

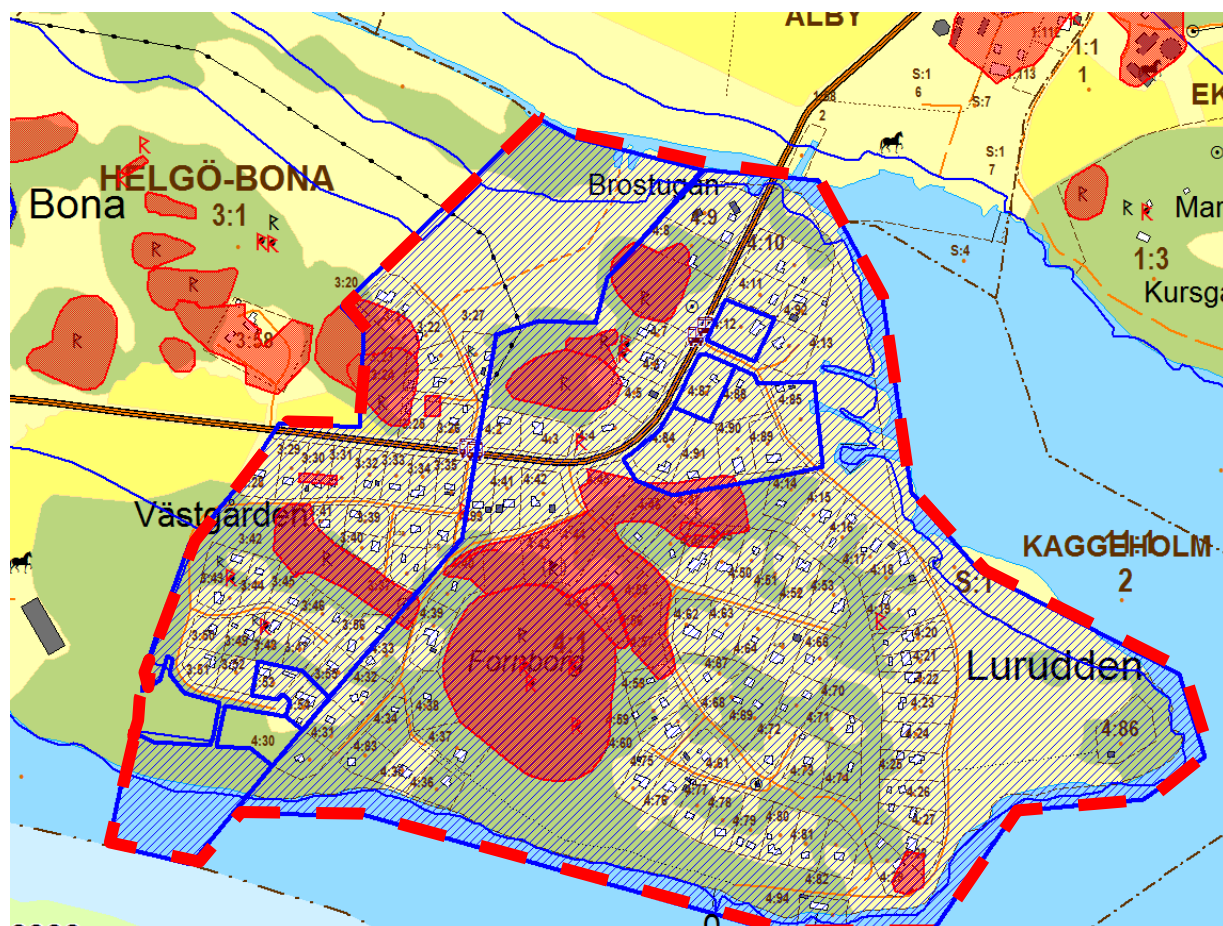
2015-02-12

ANTAGANDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE

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

Dnr PLAN.2008.24

PLANBESKRIVNING



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

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

PLANDATA

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

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

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



Områdets vägdragning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

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

Riksintresse för kulturmiljövård

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

Riksintresse för totalförsvaret

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

Riksintresse 4 kap MB

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

Översiktsplanen

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

Utdrag ur översiktsplanen:

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

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.

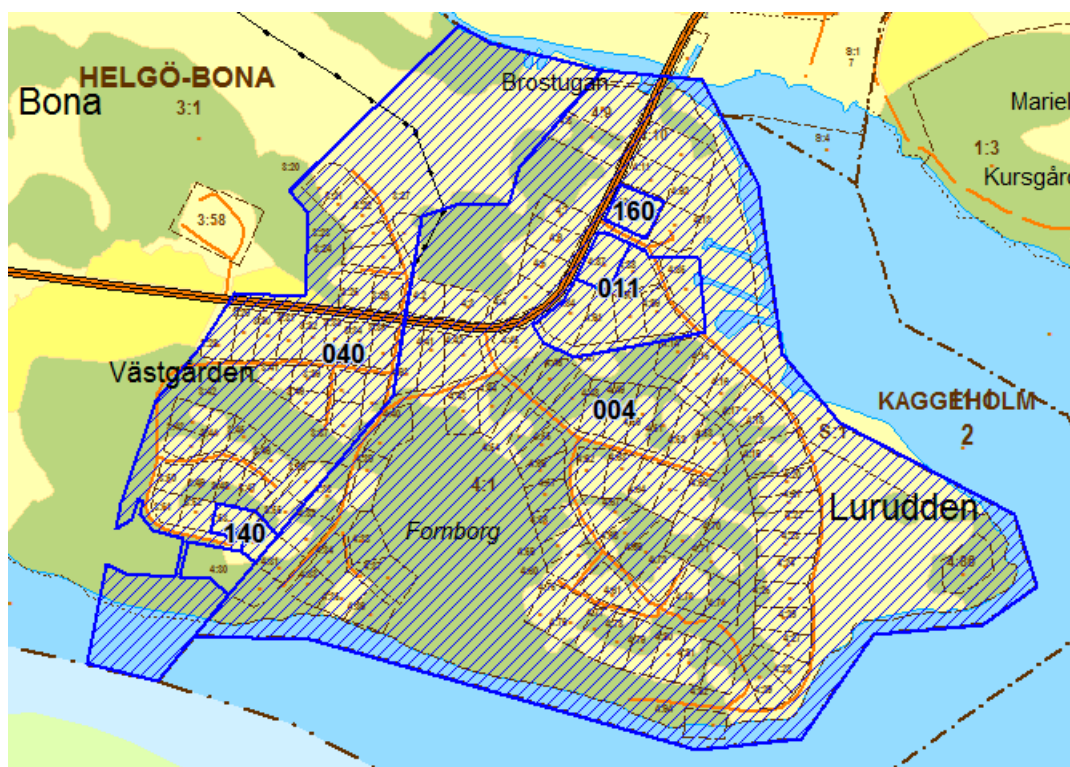
Helgö/Sundby redovisas som ett område där ca 130 bostäder kan tillkomma under perioden 2010-2018, med inflyttning 2013-2018.

Detaljplaner

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

	Fastställt/ Laga kraft	Beteckning	Antal tomter	Nuvarande byggrätt (kvm, byggnadsarea)
4	1945-01-10	Bona 4:1	Ca 70	Totalt 150 varav uthus högst 30 kvm.
11	1949-11-05	Bona 4:1, 4:84 o 4:85	6	Totalt 150 varav uthus högst 30 kvm.
27	1961-07-17	Bona 4:87	1	Totalt 150 varav uthus högst 30 kvm.
40	1964-11-12	Bona 3:1	Ca 35	Högst 80 kvm för huvudbyggnad + högst 20 för uthus.
140	2001-01-25 Genomf.tid 15 år.	Helgö-Bona 3:53, 3:54	2	Totalt 250 varav uthus högst 60 kvm. Ingår ej i nu aktuellt planområde.
160	2004-07-14 Genomf.tid 15 år.	Helgö-Bona 4:12	1	Högst 190 kvm för huvudbyggnad + högst 60 för uthus. Ingår ej i nu aktuellt planområde.

Sammanställning över gällande fd byggnadsplaner/detaljplaner.



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

Kommunala beslut i övrigt

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

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

- bibehålla tomtstorlekar
- bibehålla antal våningar, byggnadshöjd och taklutning
- öka byggrätten till 250 kvm
- öka byggrätten till 300 kvm inom de största tomterna
- ta bort byggrätter ägda av riksantikvarieämbetet

- införa varsamhetsbestämmelser vid bl a Helgöboplatsen samt i övrigt enligt gällande översiktsplan
- ge möjlighet till informationsplats vid Helgöboplatsen

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

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

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

Program för planområdet

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, enligt plan- och bygglagen (PBL 5:10). I och med att detaljplanen har stöd i översiktsplanen och inte innebär nytillkommande 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). Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning upplåtit eller avstått den obebbyggda 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 kvartermark för bebyggelse måste enligt gällande regler kommunen begära hos länsstyrelsen att förordnandet ska upphävas. De förändringar som görs av den allmänna platsmarken, måste även samrådas med de fastighetsägare som berörs av markförändringen.

Inom Helgö etapp 1 gäller 113§ byggnadslagen i den äldre byggnadsplanen 40. Förordnandet har fullföljts genom att en samfällighetsförening finns för planområdet. Däremot måste förordnandet upphävas inom berörda delar inom detaljplanen, detta då allmän platsmark tas i anspråk både för tekniska anläggningar i form av transformatorstationer och för de gemensamma sopytorna. Ett samråd sker med berörd samfällighet. Därefter skickas en ansökan till Länsstyrelsen för att upphäva förordnandet inom berörda delar av detaljplanen. Länsstyrelsens upphävande skall ha skett innan detaljplanen kan antas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäder

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

Befolkningsutveckling

Hela Helgö

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

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

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

Inom planområdet (etapp 1)

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

Offentlig service, kommersiell service

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

Gator och trafik

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

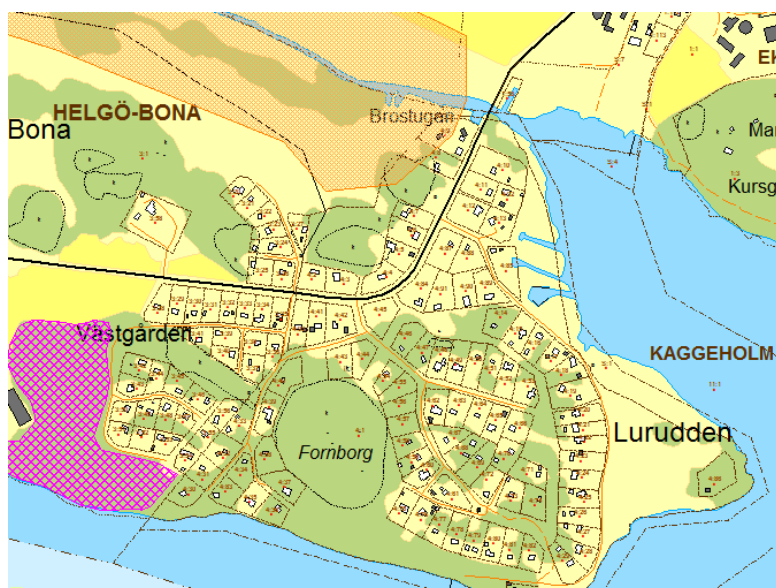
Buss trafikerar Kaggeholmsvägen och busshållplatser finns i korsningarna Luruddsvägen och Fornbyvägen.

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

Natur, topografi och geologi

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

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



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

Strandskydd

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

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

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

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

Vattenskyddsområde Östra Mälaren

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

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

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

Det ena är en byggnad på nuvarande Helgö-Bona 4:94 (fd 4:1), benämnd Lurtorpet även kallad Sjöfararkrogen. "Sommarställe vid Mälaren på SO-sidan av Helgön. Stugan ligger alldeles vid vattnet. Halvcirkelformad terrass mot sjösidan. Gråstensmurad.

Knuttimrad? Rödfärgad locklistpanel. Enkupigt taktegel. Gröna dörrar med kantprofilerade täckbräder och smidda bandgångjärn. Snickerier från 1800-talets mitt. En murkachelugn. En hitflyttad 1700-talskachelugn.”

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

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

Kulturmiljö och fornlämningar

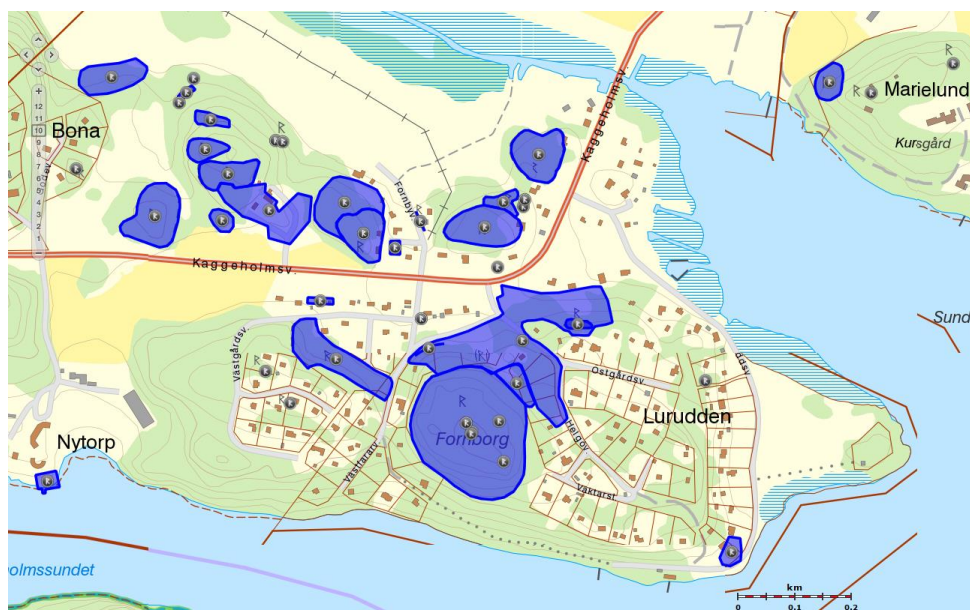
Inventeringar visar att ön förutom att den har haft en betydande roll under järnålder även har en spännande medeltida historia vilket både arkivstudier och nyfunna fornlämningar vittnar om.

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

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

Kända fornlämningar

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



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets Forsök. Kända lämningar.

Riskområden

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

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

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



Riskområden ifrån specialinventering.

Riksintresse

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

Kommunens översiktsplan

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



Bevarandekarta. Värdekärnan för riksintresse för kulturmiljövård är markerat.



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



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



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

FÖRSLAG

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

Bebyggelseområden, kvartersmark

Huvudinriktning/övergripande idé/Gestaltning

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

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

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

Fastighetsstorlekar

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

Byggrätt

Byggrätterna utökas inom befintliga bostadstomter. Byggrätten utökas till totalt högst 350 kvadratmeter (kvm) bruttoarea per 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 tomten. En stor huvudbyggnad blir mer dominerande i landskapet än flera mindre. Detaljplanen reglerar därför att huvudbyggnaden inte får uppta mer än 150 kvm av tomtytan och inte sammanbyggas med uthus och garage. Om huvudbyggnaden är låg föreslås den kunna ta större yta i anspråk (190 kvm) om tomten är relativt plan. På varje fastighet får flera komplementbyggnader till en sammanlagd yta på 60 kvm uppföras.

Bygglovsbefriade åtgärder (Attefallshus m.m.)

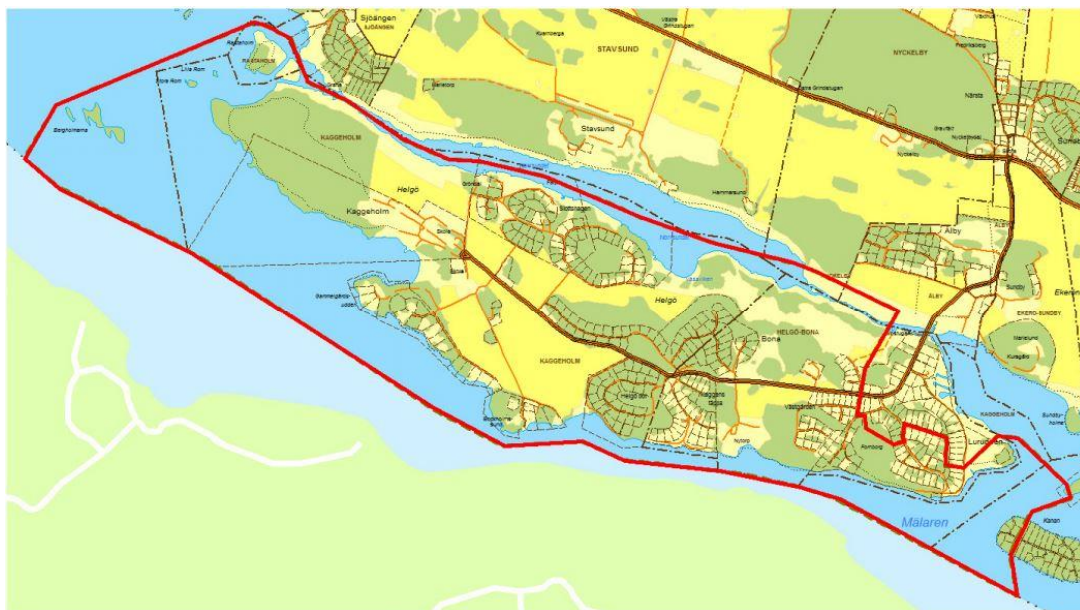
Den 4 juni 2014 godkändes propositionen (2013/14:127) att fler möjligheter till byggande ska bli bygglovsbefriat. I den nya lagen *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov* tas följande upp som efter den 2 juli 2014 är bygglovsbefriat; ett komplementbostadshus på 25 kvm, att kunna göra en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

Ingen bygglovsbefrielse inom riksintressen för totalförsvaret

För att inte påverka viktiga försvarsintressen gör däremot Regeringen bedömningen att 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. De fastigheter som ligger utanför influensområdet för totalförsvaret kan ses på karta på nästa sida.

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 totalförsvaret.



En del av fastigheterna på östra delen av Helgö är utanför influensområdet för totalförsvaret, här får Attefallshus byggas.

Byggnadshöjd, våningsantal, takvinkel

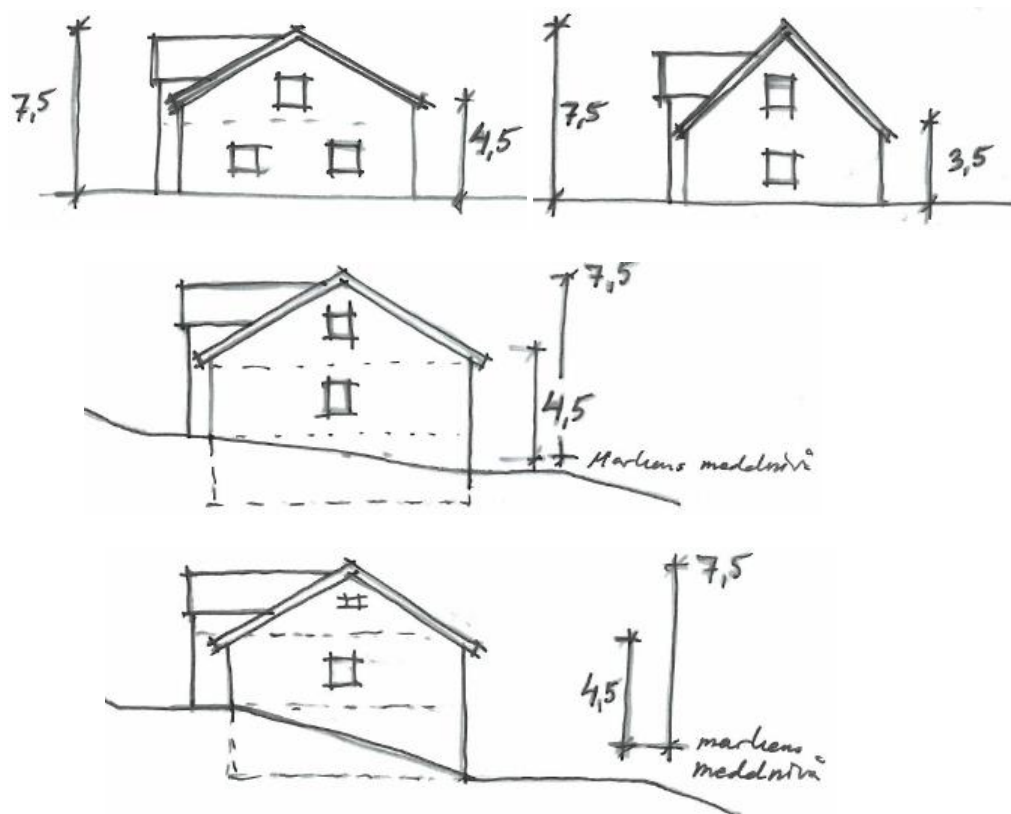
I inriktningsbeslutet föreslogs att de nu gällande bestämmelserna om antal våningar, byggnadshöjd och taklutning skulle bibehållas, vilket varierar något inom Helgö.

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

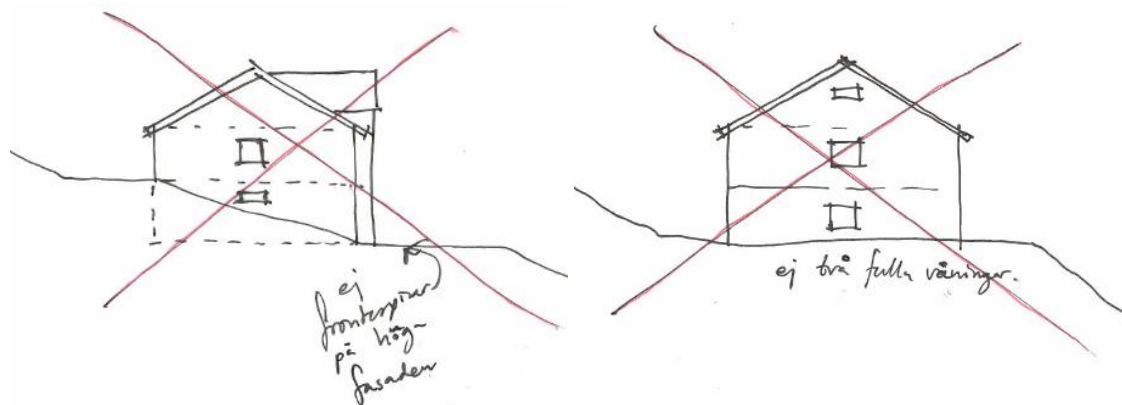
De modernare detaljplanerna, som tillkommit under början av 2000-talet, har upprättats för 7 fastigheter på Helgö. För tre fastigheter tillåts därmed två våningar inom en byggnadshöjd för huvudbyggnad på 5,0 meter. För resterande fyra fastigheter har en högsta byggnadshöjd på 4-4,5 meter behållits. Takvinklar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

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

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



Alternativa möjliga husutformningar på plan respektive sluttande mark.



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

Placering på tomt, ”Prickmark”

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

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

Terränganpassning, tomtplanering

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

Terränganpassning, Garage

Vid stark 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 prövas 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 huvudbyggnader ska utföras med sadeltak. Med sadeltak menas vanligt ryggåstak, ej brutet sadeltak, sk mansardtak. Mansardtak hör traditionellt hemma på herrgårdsbyggnader. Ingen begränsning av tak på komplementbyggnader föreslås. Däremot föreslås inte någon begränsning av färgsättning av byggnaderna eller fasadmateriell för att tillmötesgå de enskilda markägarna i att friare kunna utforma sitt hus. Detta får konsekvensen att ljusare byggnader syns mer i landskapet då de inte smälter in i vegetationen på samma sätt som mörkare kulörer gör. Framförallt i lägen synliga från Mälaren kan ljusare byggnader påverka landskapsbilden.

Bulleråtgärder

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

Vegetation

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

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

Begränsningar av bebyggelsen med hänsyn till fornlämningar

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

Inga ytterligare fastigheter föreslås tas bort, då övriga är bebyggda och ägs av privatpersoner. Däremot utökas prickmark där registrerade fornlämningar finns, som inte är undersökta och borttagna. En utökad prickmark, dvs zon som inte får bebyggas, införs på fastigheterna Helgö-Bona 3:20-24, 3:41, 4:7, 4:8, 4:19, 4:40, 4:46-49, 4:54, 4:58.

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

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

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

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

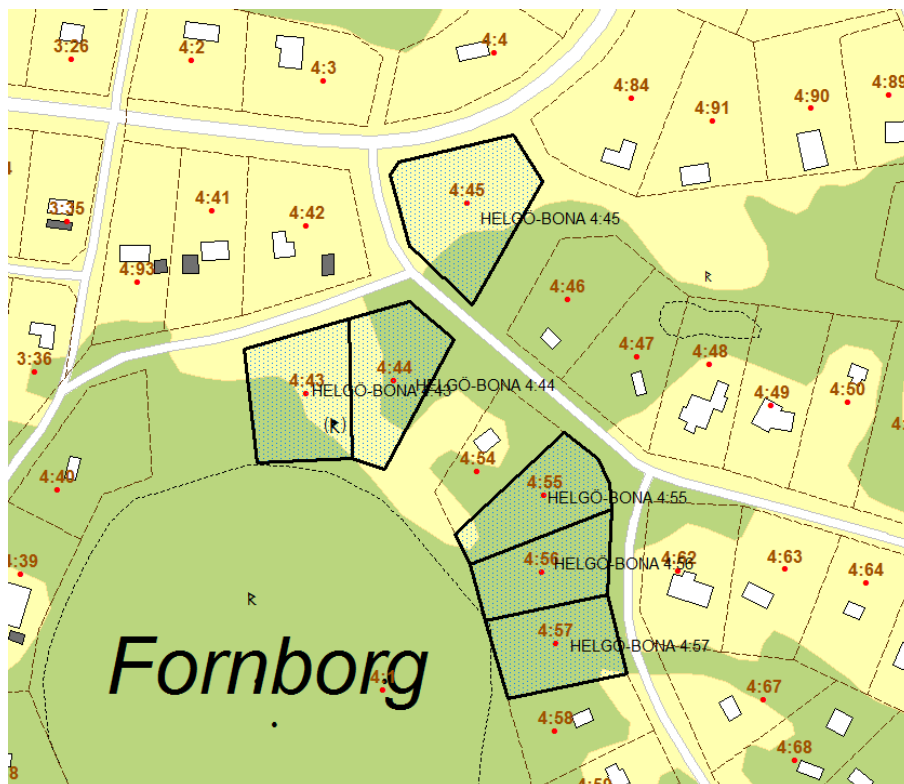
Inom hela planområdet bör bygglov och marklov som kan påverka kända eller okända fornlämningar remitteras till Länsstyrelsen. Information bör även ges till sökande om kulturmiljölag:

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.”



Markerade fastigheter ägs av Riksantikvarieämbetet.

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

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

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

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

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

Helgöboplatsen

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

Parkering och information

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

Utfartsförbud

Tidigare planer anger inget utfartsförbud. För att förbättra trafiksäkerheten ska de fastigheter som har möjlighet att angöra till annan väg än Kaggeholmsvägen göra detta, under förutsättning att det inte anses vara svårt avseende fastighetens topografiska förhållanden. Särskilt sex fastigheter, Helgö-Bona 4:8, 4:9, 4:10, 4:11, 4:41, 4:84, 4:92 och 4:93 tros ha svårigheter med att få till en bra terränganpassning vid angöring mot lokalgata eller har ingen lokalgata att angöra mot. Dessa omfattas inte av utfartsförbudet.

Gemensamhetslokal

På Helgös östra udde används marken för bad och gemensamma aktiviteter för de boende i området. Här föreslås även fortsättningsvis att möjligheten finns för att ha kvar befintlig eller bygga ny lokal, som kan nyttjas gemensamt. Byggrätten inom för detta område medges till 130 kvm.

Naturmark

Strandzonen

Den södra sidan av etapp 1 sluttar brant ner mot en stenig strandkant. Strandzonen är i öster och norr sank och vassbevuxen. Huvudinriktningen för denna nya detaljplan, liksom de nu gällande fd byggnadsplanerna, är att all strand ska vara allmänt

tillgänglig. Avgränsningen mellan vattenområde och landområde följer de gällande byggnadsplanerna, förutom vid två båthamnar, se nedan.

Båtplatser

Två befintliga gemensamma anläggningar med båthamnar bekräftas i detaljplanen, benämns *gemensamma småbåtsbryggor för intilliggande bostäder*. Den första ligger inom naturmarken väster om bron till Helgö, inom fastigheten Helgö-Bona 3:1. Den sköts av en bryggförening, som är kopplad till samfälligheten Västgårdens vägförening.

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

Antalet bryggor föreslås inte utökas utan bryggor ska utnyttjas gemensamt, samt begränsas till maximalt en brygga inom område. Med hänsyn till strandskyddets intressen och Mälaren ska nya bryggor inte tillkomma.

Badplatser

De två befintliga badplatserna pekas ut. Inom ett av områdena medger detaljplanen att gemensamma bryggor för bad får anläggas, detta inom det område som används idag flyttbryggor och där föreslås det att strandskyddet upphävs. Inom det andra område finns det idag inga bryggor och där föreslås strandskyddet behållas.

Den västliga badplatsen är belägen nedanför branten vid Västgårdsvägens sydligaste del. Hit leder en stig med trappor. Den östliga badplatsen är belägen på Lurudden, Helgös östligaste del.

I och med denna planen upphävs strandskyddet för WB-områden som finns utpekade i planen. Strandskyddsdispens krävs för förändringar inom allmän plats (natur), inom öppet vattenområde (W) samt WB5, område för badbrygga. Inom 100 meter från strandlinjen.

Nyckelbiotop

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

Gator och trafik

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

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

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

Upphävande av strandskydd

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

Strandskyddet föreslås kvarstå inom öppen vattenområde(W), samt WB5 och alla allmänna platser förutom gatemark. Här krävs strandskyddsdispens för förändringar, även t ex trädfällning.

Kvartersmark

De särskilda skäl som föreligger för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, och gatemark är att områdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken som avsätts som kvartersmark för bostäder har även tidigare varit planlagt som kvartersmark och är även avstyckade och brukade för det ändamålet. Fastigheterna är bebyggda sedan lång tid och har väl uppvuxna häckar eller omgärdade av staket. Bostadsfastigheterna får därmed ses som ianspråktagna och har inte varit allmänt tillgängliga sedan åtminstone slutet av 1960-talet. Det rörliga friluftslivet har inget intresse av marken.

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

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

Vattenområden med befintliga bryggor

Inom WB-områden föreslås strandskyddet upphävas, detta då bryggor finns inom dessa områden. Däremot föreslås det att inom WB-områdena endast en brygga per område får anläggas. Det får därmed inte tillföras några nya bryggor till de befintliga områdena.

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 kan därmed inte 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.

Inom WB5 föreslås att strandskyddet inte upphävs då det idag inte finns befintliga bryggor, utan här kvarstår strandskydd och därmed krävs strandskyddsdispens vid anläggande av bryggor.

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. Tidplanen för etapp 1 var att utbyggnaden startades 2012 och var färdigt 2014. Etapp1: Huvudledningen sträcker sig ifrån brofästet, utefter Kaggeholmsvägens södra sidan

förbi Västgården, en sträcka på ca 800m. Samtliga tomter får anslutningspunkt i gatan utanför fastigheten.

Dagvatten

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

Värme

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

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

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

El

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

Avfall

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

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

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

Kraftledningsreservat

I byggnadsplanen från 1945 fanns ett område som inte fick bebyggas på grund av reservat för kraftledning. Denna ledning är inte aktuell. Reservatet har dock inneburit att huvudbyggnaderna placerats på tomternas östra del för samtliga tomter utmed östra sidan av denna del av Kaggeholmsvägen. Med hänsyn till den placeringstradition

som därmed finns, föreslås att det tidigare ledningsreservatet endast får bebyggas med uthus och garage. Huvudbyggnaden ska även fortsättningsvis placeras i östra delen av tomten.

MILJÖPÅVERKAN/HÄNSYN

Naturvärden/Djurliv

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

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

Vassröjning

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

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

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

Störningar

Skjutbana

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

Kort sammanfattning:

För handeldvapen och lös ammunition överskrids riktvärdet 65 dBAI för stora delar av området. Denna typ av skjutning är också den som får förekomma flitigast. För granater 20 mm överskrids föreslaget riktvärde på ett fåtal fastigheter, uppskattningsvis 10-20 st.

Skjutning får ske under totalt 170 dygn/år, dvs ungefär varannan dag.
 Skjutning får ske max 15 nätter
 Skjutning får ske även kvällar och helger, olika ofta för olika vapenslag.
 Skjutning får ej ske vecka 26-32.

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

Skjutbulleutredning

En skjutbulleutredning har tagits fram av Structor Akustik för hela Helgö. Denna bedömer åtgärder som krävs för en god inomhusmiljö, där man klarar maximalt ljud 45 dBAI och ekvivalent ljud 30 dBAI.

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 kläna fasader behöver åtgärdas. För dessa behöver fönster ses över (tätas och drevas) och ytterväggas med mycket låg ljudisolering tilläggsisoleras.

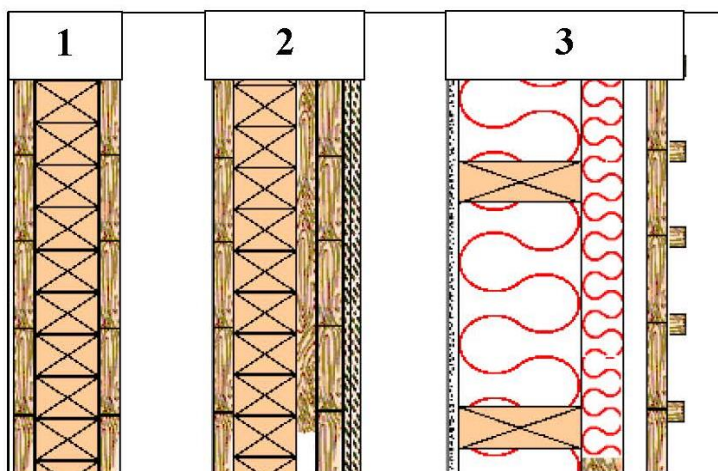
De tre sannolika ytterväggarna är

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

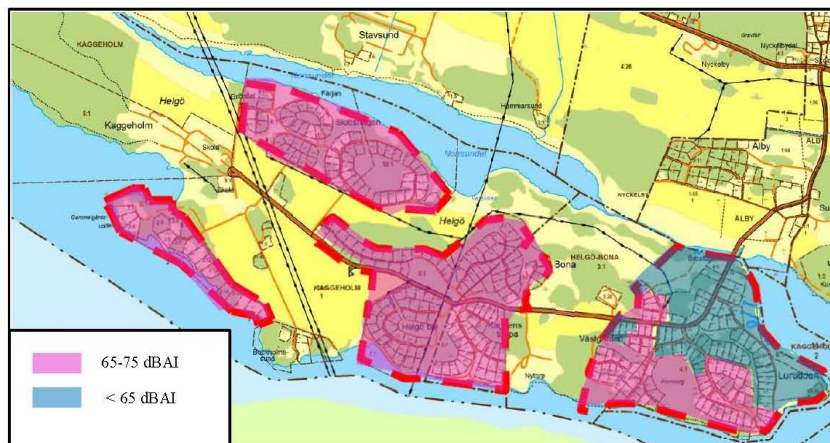
Fasadtyp 2 25 mm träpanel/lock, 75 mm plank, 25 mm läkt/spalt, 38 mm plank, och 25 mm träfiberskiva.

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).

Husen på den nordöstra delen av Helgö exponeras för ljudnivåer under 65 dBAI. För dessa beräknas ljudnivån inomhus bli lägre än 45 dBAI, vilket innebär att inga åtgärder krävs.

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, vilket har tillräcklig luftljudsisolering. Däremot anses fasadtyp 1 och 2 inte vara det 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 tilläggisoleraras med åtminstone en fristående träregelstomme med mineralull mellan reglarna och 1x13 mm gipsskiva eller spånskiva.

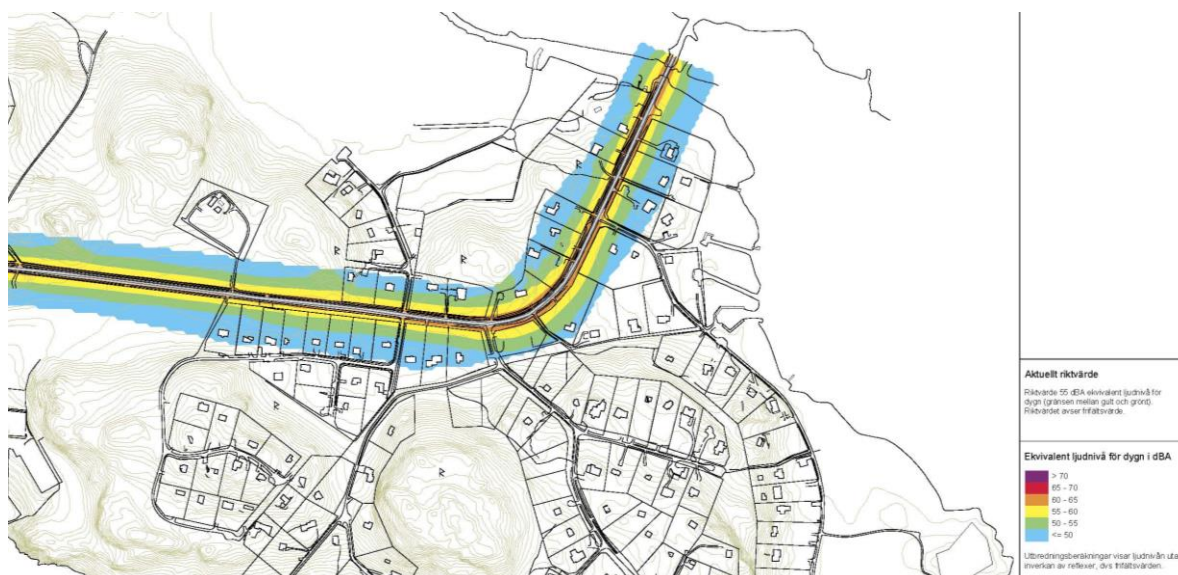
Åtgärder fasadtyp 2

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

Trafikbuller

En bullerutredning för Käggeholmsvägen har tagits fram av Structor Akustik. Inom planområdet för Helgö etapp 1 överskrids riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå för två fastigheter 2 meter över mark samt likaså 5 meter över mark. Enligt beräkningarna utsätts ingen befintlig bostad för nivåer över 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Samtliga tomter längs Käggeholmsvägen har områden på sin fastighetstomt där den maximala ljudnivån ligger under 70 dBA.



Två fastigheter längs med Kageholmsvägen överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå både vid 2 samt 5 meter över mark.



Alla fastigheter längs med Kageholmsvägen har delar av tomten där den maximala ljudnivån ligger under 70 dBA.

De siffror som har använts vid beräkningen är uppskattad medeltrafik år 2030 till 2000 fordon varav 10 % tung trafik. Varav dagens mätningar visar på en trafikmängd på maximalt 1000 fordon.

I detaljplanen har marken utmed Kageholmsvägen som är utsatt för mest buller, kryssmark vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras där. Inga ytterligare åtgärder anses krävas.

Stall

Stall för 6-20 hästar (enligt kommunens GIS-skikt) finns i väster inom fastigheten Helgö-Bona 3:1. Miljö- och hälsoskyddskontoret har inga uppgifter om stallets verksamhet. Miljönämndens riktlinjer anger 150 m till stall och 75 meter till hästhållning i övriga tätbebyggda områden för 6-20 hästar. Avstånd till stall klaras. Miljönämnden nämner i sitt yttrande att hästverksamheten endast påverkar planområdet i liten omfattning och att planläggningen inte innebär någon ökad risk för

olägenheter. Hagar finns idag direkt utanför staketet till ett fåtal bostadstomter. Inga speciella hänsyn till hästhållningen föreslås i detaljplanen då avståndet till stall är tillräckligt samt att hagar kan flyttas. Verksamheten är inte heller av sådan omfattning att det bedöms vara ett allmänt intresse att värna särskilt.

Klimatanpassning, översvämningsrisk

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

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

Ras och skred risk

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



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

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

Skred kan uppstå i kohesionsjordar i sluttande terräng, om marken belastas så hårt att de sammanhållande krafterna mellan partiklarna inte förmår att hålla ihop materialet. Skredet benämns belastningsskred om det uppstår genom att marken utsätts för en alltför stor belastning utifrån. Ett skred kan också uppstå om själva materialets sammanhållning med tiden försämras. Kohesionsjordar är finkorniga jordar, som exempelvis lerjordar. Från SGUs jordartskarta kan man utläsa att jorden som ligger där det finns risk för skred är av lera.

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

Radon

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

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

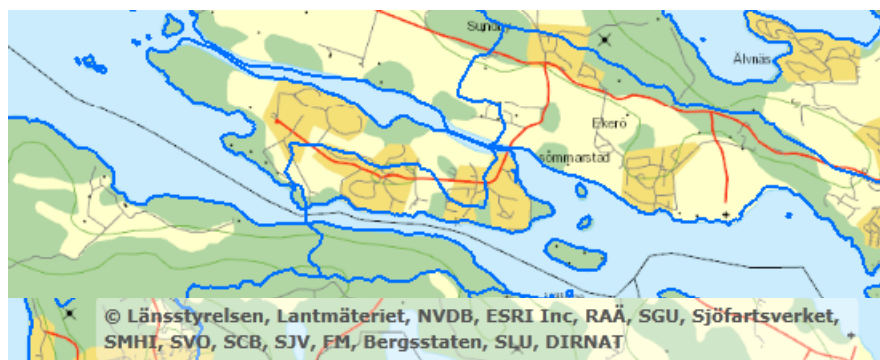
Luften i Ekerö har inte halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna. Kommunen har stor andel bilburen pendlare arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning. Tätare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

Fiskvatten

Musselvatten saknas i Mälaren men miljökvalitetsnormerna för fiskvatten gäller där.

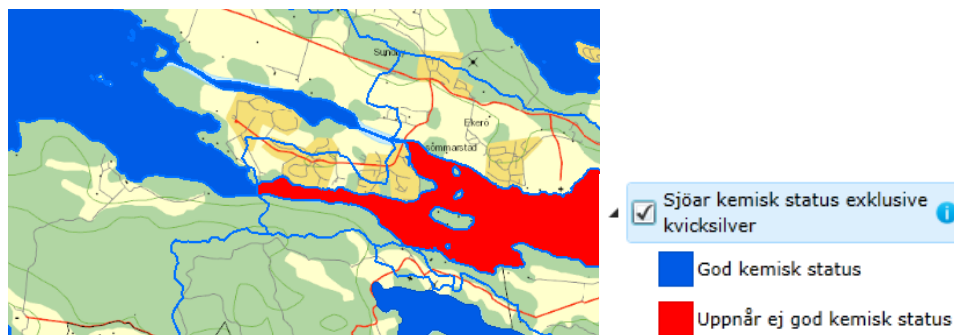
Miljökvalitetsnormer för vatten

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



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

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



Statusklassning kemisk status.

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

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

Hänsyn

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

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

Miljöbedömning

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

Behov av miljöbedömning – ställningstagande

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

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

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

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

- Riksintresse kulturmiljövård
- Riksintresse för totalförsvaret
- Strandskydd
- Vattenskyddsområde östra Mälaren
- MKN för vatten
- Nyckelbiotop, våtmark
- Fornlämningar
- Kulturhistorisk värdefull miljö
- Landskapsbild
- Instabil mark
- Dagvatten
- Översvämning
- Djurarter
- Hästhållning
- Trafiksäkerhet
- Skjutfältet

Ställningstagande

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

KONSEKVENSER

Riksintresse för kulturmiljövård

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

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

Riksintresse för totalförsvaret

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

Riksintresse 4 kap MB

Riksintresse 4 kap MB innebär att man ska beakta turismen och friluftslivet, speciellt det rörliga friluftslivet. Då det inte tillkommer några nya fastigheter, utan att det endast är bygggrätten som utökas, anses det att ingen negativ påverkan sker på det rörliga

friluftslivet. För några fastigheter som tidigare haft byggrätt kommer denna byggrätt att tas bort vilket medför något positivt till det rörliga friluftslivet.

Landskapsbild

Landskapsbilden består idag av stora tomter med mycket vegetation och på de flesta tomterna ett relativt litet hus. Denna plan medger en större byggrätt, vilket kommer medföra större hus. Vid nybyggnation kan det ske att träd tas ner för att ge plats för hus och därmed en förändrad landskapsbild. När man passerar Helgö med båt kan landskapsbilden längs med vattnet förändras med större hus, som därmed kommer att synas mer.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Det tillkommer inga nya fastigheter, däremot sker det en förändring av fastigheter genom fastighetsreglering, även en omprövning av gemensamhetsanläggning kan krävas.

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

intill, skydd för fornlämningarna.		tomterna, denna försvinner i den nya detaljplanen.	
Omprövning av gemensamhetsanläggning	För Helgö-Bona 3:1 tillkommer ny mark.	Kvartersmark som övergår till naturmark.	Förändringar i andelstal för gemensamhetsanläggningen kan behöva göras.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år.

Planförfarande

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

Huvudmannaskap

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

Genomförande

Vatten- och avloppsledningar till varje fastighet är under utbyggnad. I övrigt innebär detaljplanen endast utbyggnad inom kvartersmark, vilket sker på initiativ av de enskilda markägarna. Vägar är utbyggda, däremot behövs vändplaner byggas ut. Detaljplanen redovisar de markområden för utbyggnad av t ex vändplaner som ligger i föreningarnas regi. Däremot föranleder detaljplanen inga ytterligare nya vägar eller standardhöjning av de vägar som är befintliga.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

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

Den västra vägmarken utgörs av en gemensamhetsanläggning (Helgö- Bona ga:1), där Helgö-Bona 3:1 upplåter utrymme för gemensamhetsanläggningen.

Inom Helgö-Bona 4:1 som sköts av en tomtägarförening ligger idag en del av den dansbana som finns inom gemensamhetsanläggningen på Helgö-Bona 4:86, där föreslår detaljplanen en fastighetsreglering så att denna mark tillförs till Helgö-Bona 4:86.

För Helgö-Bona 3:1 (GA:1) kan det krävas en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Medan den östra vägmarken ägs och sköts av en tomtägareförening.

Inom väg- eller naturområde finns möjlighet för föreningarna att upprätta uppställning för sophantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt

Litteraturtips och information

Björn Ambrosiani: Mälaröarna. Från fornkungar till folkungar. 2002.

Björn Ambrosiani: Medeltida jordägare och aktörer på Mälaröarna. 2006. Wilhelm

Britt-Marie Franzen: BREJA. Specialinventering av forn- och kulturlämningar på Helgö, Ekerö kommun, Stockholms län. 2010:1.

Holmqvist: Helgö. Den gåtfulla ön. 1969.

Wilhelm Holmqvist: Vikingar på Helgö och Birka. 1980.

Excavations at Helgö (vetenskaplig serie med pågående utgivning, nr XV och XVI utgavs 2004 och 2005)