller från skjutfältet.

Riksintresse 4 kap MB

Riksintresse 4 kap MB innebär att turismen och friluftslivet, speciellt det rörliga friluftslivet ska beaktas. Då det inte tillkommer några nya fastigheter, utan endast är byggrätten som utökas anses det att inte innebära några större konsekvenser för det rörliga friluftslivet.

Riksintresse för Energidistribution

Planområdet ligger intill en kraftledning som enligt MB 3 kap 8 § är ett riksintresse. Denna kraftledning tillhör Svenska kraftnät och har styrkan 2x400 kV. Konsekvenserna för riksintresset innebär störst risk för boende inom planområdet. I detaljplanen föreslås det att när bygglov söks för fastigheter inom 130 meter för ledning, skall detta remitteras till ledningshavaren, dvs Svenska kraftnät. Se vidare under rubrik *Kraftledning*.

Landskapsbild

Landskapsbilden består idag av stora fastigheter med mycket vegetation och på de flesta av dessa ett relativt litet hus. Då denna plan medger en större byggrätt, vilket kommer medföra större hus, kan det vid nybyggnation ske att träd tas ner för att ge plats till hus vilket resulterar en förändrad landskapsbild. När Helgö passeras med båt kan landskapsbilden längsmed vattnet förändras, i och med större hus som därmed kommer att ses mer.

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 i kraft 2 maj 2011.

Bygglovsplikt

Bygglovsplikten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Väghållare förslås även fortsättningsvis vara den förening i området som därtill sköter naturmark och de gemensamma bryggorna. Motiveringen för enskilt huvudmannaskap är att samfällighetsföreningen är befintlig och väl fungerande, samt att kommunstyrelsen beslutat att i Ekerö kommun ska enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet.

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 standarhöjning. Detaljplanen redovisar markområden för utbyggnad av t ex vändplaner och sophanteringsytor.

Tidplan

2015 kvartal 3: Samråd

2016 kvartal 1: Granskning

2016 kvartal 4: Antagande i kommunfullmäktige

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägarförhållanden

Samtliga bostadsfastigheter är privatägda. Kaggeholm 6:1 och 10:1 ägs av Slottshagens samfällighetsförening, marken belastas av tre gemensamhetsanläggningar för väg, grönområde och sommarvattenledningar vilka förvaltas av samma förening.

Fastighetsreglering och –bildning

Endast en fastighet, Kaggeholm 6:2, har möjlighet att avstycka till ytterligare fastigheter. Denna möjlighet finns redan genom den befintliga byggnadsplanen 010. I övrigt är fastighetsbildningen genomförd och ytterligare fastighetsreglering krävs ej.

Gemensamhetsanläggningar

Vägarna i området tillhör gemensamhetsanläggningen Kaggeholm ga:2 och grönområdena tillhör Kaggeholm ga:3. Dessa förvaltas av Slottshagens samfällighetsförening. Detaljplanen medför främst att vändplanernas storlek kan utökas. Eftersom att det gällande anläggningsbeslutet för Kaggeholm ga:3 anger grönområde på del av dessa föreslagna utökade vändplaner, krävs det en omprövning av gemensamhetsanläggningarna Kaggeholm ga:2 och ga:3 när vändplanerna ska byggas ut. I denna del av planen föreslås även två sopytor, vilka ska vara gemensamma för några enskilda fastigheter. Förslagsvis bildar de fastigheter som ska ingå i de enskilda sopytorna egna gemensamhetsanläggningar som är skilda från samfällighetsföreningen. Vid inrättande av dessa, krävs även omprövning av Kaggeholm ga:3 då befintligt beslut idag anger grönområde. Det bör därför vara lämpligt att vid inrättande av dessa gemensamhetsanläggningar så genomförs samtidigt omprövning av Kaggeholm ga:2 och ga:3, för att minimera förrättningskostnaderna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader

Kostnaden för att upprätta detaljplan regleras genom planavgift i samband med bygglov.

Fastighetsbildning och anläggningsförrättning (dvs inrättande eller omprövning av gemensamhetsanläggning) genomförs av Lantmäteriet och debiteras av dem enligt deras taxa.

Anslutningsavgift

Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tillämpas kommunens VA-taxa.

Utbyggnad av vändplaner och sopstationer

Detaljplanen är i stort sett utbyggd. Kostnaden för att bygga ut vändplaner får regleras av ansvarig förening, såväl som eventuell omprövning av gemensamhetsanläggningarna. Kostnaden för inrättande av gemensamhetsanläggning och uppförande av sopstation ska betalas av berörda fastigheter.

Förvaltning

Befintlig samt kommande gemensamhetsanläggningar och för denne ansvarande delägare/förening ansvarar för förvaltning av de gemensamma ytor som tilldelas genom anläggningsförrättning. Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena skall uppfylla funktionen enligt detaljplanen.

Avtal

Detaljplanen fastställer befintliga förhållanden och innebär inga tillkommande byggrätter. Därför kommer inte exploateringsavtal att träffas med någon av fastighetsägarna.

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)

2016-02-11

**GRANSKNINGSHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för Helgö etapp 3, Slottshagen och
Gammelgårdsudden
Helgö i Ekerö kommun, Stockholms län**

Dnr PLAN.2013.17

Dnr PLAN.2015.13

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har genomförts under perioden 8 maj till 11 juni 2015. Planhandlingarna har skickats ut till berörda sakägare och instanser enligt separat sändlista samt funnits på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och på kommunens hemsida.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga yttrandena som har kommit in under samrådet.

Bockholmssundet. Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att utvecklingen av området inte bör påverka dessa riksintressen på ett sådant sätt att risk för påtaglig skada föreligger. Detta utifrån att planförslagets syfte främst ska reglera befintlig bebyggelse. För ett av vattenområdena, se rubrik strandskydd, framgår det dock inte tydligt om nya bryggor kommer att medges. Om nya bryggor avses medges bör Sjöfartsverket även höras. <i>Riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken</i> <i>Riksintresset Mälaren med öar och strandområden</i> Planområdet omfattas av riksintresset Mälaren med öar och strandområden, enligt 4 kap. 1-2 §§ miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att utvecklingen av området inte påverkar riksintresseområdet på ett sådant sätt att risk för påtaglig skada föreligger. Det behöver dock tydligare framgå om nya bryggor kommer att medges i området eller ej då detta kan ha inverkan på riksintresset. <i>Miljö kvalitetsnormer vatten</i> Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer vatten framgår ej. Länsstyrelsen vill påminna om att miljö kvalitetsnormerna är bindande för kommuner och myndigheter. Miljö kvalitetsnormerna innebär ett skarpt icke-försämringskrav. En ny preliminär statusklassning har tagits fram för vattenförekomster och planbeskrivningens uppgifter om vattenförekomst, status och miljö kvalitetsnormer för vatten bör göras utifrån de aktuella preliminära uppgifterna, som kommer att inträda under 2015. Aktuell information finns att ta del av som preliminär, se vidare http://viss.lanstyrelsen.se/ Hantering av dagvatten inom området behöver belysas närmare i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen bedömer att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan vara lämpligt för flertalet berörda fastigheter, men fortsatt utredning behövs för där lokalt omhändertagande antingen inte är möjligt eller tillräckligt. Länsstyrelsen vill i sammantaget uppmärksamma kommunen om att en samlad avledning av dagvatten från mark inom detaljplan definieras som avlopp enligt miljöbalken (9 kap. 2 §) och 2§ lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV). I det fortsatta planarbetet behöver därför behovet av att erbjuda vattentjänster som även omfattar hanteringen av dagvatten bedömas. <i>Strandskydd</i> Strandskyddet inträder i samband med att gällande äldre detaljplaner (byggnadsplaner) ersätts av ny detaljplan. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, allmän plats gatemark och för de vattenområden som är avsedda för bryggor, betecknade WB1 och WB2. Strandskydd kommer i fortsättningen att gälla inom allmän plats NATUR och öppet vattenområde W. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom kvartersmark i föreslagen omfattning, då denna redan är ianspråktagen som bostadstomter. Inom vattenområdet förslås strandskydd upphävas runt befintliga bryggor, betecknade WB1 och WB2. Underlaget skulle behöva kompletteras och plankartorna förtydligas gällande av strandskydd i vattnet. I bägge kartorna finns exempelvis i ett av WB1 områdena	<i>Planbeskrivningen uppdateras med att riksintresse för yrkesfisket ligger intill planområdet för Gammelgårdsudden.</i> <i>Inga nya bryggor kommer att medges inom planområdena.</i> <i>Planbeskrivningarna uppdateras med att inga nya bryggor kommer att medges.</i> <i>Planbeskrivningarna uppdateras med den nya statusklassningen.</i> <i>Stadsarkitektkontoret anser att alla tomterna är så stora att LOD är fullt möjligt. Fastigheterna består av mycket vegetation och variation i jordarter som kommer möjliggöra lokalt omhändertagande inom varje fastighet.</i> <i>En samlad avledning är inte relevant inom planområdena.</i> <i>Stadsarkitektkontoret förtydligar upphävandet av strandskydd inom wb-</i>
---	---

redan 2 bryggor, medan det anges i planbestämmelserna att endast en får finnas. I planområdet som ingår i plankarta del 2 vill kommunen upphäva strandskyddet inte bara runt befintliga bryggor utan även i ett större område. Här behöver det förtydligas om upphävandet i detta vattenområde avser befintliga bryggor eller om det avses att anläggas nya, samt även förtydligas om upphävandet avser en brygga eller fyra. Om kommunen väljer att upphäva strandskyddet i hela detta område behöver de befintliga förhållandena i vattenmiljön, planförslagets innebörd samt konsekvenserna för växt- och djurliv närmare beskrivas. Det är lämpligt att redovisningen kompletteras med illustrationskarta över strandområdet med bryggan/bryggorna synlig samt foto som visar strandområdet. Länsstyrelsen vill även framhålla att för att kunna upphäva eller ge dispens från strandskyddet är det inte tillräckligt att konstatera att en brygga måste ligga vid vattnet. Det är bryggans funktion som bedöms och det ska också prövas om behovet av anläggningen kan tillgodoses utanför området, t.ex. genom att det finns eller planeras en gemensam brygganläggning i närheten. Enligt proposition 2008/09:119 <i>Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden</i> ska enskilda bryggor prövas restriktivt och vid prövningen ska det göras en avvägning mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse av att ta området i anspråk. Den enskildes intresse av att uppföra bryggan ska väga tyngre än områdets strandskyddsvärden, dvs. dess långsiktiga betydelse för allmänhetens friluftsliv och den biologiska mångfalden. Av detta följer att det finns en stor risk för att dispens inte alltid kan medges, trots de föreslagna bestämmelserna. Det är positivt att Mälarstranden blir fortsatt allemansrättsligt tillgänglig enligt planförslaget så långt det är möjligt. För att bebyggelsen intill strandslinjen inte ska få en avhållande verkan anser Länsstyrelsen att det bör finnas en tydlig gräns mellan det privata och det allmänt tillgängliga för att strandområdet ska upplevas som en fri passage. Exempelvis kan detta göras genom en planbestämmelse som anger att en avgränsning ska anordnas mot den allmänna platsen. <i>Hälsa och säkerhet</i> <i>Buller</i> Gällande bullret från skjutbanan så är det angeläget att kommunen benämner, generella åtgärdsförslag blir av, vilket behöver anges tydligare. Det är en förutsättning för nybyggnation att byggnaderna ljudisolerats. <i>Hästhållning</i> Länsstyrelsen har inga synpunkter gällande detta. <i>Elektromagnetiska fält</i> I detta skede har Länsstyrelsen inga synpunkter. <i>Skred</i> Planbeskrivningen hänvisar till en kommunövergripande analys av ras och skredrisken som gjorts 2013. Denna utredning har identifierat att risk för skred föreligger inom detaljplaneområdet.	områdena och ser över bryggorna. <i>Detta område ses över, det gäller befintliga bryggor. Upphävandet gäller för varje brygga, dvs fyra. Plankartan ses över vad det gäller dessa områden.</i> <i>Planbestämmelse införs om att staket ska uppföras mellan fastigheterna och allmän platsmark.</i> <i>Planbestämmelserna förtydligas angående detta..</i>
---	---

Enligt PBL så åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras, skred, översvämning och erosion. Det underlaget som hänvisas till tar inte hänsyn till detaljplanens utformning och det som tillåts och är därför inte tillräckligt för att kunna bedöma markens lämplighet. En kompletterande analys behöver göras som tar hänsyn till allt som detaljplanen medger. Utredningen bör utgå från IEGs Rapport 4:2010 <i>Tillståndsbedömning/klassificering av naturliga slänter med befintlig bebyggelse och anläggning (Vägledning för tillämpning av skredkommissionens rapport 3:95 och 2:96)</i>. Utifrån det underlaget behöver eventuella åtgärder regleras i plankartan, till exempel olämplig placering av byggnader (prickad mark), höjd på byggnad (last) eller förstärkningsåtgärder i mark. Både tillkommande och befintlig bebyggelse ska ingå i bedömningen. Av betydelse för planförslaget är även om fartyg som trafikerar Bockholmssundet kan ge upphov till svallvågor som i sin tur kan medföra ras eller skred på sikt. Kommunen behöver även ta hänsyn till att markstabiliteten kan komma att ändras i och framtida blötare och varmare klimat. <i>Påseglingsrisk och farligt gods</i> Planbeskrivningen saknar resonemang om påseglingsrisk i farlederna, vilket är en aspekt som behöver belysas för att få en komplett bild av riskbilden. Om det är ett större fartyg som trafikerar Bockholmssundet eller om de hanterar farligt gods är det något som bör framgå i planhandlingarna. <i>Klimatanpassning, översvämningsrisk</i> Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen angående översvämningsrisk bör var tydligare. Den lyder <i>Huvudbyggnad ska utformas så att byggnadskonstruktionen eller den verksamhet som bedrivs i byggnaden inte påverkas negativt i händelse av eventuell översvämning som medför att Mälaren stiger till nivå +2,3 meter (RH 00)</i>. Planbestämmelsen behöver justeras så att det framgår att nivån gäller för lägsta grundläggningsnivå. I planbeskrivningen görs en hänvisning till översiktsplanen där det anges att sockelhöjden på nya bostadshus ligga på minst +1,6 meter (RH00). Det är otydligt vad detta innebär för planförslaget, men enligt Länsstyrelsen bör lägstanivån ligga på 2,13 RH2000. Även om inga byggnader i nuläget är placerade under +2,3 meter bör höjdsättning av byggnader och mark, förbud mot källare och liknande regleras med bestämmelser i detaljplanen. Länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivå för bostadsbebyggelse är +2,7 (RH2000). Mer information om Länsstyrelsens rekommendation för strandnära bebyggelse kan fås i skriften <i>Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren – med hänsyn till risken för översvämning (2015.03.05)</i>. <i>Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet</i> <i>Kulturmiljölagen</i> Länsstyrelsen har ingen erinran ur fornminnessynpunkt vad gäller	<i>En sammanfattad utredning har utförts av konsult angående geotekniska förhållandena samt skred- och rasrisk. Planbeskrivningen uppdateras med information från denna utredning.</i> <i>Kommunen anser inte att detta är en större risk, farleden går längre ut i Bockholmssundet. Planbeskrivningen uppdateras med att beskriva farleden. Där bryggorna finns är det grunt.</i> <i>Enligt Sjöfartsverket är de fartyg som framförallt passerar Bockholmssund Cementas fartyg samt en del trafik är Ellevios fartyg till värmeverket i Hässelby. Detta beskrivs tydligare i planbeskrivningen.</i> <i>Planbestämmelsen ses över så att det stämmer överens med Länsstyrelsens rekommendationer.</i>
--	---

utökandet av byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter inom fastigheten Kageholm 6:1 m.fl. (Helgö etapp 3), Ekerö kommun. Länsstyrelsen upplyser om att om fornlämning likaväl påträffas under arbetsgång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen. <i>Dispens från biotopskyddet</i> Utmed den större vägen väster om det norra delområdet finn en allé som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Vägens norra del ingår i planområdet och delar av allén kan även ingå i planförslaget. För åtgärder som kan påverka alléträden krävs dispens från biotopskyddet. <i>Förordnande enligt 113 § byggnadslagen</i> Inom planområdet finns mark som omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Kommunen avser, enligt en bilaga till planhandlingarna att komma in med en hemställan om upphävande av förordnandet under framtagandet av detaljplanen. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § byggnadslagen förordnande avses tas i anspråk för kvartersmark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet för det område som avses tas i anspråk. Länsstyrelsen som är den myndighet som utlagt förordnandet är också den myndighet som, efter hemställan från kommunen, kan om så är lämpligt upphäva hela eller delar av förordnandet. Med kommunens hemställan om upphävande av förordnande måste framgå motiv för upphävande av förordnandet inom den nu föreslagna detaljplanen och det ska även beskrivas vilka konsekvenser upphävandet medför för rättighetshavarna. Varje rättighetshavare (alla nuvarande fastighetsägare inom den fastställda byggnadsplanen där förordnandet meddelats) ska underrättas i brev. Inkomna synpunkter ska sedan sammanställas och översändas till Länsstyrelsen tillsammans med kommunens hemställan. Rättighetshavarens synpunkter på förslaget om upphävande beaktas sedan i Länsstyrelsens prövning om förordnandet kan upphävas. På motsvarande sätt som när en detaljplans genomförande är beroende av att Länsstyrelsen upphäver strandskydd, bör planen inte antas förrän upphävandet av 113 § BL-förordnandet har vunnit laga kraft i berörd del. Information om förordnandet finns bilagt i planhandlingarna. Men, även av plan- och genomförandebeskrivningen bör 113 § BL-förordnandet, dess omfattning, föreslagen förändring och vad ett upphävande för konsekvenser framgå. <i>Planbestämmelser</i> Enligt 4 kap 32 § PBL (2010:900) ska den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljö övrigt tydligt framgå av planen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör vara tydligare gällande placering av byggnader utifrån risk för ras och skred samt översvämning. Det finns dock planbestämmelser på den befintliga plankartan som bör ses över utifrån kravet i samma paragraf, att den ej får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. <i>Behovsbedömning</i> Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens	<i>Efter yttrande av Helgö etapp 2, kommer prickmarken kring fornlämningarna tas bort, då utbredningsområdet är svårt att begränsa.</i> <i>Införs i planbeskrivningen att dispens behöver sökas för åtgärder som påverkar alléträden.</i> <i>Planbestämmelserna ses över.</i>
---	--

genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.	
--	--

Lantmäterimyndigheten <i>Plankarta med bestämmelser</i> I teckenförklaringen till plankarta del 2 finns E-område redovisat. Var finns detta område i plankartan? Illustrationer bör inte redovisas i plankartan. <i>Plan- och genomförandebeskrivning</i> Kageholm 11:2 som nämns på s. 2 är inte med inom planområdet. Kageholm 11:1 ser ut att beröras. Denna fastighet finns inte med under rubriken Plandata. Avses 11:1 med 11:2? Vad som gäller angående avstyckningar är otydligt. På s. 12 stycke 3 står att inga avstyckningar tillåts. På samma sida stycke 5 står att en fastighet är avstyckningsbar. Under avsnittet byggrätt s. 12 stycke 7 nämns maxareal för huvudbyggnad i förhållande till tomtytan. Avses fastighetens storlek med tomtyta? Tomt och fastighet är två skilda begrepp. Fastighet definieras i 1kap JB och är ett äganderättsligt begrepp. Tomt finns i PBL och MB och är ett funktionellt begrepp. För avgränsningen av en tomt saknar det i princip betydelse hur fastighetsindelningen ser ut. Under rubriken Kvartersmark s. 17 stycke 6 nämns mark markerad med N (gemensamhetslokal). Avses markreservat för gemensamhetsanläggning bör bokstaven g finnas för området. Det finns ingen bestämmelse "N" i plankartorna. Det finns en gemensamhetslokal som ingår i Kageholm ga:3. Är det denna lokal? På s. 26 under rubriken Huvudmannaskap står att bryggor bör ingå i vägföreningarnas skötselansvar. Uttrycket "vägförening" bör ändras då ingen av föreningarna är vägföreningar utan en samfällighetsförening och tomtägarförening. Planeras nya bryggor ingå i befintlig gemensamhetsanläggning prövas detta av Lantmäteriet efter att ansökan skickas in. Omprövning gällande bryggor nämns inte under rubriken Gemensamhetsanläggningar, s.27. Avses ny gemensamhetsanläggning bildas för bryggor inom det sydvästra området bör även detta nämnas under avsnittet Gemensamhetsanläggningar på s.27. I planbeskrivningen finns inte nämnt var de kommunala VA-ledningarna under utbyggnad avses vara lokaliserade. Är det tänkt att allmänna ledningar ska ligga inom kvartersmark ska u-områden finnas. Grundkarta (saknas)	Stadsarkitektkontorets kommentar: Tas bort ur denna plankarta. Stadsarkitektkontoret anser att dessa är nödvändiga för tydligheten i plankartan av fornlämningar. 11:2 avses 11:1. För en fastighet finns det styckningsmöjlighet men de övriga går inte att stycka. Planbeskrivningen förtydligas. Tomtytan ändras till fastighetsytan. Planbeskrivningen och plankartan ses över angående detta. N-område införs för gemensamhetslokal inom Kageholm ga:3. Genomförandebeskrivningen ses över angående bryggor och gemensamhetsanläggningar för dessa. Kommunen anser att den bör ligga under tomtägarföreningen, sedan är det upp till dem att ansöka om g:a. VA ledningarna kommer att dras inom vägområde. Inga u-områden behövs Grundkarta har upprättats till granskningen.
Statens geotekniska institut Planområdena är belägna vid nordvästra delen av Helgö i Ekerö kommun. Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning utföras av geoteknisk sakkunnig baserat på geotekniska fält- och	Stadsarkitektkontorets kommentar:

laboratorieundersökningar alternativt baserat befintliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar eller geoteknisk besiktning i kartering, beroende på de geotekniska förutsättningarna. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras, risk för blocknedfall och erosion ska behandlas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas. I planhandlingarna hänvisas till ett examensarbete (Ras- och skredrisk i Ekerö kommun, Rask, 2013) som behandlar skredriskfrågor generellt inom Ekerö kommun. Då föreliggande dokument ej bilagts kan SGI ej bedöma om dokumentet är relevant som underlag för detaljplanen. Någon geoteknisk utredning har ej utförts som underlag för detaljplanen, så det är oklart vilka jordmaktigheter som kan förväntas inom planområdet. Enligt SGU:s jordartskarta ligger området inom fastmarksområde med berg och morän samt inom områden med lera. Vi rekommenderar att en geoteknisk utredning utförs i planskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning utförs till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt enligt IEG Rapport 6:2008. Sannolikt är förutsättningarna för byggnation, med avseende på ras och skred gynnsamma inom planområdena med hänsyn till att en stor del av planområdena ligger inom fastmark. Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett planteknisk godtagbart sätt säkerställas i planen.	<i>En sammanfattad utredning har utförts av konsult angående geotekniska förhållandena och skred- och rasrisk. Planbeskrivningen uppdateras med information angående detta.</i>
Trafikverket Trafikverket Region Stockholm har mottagit detaljplan för Kaggeholm 6:1 m.fl. för yttrande under samrådstiden. Syftet med detaljplanen är att inom två delområden utöka byggrätten inom befintliga fastigheter för att möjliggöra permanentboende, totalt ca 80 stycken. Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i egenskap av väghållare för väg 823, Kaggeholmsvägen. Detaljplanens delområden trafikförsörjs från Kaggeholmsvägen. Vägen omfattas inte av planområdet. Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet med vägrätt enligt väglagen. Trafikverket anser att väghållaransvaret för väg 823, Kaggeholmsvägen, på sikt ska övergå till kommunalt alternativt enskilt huvudmannaskap. Längs Kaggeholmsvägens östra del, genom Helgö detaljplaneetapp 1, löper en grusad gångväg med varierande bredd. Då Kaggeholmsvägen samlar trafik från Helgö anser Trafikverket att gångvägen bör förlängas fram till Kaggeholmsvägens slut, där även bussarna vänder, och rustas upp till en separat gång- och cykelväg, permanentbelagd och belyst.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Stadsarkitektkontoret anser att vägen är övergripande väg i tätort och därmed bör ha statligt huvudmannaskap.</i> <i>Denna ligger utanför detaljplaneområdet, men kan i framtiden tas upp i kommunens gång- och cykelplan.</i>
Kultur och fritidsnämnden, Ekerö kommun Nämnden utgår från de synpunkter länsstyrelsen lämnat över detaljplan för Kaggeholm 7:1 om skyddet av fornlämningar även beaktas i denna plan. Nämnden anser att möjligheterna för det rörliga friluftslivet bör	Stadsarkitektkontorets kommentar:

beaktas i det fortsatta arbetet med planen.	
---	--

Miljönämnden, Ekerö kommun**Magnetfält**

Svenska kraftnäts 2 x 400 kV ledning passerar väster om detaljplanen vid Slottshagen. Enligt Svenska kraftnäts beräkningar krävs ett avstånd på 50 meter till närmaste ledning för magnetfältsnivån 0,4 µT ska innehållas. På fastigheten Kaggeholm 6:8 ligger befintligt bostadshus ca 42 meter från kraftledningen, vilket innebär att magnetfältsnivån 0,4 µT kommer att överskridas vid bostaden.

Den nya detaljplanen bekräftar att det är lämpligt att omvandla fritidsbebyggelsen till permanenta bostäder. Kontoret anser att försiktighet ska tillämpas och tycker det är olämpligt att medge permanentbebyggelse nära kraftledningar där magnetfält överstiger 0,4 µT. Kontoret anser därför att ett byggförbud bör övervägas med ett skyddsavstånd på 50 meter till närmaste kraftledning (2 x 400 kV) alternativt att fastigheten Kaggeholm 6:8 undantas ny detaljplan.

Buller från skjutbanan

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att de bullernivåer som anges i ansökan och tillståndet för verksamheten vid Vällinge skjutfält skulle betraktas som olägenhet för människors hälsa i miljöbalkens mening om det var frågan om nylokalisering av bostäder i området.

Att området planeras för permanentboende innebär att fler personer kommer att kunna uppleva störningar under större del av året jämfört med när området ursprungligen planerades för fritidsbebyggelse. Samtidigt finns möjlighet att ersätta sämre isolerade äldre fritidshus med nya byggbader med en tystare inomhusmiljö. Med tanke på att två tredjedelar av fastigheterna i området redan idag används för permanentboende skulle detta i praktiken kunna leda till en bättre inomhusmiljö än vad fallet är idag. Det är dock viktigt att lokalisera nya bostadsrum bort från bullerkällan.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMF 2014:13, anges som riktvärde 45 dBA för maximalnivå inomhus. 45dBAI maximal ljudnivå inomhus bedöms därför enligt skottbulerutredningen (Structor Akustik AB) vara en lämplig målnivå för skottbuller inomhus.

Kontoret anser att det tydlig måste framgå av detaljplanen när och hur bostäder åtgärdas för att begränsa buller inomhus från skjutbanan.

Avlopp

Många av fastigheterna på Helgö har idag undermåliga avloppslösningar. Permanentning har i flera fall skett trots att avloppsanläggningen endast är avsedd för användning sommartid. Även i de fall avloppsanläggningar godkänts för permanentbruk kan det finnas risk för olägenheter när det finns många avloppsanläggningar och bergborrade dricksvattenbrunnar inom ett begränsat område. Kontoret anser att det bör krävas att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet för att få utnyttja byggrätten.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Stadsarkitektkontoret anser att den information som finns på plankartan och i beskrivningen är tillräcklig. Det bedöms inte lämpligt att undanta Kaggeholm 6:8 från detaljplan då den idag ligger inom byggnadsplan med en byggrätt på 150 kvm för huvudbyggnad, vilket är samma byggrätt som ny detaljplan kommer att ge. Ny detaljplan kommer endast medge större byggrätt vad gäller komplementbyggnaderna. Korsmark införs inom de bostadsfastigheter som enligt uträkningen från Svenska kraftnät är mer än 0,4 mikrotela.

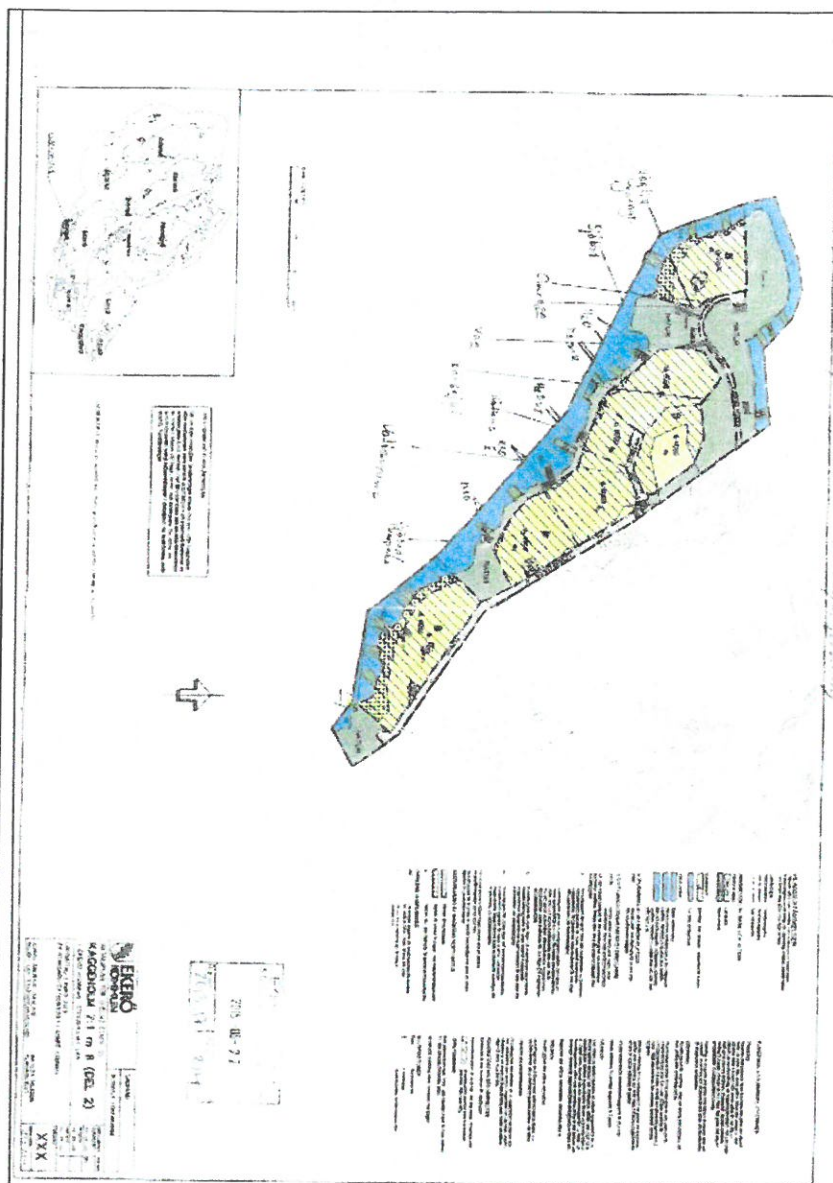
Planbestämmelsen om bullernivåer inomhus ses över.

Stadsarkitektkontoret delar uppfattning med miljönämnden. Syftet med detaljplanen är att ge större byggrätt i samband med VA-anslutningen, bygglov ges inte förrän anslutning till VA är gjord.

Socialnämnden, Ekerö kommun Socialnämnden medverkar i samhällsplaneringen utifrån kunskaper och erfarenheter om kommunens sociala förhållanden. Socialnämnden verkar för att offentliga lokaler, miljöer och allmänna kommunikationer utformas så att de blir tillgängliga för alla medborgare. Aktuell detaljplan avser utökning av byggrätten med hänsyn till Helgös riksintressen. Planen påverkar inte det rörliga friluftslivet vilket Socialnämnden anser positivt. I övrigt har nämnden inget att erinra över detaljplanen.	Stadsarkitektkontorets kommentar:
Tekniska nämnden, Ekerö kommun Tekniska nämnden har inga synpunkter att framföra på förslaget.	Stadsarkitektkontorets kommentar:
Försvarsmakten I samrådshandlingen redogörs för att inga nya byggrätter kommer tillkomma inom föreslaget planområde samt gällande byggnadsplaner har en byggrätt större än 80 kvadratmeter. Dessa två parametrar är en förutsättning för att Försvarsmakten ej har något att erinra i ärendet. Försvarsmakten vill ytterligare förstärka att bygglovsbefriade tillbyggnader enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 9 kap. § 4a är bygglovspliktiga om till byggnaden avses utföras inom område som ligger inom riksintresse för totalförsvaret och är en flygplats, övningsfält eller skjutfält enligt (SFS 2010:900) 9 kap. §4d. Detta gör lämpligen med det inför information om detta i planbestämmelserna.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Detta införs i upplysningarna.</i>
Södertörns brandförsvärförbund 1. Närmsta, av brandförsvaret kända, brandpost finns över 1 km utanför planområdet. Då planen avser ett bostadsområde kan ett alternativsystem för brandvattenförsörjning tillämpas. Detta innebär att en tankbil kör i skytteltrafik till en brandpost för att klara vattenförsörjningen under insats. Vid ett ökande avstånd till brandposten kommer ett högre krav på tryck i denna ställas för att minska tiden för påfyllnad. Inom området bör det projekteras för minst en brandpost med sådan placering och tryck att vattentillgången kan säkerställas med ett alternativsystem, För mer information om utormning se vårt PM 608. 2. Vid insats på fastigheterna som ligger längs de vägar som eventuellt utformas utan vändplaner kommer ytterligare tidsfördröjning ske i och med den tid det tar att backa med det fordon som ska förse insatsen med släckvatten. Om det finns vägar utan vändmöjligheter är det extra viktigt att det finns brandposter inom rimligt avstånd och att dessa håller ett högre tryck för snabbare fyllning. Det är också viktigt att vägarna utformas så att de klarar tyngden av ett räddningsfordon.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>I och med anslutning till kommunalt VA-nätet, projekteras det för slagpost.</i> <i>Där det finns möjlighet föreslås att det byggs ut vändplaner, dock är detta inte möjligt i alla lägen.</i>

Sakägare Gammelgårdsudden	
Gammelgårdsuddens tomtägarförening Gammelgårdsuddens tomtägarförening är en registerad ekonomisk förening som bildades 1945 som med ändamål, att, bl.a. citerat från stadgarna "...i avseenden, då föreningens ekonomiska och andra intressen, bevaka desamma". På vårt senaste styrelsemöte och på årsmötet 2015-06-07 diskuterades förslaget till den nya detaljplanen och föreningen vill även inkomma med följande synpunkter och rättelser främst gällande den av medlemmarna gemensamt ägda marken med beteckningen Kaggeholm 2:1. 1. Eftersom detaljplanen innefattar både områdena Gammelgårdsudden och Slottshagen är vissa formuleringar inte tillämpliga för Gammelgårdsudden. Vi önskar att förslaget delas i två delar där områdena behandlas var för sig då de har vitt skilda förutsättningar. Rättelse: sid 2 Plandata: Första stycket sista raden ska lyda: ...ägs och sköts av Gammelgårdsuddens tomtägarförening (Föreningen har lagfart på fastigheten 2:1) Kaggeholms s:1 ingår ej i Gammelgårdsuddens tomtägarförening. s. 6 I sista stycket, första raden ...byggnadslagen har fullföljts genom att en samfällighetsförening finns för planområdet. Rättelse: Gammelgårdsuddens tomtägarförening är ekonomisk förening och inte en samfällighetsförening. Hela stycket ang. §113 gäller förmodligen endast Slottshagen. s. 17. Vattenområden med befintliga bryggor, första stycket: ...endast en brygga per område får anläggas inom WB-områdena. Synpunkt: Alla befintliga bryggor bör ritas. Enligt köpeavtal från 1940-talet har alla fastigheterna med strandtomt rätt att "vid sjöstranden nedanför tomten anlägga brunn och båtbrygga för eget behov". Alla fastigheter utnyttjar denna rätt (avtals servitut). För de två fastigheterna som inte är strand- eller sjötomt har föreningen berett möjlighet att anlägga var sin brygga på norra sidan av Gammelgårdsudds väg för eget bruk samt badbrygga vid den södra stranden. Även sjötomterna föreslås i förslaget att endast ha en brygga per område. Området verkar omfatta fler fastigheter. Rättelse: För Gammelgårdsuddens tomtägarförening ska de befintliga bryggorna finnas kvar och ritas in. s. 18 Påverkan på strand och vattenområde-sista stycket "Inom södra planområdet, vid Lars Kaggs väg, har mark som bekräftas som naturmark annekterats av fastighetsägarna..." Av hävd nyttjas och sköts markremsorna mellan strandfastigheterna och vattenområdet av ägarna till fastigheten ovanför. Inom hela fastigheten 2:1 finns byggnader, båthus, pumphus, vattenledningar mm. Ianspråktagandet har skett med föreningens	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Detaljplanen delas upp i två för att förenkla planarbetet, då skillnader finns mellan de två planområdena.</i> <i>Detta uppdateras.</i> <i>Gäller Slottshagen.</i> <i>Varje brygga ges ett eget wb-område. Strandskyddet föreslås att upphävas inom dessa områden.</i>

tillstånd. Markområden som i förslaget är markerade som natur är ianspråktaga föreslås märkas om så att beteckningarna överensstämmer med den aktuella användningen, d.v.s. som kvartersmark. Föreningen vill även i fortsättningen kunna bestämma över sin gemensamma mark. Synpunkt: Alla fastigheter- såväl sjö-, strand- som det två övriga fastigheterna ska ha rätt till var sin brygga antingen på sin enskilt ägda mark eller inom mark ägd av föreningen. De befintliga bryggorna, byggnaderna, ledningarna och övriga inrättningar som idag finns inom den av föreningen gemensamt ägda marken ska finnas kvar. s.26 Huvudmannaskap Ej tillämplig på vår förening, Förmodligen avses Slottshagen. 2. Följebrev s. 2: "Upphävande av 113§ förordnanden enligt byggnadslagen krävs för att anlägga en större vändplan och sopstation." Förmodligen gäller detta endast Slottshagen. Rörande placeringen av gemensam sophantering för fastigheterna på Agneta Ribbings väg samt anläggandet av större vändplan i slutet av Lars Kaggs väg kan föreningen göra det i samråd med berörda fastighetsägarna och renhållningsentreprenören. Sammanfattningsvis vill vi framföra att trots det angivna syftet med en ny detaljplan är att "utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter" riskerar våra medlemmar enligt förslaget att endast få en marginellt ökad byggrätt jämfört med idag men stora och avgörande nackdelar. Gammelgårdsuddens tomter är samtliga minst dubbelt så stora som de inom övriga tomtägarföreningar på Helgö, varför vi önskar att detaljplanen möter Ekerös kommuns önskemål om utökade byggrätter och inte behåller dem från 1943. Området går ej att jämföra med något av övriga områden och det ligger avskilt från övriga tomtområden. Normalt erbjuds områden där kommunalt VA installeras styckningsrätt. Normalt brukar även byggrätten utgöra 10% av markytan, vilket vi önskar ska gälla för Gammelgårdsuddens. Försvarsmakten har inga synpunkter på husens storlek, endast antal familjer per fastighet.	Naturmarken bör kvarstå. Se kommentar ovan om bryggor. <i>Byggnaderna som finns på föreningens mark kräver bygglov om detta inte finns sedan tidigare.</i> Gäller Slottshagen. <i>Byggrätten utökas inom planområdet till 190 + 60 kvm. Inom denna del av Helgö är alla fastigheter 4000 kvm landareal eller större.</i> <i>Normal byggrätt inom Ekerö kommun brukar innebära 190 + 60 (BYA). 10 % av fastigheten kan gälla på stora tomter utanför detaljplanelagt område.</i>
---	--



Gerd och Thomas Cannersten – Kaggeholm 2:2, 2:12

Brev UPPHÄVANDE AV 113§-FÖRORDNANDEN ENLIGT BVGGNADSLAGEN

- Gäller ej Gammelgårdsudden enligt uppgift vid möte 150616

1(28) PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Gammelgårdsudden och Slottshagen ska separeras i Etapp 3 a och 3 b
- Etapp 3 a- Gammelgårdsudden-Här finns redan VA till var tomtgräns inom området
- Markera endast Gammelgårdsudden med röd streckad linje och tag bort markeringen runt Slottshagen

2(28) PLANDATA

- 1:a stycket. Ta bort det som ej gäller Gammelgårdsudden. Nytt textförslag nedan.
- Den sydvästra delen av Helgö utgörs av Gammelgårdsudden med en areal om ca 16 ha. Här ingår fastigheterna Kaggeholm 2:1- 2:17. De 16 fastigheterna ägs av privatpersoner.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Detaljplanen delas upp i två, Gammelgårdsudden för sig och Slottshagen för sig.

Kaggeholm 2:1 ägs och sköts av Gammelgårdsuddens Tomtägareförening. 4(28) <i>Detaljplaner</i> - 1:a stycket, rad 2. Ta bort det som ej gäller Gammelgårdsuddens. 010 oh 020 - Det nu aktuella planområdet omfattas av detaljplaner med kommunens plannummer BPL.003 - Karta Blåmarkera endast BPL 003 5(28) <i>Text under första tabellen.</i> Nytt textförslag nedan. - Blå linjer avser plangränser i gällande detaljplan. Det blåmarkerade området ingår i Helgö Etapp 3 a. 6(28) <i>113§-förordnande enligt Byggnadslagen</i> - Gäller ej Gammelgårdsuddens enligt uppgift vid möte 150616 7(28) <i>Befolkningsutveckling</i> - Hela Helgö 1:a stycket, rad 3 - "ca 340 fastigheter" Har tidigare noterat i skrivelser ifrån Kommunen - 364 fastigheter utöver 2 jordbruk, Bona och Folkhögskolan. 2:a stycket, sista raden - "och byggrätterna utökas." - Utökas verkligen byggrätterna? <i>Inom planområdet (etapp 3)</i> Nytt textförslag nedan. - Inom planområde 3 a, finns 16 fastigheter. 10 av dessa är permanentbebodda 2015. <i>Bebyggelsestruktur</i> Nytt textförslag nedan. - Fastigheter på Gammelgårdsuddens, Etapp 3 a, har i dag de största tomterna på Helgö, allt ifrån 4.000 till > 7.000 kvm. Rad 2 - "Huvudbyggnaden är placerad centralt på tomten ... " - stämmer ej ? - ... med fri placering mot gata" - Vad avses härmed? <i>Offentlig service, kommersiell service</i> Rad 1 - " ... 4 km ... " - Ändras till "5 km" Gator och trafik Nytt textförslag nedan. - Av Gammelgårdsuddens tre vägar, ingår Lars Kaggs Väg i Vägföreningen Kaggeholm- Gammelgårdsuddens- Bockholmssund, som har skötsel- och underhållsansvar för vägen. Vare sig Agneta Ribbings Väg eller Gammelgårdsudds Väg ingår i Vägföreningen. Genom avtal, mellan Gammelgårdsuddens Tomtägareförening och Vägföreningen, har Vägföreningen skötselansvar för även dessa två, enskilda, vägar. 8(28) <i>Natur, topografi och geologi</i> - Stycke 2 - Berör inte Gammelgårdsuddens 10(28) <i>Kulturmiljö och fornlämnningar</i> Punkter under karta - Punkt 7 tom 10- berör inte Gammelgårdsuddens - Vad klassar Kommunen som "fornminne" ? - Pkt 5- skyttegravar ifrån världskriget?	<i>Byggrätten utökas inom planområdet till 190 + 60 kvm. Inom denna del av Helgö är alla fastigheter 4000 kvm landareal eller större.</i> <i>Med fri placering innebär att huvudbyggnaden inte ligger precis längs med lokalgatan.</i> <i>Detta uppdateras i planbeskrivningen angående väghållare.</i> <i>Fornminnen är de som är upptagna i Riksantikvarieämbetets fornminnesök och har en RAÄ beteckning.</i>
--	--

11(28) <i>Riskområden</i> - Fr o m "Riskområde 2D" - Gäller inte Gammelgårdsudden 12(28) <i>Bebyggelseområden, kvartersmark Huvudinriktning /övergripande ide/gestaltning</i> 1:a stycket, näst sista raden - "Bebyggelsens struktur och karaktär av fritidshus- och småhusbebyggelse ska bibehållas." - Karaktären på husen inom Gammelgårdsudden har mer karaktär av villabebyggelse. 2:a stycket, näst sista raden "Detta regleras i detaljplanen genom avgränsningen av kvartersmark respektive naturmark samt genom bestämmelser om tomtstorlek.", - Borttages då bestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs. - Tillägges Nytt textförslag - Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelser om tomtstorlek, då bestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs. <i>Fastighetsstorlekar</i> Rad 2 "från 2000 kvm till över 4000 kvm." - bör ändras till - från 4000 kvm till över 7000 kvm Rad 3 "En fastighet föreslås däremot vara möjlig att avstycka Kaggeholm 6:2 ,vilket kvarstår i detaljplanen. - Gäller inte Gammelgårdsudden Rad 7 "en större del av vegetationen kan bevaras." - Rimmar illa med önskemålet att ha ett större antal hus i st f att samla bebyggelsen och därmed få mer fri markyta med vegetation Rad 8 "Det är dessutom lättare ... lämplig placering ... " - Gäller inte Gammelgårdsudden <i>Byggrätt</i> - Inom Gammelgårdsudden får vi, jämfört med gällande byggplan, en utökad byggrätt om 30 kvm biyta. Vi får inte uppföra vare sig Friggebod eller Attefallshus, vilket tillåts i större delen av Sverige. Vi får inte stycka våra stora tomter, vilket är brukligt då kommunalt VA finns. Vi får inte ha större hus än vad som tillåts inom övriga tomtområden på Helgö. Vi har minst dubbelt så stora tomter som övriga. Vi får inte bo mer än en familj per fastighet, t ex inte ett för kommunen gynnsamt generationsboende (platsbrist på ålderdoms ...) Vi får inte behålla de bryggor och brunnar vi har inskrivna i våra köpekontrakt Detaljplaneförslaget ålägger Tomtägareföreningen att sköta mark och egendom, som sedan tidigt 40-tal sköts enskilt. Byggrätten begränsas av att vi lyder under Försvarets influensområde. Då vi på Gammelgårdsudden ö h t inte störs av, inte ens alltid hör, att de på Vällinge har övning, bör Kommunen begära	<i>Noteras och införs i planbeskrivningen att karaktären är mer av villabebyggelse inom Gammelgårdsudden.</i> <i>Vattenområde har inte räknats in i fastighetsstorlekarna, utan endast byggbar mark (landareal). Förtydligas i planbeskrivningen.</i> <i>Genom att inte tillåta att komplementbyggnad byggs ihop med huvudbyggnad anser stadsarkitektkontoret att det blir enklare att hitta lämpliga placeringar för alla hus utan att ta ner för mycket vegetation.</i> <i>Ni får uppföra Friggebod och Attefallshus får uppföras om det inte är ett komplementbostadshus, får uppföras som ett förråd exempelvis.</i> <i>Brunnar kommer inte påverkas av detaljplanen. Befintliga bryggor kommer inte tas bort.</i> <i>Försvarmakten har tagit fram en bullerberäkning och kommunen måste beakta</i>
---	---

bullermätning och jämföra med t ex det område på Lurudden, som är undantaget. I Sundby, Nyckelby och ända upp på Svartsjölandet är de mer störda än vad vi är då de skjuter på Vällinge. Detaljplaneförslaget tillåter en skillnad på 150- 190 kvm med en byggnadsarea på 210 -250 kvm och alltid en bruttoareal på 350 kvm. 40 kvm skillnad på tomter på min 4000 kvm, vad gör det för skillnad? Samma byggrätt, inom Helgö, föreslås ju gälla även för tomter som är högst hälften så stora som de på Gammelgårdsudden. - Gammelgårdsudden går inte att jämföra med något av övriga områden på Helgö. Det ligger avskilt ifrån övriga tomtområden. Normalt erbjuds områden, där kommunalt VA installeras, styckningsrätt Normalt brukar även byggrätten utgöra 10% av markytan, vilket vi önskar ska gälla för Gammelgårdsudden. Försvarsmakten har inga synpunkter på vare sig husens storlek eller antal, endast på antalet familjer per fastighet. - Ska man kunna följa kraven på att husen t ex skall vara handikappanpassade, en standardfamilj ska ha såväl var sitt sovrum, och kök, bad, tvätt- räcker 150 kvm inte till för en 4-personers familj. Bara handikappanpassningen slukar kvadratmeter. Önskar familjen härutöver vara "lite modern", fordrar såväl ett kök massor med ledig golvyta för spisön, badrummet skall inredas som ett mindre sällskapsrum, etc. Vad jag menar, med mitt exempel är att, en modern bostad kräver i dag många fler kvadratmeter än vad den gjorde för bara några år sedan, vilket jag anser att en ny detaljplan ska ta avstamp ifrån och inte hålla fast vid en plan som gällde 1943. 15(28) Terränganpassning, tomtplanering - Gäller, i princip, inte Gammelgårdsudden. Här är det väl bara två tomter som måste ta hänsyn till sina berg. Utseende Rad 1 - " ... till övervägande del enklare sportstugor ... " - Gäller inte på Gammelgårdsudden - T ex har ingen av mina tre grannar ett "sadeltak". Bulleråtgärder - Hänvisar till tidigare kommentar Här bör Kommunen först utföra bullermätningar, innan normer sätts för vad som krävs för att utestänga buller ifrån Vällinge. Vi upplever ju ingen störning ifrån skjutfältet. - Sista raden - "Bostadsrum (sovrum) bör även orienteras ifrån bullerkällan." - Ser ingen som helst anledning till att detaljplanen ska inskränka enskilda ifrån att "bygga efter eget huvud", då ingen störning finns. 16(28) Begränsningar av bebyggelse med hänsyn till fornlämningar Rad 3 - "2:2" Tabell - Ekerö 259 - Kaggeholm 2:2-3 - Prickmark-skyddad – Fel-ska rättas till 2:3-4 - Hänvisar till sid 10, rad 2 under karta- Kaggeholm 2:3-4- Husgrund (RAÄ 259) - Även vid informationsmöte om VA i Erskinssalen, informerades det om att Kgh 2:3-4 inte fick gräva före godkänt av Länsstyrelsen. - Hur kan Kommunen besluta om "var" anslutningspunkten ska	denna. Det är försvarsmakten som bestämmer utbredningen av riksintressen för total-försvaret. 10% brukar gälla på stora tomter utanför detaljplan. Byggrätten utökas inom planområdet till 190 + 60 kvm. Inom denna del av Helgö är alla fastigheter 4000 kvm landareal eller större. Om marken sluttar är ett souterränghus att föredra för att anpassa till befintliga markförhållanden. Se kommentar ovan angående försvarsmakten. Det skall vara 2:3-2:4 som prickmarken skall ligga inom. Fel i texten i planbeskrivningen.
--	--

vara, då tomtägaren därefter inte har rätt att gräva? - Kaggeholm 2:2 har tidigare inte tidigare "prickmarkerats" - Felskrivning ? Rad 3 - "10:8" - Gäller inte Gammelgårdsudden Tabell - Fr o m Ekerö 272 - Gäller inte Gammelgårdsudden stycket under tabellen ? - Vad innebär, betyder detta "i klartext"? Betyder dessa rader att ingen på Gammelgårdsudden kan få bygglov ifrån Ekerö Kommun utan besked måste först inhämtas ifrån Länsstyrelsen? - Om så, äger väl ingen inom Gammelgårdsudden rätt att överklaga ett besked ifrån Ekerö Kommun, om Länsstyrelsen redan fattat beslut åt Ekerö Kommun? "Rutan" - Kommunen anser att min fastighet lyder under vad som här specificeras. - Så, anser inte jag, då jag anser att det är en felskrivning i det konvolut som skickats ut till fastighetsägare av Ekerö Kommun. - Kommunen har inte heller, expressivt, informerat mig som fastighetsägare att- för mig gäller andra regler än för övriga. <i>Parkering</i> - Utmed Lars Kaggs Väg finns ingen mark på vilken det går att anlägga någon parkering. <i>Båtplatser</i> - Nedanför Kaggeholm 2:2, sjötomt, finns en brygga, som inte är utmärkt på plankartan. - Nedanför Kaggeholm 2:12, strandtomt med i köpekontraktet rätt till bl a brygga, finns en brygga, som inte är utmärkt på plankartan. Båda dessa bryggor skall ritas in på plankartan. 17(28) <i>Gator o trafik</i> stycke 1, rad 1 - " ... och till stor del" - Vägarna är smala och grusade. <i>UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD</i> <i>Kgh 2:12</i> Strandskyddet bör upphävas nedanför de sju strandtomterna då marken inte är lämpad för rörligt friluftsliv. Marken nyttjas i enlighet med köpekontraktet från 1943 och är redan ianspråkstagen. Marken sköts av respektive fastighet ovanför. Markremsan mellan tomtgräns och strand bör därför klassas om till kvartersmark. På marken finns brygga, mindre badplats, brunn, vattenintag för sjövattnet med el i slangen och båtuppläggningsplats. <i>Kvartersmark</i> <i>Kgh 2:12</i> Markremsan mellan tomtgräns och strand har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och har aldrig, sedan 1943, varit allmänt tillgängliga. Det rörliga friluftslivet har inget intresse av marken. Intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Kvartersmark - Stycke 2 - Gäller inte Gammelgårdsudden.	<i>Ingen prickad mark på 2:2.</i> <i>Det menar att byggloven remitteras till länsstyrelsen som gör en bedömning om bygglov kan ges eller om undersökning av fornlämningen krävs. Detta berör de fastigheter där det finns fornlämningar.</i> <i>Parkering skall lösas inom varje bostadsfastighet.</i> <i>Varje brygga ges ett eget wb-område. Strandskyddet föreslås att upphävas inom dessa områden.</i> <i>Strandskyddet kommer inte föreslås att upphävas framför tomterna. Marken skall bevaras som natur och möjlighet till fria friluftslivet är av stor vikt.</i> <i>Ingen omklassning kommer att ske.</i> <i>Marken kan i framtiden ha betydelse för det rörliga friluftslivet. Stadsarkitektkontoret anser att Strandskyddsintresset väger tyngre i detta fall. Planbestämmelse om att staket skall uppföras mellan kvartersmark och naturmark införs.</i>
---	---

<i>Vattenområden med befintliga bryggor</i> Kgh 2:12 Hela området nedanför strandtomerna bör WB-märkas och samtliga bryggor ritas in på plankartan. 18(29) <i>Påverkan på strand och vattenområde</i> 4:e stycket Kgh 2:12 Alltsedan 1943 har strandremsan mellan tomtmark och sjö nyttjats och skötts av tomtägarna till tomterna ovanför. Då marken alltsedan dess är i anspråk tagen, bör marken klassas om till kvartersmark. TEKNISK FÖRSÖRJNING Vatten och avlopp stycke 1, rad 3 - "... färdig 2015." - Ska det inte vara 2016 ? Stycke 1, rad 4 - Ska det inte vara- brofästets södra sida, utmed Kaggeholmsvägen? 19(28) <i>Avfall</i> - Endast Agneta Ribbings Väg gäller för Gammelgårdsudden. 20(28) <i>Skjutbana</i> stycke 1, parentes, sista raden - Den nog minst vanliga vindriktningen är S. 21(28) stycke 1, rad 2 - "... Därmed utökas byggrätterna ... " - Byggrätten utökas med 30 kvm biyta, vilket inte ens kompenseras för den Friggebod och det Attefallshus vi inte får uppföra. Kgh 2: Varför utförs inte en bullermätning och man kan konstatera att vi inte är berörda av någon störning och därmed inte heller bör vara inritade under försvarets influensområde? Kan delar av Lurudden undantagas, kan även Gammelgårdsudden så göra. 22(28) <i>Hästhållning/stall</i> - Gäller inte Gammelgårdsudden 25(28) Följande behöver hanteras i planprocessen ... - MKN för vatten - Vad står MKN för? 26(28) <i>Landskapsbild</i> Bland Helgös tomtområden, har Gammelgårdsudden de tveklöst största tomterna. Här understiger ingen tomt 4000 kvm. Tomterna är, till större delen, bebyggda med större hus. Ingen tomt har ett riktigt litet hus. Ingen tomt är obebyggd. Utmed sjösidan av Gammelgårdsudden finns inte många träd att fälla. <i>Genomförandetid</i> - Betyder "15 år" att Kommunen har 15 år på sig att genomföra detaljplanen eller att den åter ska behandlas senast om 15 år? - Är starttid för denna detaljplaneändring 2007, 2011 eller 2015? <i>Huvudmannaskap</i> - Vägar - Se kommentarer - 7(28) - Gator och trafik - Gammelgårdsuddens Tomtägareförening är inte intresserad av att sköta enskilda bryggor.	<i>Varje brygga ges ett eget wb-område. Strandskyddet föreslås att upphävas inom dessa områden.</i> <i>Marken behålls som naturmark.</i> <i>Ändras till 2016.</i> <i>Ni får uppföra Friggebod och Attefallshus om det inte inreds som komplementbostadshus.</i> <i>Influensområdet är något som försvarsmakten beslutar om, inte kommunen. De har gjort beräkningar av vilka områden som påverkas. Finns att ta del av på http://www.forsvarsmakten.se/sv/om-myndigheten/samhallsplanering/riksintressen/</i> <i>MKN står för Miljökvalitetsnormer.</i> <i>Däremot så påverkar stora hus landskapsbilden.</i> <i>Det betyder att inom 15 år kommer planen att gälla och efter 15 år finns det möjlighet att upprätta en ny detaljplan. Detta är däremot inget som behöver göras utan detaljplan fortsätter att gälla. Gäller från detaljplanen vinner laga kraft.</i> <i>Detta är ett förslag i planen. Behövs förrättning för att gälla.</i>
--	--

Ägarförhållanden

- Endast de två första raderna, t o m Tomtägareförening gäller Gammelgårdsudden.

27(28) Fastighetsreglering och -bildning

- Gäller inte Gammelgårdsudden

Gemensamhetsanläggningar

- stycke 1 och 2 gäller inte Gammelgårdsudden

Plankarta

Kartor över Helgös olika etapper har olika beteckning för samma sak. Jmf Lurudden och Gammelgårdsudden.

- Varför inte tillåta samma byggrätt för hela Gammelgårdsudden och då förslagsvis, gängse, 10% av markytan?
- Ingen brygga inom Gammelgårdsudden är så smal som 1,2 meter. Det är ju som att gå på en plank = farligt.
- Önskemål om valmat tak
- F ö se frågor på plankartan

Byggrätt Skulle ett hus, i dag större än vad ny detaljplan medger, t ex brinna ner, får man då bygga nytt, endast i enlighet med den nya hus, likvärdigt med den nerbrunna, byggas?



Gemensamhetsanläggning kan vara lämpligt för hanteringen av sopytan. Om det inte ska ingå i befintlig tomtägarförening.

10% av markytan är inte standard för kommunen utan normalfall brukar det vara 350 kvm BTA. 10% gäller stora tomter utanför detaljplaneområde.

Valmat sadeltak ingår i sadeltaksbestämmelserna.

Det kommer få byggas i enhetlighet med den detaljplan som gäller. Avvikelse brukar inte ges på nya detaljplaner.

Johann och Pirkko Haberl – Kageholm 2:13

Eftersom detaljplanen innefattar både områdena Gammelgårdsudden och Slottshagen är vissa formuleringar inte tillämpliga för Gammelgårdsudden. Det är för tydlighetens skull önskvärt att förslaget delas i två delar där områdena behandlas var för sig då de har vitt skilda förutsättningar.

s.13. Bygglövsbefriade åtgärder (Attefallshus m.m.)

Mitt på sidan: "Det som förblir bygglövsbefriat på Helgö utifrån den nya lagen är att uppföra takkupor". På informationsmötet med Ekerö Kommun sas det och var med i powerpointpresentationen

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Detaljplanen delas upp i två delar.

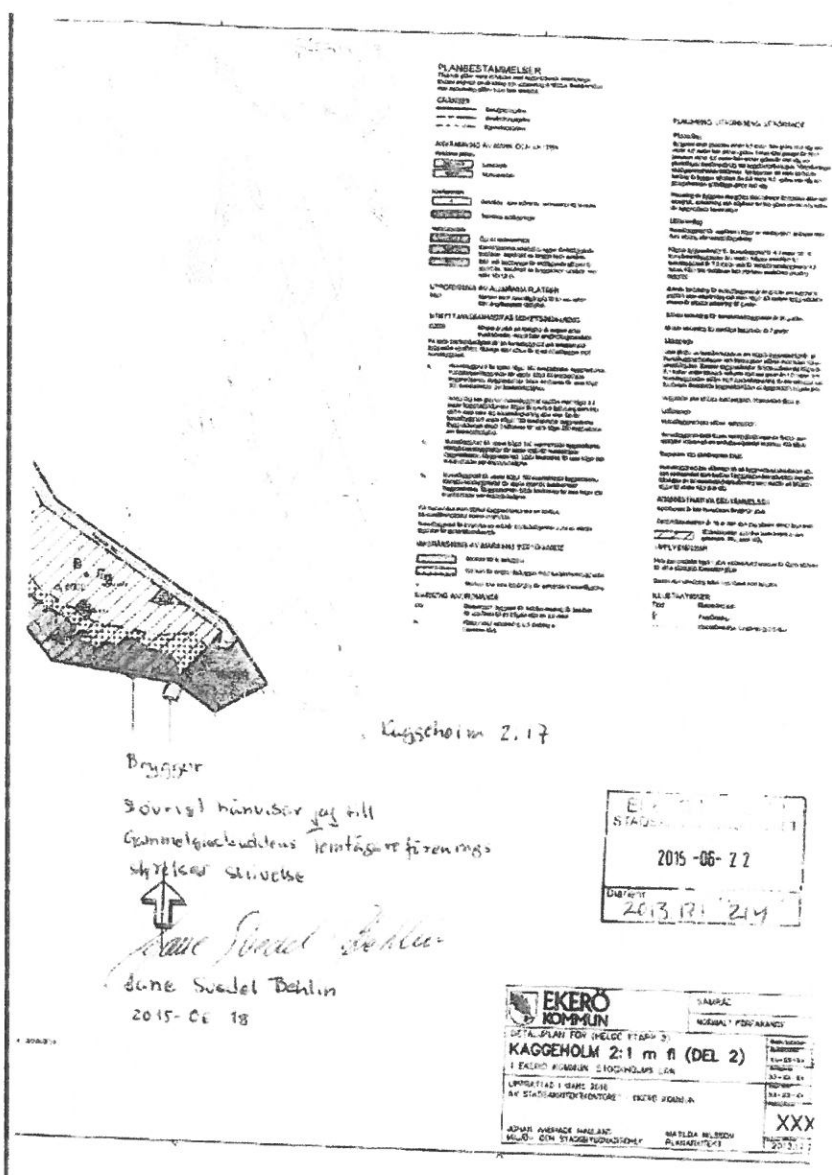
Detta stämmer, förtydligas i planbeskrivningen.

att även "Attefallshus" som inte används som bostad är bygglövsbefriat. s.16 På vår fastighet är ett område markerat med n1. Förmodligen felplicerad på plankartan och enl. sid 16 ska ej hänsyn tas till denna jordhög. s.17. Vattenområden med befintliga bryggor, första stycket: ... endast en brygga per område får anläggas inom WB-områdena. <i>Synpunkt: Alla befintliga bryggor bör ritas in. Enligt köpeavtal ända från 1940-talet har allafastigheterna med strandtomt rätt att" vid sjöstranden nedanför tomten anlägga brunn och båtbrygga för eget behov".</i> Vår fastighet har haft en egen brygga nedanför tomten sedan 1940-talet och den är en oskiljaktig del av vårt fritidsboende. S.18 Påverkan på strand och vattenområde- sista stycket: "Inom södra planområdet, vid Lars Kaggs väg, har mark som bekräftats som naturmark annekterats av fastighetsägarna ... " Av hävd nyttjas och sköts markremsorna mellan strandfastigheterna och vattenområdet av ägarna till fastigheterna ovanför. Inom hela fastigheten 2:1 ägd genom lagfart av föreningen finns byggnader, båthus, pumphus, vattenledningar mm. Ianspråktagandet har skett med föreningens tillstånd (avtalsservitut). Markområden som i förslaget är markerade som natur och ianspråktagande föreslås märkas om så att beteckningarna överensstämmer med den aktuella användningen. De boendena vill även i fortsättningen kunna bestämma över sin gemensamma mark. Markremsorna mellan strandfastigheterna och vattenlinjen föreslås göras om till kvartersmark och strandskyddet upphävas eftersom dessa områden redan är ianspråktagande och saknar betydelse för strandskyddets syften. <i>Synpunkt: De befintliga bryggorna, byggnaderna, ledningarna och övriga inrättningar som idag finns inom den gemensamt ägda marken ska finnas kvar.</i> <i>Landskapsbild</i> Många byggnader inom Gammelgårdsuddens tomtägareförening är redan större och över hälften är bebodda permanent. Landskapsbilden behålls då byggrätten inte blir större för de flesta av fastigheterna. Sammanfattningsvis vill vi framföra att trots att det angivna syftet med en ny detaljplan att "utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter jämfört med äldre byggnadsplaner med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde" så skulle vi enligt förslaget endast en marginellt ökad byggrätt jämfört med idag men stora och avgörande nackdelar. Därför bör kommunen och länsstyrelsen ta hänsyn till våra synpunkter ovan för att den nya detaljplanen åtminstone säkrar de befintliga hävdvunna rättigheterna.	<i>Fornlämningarna ses över så att de stämmer.</i> <i>Varje brygga ges ett eget wb-område. Strandskyddet föreslås att upphävas inom dessa områden.</i> <i>Denna mark skall vara allmänt tillgänglig.</i> <i>Dessa kommer att finnas kvar. Bygglov kan inte ges i efterhand.</i> <i>Byggrätten utökas inom planområdet till 190 + 60 kvm. Inom denna del av Helgö är alla fastigheter 4000 kvm landareal eller större.</i>
--	--

Larisa Jansson – Kaggeholm 2:5 1. Eftersom detaljplanen innefattar både Gammelgårdsudden och Slottshagen, är många formuleringar inte tillämpliga på Gammelgårdsudden. Vi önskar att förslaget delas i två delar, där områdena behandlas var för sig, då de har vitt skilda förutsättningar. Sid 2 Plandata - Första stycket, sista raden Rättelse: ... ägs och sköts av Gammelgårdsuddens Tomtagareförening Föreningen har lagfart på fastigheten 2:1. Kaggeholm S:1 ingår inte i Gammelgårdsuddens Tomtagareförening. Sid 6 113§ förordnande enligt Byggnadslagen - stycke 2, rad 2 " ... genom att en samfällighetsförening " Rättelse: Gammelgårdsuddens Tomtagareförening är en ekonomisk förening Rättelse: Hela stycket angående §113 gäller endast Slottshagen Sid 17 Vattenområden med befintliga bryggor - Stycke 1, rad 2 " ... föreslås att endast en brygga per område får anläggas inom WB-områdena." Rättelse: Samtliga, befintliga bryggor ritas in Synpunkt: Enligt köpeavtal från 1943, har samtliga fastigheter med strandtomt rätt att "vid sjöstranden, nedanför tomten, anlägga brunn och båtbygga för eget behov". Samtliga fastigheter nyttjar denna rätt - avtalsservitut. För de två fastigheter, som inte är vare sig strand- eller sjötomter, har föreningen berett dessa att, för eget bruk, anlägga var sin båtbygga på norra sidan av Gammelgårdsudds Väg samt en badbygga vid den södra stranden. Även för sjötomterna föreslås i förslaget endast en brygga per område. Dessa områden omfattar flera fastigheter. Rättelse: För Gammelgårdsudden ska de befintliga bryggorna finnas kvar och ritas in Sid 18 Påverkan på strand och vattenområde - Sista stycket, rad 1 "Inom södra planområdet, vid Lars Kaggs väg, har mark som bekräftats som naturmark annekterats av fastighetsägarna ... " Av hävd nyttjas och sköts markremssorna mellan strandfastigheterna och vattenområdet av ägarna till fastigheterna ovanför, som också äger bryggorna. Inom hela fastigheten 2:1 finns byggnader, båthus, pumphus, vattenledningar mm. Ianspråktagandet har skett med föreningens tillstånd. Markområden, som i förslaget är markerade som natur och ianspråktaga, föreslås märkas om, så att beteckningarna överensstämmer med den aktuella användningen, dvs. som kvartersmark. Föreningen vill även i fortsättningen kunna bestämma över sin gemensamma mark. Synpunkt: Alla fastigheter, såväl sjö-, strand-, som de två övriga fastigheterna, ska ha rätt till var sin brygga, antingen på sin enskilt ägda mark eller inom mark ägd av föreningen. De befintliga bryggorna, byggnaderna, ledningarna och övriga	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Detaljplanen delas upp i två stycken.</i> <i>Noteras. Planbeskrivningen uppdateras.</i> <i>Gäller endast Slottshagen.</i> <i>Varje brygga ges ett eget wb-område. Strandskyddet föreslås att upphävas inom dessa områden.</i> <i>Denna mark skall vara allmänt tillgänglig då det är allmän platsmark.</i> <i>Naturmarken kommer inte att märkas om till kvartersmark. Viktigt att behålla för strandskyddets syfte.</i>
--	---

inrättningar, som idag finns inom den av föreningen gemensamt ägda marken, ska finnas kvar. Sid 26 Huvudmannaskap Ej tillämplig på vår förening. Förmodligen avses Slottshagen. 2. Följebrev Blad 2 Upphävande av 1138-förordnanden enligt byggnadslagen krävs för att anlägga en större vändplan och sopstation. Förmodligen gäller detta endast Slottshagen. Rörande placeringen av en gemensam sophantering för fastigheterna på Agneta Ribbings väg, samt anläggandet av en större vändplan i slutet av Lars Kaggs väg, kan föreningen göra det i samråd med de berörda fastighetsägarna och renhållningsentreprenören. Sammanfattningsvis vill vi framföra att, trots att det angivna syftet med en ny detaljplan är att "utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter", riskerar våra medlemmar, enligt förslaget, att endast få en marginellt ökad byggrätt jämfört med idag, men stora och avgörande nackdelar. Gammelgårdsuddens tomter är samtliga minst dubbelt så stora som de inom övriga tomtägarföreningar på Helgö, varför vi önskar att detaljplanen möter Ekerö Kommuns önskemål om utökade byggrätter och inte behåller dem från 1943. Området går ej att jämföra med något av övriga områden och det ligger avskilt från övriga tomtområden. Normalt erbjuds områden, där kommunalt VA installeras, styckningsrätt. Normalt brukar även byggrätten utgöra 10% av markytan, vilket vi önskar ska gälla för Gammelgårdsuddens. Försvarsmakten har inga synpunkter på husens storlek, endast på antal familjer per fastighet.	<i>Gäller även för Gammelgårdsuddens. Där det idag är enskilt huvudmannaskap och förslagsvis är det i framtiden.</i> <i>Gäller för Slottshagen.</i> <i>Detaljplanen medger endast en plats där detta skulle vara möjligt när behovet uppstår.</i> <i>Se kommentar till Gammelgårdsuddens tomtägarförening.</i>
Lars Langemyr – Kaggeholm 2:4 Jag anser att de föreslagna byggrätterna för området "Kaggeholm 2:1 m fl (del 2)" är för små. De borde utgöra 10% av tomtarealen. Jämför synpunkter lämnande av Gammelgårdsuddens Tomtägarförening UPA angående byggrätt. Som minimum vill jag att tomter av min typ får en byggrätt motsvarande området e3 i förslaget till detaljplan. I absolut sista hand föreslår jag att för området e1 andra stycket, under "undantag", att även fastigheter med huvudbyggnad understigande 3,5 meter byggnadshöjd skall få en total bruttoarea om högst 350 kvm. Min brygga är uppförd i enlighet med då gällande detaljplanebestämmelser som saknar måttbestämmelser. I den nu föreslagna detaljplanen, som medger endast 15 x 1,2 m, skulle den bli planstridig. Jag önskar antingen måttet tas bort, eller att de utökas så att min brygga fortsättningsvis kommer att vara planenlig. Jag vill slutligen meddela att jag samtycker till den synpunkter som lämnats från Gammelgårdsuddens Tomtägarförening UPA.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Se kommentar till Gammelgårdsuddens tomtägarförening.</i> <i>Begränsningen i mått tas bort.</i>

Jane Svedel Behlin – Kaggeholm 2:17



Stadsarkitektkontorets kommentar:

En brygga per fastighet är lämpligt. Endast en brygga kommer att markeras som ub-område.

Per Olsson – Kaggeholm 2:9

Angående byggrätt:

I detaljplanen har föreslagits en byggrätt om totalt högst 350 kvm bruttoarea per fastighet på alla tomter upp till 4000 kvm, dvs tomter som är t ex 2000 kvm har samma byggrätt som vi som har 4000 kvm. När det gäller stora tomter, önskar vi att byggrätten skall uppgå till minst 10% av den totala ytan, dvs minst 400 kvm som bruttoarea.

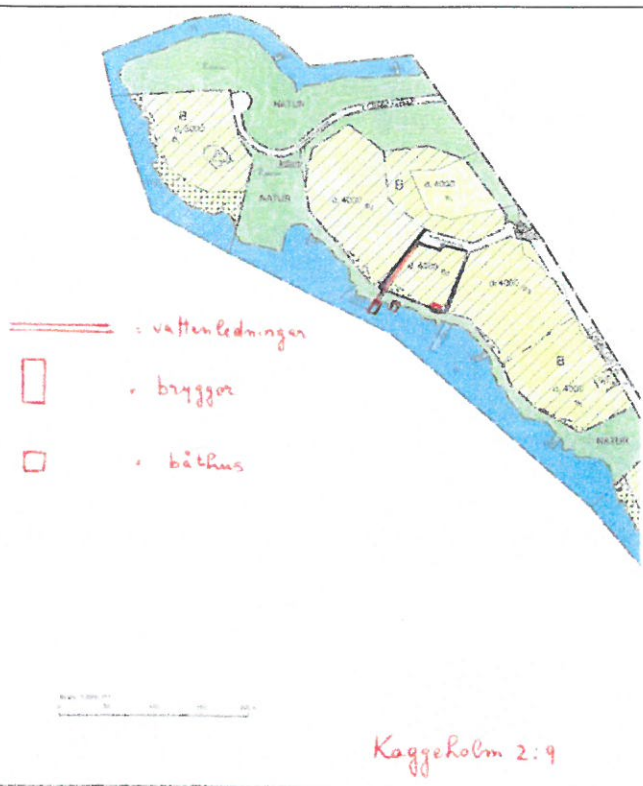
Det skulle ge oss möjlighet att bygga en huvudbyggnad som kan uppta 150 kvm av tomtytan som på 2 våningar då räknas som 300 kvm byggnadsarea, men ändå kvar 100 kvm bruttoarea för garaget och friggebod.

Vi har en sluttningstomt och det innebär att vi måste bygga en souterrängvilla där ingången kommer att vara från vägen (Agneta Ribbings väg) för att undvika de långa och branta backarna som vi

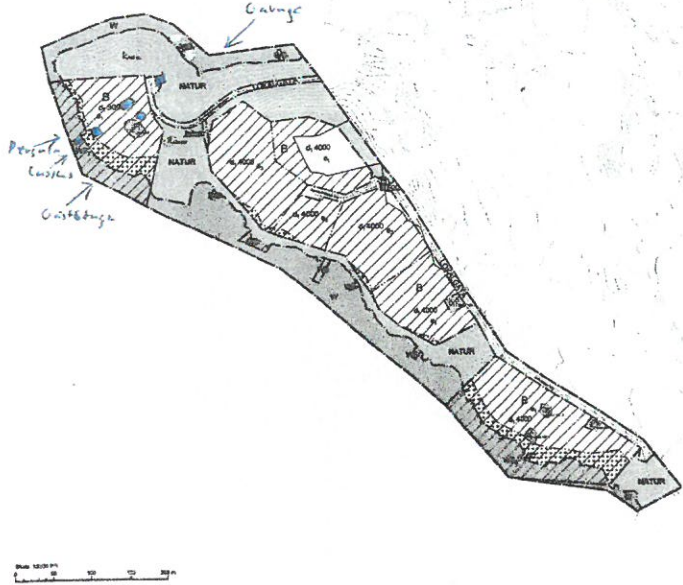
Stadsarkitektkontorets kommentar:

Utanför detaljplan kan ibland den sammanlagda byggnadsarean uppta upp till 10 % av tomtplatsens yta. Inom detaljplanlagt område är den maximala byggnadsarean normalt 190 + 60. Byggrätten utökas inom planområdet till 190 + 60 kvm. Inom denna del av Helgö är alla fastigheter 4000 kvm landareal eller större. Friggebod ligger utanför komplementbyggnadsarean.

har nu får nå vår stuga. I detta fall skulle villan vara på 2 våningar. Enligt Er detaljplan, föreslås en högsta byggnadshöjd på 4,5 m och en högsta taknockshöjd på 7,5 m. Vi har redan framfört önskemål om att vilja bygga ett valmat sadeltak och detta skulle ingå i sadeltak bestämmelser som finns på Helgö. Angående byggnadshöjden till 4,5 m, har vi fått förklarat att den beräknas utifrån medelmarksnivå, så att i ett suterränghus kan det finnas två hela våningar som är mer än 2,25 m (inre takhöjd per våning). Det är faktiskt mera normalt att ha en inre takhöjd mellan 2,35-2,40 i våra bostäder annars blir det lite för lågt. <i>Angående placering</i> Enligt detaljplanen föreslås att huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från gräns mot väg och minst 4,0 m från annan gräns. På vår tomt skulle det innebära att vi måste spränga och fylla ut ganska mycket om vi skall respektera måttet på 6,0 m från vägen, vägen som för övrigt är en mindre lokalgata som få fastighetsägare använder och där trafiken är nästa obefintlig. Enligt detaljplanen, är kommunens förhoppningar att en del av vegetationen skall bevaras och att man skall försöka undvika för mycket schaktning och utfyllnad i den mån som är möjligt när man skall bygga ett suterränghus. Därför föreslår vi att vissa undantag skall göras beroende på tomtens topografi där den bästa lösningen skall hittas för placeringen av huvudbyggnaden där hänsyn tas till tillgängligheten och respekt för naturen. Samma synpunkt har vi för byggnad av garaget, där i detaljplanen redan medges att det kan byggas närmare än 6,0 m från gräns mot väg, men vi tycker att garage infarten bör förläggas direkt mot vägen, just för att undvika mer schaktning och utfyllnad. Som redan påpekats, är Agneta Ribbings väg en lokalgata där den enda trafiken består av några få bilar som de 3 intilliggande tomterna har. <i>Angående befintliga bryggor:</i> Som de påpekats i detaljplanen, är bryggorna i området redan uppförda och vattenområdet därmed ianspråktaget. Därför anser vi att befintliga bryggor skall finnas kvar eftersom de påverkar varken vatten eller natur. Angående allmänhetens fria passage längs med stranden, hänvisar till brevet dat. 2015-06-16 som vår förening Gammelgårdsuddens tomtägareförening har skickat till Er. Vi skickar härmed även en ritning där vi har markerat befintliga bryggor, vattenledningar och byggnad som gäller vår tomt Kageholm 2:9.	<i>Detta ingår.</i> <i>Detta är den normala bestämmelsen för huvudbyggnad.</i> <i>Detta får prövas i bygglovet, däremot brukar inte avikelser göras mot placeringsbestämmelser mot väg.</i> <i>Varje brygga ges ett eget vb-område. Strandskyddet föreslås att upphävas inom dessa områden.</i>
--	---

 Kaggeholm 2:9	Endast en bryggeri per fastighet är lämpligt. Endast en bryggeri kommer att markeras som wb-område.
Lars-Erik Larsson – Kaggeholm 2:16 Vill påtala en felaktighet sidan 7 i skrivelse av 2015-05-06. Gator och trafik. Gammelgårdsuddens tomtägarförening ansvarar inte för skötsel av lokalgator. Det är Vägföreningen Kaggeholm – Gammelgårdsuddens – Bockholmssund som svarar för underhållet av Gammelgårdsuddens lokalgator. Vill också framföra att Gammelgårdsuddens Grönområden förblir oförändrade utan ytterligare annekteringar av våra allmänningar.	Stadsarkitektkontorets kommentar: Noteras, planbeskrivningen uppdateras med denna information. Kommunen kommer behålla naturområden som naturmark i detaljplanen.
Bert och Mari-Ann Qvarnström – Kaggeholm 2:6 Vi protesterar bestämt mot annekteringen av strandremsan framför 7 berörda fastighetsägare med strandtomt. Vi önskar behålla denna strandremsa som grönområde och promenadstråk.	Stadsarkitektkontorets kommentar: Kommer att behållas som naturmark.
Christer Hedwall – Kaggeholm 2:11 Vinkelbryggeri och brunn I mejl 2008-10-07 meddelade vi Stadsarkitektkontoret (Marianne Ohlsson/Eva Mill) att det i vårt köpeavtal från tiden för avstyckningen står att "Köparen tillförsäkras rätt... att vid sjöstranden nedanför tomten anlägga brunn och båtbryggeri för eget behov." Sjövattenintag P.g.a. lång uppgrävning utanför vår tomt (dybank) ligger vårt sjövattenintag ca 34 m utanför bryggans nock, i sydlig riktning. Intaget kommer även i framtiden att användas för bevattning, då som komplement till kommunala VA-systemet.	Stadsarkitektkontorets kommentar: Varje bryggeri ges ett eget wb-område. Strandskyddet föreslås att upphävas inom dessa områden.

<i>Parkering</i> I förslaget står att "Parkering ska anordnas inom kvartersmark". I avsaknad av en begriplig definition av ordet <u>kvartersmark</u> blir min tolkning att det innebär detsamma som vår <u>tomtmark</u>. Detta är naturligtvis helt orimligt, att del av vår köpta mark (Kaggeholm 2:11) ska kunna tas för att göras om till parkering. Jag protesterar på det starkaste mot denna del av Detaljplaneförslaget.	<i>Detta syftar på parkering för varje fastighetsägares bilar.</i>
Bengt och Brita Irborg – Kaggeholm 2:7 Det förekommer diskussioner inom föreningen om att förhindra tillträde till våra gemensamma allmänningar som vi alla tomtägare inom föreningen är delägare i. Vi vill slå vakt om Strandskyddslagen och motsätter oss på det bestämdaste en försäljning av våra allmänningar likaså att tillträde till våra allmänningar begränsas. I övrigt är vi nöjda med den nya detaljplanen. Ang. Detaljplan – Kommentar till Gammelgårdsuddens Tomtagareförenings skrivelse av den 16/6 2015 Vi, ägare till fastigheten Kaggeholm 2:7, har några få kommentarer till föreningens skrivelse. För det första: Vi vill ha kommunens förklaring till vad markanvändningens ändring till "Kvartersmark" innebär ang. tillgängligheten till våra allmänningar? Vi vill inte att tillgängligheten begränsas! För det andra: Föreningens skrivelse undertecknad med "Styrelsen för Gammelgårdsuddens tomtägareförening ek.för." Vi vill påpeka att 2/5 av styrelsen, ledamöterna Mari-Ann Qvarnström och Bengt Irborg, ej bereddes möjligheten att delta i utformningen av föreningens skrivelse, trots att skrivelsen undertecknades med "Styrelsen för Gammelgårdsuddens Tomtagareförening". Vi fick alltså inte vara med – vilket vi beklagar!	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Kommunen kommer inte föreslå en förändring av naturmark i detaljplanen.</i> <i>Ingen förändring av naturmark till kvartersmark kommer att ske.</i>
Gunilla och Mats Aspington – Kaggeholm 2:3 Hela stycket angående §113 gäller väl inte vårt område utan Slottshagen? Vi har sjötomt och ifrågasätter formuleringen en brygga per område (vi är 3 sjötomter bredvid varandra) och vi har en brygga sedan över 60 år mot sydväst som ligger i anslutning till vår tomt. Mot norr på allmanningen har vi en brygga som vi använder för båt hela somrarna. (se ritning) Vi har ett garage på vändplan utanför tomtgränsen med bygglov 28/8 1961 diarienummer 61144. (se ritning) På tomten har vi förutom huvudbyggnaden en gäststuga med bygglov samt ett lusthus också med bygglov. Vi har också en pergola som fanns redan när Gunilla Aspingtons föräldrar köpte fastigheten 1955. (se ritning) Vi har ingen bra tomtkarta att rita in byggnaderna på men försöker hjälpligt på den bifogade kartan.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Det gäller Slottshagen.</i> <i>Noteras. Wb-område för bryggan läggs in. Endast brygga per fastighet är lämpligt.</i> <i>Noteras, garage kan däremot stå i konflikt till föreslagen vändplan.</i>

	
Sakägare Slottshagen	
Slottshagens samfällighetsförening Styrelsen i Slottshagens samfällighetsförening har tagit del av föreslagen detaljplan. Bifogar synpunkter inritade på baskartan. Synpunkterna avser bryggor och sopstationer. Den inritade föreningsbryggan på föreningens mark nedanför Kaggeholm 6:3, enligt baskartan siffran 2 är enligt dödsboet Hanna Söderberg, Kaggeholms slott, daterat 1959 och fastställd av Färentuna domsaga, en privat brygga på föreningens mark tillhörande Kaggeholm 6:3. Kravet enligt överlåtelseavtalet är att minst 3 andra medlemmar också ska få tillgång till bryggan. Styrelsen anser att den bryggan även ska vara privat i enlighet med överlåtelseavtalet. Styrelsen överlåter till Ekerö kommun att avgöra det rättsliga läget om aktuell brygga ska överföras som privat brygga till en föreningsbrygga. Övriga inritade bryggor är idag föreningsbryggor och ska så vara framöver. I övrigt har styrelsen inga synpunkter på detaljplanen.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Plankartan uppdateras med att stämma överens med bryggorna i det inritade dokumentet. Samt uppdateras med ytan som idag används för sophantering.</i>



Kjell Palmqvist – Kaggeholm 6:3

Nu när kommunens utskick/samråd gjorts med en mycket omfattande inventering kan jag läsa om bryggan nedanför vår fastighet (Kaggeholm 6:3). När fastigheten försålles 1949 har inskrivits i köpekontraktet av dåvarande fastighetsägaren av Kaggeholm 6:1, ett särskilt avtalsservitut för privat brygga. Detta servitut har gällt sedan dess och bryggan har försiktigt renoverats under åren och enbart använts av markägaren för Kaggeholm 6:3.

Nu undrar jag om kommunens detaljplan förändrar förutsättningarna för mitt avtalsservitut?

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Plankartan uppdateras med att det är en enskild brygga för en fastighet.

Måns Persson – Kaggeholm 10:10, 10:14

Först har jag synpunkt på att ni föreslår att endast byggnader med sadeltak skall godkännas på Helgö. När Helgö började att bebyggas som ett Fritidshusområde på 50 och 60 talet var det inte tal om att energieffektivisera och att producera egen el med hjälp av solceller. Nu håller denna teknik på att slå igenom på alvar samt produktion

Stadsarkitektkontorets kommentar:

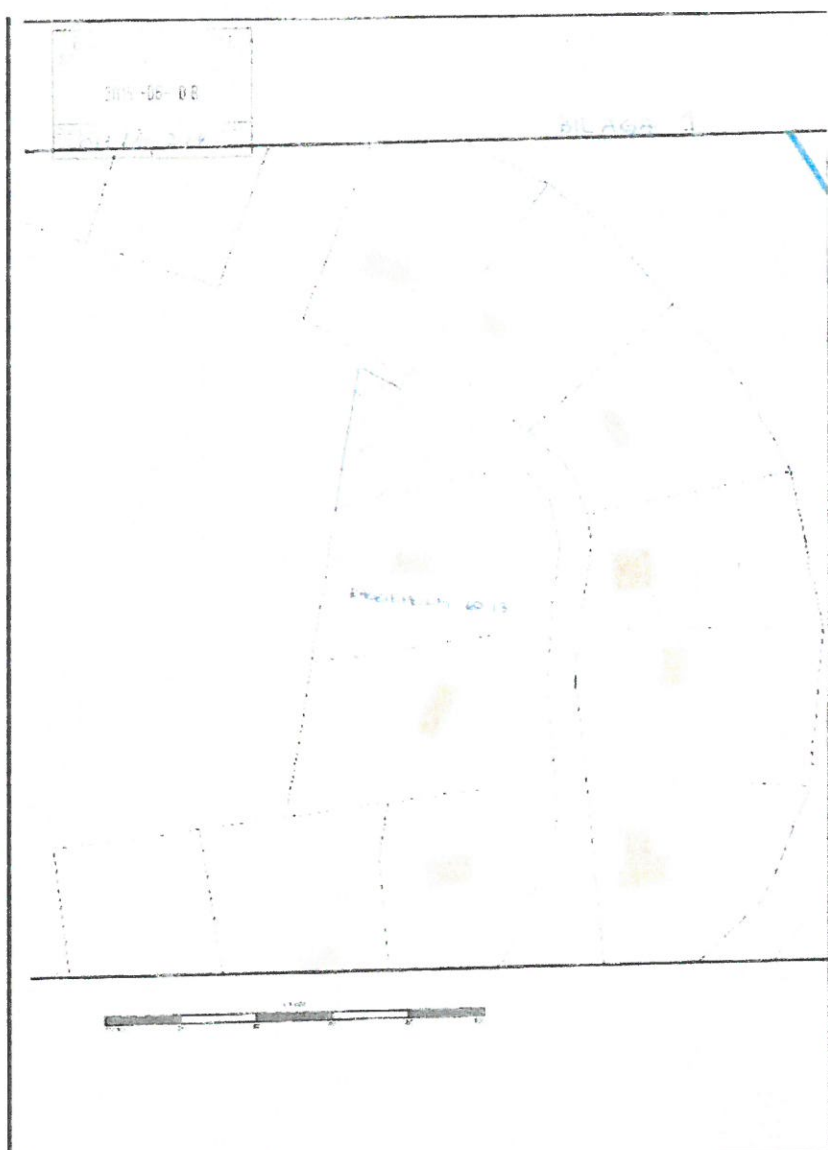
av el-bilar nu ökar. För att solenergi skall bli effektiv och i framtiden kunna ge strömförsörjning till både hemmet och sin elbil så krävs det bra och stora ytor där man kan placera solceller. De bästa ytorna att placera solceller på är förstås hustaket eftersom att man då slipper ha solceller utspritt någon annanstans på tomten och det bästa och effektivaste är ett mot solen vinklat heltak (funkistak) för att kunna tillgodose sig så mycket solenergi som är möjligt. Att begränsa denna framtida möjlighet för Helgöbor p.g.a. hur man byggde här för ett halvt sekel sedan är inte att följa med dagens tekniska utveckling och framtida behov enligt mig. Jag har själv två fastigheter på Helgö som jag inom en snar framtid vill anpassa just för detta eftersom att detta är enligt mig framtidens sätt att bygga bostäder, Därför har jag också startat ett bostadskoncept som heter Eco-Flex-House som jag driver tillsammans med Peter Ferm VD för Inneklimat. Där våra kunder b.l.a. kan välja åt vilket håll taklutningen skall vara åt oberoende hur huset framsida planeras, för att på bästa sätt kunna tillgodose sig så mycket solenergi som är möjligt. Vi anser att detta är ett framtidskoncept och ett nytt sätt att tänka när det gäller hur man planerar sitt boende/bostad och vi önskar att också Helgöbor skall kunna köpa ett Eco-Flex-House av oss i framtiden samt att jag kan bygga ett själv här. Min andra synpunkt: Jag förstår inte anledningen till att Attefallshus inte kommer att vara bygglovsbefriat på Helgö. När bostadsmarknaden är som den är och att tomterna på Helgö är relativt stora. Varför skulle försvaret behöva ta mer hänsyn än idag om tex ungdomar skulle kunna hyra in sig hos oss på Helgö i ett Attefallshus. Det är väl bara fastighetsägare till en fastighet som skulle kunna ha något att säga till om och inte en hyresgäst, alltså blir det ingen skillnad mot hur det är idag eftersom att det inte kommer styckas av några fler tomter på Helgö och därmed ökas inte antalet fastighetsägare. Eller tänker jag fel!?	<i>Stadsarkitektkontoret bedömer att genom bestämmelsen sadeltak ges en bättre helhet till området.</i> <i>Attefallhus får inte byggas som komplementbyggnad på Helgö, däremot får det byggas som exempelvis förråd eller garage. Detta är inte ett beslut som kommunen kan ändra, utan det är försvarsmakten som har tagit detta beslut.</i>
Erika Eklund och Matz Bergström – Kaggeholm 10:13 <i>Detaljplanen och planbestämmelser – förtydligande och kompletteringar behövs</i> Planen är översänd i en sådan skala att det är svårt, för att i vissa delar vara omöjligt, att tillgodogöra sig informationen. Syftet med samrådet är att sprida information och ge berörda tillfälle att yttra sig, vilket blir mindre lätt att tillgodose när informationen trycks i en för lite skala, låg upplösning och dålig färgåtergivning. Det finns beteckningar på plankartan som inte finns i planbestämmelserna. Vi förutsätter att detta gås igenom till granskningskedet. Ett sådant exempel är beteckningen B1. <i>Planbeskrivningen – förtydliganden och kompletteringar behövs</i> Förutsätter att använda förkortningar och talspråk justeras till granskningen. Exempel på detta är rubriken på sidan 17 "Gator o trafik" samt förkortningen MB. Bildtexten på sidan 8 behöver justeras så att texten är korrekt och	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Tyvärr blir färgåtergivningen inte helt korrekt i kopierad variant. Däremot finns handlingarna alltid att ta del av på ekero.se, under kommunens planarbete.</i> <i>B1 finns inte på kartan och inte som bestämmelse.</i> <i>MB står för miljöbalken, detta förtydligas.</i>

så att det är rätt färger som det hänvisas till. Bruna och lila områden finns inte i kartan. Vidare antar vi att det är våtmark som avses i bildtexten. På sidan 17 under rubriken Kvartersmark framgår att det i planen skall finnas mark markerad med N. I planbestämmelserna finns ingen beteckning N och ej heller finns något N i förslag till detaljplan. Förutsätter att detta skrivs in i granskningshandlingarna. <i>Förändring av förslag till detaljplan</i> Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för de västra delarna av Helgö. Syftet med detaljplan är att utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter jämfört med äldre byggnadsplaner med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde. Planen skapar förutsättningar för dagens fritidshusbebyggelse ska kunna förändras till permanentboende. En av förutsättningarna är det kommunala VA som nu byggs på hela Helgö. Av planbeskrivningen framgår att man bör undvika stora markarbeten och sprängningar för att bevara fastighetens ursprungliga intryck. För våran fastighet som är väldigt kuperad och ska kunna utvecklas till den i planen tänkta permanenta standarden behövs ytterligare markområde. Område som behövs är idag betecknat med NATUR på plankartan. Merparten av marken i område är redan idag ianspråktagen för bostadsändamål. Det finns gräsmatta, kantsatt rabatt, två körsbärsträd, ett päronträd, krusbärs- och vinbärsbuskar samt odlingsland. Vidare kommer det kommunala VA att angöra via det i skissen markerade området samt anläggande av LTA-anläggningen. Vilket innebär att området ytterligare tas i anspråk. Med motiveringen ovan avseende funktion och att merparten av marken redan idag är ianspråktagen för bostadsändamål samt att ytterligare del av området kommer att tas i anspråk (enl överenskommelse med samfällighetsföreningen) yrkar vi på att marken på bifogad skiss i detaljplanen skall vara kvartersmark för bostadsändamål. <i>Upphävande av 113§-förrordningen enligt byggnadslag</i> En sopanläggning är i planförslaget placerad på områdets parkeringsplats, betecknat B1. Områdets naturliga topografi innebär att bostadsfastigheterna är mycket branta i området. Vissa branta upp mot bergen och vissa branta ned mot vattnet. Området sin är avsatt för väg är smalt och ger inte möjlighet till parkering eller uppställning. Ett flertal fastigheter i området kan avårligen anordna uppställning eller parkering elternativt garage/carport på den egna fastigheten utan mycket omfattande ingrepp i områdets naturliga förutsättningar. Av planbeskrivningen framgår, sidan 15, att stora markarbeten och sprängningar ska undvikas. Att ta bort parkeringen och ersätta den med sophantering får som konsekvens att stora markarbeten och sprängningar måste genomföras på ett flertal bostadsfastigheter. På den halva av Bergsrundan som vi har vår fastighet på (den östra delen) tror jag inte att det är en enda fastighet där det finns utrymme för en andra bil alternativt gäster. Vilket ytterligare försvårar användningen i området.	<i>Färgåtergivning blir inte korrekt vid kopiering.</i> <i>N införs som gemensamhetslokal som finns inom Kaggeholm ga:3.</i> <i>Kommunen anser att denna mark skall behållas som naturallmän plats. Ingen möjlighet till reglering föreslås. Fastighetsstorlek bedöms idag som tillräcklig för permanentboende.</i>
---	--

I samband med informationsmötet den 21 maj fick vi muntligen informationen att anledningen till att skapa område för sophantering är det i det fall entreprenören som sköter soptömning inte kan vända i vändplanen. Om nu planen ger ett utökat område för vändplanerna och samtidigt skapar gemensamma ytor för sophantering så är det två åtgärder som syftar till samma funktion. Att utöka området för vändplanerna tycker vi är bra eftersom de är för små idag och behöver bli större.

Under förutsättning att området (B1) även i framtiden kan användas för parkering (att man kan parkera ett flertal bilar där) har vi inget att erinra mot upphävande av 113§. Om upphävandet innebär att kommunen för att klara sitt uppdrag avseende sophantering kommer ta marken som idag är avsedd som parkering i anspråk emotsätter vi oss förändringen.

Det finns möjlighet att i framtiden parkera bilar här. Området ses över och vågområdet breddas, så att parkering inryms.



Övriga

Vattenfall Eldistribution AB

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall, har tagit del av handlingarna angående Kaggeholm 6:1 m.fl. detaljplan för Helgö etapp 3 i Ekerö kommun och lämnar följande yttrande.

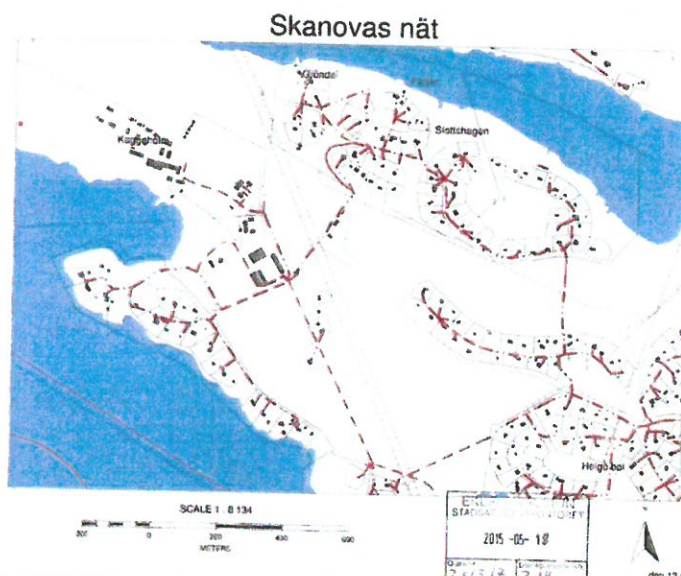
Vattenfall har ingen ledning inom aktuellt område. Vattenfall har därför inget att erinra.

TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har luftburna ledningar som försörjer de befintliga byggnaderna inom detaljplaneområdet med undantag från ett mindre antal fastigheter som har markförlagd kabel till byggnaden.

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Stadsarkitektkontorets kommentar:



REVIDERINGAR EFTER SAMÅD

Detaljplanen delas upp till två detaljplaner. Detta då stora skillnader finns mellan de två planområdena, och planhandlingarna fokuserar nu mer på respektive område. Nedanstående revideringar har skett för varje område.

Gammelgårdsudden PLAN.2015.13

De inkomna synpunkterna under samrådet har lett till följande ändringar:

- Upplysning om riksintresse för totalförsvaret på plankartan.
- Plankartan och planbeskrivning uppdateras angående upphävande av strandskydd kring wb-områdena.
- Planbestämmelse införs att häck skall uppföras mellan bostadsfastighet och naturmark längs med vattnet.
- Planbestämmelse förtydligas angående ljudnivå inomhus.
- Planbestämmelserna uppdateras med grundläggningsnivå.
- Prickad mark kring fornlämningar tas bort. Tydligare upplysning införs på plankartan om att kontakt alltid skall tas med Länsstyrelsen om fornlämning finns inom tomten, men bör även göras om fornlämningar finns i närheten till tomten.
- E-område tas bort i plankartan.
- Varje befintlig brygga införs som wb-område, strandskyddet föreslås upphävas inom vardera område.
- Byggrätten inom planområdet utökas till 190 kvm + 60 kvm då är alla fastigheter inom denna del av Helgö 4000 kvm (landareal) eller större.
- Bestämmelse om storlek på brygga tas bort

Redaktionella ändringar:

- Planbeskrivningen uppdateras med att planområdet ligger inom riksintresse för yrkesfisket och närhet till farled i Bockholmssund. Riksintresset och farleden beskrivs tydligare i planbeskrivningen.
- Planbeskrivning uppdateras att inga nya bryggor medges.
- Planbeskrivning uppdateras med de nya miljö kvalitetsnormerna
- Bättre beskrivning om att LOD är lämpligt inom fastigheterna.
- Planbeskrivningen kompletteras med information från geoteknisk undersökning.
- Tomtyta ändras till fastighetsyta.
- Vägförening ändras till tomtägarförening.
- Planbeskrivningen uppdateras att S:1 inte ingår i tomtägarföreningen.
- Införs i planbeskrivningen att bebyggelse har mer karaktären av villabebyggelse.
- Ändras att VA anslutning skall vara klart 2016

Slottshagen PLAN.2013.17

De inkomna synpunkterna under samrådet har lett till följande ändringar:

- Upplysning om riksintresse för totalförsvaret på plankartan.
- Plankartan och planbeskrivning uppdateras angående upphävande av strandskydd kring wb-områdena.
- Planbestämmelse förtydligas angående ljudnivå inomhus.
- Planbestämmelserna uppdateras med grundläggningsnivå
- Prickad mark kring fornlämningar tas bort. Tydligare upplysning införs på plankartan om att kontakt alltid skall tas med Länsstyrelsen om fornlämning finns inom tomten, men bör även göras om fornlämningar finns i närheten till tomten.
- N-område för gemensamhetslokal införs i plankartan och planbeskrivningen uppdateras angående detta.
- Bestämmelse om storlek på brygga tas bort.
- Plankarta uppdateras med att bryggan nedanför Kaggeholm 6:3 är en enskild brygga.

Redaktionella ändringar:

- Planbeskrivning uppdateras att inga nya bryggor medges.
- Planbeskrivning uppdateras med de nya miljö kvalitetsnormerna
- Bättre beskrivning om att LOD är lämpligt inom fastigheterna.
- Planbeskrivningen kompletteras med information från geoteknisk undersökning.
- Planbeskrivningen uppdateras med att dispens krävs för åtgärder i allén som ligger utanför planområdet.
- Planbeskrivningen uppdateras med att en fastighet har styckningsmöjlighet.
- Tomtyta ändras till fastighetsyta
- Vägförening ändras till samfällighetsförening.
- Ändras till att VA anslutning skall vara klart 2016.

De som bedömts inte fått sina synpunkter tillgodosedda och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet är:Gammelgårdsudden

- Gammelgårdsuddens tomtägarförening
- Kaggeholm 2:2 och 2:12 – Gerd och Thomas Cannersten
- Kaggeholm 2:13 – Johann och Pirkko Haberl
- Kaggeholm 2:5 – Larisa Jansson
- Kaggeholm 2:4 – Lars Langemyr
- Kaggeholm 2:17 – Jane Svedel Behlin
- Kaggeholm 2:9 – Per Olsson
- Kaggeholm 2:11 – Christer Hedwall
- Kaggeholm 2:3 – Gunilla och Mats Aspington

Slottshagen

- Kaggeholm 10:10 och 10:14 – Måns Persson
- Kaggeholm 10:13 – Erika Eklund och Matz Bergström

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Förklara plan och områden med detaljerade beskrivningar. Planens syfte är att ge en översikt över området och dess innehåll. Planen är utarbetad av Ekerö kommun och gäller för hela kommunen.

GRÄNSER

Gränser för planområdet

Gränser för planområdet

Gränser för planområdet

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

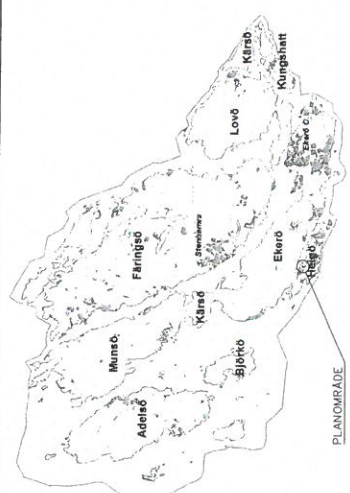
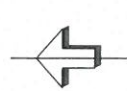
Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

Markens bebyggelse

UPPLYSNINGAR FÖR PLANERINGAR

Då området innehåller förläggningar måste den som utför byggnation eller markarbeten vara särskilt uppmärksam på eventuella förekomst av arkologiska fynd. Kontakt med länsstyrelsen ska tas inför förändringar av markanvändning och byggnation. Då det krävs samråd och eventuellt tillstånd från en byggnadsnämnd ska detta tas hänsyn till. Kunna beakta förläggningar eller om miljöstatistik lämnas på begäran. Se vidare om anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen i detaljplanens beskrivning under avsnittet Förläggningar.



 EKERÖ KOMMUN	GRÄNSKINNING		
	NORMALT FÖRFARANDE		
	DETAILPLAN FÖR HELGÖ ETAPP 3, SLOTTSHAGEN KAGEHOLM 6:1 m fl I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN		
	UPPRÄTTAD I FEBRUARI 2016 AV STADSARKITEKONTORET I EKERÖ KOMMUN		
	JOHAN ANDRADE HAGLAND MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSCHEF		
		MATELDA NILSSON PLANARKRITIK	
		2013.17.214	

