

2015-02-12

**ANTAGANDE  
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för Helgö etapp 1**

Dnr PLAN.2008.24

---

**UTLÅTANDE**

Granskning har genomförts under perioden 30 juni till 5 september 2014. 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 granskningen.

**Yttanden:**

<p><b>Myndigheter, kommunala nämnder etc.</b></p>	
<p><b>Länsstyrelsen i Stockholms län</b></p> <p><b>Sammanfattade bedömning</b> Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns något särskilt skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av de statliga ingripandegrunderna i 11 kap. 11 § PBL under förutsättning att nedan redovisade synpunkter som rör strandskydd och buller beaktas innan planen antas.</p> <p><b>Strandskydd</b> Länsstyrelsen konstaterar att det av plankartan framgår att strandskyddet generellt föreslås upphävas inom kvartersmark för bostadsändamål, gatumark samt vattenområden med beteckningen WB1, WB2, WB3 och WB4. Inom naturmark(allmän plats) och i vattenområden med beteckning W föreslås strandskyddet ligga kvar.</p> <p>I Länsstyrelsens samrådeyttrande påtalades att upphävande i detaljplan även ska innehålla en administrativ bestämmelse, vilket kommunen nu infört. På granskningshandlingar har kommunen valt att skaffera <u>alla</u> områden som berörs av strandskydd vilket enligt Länsstyrelsens bedömning innebära att planen blir otydlig i hur strandskyddet avses ligga kvar.</p> <p>I planbeskrivningen står det att kommunens avsikt inte är att möjliggöra bryggor, utan endast bekräfta de som redan finns. Vidare framgår att strandskyddsdispens kommer att krävas för exempelvis anläggande av gemensamma badbryggor vid Lurudden. Denna text stämmer inte överens med den planbestämmelse gällande upphävande av strandskydd som införts i plankartan. Där föreslås strandskyddet upphävas inom samtliga WB-områden.</p> <p>Länsstyrelsen delar preliminärt kommunens bedömning att det bör finnas förutsättningar för att strandskyddet ska kunna upphävas för befintliga bryggor. Däremot bedömer Länsstyrelsen att det i nuläget saknas en god motivering till de särskilda skäl som anförs, om hur området har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften i vissa delar. Exempelvis i den östra delen av planområdet har det redovisats ett bryggområde som i nuläget bedöms vara större än vad som idag upptas av befintliga bryggor. Vidare har det i den södra delen av planområdet föreslagits gemensamma badbryggor, där det av det material som finns med i planhandlingarna inte framgår på vilket sätt området idag är anspråktaget och Länsstyrelsen kan därför i nuläget inte göra samma bedömning som kommunen.</p> <p>Kommunen bör innan antagandet av detaljplanen förtydliga plankartan vad avser vilka områden där strandskyddet avses upphävas. Kommunen behöver även utveckla motiv och precisera särskilda skäl till varför strandskyddet kan upphävas, med hänvisning till strandskyddets syften för de områden där helt nya bryggor föreslås.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Plankartan förändras så skafferade områden endast ligger inom kvartersmark och Wb-områden.</i></p> <p><i>Text ses över så att den stämmer överens.</i></p> <p><i>En tydligare motivering till det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet inom WB-områdena läggs till i planbeskrivningen.</i></p> <p><i>Detta område används idag för bad. Flytbryggor läggs i sommartid.</i></p>

Utifrån nu kända förutsättningar är Länsstyrelsen inte beredd att medverka till att upphäva strandskyddet i föreslagen omfattning.

### **Hälsa och säkerhet**

#### Buller

Området är eventuellt utsatt för trafikbuller från Kaggeholmsvägen. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande påtalat att kommunen i den fortsatta planprocessen behöver klargöra vilken bullernivåer trafiken på Kaggeholmsvägen alstrar. Länsstyrelsens synpunkter gällande trafikbuller kvarstår. För att få en bild av trafikbullersituationen och för att underlätta bedömning vid kommande prövningar av ansökningar om bygglov/stratbesked, är det lämpligt att utreda trafikbullersituationen i området. Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas i planen att det kan komma att krävas bullerskyddade åtgärder, särskilt med anledning av att det inte kan uteslutas att befintliga byggander i vissa fall kommer att ersättas av nya byggnader. Vid behov behöver plankartan kompletteras med särskilda bestämmelser avseende buller.

### **Övriga frågor av betydelse för planens genomförande**

#### Fornlämningar

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande påtalat att planens genomförande kan innebära betydande svårigheter då fornlämningar finns på flera fastigheter. Länsstyrelsen ser positivt på att plankartan numera innehåller tydligare markeringar kring fornlämningsområde, däremot kvarstår behov av en del justeringar. Bland annat finns ett fornlämningsområde intill fastigheten Helgö-Bona 4:46- 4:49 som ligger inom så kallad prickad mark. Kommunen bör tydliggöra att fornlämningsområdet även går in på tomten. Likaså i anslutning till fastigheten Helgö-Bona 4:19. Kommunen bör även förtydliga planbeskrivningen under rubriken *Begränsningar av bebyggelsen med hänsyn till fornlämningar*, att även 4:19 berörs av fornlämningsområdet.

Planbestämmelsen för prickmark anser att *byggnad* ej får uppföras, vilket innebär att murar och andra anläggningar får uppföras. Kommunen bör överväga att införa ett förtydligande kring prickmarkbestämmelsen så att ingen typ av markgrepp får ske inom område som berörs av fornlämningsområde.

Länsstyrelsen anser vidare att upplysningstexten avseende fornlämningar bör förtydligas vilket förslagsvis görs genom att lyfta fram informationen som en "egen" textruta och placera den väl synlig på plankartan.

#### Råd om planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att se över vissa planbestämmelsers utformning för att undvika framtida tolkningsproblematik och oförutsedda effekter av bestämmelserna. Kommunen bör överväga att dela in planbestämmelserna i olika kategorier, vad avser utformning, byggnadsteknik etc.

*En bullerutredning tas fram för att se över bullret från Kaggeholmsvägen.*

*Bullerutredningen visade att totalt överskrids riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå för två fastigheter 2 m över mark samt även 5 m över mark. Enligt beräkningarna utsätts ingen befintlig bostad för nivåer över 60 dBA ekvivalent ljudnivå.*

*Kommun anser att det är tydligt att det går in på tomten för 4:46-4:49, då området är prickmark.*

*Prickad mark sätts vid fornlämningen på Helgö-Bona 4:19. Förtydligas i planbeskrivning.*

*Prickad mark ändras till "Marken får ej bebyggas" samt  $n_1$  som bestämmer att "Förbud mot schaktning och ändring av markens nivå."*

*En egen textruta placeras på plankartan.*

*Planbestämmelserna delas upp i kategorier för att förenkla.*

--	--

**Trafikverket**

Trafikverket Region Stockholm har mottagit detaljplan för Helgö-Bona 4:1 m.fl. för yttrande under utställningstiden. Syftet med detaljplanen är att utöka bygggrätten inom befintliga fastigheter för att möjliggöra permanentboende totalt ca 120 stycken. Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i detta ärende främst i egenskap av ansvarig för långsiktig planering av transportsystemet för vägtrafik samt som väghållare för väg 823, Kaggeholmsvägen.

Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet med vägrätt enligt väglagen. Kommunen föreslår att vägen planeras som huvudgata med enskilt huvudmannaskap. Trafikverket anser att kommunalt huvudmannaskap borde gälla för Kaggeholmsvägen. Detta ska ses mot bakgrund av att kommunen planerar för att möjliggöra permanentbosättning inom avgränsande detaljplaneetapp. En icke obetydlig ökning av trafikmängderna på Kaggeholmsvägen kommer att bli följden av den totala utbyggnaden.

Trafikverket har i samråd med Riksförbundet enskilda vägar (REV) och Sveriges kommuner och landsting (SKL) genomfört projektet "Översyn väghållaransvar". Målet var att åstadkomma ett vägnät som är rätt avgränsat mellan stat, kommunen och enskilda med hänsyn till samhällsekonomisk effektivitet och rationell väghållning. Projektet har kommit fram till följande gemensamma målbild för ansvarsfördelning.

- Staten bör ha ansvar för allmänna vägar på landsbygd och för ett övergripande vägnät i tätort.
- Kommunerna bör ha huvudansvar för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet.
- Enskilda väghållare bör ha ansvar för vägar på landsbygd som främst är till nytta för enskilda.

Sett ur dessa aspekter väghållaransvaret för väg 823, Kaggeholmsvägen, på sikt övergå till kommunalt huvudmannaskap.

Längs Kaggeholmsvägen löper en grusad gångväg (gångstig?) med varierande bredd. Med tanke på att den aktuella delen av Kaggeholmsvägen samlar all trafik från Helgö anser Trafikverket att gångvägen bör rustas upp till en separat gång- och cykelväg, permanentbelagd och belyst. Passagen över Helgö kanal är problematisk då de oskyddade trafikanterna oförmedlat leds ut i körbanan. Detta innebär en uppenbar trafiksäkerhetsrisk som bör byggas bort genom en separat gång- och cykelbro anläggs parallellt med den befintliga vägbron på dess västra sida. Planen bör redovisa en sådan lösning. Det framgår inte i genomförandebeskrivningen vem som har ansvaret för utbyggnad av gång- och cykelvägen. Enligt Trafikverkets uppfattning ska Ekerö kommun ansvara för upprustning och utbyggnad.

Till Kaggeholmsvägen sker idag ett antal tomtutfarer direkt. Trafikverket anser att så långt som möjligt ta bort dessa direktutfarer i samband med omvandling till permanentbostäder eller när nya bygglov beviljas för redan permanentbodda fastigheter. Trafikverket anser att de utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen som planen föreslår är otillräckliga. Följande

**Stadsarkitektkontorets kommentar:**

*Både inom etapp 1 och 2 är tanken att möjliggöra för permanentboende. Idag är redan 2/3 av fastigheterna permanentbodda.*

*Stadsarkitektkontoret anser att vägen är övergripande väg i tätort och därmed bör ha statligt huvudmannaskap.*

*I kommunens svar i samrådsredogörelsen anses inte passagen över bron var problematisk, dock är broområdet breddat och medger därmed möjlighet till utbyggnad av befintlig bro eller ny om detta skulle krävas i framtiden.*

*Den grusade gångvägen kommer att redovisas som möjlig dragning för gång- och cykelväg i detaljplanen och kan tas med i en framtida gång- och cykelplan för kommunen, då kommunen inte ser en utbyggnad före 2030.*

*Stadsarkitektkontoret anser att det utfartsförbud som finns*

<p>kompletteringar med utfartsförbud föreslås bli införda i detaljplanen.</p> <p>Helgö-Bona 4:2, 4:3 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, utfarter samordnas mot Fornbyvägen.</p> <p>Helgö-Bona 4:4, 4:5 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, fastigheterna ges gemensam utfart mot Kaggeholmsvägen.</p> <p>Helgö-Bona 4:6, 4:7 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, fastigheterna ges gemensam utfart mot Kaggeholmsvägen.</p> <p>Helgö-Bona 4:8, 4:9 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, fastigheterna ges gemensam utfart mot Kaggeholmsvägen.</p> <p>Helgö-Bona 4:12 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, fastigheten ges utfart mot Luruddsvägen.</p> <p>Helgö-Bona 4:10, 4:11, 4:92 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, fastigheterna ges gemensam utfart mot Kaggeholmsvägen.</p> <p>Helgö-Bona 4:84 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, fastigheten ges utfart mot intilliggande allmän plats i söder. Användningen av den allmänna marken är inte preciserad, antas här vara "lokalgata".</p> <p>Helgö-Bona 4:93, 4:41 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, fastigheterna ges utfart mot Bronsgudens väg.</p> <p>Detaljplanen medger att komplementbyggnader får uppföras i fastighetsgräns mot Kaggeholmsvägen. Trafikverket anser en byggnadsfri zon om 6 meter bör införas längs med fastighetsgräns mot Kaggeholmsvägen. Inom fastigheten Helgö-Bona 4:9 medges en byggrätt för bostad endast någon meter från fastighetsgräns, vilket Trafikverket anser vara otillräckligt avstånd med hänsyn till risken för trafikstörningar mm.</p> <p>Trafikverket bedömer en viss risk för trafikbullerstörning finns av bostäder inom planområdet. Det saknas en närmare bedömning av eventuella trafikbullerstörningar inom planområdet. Trafikverket anser att en sådan bedömning bör utföras inför det fortsatta planarbetet. De riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller. Trafikverket anser det vara acceptabelt så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket att kommunen är ansvarig för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering, kan Trafikverket komma att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.</p>	<p><i>mot Kaggeholmsvägen är tillräckligt, de fastigheter som har utfart dit idag anses behålla dessa.</i></p> <p><i>I planbestämmelserna står att uthus eller garage inte får placeras närmare väg än 6 meter.</i></p> <p><i>Gränsen vi Helgö-Bona 4:9 förändras.</i></p> <p><i>Stadsarkitektkontoret har utfört en bullerutredning för att se i vilken utbredning buller från Kaggeholmsvägen sker. Se kommentar till Länsstyrelsen.</i></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Lantmäterimyndigheten</b></p> <p>Lantmäteriet har tagit del av handlingarna och noterar följande.</p> <p>Begreppen <i>tomt</i> och <i>fastighet</i> bör fortfarande ses över i planbeskrivningen liksom de olika föreningsformerna som sammanblandas när de nämns.</p> <p>Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor, andra och tredje stycket, är texten svårbegriplig och rörig. Sammanställningen under Fastighetskonsekvensbeskrivningen är tydligare. Den inledande meningen överensstämmer dock inte med tabellen. Någon fastighet tillkommer inte med förändring av fastigheter genom fastighetsreglering sker. Eventuell omprövning av gemensamhetsanläggning nämns inte.</p> <p>På grundkartan är det svårt att se fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar i vissa fall.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Dessa begrepp ses över ytterligare en gång.</i></p> <p><i>Ändras efter synpunkt.</i></p> <p><i>Grundkartan ses över angående fastighetsgränser och beteckningar.</i></p>
<p><b>Byggnadsnämnden, Ekerö kommun</b></p> <p><i>Beslut</i> Byggnadsnämnden beslutar att föreliggande förslag till detaljplan är lämplig att anta av kommunfullmäktige. Nämnden anser att strandskyddet bör upphävas inom wb-område i samband med antagande av detaljplan.</p> <p><i>Stadsarkitektkontorets bedömning</i> Kontoret anser att detaljplanen är lämplig att anta om följande beaktas: Inom wb-områdena finns ingen begränsning i antalet båt och badbryggor. Kontoret anser att en gemensam brygga per område borde vara tillräckligt.</p> <p>Kontoret är tveksamt till att upphäva strandskyddet inom wb-områden. Småbåtsbryggor är bygglovsbefriade vilket innebär att ingen begränsning (förutom wb-områdets utbredning) kommer att gälla för bryggorna till exempel vad avser längd, bredd och antal bryggor inom området.</p> <p>På byggnadsnämndens beredningssammanträde diskuterades möjligheten/lämpligheten att införa bygglovsplikt för bryggor. Kontoret bedömer att det inte är möjligt att utöka bygglovsplikten i detaljplaner för åtgärder som inte kräver bygglov enligt plan- och bygglagen.</p> <p>Kontoret anser att bestämmelsen beträffande byggnadsutformningar bör ses över innan planen antas.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Begränsning av antal bryggor sätts inom wb-områdena.</i></p> <p><i>Byggandsutformningarna ses över.</i></p>

<p><b>Miljönämnden, Ekerö kommun</b></p> <p>Miljönämndens synpunkter från samrådet beträffande utredning om krav på bullerisolering kvarstår i enlighet med Miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning.</p> <p><u>Miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning</u> Kontoret har svårt att se att se hur den föreslagna planbestämmelsen om ljudisolering ska kunna tillämpas. Den torde i praktiken innebära att det krävs en separat bullerutredning för varje fastighet för att kunna dimensioneras eftersom uppgifter om bullernivåerna på de enskilda fastigheterna saknas idag. Detta torde bli mycket kostsamt och skulle innebära att orimligt stort åtagande för den enskilde enligt kontorets mening. Nyttan av en sådan bestämmelse för hela området kan också ifrågasättas då ett stort antal fastigheter ligger till i förhållande till bullerkällan att normal ljudisolering sannolikt är fullt tillräckligt för att klara riktvärden för buller inomhus.</p> <p>För att kunna avgöra huruvida åtgärder krävs eller vilka åtgärder som är lämpliga på de enskilda fastigheterna krävs bättre kunskap om bullersituationen i området.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>En utredning över skjutbullret har tagits fram. Information kring denna tillförs planbeskrivningen. Planbestämmelse införs om att "Huvudbyggnad skall förses med bullerdämpande fönster som uppfyller kraven på en ekvivalent ljudnivå inomhus &lt;30 dB(A)."</i></p>
<p><b>Socialnämnden, Ekerö kommun</b></p> <p>Socialnämnden medverkar i samhällsplaneringen utifrån erfarenheter och kunskap kring kommunens sociala förhållanden, för att på så sätt bidra till goda samhälls- och livsmiljöer för kommunens invånare. Socialnämnden verkar för att offentliga lokaler och allmänna kommunikationer utformas så att de blir lättillgängliga för alla.</p> <p>Aktuell detaljplan avser utökning av byggrätten med hänsyn till platsens riksintressen. Socialnämnden ser positivt på att rätt till friluftsmöjligheter i områdets kulturmiljö stärks genom detaljplanen. I övrigt har socialnämnden inget att erinra över detaljplanen.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p>
<p><b>Kultur- och fritidsnämnden, Ekerö kommun</b></p> <p>Nämnden yttrade sig i förra remissrundan (samråd) 2014-01-21. Nämnden framhöll då att en utökning av byggrätter kommer att innebära att fler kommer att välja att permanent bosätta sig på ön. Det innebär också att fler skolbarn komma att ha sin skolväg längs Kaggeholmsvägen och upp till Sundby skola. Nämnden framhöll att en säker skolväg var en förutsättning för att tillstryka planförslaget. I den nu utsända granskningsversionen finns inga förslag om detta. I samrådsredogörelsen som är bilagd i de utsända handlingarna noteras att det "idag finns en grusad gång- och cykelväg till Sundby skola som fungerar bra under vår-, sommar- och höstmånaderna. Ett privat initiativ till upprustning är inget som kommunen motsätter sig". Vidare noteras att "kommunen har i en separat gc-plan redovisat behov av nya gc-vägar, där redovisas inget behov av utbyggnad längs Kaggeholmsvägen".</p> <p>I remisshandlingarna av gång- och cykelplanen anges vägen på karta som en parkväg och nämns i övrigt inte.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Se yttrande Trafikverket.</i></p> <p><i>Angående gång- och cykelplanen får kommentarer till den tas med trafikplanerare.</i></p>



<p>Nämndkontoret anser att behovet av en reguljär gång- och cykelväg kvarstår mellan Sundby och Helgö kvarstår och är en förutsättning för att skapa en trafiksäker miljö när befolkningen ökar i området.</p>	
<p><b>Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting</b></p> <p>Vi har inga synpunkter på planförslaget som härmed tillstyrks.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p>-</p>
<p><b>Södertörns brandförsvärförbund</b></p> <p>Södertörns brandförsvärförbund har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen för Helgö-Bona 4:1 med Dnr. 2008.24.214</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p>-</p>
<p><b>Sakägare</b></p>	
<p><b>Sten och Pia Hammargren Helgö-Bona 4:9</b></p> <p>Vi har mottagit Detaljplanen för Helgö daterad 2014-06-26. Vi har som ni säkert förstår synpunkter på hur vi särbehandlas genom ert svar på vår tidigare inskickade synpunkt. Detta står att läsa på sidan 17 i Samrådsredogörelsen.</p> <p>Genom ert beslut att inte likabehandla oss åsamkar ni oss indirekt stor ekonomisk skada eftersom en fastighet med styckningsmöjlighet, normalt sett, betingar ett högre värde.</p> <p>Vi är i ett skede där en ny Detaljplan skall läggas fast och det görs ett antal större och mindre justeringar inför denna nya Detaljplan. Varför kan man inte då se till att vi behandlas lika och har samma kvm mått? Det enda ni gör här är att hänvisa till en gammal plan?</p> <p>Vi vill att ni återigen tänker över detta och vi hoppas på ett positivt svar från er.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Som stadsarkitektkontoret nämnde i samrådsredogörelsen har tomtstorlekar utgått från de storlekar som fanns i äldre byggnadsplan. Från Försvärförbundet är det tydligt att inga nya tomter får tillkomma på Helgö med hänsyn till Vällinge skjutfältet.</i></p>
<p><b>Luruddens Tomtägareförening</b></p> <p>Styrelsen för Luruddens Tomtägareförening har vis styrelsemöte den 25 augusti tagit del av det material från er som beskriver Detaljplan för Helgö, daterat 2014-06-26. Där finns svar från er på de synpunkter vi tidigare har skickat. Nedan finns våra tidigare synpunkter med nya kommentarer/synpunkter från Styrelsen, vilka vi ber er överväga och besvara. Ytterligare synpunkt/kommentar finns med som ny punkt 5.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tomtägareföreningen har sedan en lång tid tillbaka en avstyckad fastighet längst ute på udden österut. Denna finns inritad på förslaget. Ni skriver att det finns en byggrätt om 80 kvm på denna fastighet. Vi har två frågor till detta. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Är detta samma antal kvm som i tidigare planer?</li> <li>– Är detta kvm utöver den dansbana med skärmtak över "spelmännens" hörna, samt den lilla bod där vi förvarar saker inför midsommar t.ex.?</li> </ul> <p><i>Styrelsens synpunkt: Vi önskar att Stadsarkitektkontoret</i></p> </li> </ol>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p>

överväger detta ännu en gång. När vi går igenom våra arkiv så finner vi skrivelser till Länsstyrelsen (för mycket länge sedan) där det framgår att det rör sig om en "föreningslokal" delvis med färdiga ritningar, samt med dansbana. Det var tänkt från första början som en samlingsplats för föreningens medlemmar med allt från lokal, dansbana, fotbollsplan, strand mm mm. Vi hoppas ni kan se det på samma sätt och kunna bortse från dansbana och medge 80 kvm rätt för lokal.

2. RAÄ´ s mark vid korsningen Kaggeholmsvägen och Helgövägen har en byggrätt om 80 kvm. Bör inte den byggrätten begränsas med prickmark utmed väg samt att man förslagsvis inte bör kunna bygga i backen upp utmed Helgövägen. Förslagsvis följer man Bronsgudens vägs förlängning där det historiskt gått en stig som i sin förlängning kommer ut på Luruddsvägen.  
*Styrelsens synpunkt: vi läser ert svar såsom att ni följer vår önskade linje i frågan.*
3. Vi föreslår att man tar bort den inritade vägen med vändplan som är inritad norrut från Luruddsvägen och som inte existerar och som heller ej behövs i framtiden då tomterna har infart från Kaggeholmsvägen och Luruddsvägen. Vi har inte för avsikt att anlägga någon väg där.  
*Styrelsens synpunkt: Vi läser ert svar såsom att ni följer vår önskade linje i frågan. En separat kommentar som tangerar ämnet. På sid 18 i Granskningshandlingen, så skriver ni om "Utfartsförbud". Det verkar vara ett syftningsfel i den texten. Om vi läser texten rätt så har t ex fastighet 4:8 och 4:9 ingen rätt att köra ut på Kaggeholmsvägen.*
4. Vid besök hos planchef Monika Stenberg våren 2013 föreslog Monika Stenberg att Tomtägareföreningen skulle fundera på en försäljning av den mark som ligger direkt sydsydväst om fastigheten 4:8. Detta var "lämpligt i detta skede då ny detaljplan skulle fastställas." Marken har genom 50 år långa arrenden "tillhört" 4:8 sedan styckningarna på 40-talet. Detta togs upp med föreningens revisorer som tillstyrkte att en styckning skulle föreslås för årsmöte i maj 2013. En försäljning skulle på så sätt även kunna realisera viss vinst vilken skulle kunna användas för upprustning av vägarna i samband med att VA arbetena färdigställs. Årsmötet gav styrelsen i uppdrag att gå vidare med detta. Vi vill därför lyfta frågan om att stycka en bit mark inkl. den gamla bod/byggnad som tillhör Tomtägareföreningen. Det är ett stycke mark från Kaggeholmsvägen och upp parallellt med 4:8 och sen snett förbi föreningens bod/byggnad. Vi pratar troligen om ca 6-800 kvm. Hur styckningen skall se ut kan diskuteras med Stadsarkitektkontoret.  
*Styrelsens synpunkt: Vi läser såsom att ni följer vår önskade linje i frågan. Här skulle vi uppskatta guidning i fråga om de 770kvm som ni uppger. Hur är de tänkta att placeras med tanke på omkringliggande ytor.*
5. På sidan 7 i Samrådsredogörelsen har ni givit en

*Synpunkt om större byggrätt till gemensamhetslokal ges, en utökning till 130 kvm sker.*

*Synpunkt noteras och ses över.*

*Ni får själva skicka in en ansökan till Lantmäteriet om fastighetsreglering där de bedömer lämplighet delvis utifrån detaljplanekartan och dels utifrån lagtext. Fastighetsreglering skall ske enligt avgränsningen i plankartan.*

<p>kommentar ang. ”..grusad gång- och cykelväg..” Vi vill bara för ordningens skull, och efter samråd med initiativtagaren Henry Molvidson, påpeka att detta rör sig om en <b>gång- och ridväg</b> som uppförts på privat mark med privat finansiering. Vi försöker i möjligaste mån hålla vägen snöfri, men görs helt och hållet med frivilliga insatser.</p>	<p><i>Noteras.</i></p>
<p><b>Bertil och Pia Hanses Helgö-Bona 4:81</b></p> <p>Vi invänder mot Regeringens bedömning att de nya bestämmelserna om undantaget av bygglovsbefriande åtgärder inte skulle gälla för så kallade Attefallshus samt 15 kvm till befintlig bebyggelse. Skjutfältet ligger på betryggande avstånd och vi kan inte se någon anledning till varför Helgö skulle undantas från bygglovsbefrielsen.</p> <p>Om undantag skall göras vill vi ha en tydlig motivering till beslutet och inte bara en skrivning där Regeringen har gjort ”bedömningen”.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Ytterligare information om Regeringens motivering till undantaget läggs till i planbeskrivningen.</i></p>
<p><b>Bernt, Eva, Nanna och Magnus Malmros Helgö-Bona 4:70</b></p> <p>Synpunkter på granskningsversion Helgö-Bona 4:1 m fl juni 2014-08-17</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Varför har punktprickad mark tagits bort längs kvartersgränser mellan samråds- och granskningsversion? Vi önskar att den punktprickade marken återinträder</li> <li>• Utökad lovplikt för ”Attefalls”-bestämmelserna!</li> <li>• Markarbeten ska utföras med hänsyn till topografi och naturförutsättningar.</li> <li>• Plank? Regleras inte – höjd bör begränsas!</li> <li>• Byggnader: fasader – material och kulör bör regleras. Dämpade kulörer pga landskapsbilden + kulturmiljö (s.15 i planbeskrivningen)</li> <li>• Pulpettak bör tillåtas för komplementbyggnader!</li> <li>• Värdefulla träd inom tomtmark skyddas – marklov bör krävas för trädfällning av sådana.</li> <li>• Adm. Bestämmelse: befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning ska få återuppföras i händelse av brand.</li> </ul>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Istället för prickad mark har står det i planbestämmelserna att byggnation inte får ske närmare gräns mot fastighet 4 meter och väg 6 meter.</i></p> <p><i>Förtydligas i planbeskrivningen.</i></p> <p><i>Bestämmelse finns om att hänsyn till fastighetens utseende.</i></p> <p><i>Plank regleras i byggnadsnämndens gestaltningspolicy inte i DP.</i></p> <p><i>Begränsning i färg kommer inte ges.</i></p> <p><i>Bestämmelse ändras till att huvudbyggnad skall uppföras med sadeltak, pulpettak på komplementbyggnader tillåts.</i></p> <p><i>Marklov kommer inte att införas för trädfällning.</i></p> <p><i>De nya bestämmelserna reglerar även vid händelse av brand.</i></p>
<p><b>Jan-Erik Persson &amp; Auli Grip Helgö-Bona 3:47</b></p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets</b></p>

<p>1. Den uppdaterade grundkartan så finns inte vår 10 m2 friggebod inritad.</p> <p>Bifogar planskiss.</p> <p>2. Vi förutsätter att det eventuella markbytet med del av vår tomt för större vändplan inte medför några kostnader för oss.</p>	<p><b>kommentar:</b></p> <p><i>Byggnad förs in i grundkartan.</i></p> <p><i>Markbytet är något som måste ske genom en förrättning till Lantmäteriet. Om det är likvärdiga i storlek kan ett markbyte ske.</i></p>
<p><b>Marie &amp; Anthony Holmlund Bouvié Helgö-Bona 4:38</b></p> <p>Tack för den efterlängtdade förslaget vad gäller Detaljplanen för Helgö-Bona 4:1 m fl. Men med anledning av denna känner vi oro vad gäller vår fastighet Bona 4:38 på Bronsgudens väg 9. Vi har en fin stuga på 68 kvm från 1950 plus två mindre byggnader på 10-12 kvm. Vi köpte fastigheten 2006, men har hela tiden planerat att bygga ett nytt mindre hus på vår tomt när den nya detaljplanen kommer. I väntan på den har vi tilläggsisolerat och renoverat vår stuga.</p> <p>I liggande förslag föreslås att komplementbyggander till en sammanlagd yta på max 60 kvm får uppföras. Om det liggande förslaget går igenom, kommer kommunen vid en ev bygglovsansökan kräva att vi river 8 kvm av vårt hus? Det finns, i vårt fall ingen mindre utbyggnad på huset som skulle kunna tas bort, ex farstukvist, utan man skulle då fullständigt förstöra ett fint fullt fungerande hus. Alternativet att bygga ut vår stuga är inte heller aktuellt, då den inte är i tillräckligt gott skick för en utbyggnad.</p> <p>Kanske i vårt fall 8 kvm räknas som en mindre avvikelse? Naturligtvis måste man dra en gräns någonstans, men det måste finnas plats för viss flexibilitet.</p> <p>Istället för att ange komplementbyggnaderna får max 60 kvm, föreslår vi att man istället fastställer den totala byggrätten till t ex 350 kvm (t ex genom att ta bort den sista meningen på sidan 12). Man skulle då öppna upp till större flexibilitet och förmodligen undvika flera framtida konflikter eftersom det är flera stugor i området som i nuläget ligger på just ca 70 kvm. Jag vet att det finns andra familjer som är i liknande situation som också undrar över detta.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Storleken på komplementbyggander är den normalstorlek som används inom kommunen i planbestämmelserna.</i></p> <p><i>Kommunen kan komma att kräva att ni river 10 kvm av ert hus. Avikelser brukar inte godkännas i nya detaljplaner.</i></p> <p><i>Detta kommer inte att ses som en mindre avvikelse.</i></p> <p><i>Storleken om komplementbyggnaderna kommer inte att ändras efter synpunkt.</i></p>
<p><b>Övriga</b></p>	
<p><b>Teliasonera Skanova access AB</b></p> <p>Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har betydande ledningar med viktiga samhällsfunktioner inom detaljplanområdet. Ledningarna försörjer befintlig byggnation.</p> <p>Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Noteras</i></p>

vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.	
<p><b>Stockholms läns museum</b></p> <p>I programbeskrivningen föreslås starka restriktioner till att bebygga kända och okända fornlämningar, vilket Läns museet ställer sig positiv till. Det är av största vikt att den som vill göra ingrepp i eller i närheten av fornlämning görs uppmärksam på att man är <i>lagskyldig</i> att söka tillstånd hos länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950).</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Noteras</i></p>

## SLUTSATS

### **Kommuniceras med berörda fastighetsägare**

- Då fornlämning finns på Helgö-Bona 4:19, har prickmark tillförts och begränsningen att ingen schaktning eller ändring av markens nivå får ske. – Kommuniceras med Helgö-Bona 4:19.
- En bullerutredning har tagits fram för Kaggeholmsvägen. Då bullrets utbredning går över hus vid fastigheten Helgö-Bona 4:9, har kryssmark förändrats. – Kommuniceras med Helgö-Bona 4:9.
- En utökning av gemensamhetslokal inom Helgö-Bona 4:86 har skett från 80 kvm till 130 kvm. – Kommuniceras med Luruddens tomtägarförening
- Inom wb-område begränsas antal bryggor till en, då detta anses var tillräckligt. – Kommuniceras med Luruddens tomtägarförening, Västgårdens vägförening samt Helgö-Bona 4:94.
- Samråd kring upphävande av 113§ förordnande byggandslag inom område för gemensamma ytor för sophantering och transformatorstation inom Västgårdens vägförenings område.

### **Redaktionella ändringar**

- Den skrafferade ytan som visar var strandskydd upphävs i plankartan, förändras så att den stämmer överens med de ytor där strandskyddet upphävs.
- Planbeskrivningen kompletteras med särskilda skäl varför strandskyddet upphävs.
- En av wb2 brygga ändras till wb5, där strandskydd inte förslås upphävas, då det idag inte finns några befintliga bryggor.
- Skjutbullerutredning tas fram för att kunna tillgodose en god inomhusmiljö, bestämmelse om detta förändras till annan formulering.
- En bullerutredning för Kaggeholmsvägen har tagits fram, planbeskrivning kompletteras med vilka områden påverkas och om åtgärder krävs.
- Planbestämmelsen Prickad mark ändras från *byggnad får ej uppföras till mark får inte bebyggas*.
- Planbestämmelserna delas upp i underkategorier.
- Tomt och fastighet ses över i planbeskrivningen ytterligare en gång.
- Grundkartan ses över så att fastighetsgränser och beteckningar är mer synliga.
- Byggnadsutformningarna har setts över, inga förändringar har skett sedan granskning.
- En tydligare beskrivning om Attefallsbestämmelserna har lagts till i planbeskrivningen.
- Förändring i planbestämmelserna som anger att *huvudbyggnad skall uppföras med sadeltak*, vilket ger en friare utformning av komplementbyggnader.
- Information om 113§ byggnadslagen införs i planbeskrivningen.

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

- *Helgö-Bona 3:25 – Monia Mhahi Hasun Abdul & Imad Aldin Mayahi (tidigare ägare Göran Persson)*
- *Helgö-Bona 4:9 – Sten & Pia Hammargren*
- *Helgö-Bona 4:29 – Thomas Lindman*
- *Helgö-Bona 4:29 – Ann-Sofi Holmqvist*
- *Helgö-Bona 4:38 – Marie & Anthony Holmlund Bouvié*
- *Helgö-Bona 4:70 – Bernt, Eva, Nanna & Magnus Malmros*

*Johan Andrade Hagland*  
Miljö- och stadsbyggnadschef

*Matilda Nilsson*  
Planarkitekt