

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

PLANDATA

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

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



Områdets vägdragning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

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

Riksintresse för totalförsvaret

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

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.

Riksintresse för Energidistribution

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

Översiktsplanen

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

Utdrag ur översiktsplanen

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

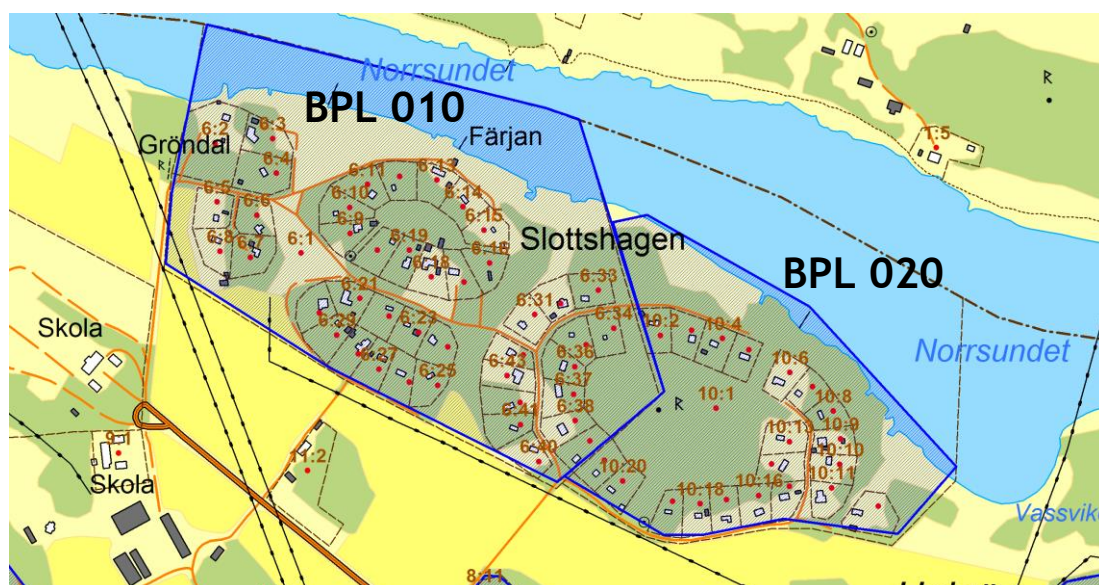
Bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen

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

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

Detaljplaner

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



Blå linjer avser plangränser i gällande detaljplaner.

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

Fastigheter utanför planområdet

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

Kommunala beslut i övrigt

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

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

- bibehålla tomtstorlekar
- bibehålla antal våningar, byggnadshöjd och taklutning
- öka byggrätten till 250 kvm
- öka byggrätten till 300 kvm inom de största tomterna

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

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

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

Program för planområdet

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

113§ förordnande enligt Byggnadslagen

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäder

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

Befolkningsutveckling

Hela Helgö

2005 var Helgös permanenta befolkning 450 personer (Kaggeholms folkhögskola och Nytorp ej medräknat), 2011 var antalet folkbokförda inom samma område ca 510 personer. 2005 var 185 av de ca 340 fastigheterna på Helgö åretruntbebodda, 2011 var motsvarande siffra ca 215 fastigheter.

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

Inom planområdet (Slottshagen, etapp 3)

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

Bebyggelsestruktur

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

Offentlig service, kommersiell service

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

Gator och trafik

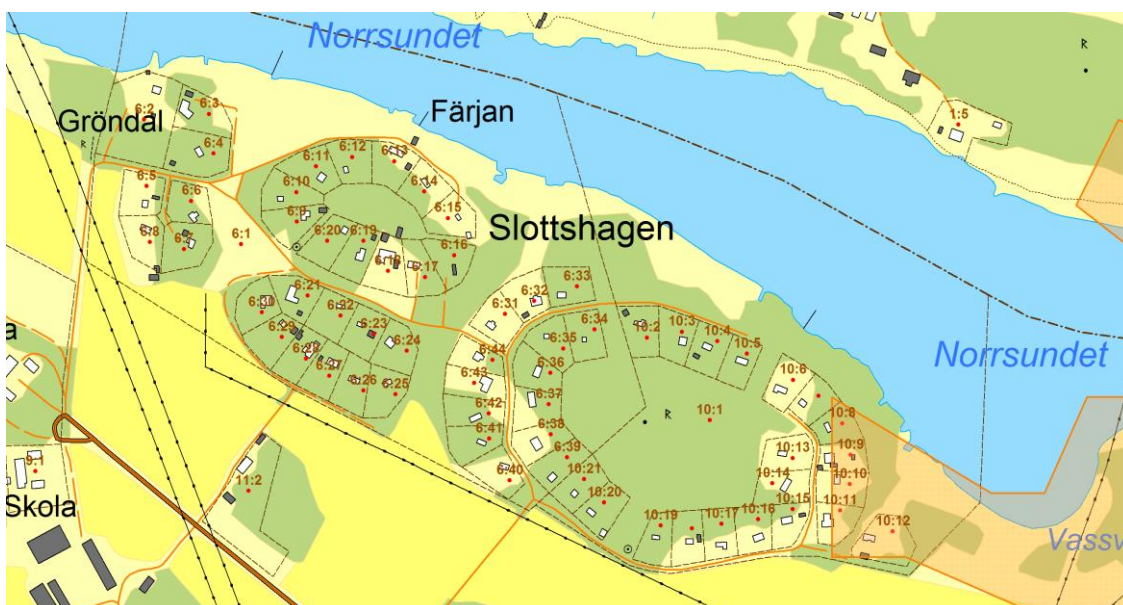
Inom planområdet Slottshagen och Gröndal ägs och sköts lokalgatorna och övrig allmän plats av Slottshagens samfällighet. Gatorna består av smala grusade vägar. Buss trafikerar Kaggeholmsvägen och busshållplatser finns i anslutning till Kaggeholm folkhögskola samt korsning Kaggeholmsvägen/Smedjevägen.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

Natur, topografi och geologi

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

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

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



Vårmark är markerad i orangebrunt.

Värdefull natur inom planområdet

Ingen särskilt värdefull natur finns angivet på denna del av Helgö.

Strandskydd

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

Från och med den 2 maj 2011 fattar kommunen beslut om dispens eller upphävande av strandskydd inom miljö- och vattenskyddsområden (SFS 2011:392). Då beslut om upprättande av detaljplan fattades den 14 december 2011 är det därmed kommunen som beslutar om upphävandet av strandskyddet inom planområdet för etapp 3 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 §).

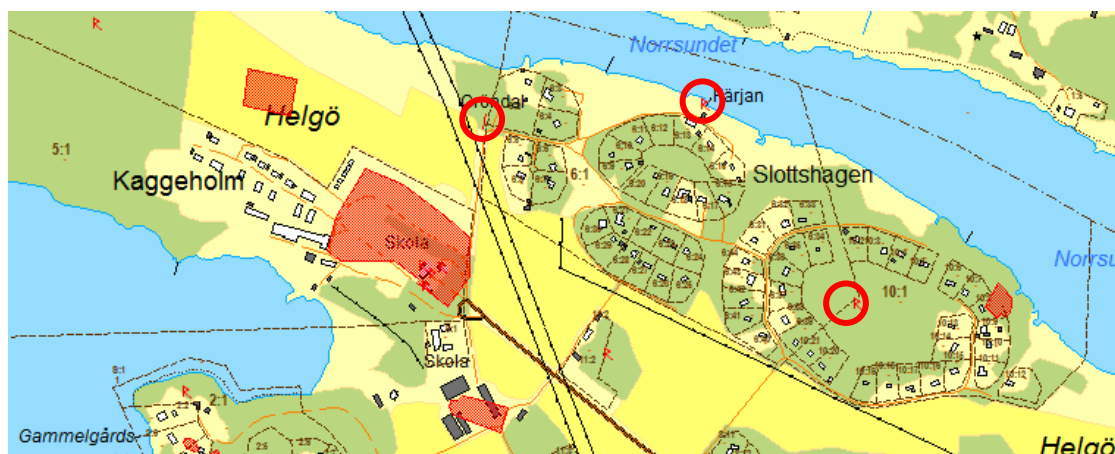
För att strandskydd skall kunna upphävas krävs det särskilda skäl. Till följd av en lagändring kan endast de skäl som anges i 7 kap 18c § miljöbalken ligga till grund för ett upphävande. Se vidare om särskilda skäl under "Förslag" nedan.

Vattenskyddsområde Östra Mälaren

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

Kulturmiljö och fornlämningar

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

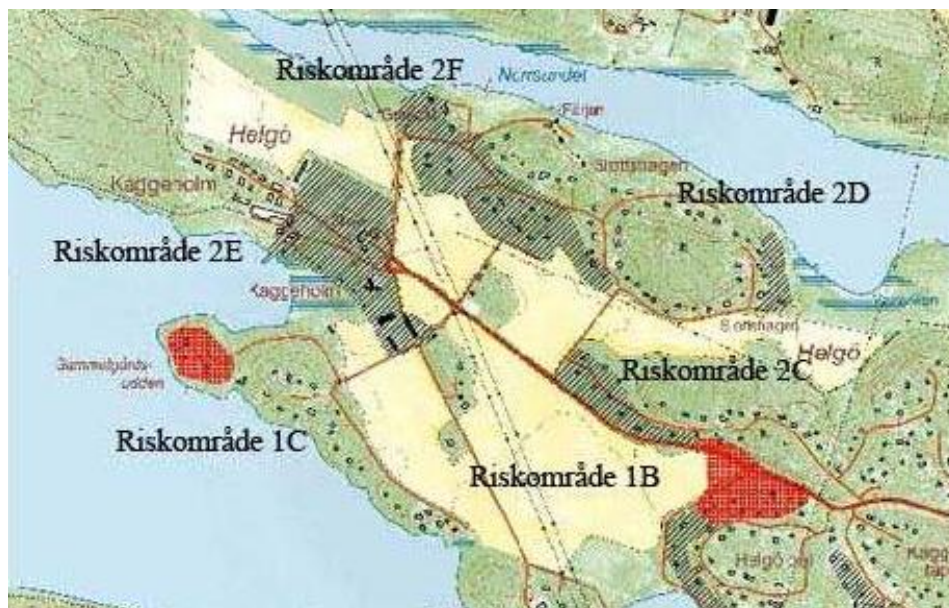


Följande fastigheter berörs av följande fornlämningar:

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

Riskområden

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



Riskområden ifrån specialinventering.

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

Riskområde 2D

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

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

Riskområde 2F

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

FÖRSLAG

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

Bebyggelseområden, kvartersmark

Huvudinriktning/övergripande idé/gestaltning

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

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

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

Fastighetsstorlekar

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

Byggrätt

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

Byggrätten föreslås fördelas på flera byggnader. Det är då lättare att placera dem på naturliga avsatser på fastigheten. En stor huvudbyggnad blir mer dominerande i landskapet än flera mindre. Detaljplanen reglerar därför att huvudbyggnaden inte får uppta mer än 150 kvm av fastighetsytan samt komplementbyggnad av 60 kvm. Uthus och garage får inte sammanbyggas med huvudbyggnad. Den maximala byggnadsarean är då 210 kvm. Om huvudbyggnaden är låg föreslås den kunna ta större yta i anspråk (190 kvm samt komplementbyggnad 60 kvm) om fastigheten är

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

Bygglövsbefriade åtgärder (Attefallshus m.m.)

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

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

Ingen bygglövsbefrielse inom riksintressen för totalförsvaret

För att inte påverka viktiga försvarsintressen, gör däremot Regeringen bedömningen att vissa bygglövsbefriande 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 bygglövsbefriat kommer att behöva prövas i bygglov enligt detaljplanens bestämmelser inom influensområde, se karta nedan. Det som förblir bygglövsbefriat på Helgö utifrån den nya lagen är att uppföra takkupor, samt Attefallhus som inte inreds som komplementbostadshus.

Varför?

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

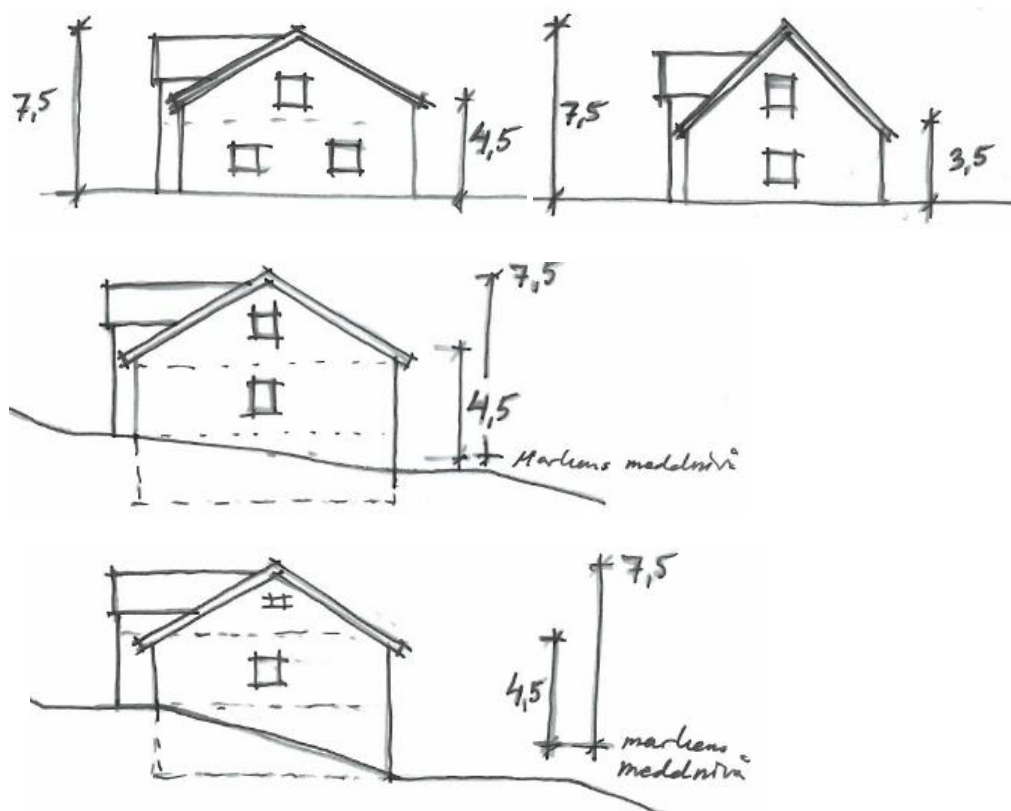


Röd linje markerar influensområde för riksintresse för försvarsmakten.

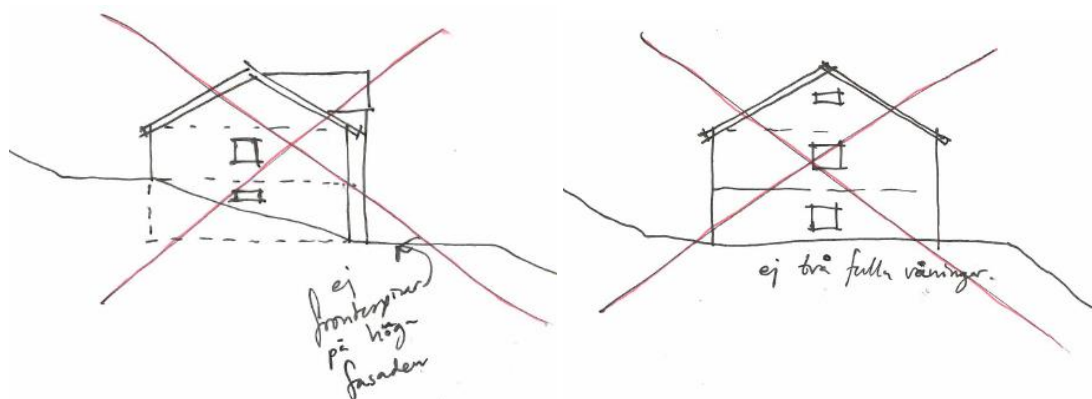
Byggnadshöjd, våningsantal

I inriktningsbeslutet föreslogs att de nu gällande bestämmelserna om antal våningar, byggnadshöjd och taklutning skulle bibehållas, vilket varierar något inom Helgö. I de äldre byggnadsplanerna tillåts byggnader i en våning samt i vissa fall inredd vind därutöver. Högsta byggnadshöjd är 4,5 m inom byggnadsplanerna för Slottshagen och Gröndal. I gällande byggnadsplan 10 medges för en fastighet, där det är bostad kombinerat med handel, en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter och två våningar. Samtliga planer tillåter en högsta taklutning på 30 grader – 45 grader. Uthus och garage får enligt gällande detaljplaner ha en byggnadshöjd på högst 2,5 meter.

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



Alternativa möjliga husutformningar på plan respektive sluttande mark.



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

Placering på fastighet, "Prickmark" respektive "Kryssmark"

Den nuvarande bebyggelsen på Helgö ligger till stor del inbäddad i grönska. Fastigheterna är ofta omgärdade av häckar och huvudbyggnaderna ligger centralt placerade på fastigheten. Den så kallade prickmarken (byggnad får ej uppföras) som ligger med 6 meters bredd enligt de äldre byggnadsplanerna runt fastigheterna förslås att tas bort och istället införs planbestämmelse som medger att komplementbyggnader kan provas 1.0 meter från gräns. På starkt sluttande mark kan garage provas ända fram till fastighetsgräns mot väg. Infarten i garaget ska då inte placeras mot vägen.

Övrig prickmark har även setts över och i flera fall ändrats till att komplementbyggnader får placeras där.

Terränganpassning, tomtplanering

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

Terränganpassning, Garage

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

Utseende

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

som mörkare kulörer gör. Framförallt i lägen synliga från Mälaren kan ljusare byggnader påverka landskapsbilden.

Bulleråtgärder

För att säkerställa en god boendemiljö och inte utsätta boende för buller från skjutfältet i Vällinge skall huvudbyggnad utföras med ljudisolering i ytterväggar, tak och fönster. Detta skall dimensioneras mot ljud och andra yttre ljudkällor så att de dimensionerade ljudtrycksnivåerna inomhus som anges i standard med en godtagbar nivå (Se vidare under *Skjutbullerutredning*) beräkningsmässigt nås. Bostadsrum(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 fastigheterna bör innebära att vegetation och större träd ändå ska bevaras.

Begränsningar av bebyggelsen med hänsyn till fornlämningar

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

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

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

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

Observera kulturmiljölag SFS 1988:950

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

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

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

Parkering

Parkering för varje bostadsfastighet ska anordnas inom kvartersmark.

Båtplatser

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

Gemensamhetslokal

Inom norra delen av Slottshagen används marken för gemensamma aktiviteter för de boende i området. Här föreslås även fortsättningsvis att möjligheten finns för att ha kvar befintlig eller bygga ny lokal, som kan nyttjas gemensamt. Byggrätten inom för detta område medges till 80 kvm.

Gator och trafik

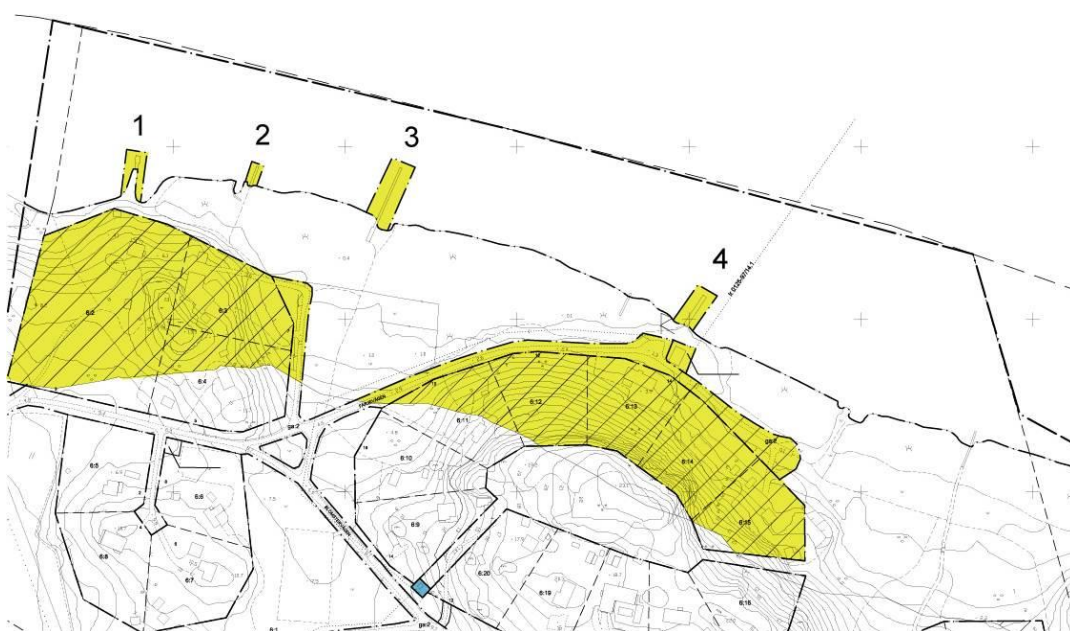
Gatunätet för området finns utbyggt. Vägarna i området är smala och till stor del grusade. Detaljplanen anger ingen standard för lokalgatorna utan standard anges där förrättningar gjorts och ska ha en standard i enlighet med förrättningshandlingarna.

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

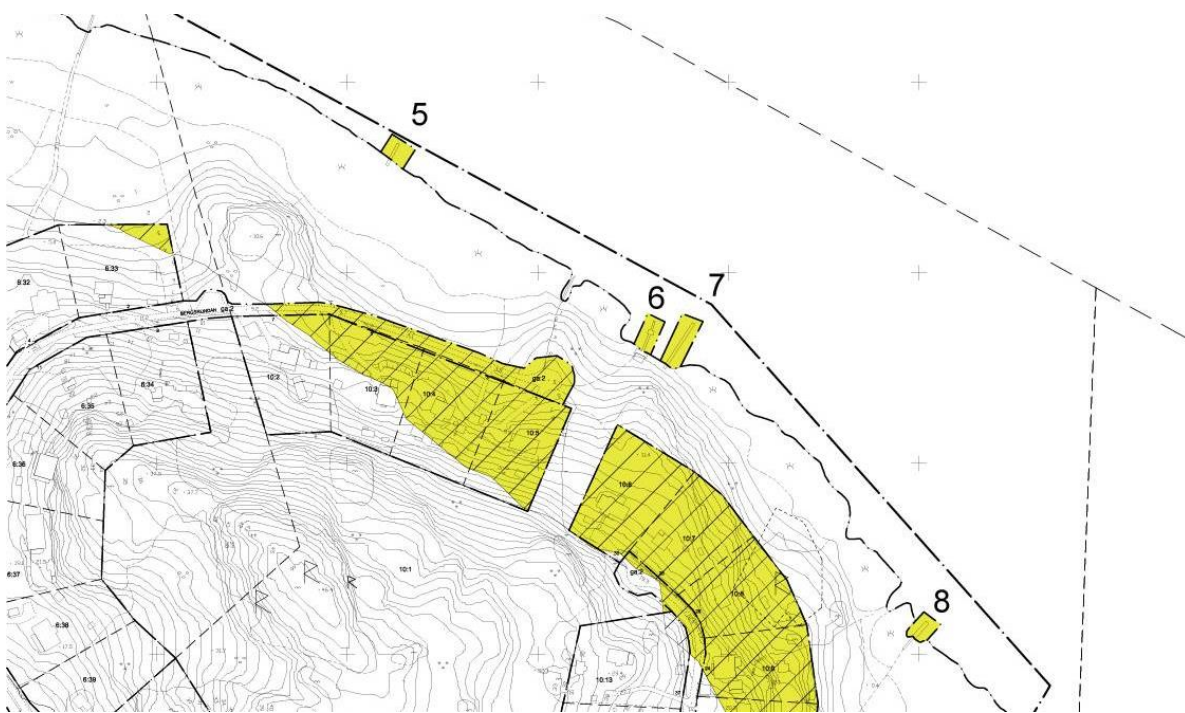
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD

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

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



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



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

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 avstyckad och brukad för det ändamålet. Fastigheterna är bebyggda sedan lång tid och har väl uppvuxna häckar eller är 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.

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

Vattenområden med befintliga bryggor

Inom WB-områden föreslås strandskyddet upphävas, då befintliga bryggor finns inom dessa områden. En inventering har gjorts av stadsarkitektkontoret i samarbete med Slottshagens samfällighet under 2012. Genom denna inventering har man sett till vilka bryggor som är uppförda innan strandskyddet uppkom, om bryggan är uppförd efter detta har en överenskommelse skett att bryggan ska rivras eller i ett fall dispens skulle sökas. De bryggor som finns med i detaljplanen är de bryggor som inventerats att uppkommit innan 1975 eller dispens finns. Bryggorna 1-4 samt 6-8 (i bilderna ovan) har uppkommit innan 1975 och är därmed lagligt uppförda. Brygga nummer 5 har dispens getts genom beslut 2012-10-31 BN § 280.

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

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

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

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

Möjlighet till allmänhetens fria passage längs med stranden (MB 7 kap 18 f §) begränsas inte genom att upphäva strandskyddet för WB-områden. Det finns samma möjlighet som idag att röra sig längs strandkanten. Inte minst då flertalet av bryggorna har en avgränsande lokalgata placerad mellan strand och angränsande fastigheter.

Påverkan på strand och vattenområde

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

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

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

Värme

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

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

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

El

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

Avfall

Husshållsopor hämtas normalt vid varje fastighet. Vissa befintliga vägar är inte utformade så att sopbil kan vända utan längre backning. Detaljplanen redovisar möjligheten att bygga ut vändplan så att vändning utan backning ska ske i de flesta fall. På vissa ställen där en sådan vändplan skulle innebära större inskränningar på tomtmark eller i övrigt är svår att anlägga, har utrymme för vändplan inte avsatts i

detaljplanen. Då har istället en plats angivits, vid närmaste vändplan, där sopkärnen kan stå vid tömning eller permanent. Här föreslås gemensamhetsanläggningar bildas för de fastigheter som nyttjar ytan. Det finns två platser markerade för detta ändamål i detaljplanen. Dessa omfattar östra delen av Bergsrundan samt inom fastigheten Kaggeholm 6:6.

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

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

Kraftledning

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

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

MILJÖPÅVERKAN/HÄNSYN

Vassröjning

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

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

Störningar

Skjutbana

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

Kort sammanfattning:

- För handeldvapen och lös ammunition överskrids riktvärdet 65 dBAI för stora delar av området. Denna typ av skjutning är också den som förekommer flitigast. För granater 20 mm överskrids föreslaget riktvärde på ett fåtal fastigheter, uppskattningsvis 10-20 st.
- Skjutning får ske under total 170 dygn/år, dvs ungefär varannan dag.
- Skjutning får ske max 15 nätter.
- Skjutning får ske även kvällar och helger, olika för olika vapenslag.
- Skjutning får ej ske vecka 26-32.

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

Skjutbullerutredning

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

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

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

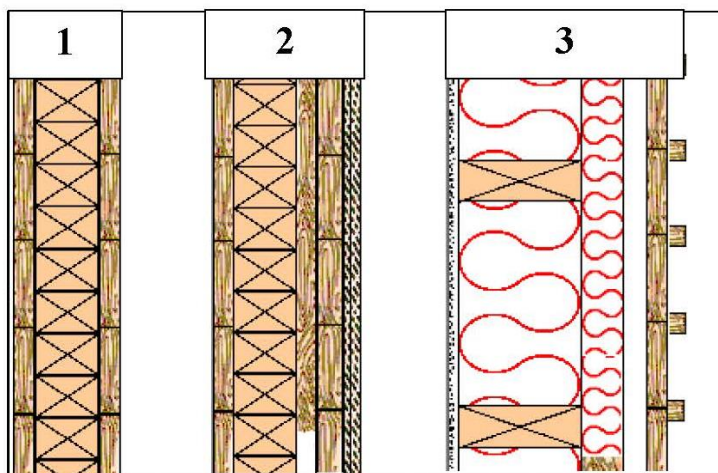
De tre sannolika ytterväggarna är

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

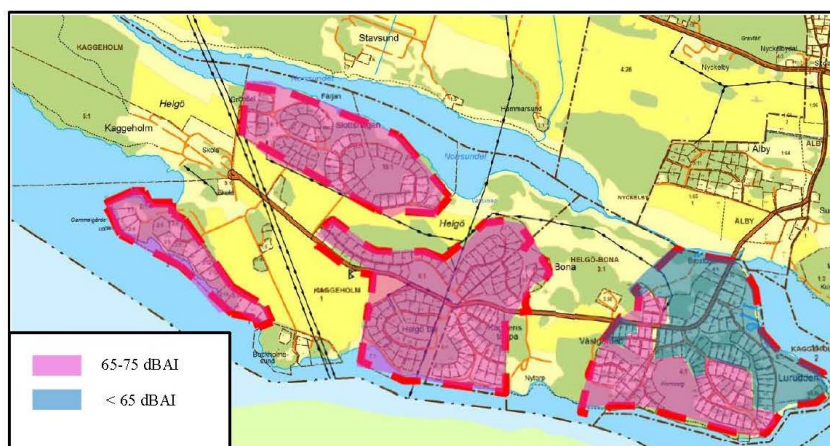
Fasadtyp 2 25 mm träpanel/lock, 75 mm plank, 25 mm läkt/spalt, 38 mm plank, och 25 mm träfiberskiva.

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

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



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



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

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

7 Generella åtgärdsförslag

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

Åtgärder fasadtyp 1

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

Hästhållning/Stall

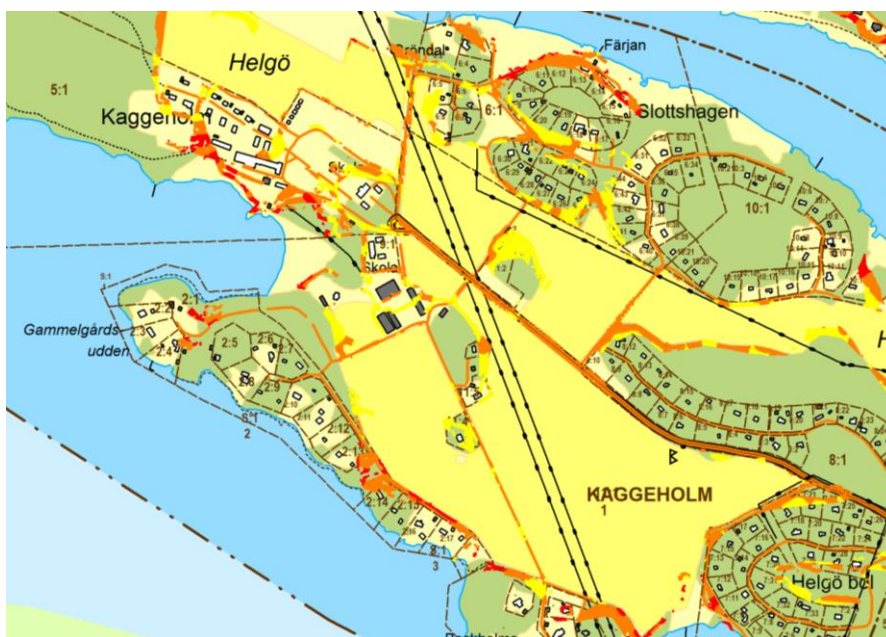
På fastigheten Kaggeholm 11:2 finns ett stall med 2-4 hästar samt en mindre hage och paddock. Detta stall och hagar ligger uppemot 200 meter från övriga fastigheter inom planområdet. Det finns inget lagstadgat krav kring skyddsavstånd utan endast riktlinjer kring lämpliga avstånd. Vilka avstånd som är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

Klimatanpassning, översvänningsrisk

Sockelhöjden på nya bostadshus ska enligt översiktsplanen ligga på minst +1,6 meter enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen anser att bebyggelse ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till nivån +2,7 meter (RH20000). Bestämmelse formuleras så att varken byggnadskonstruktionen eller den verksamhet som bedrivs i byggnaden påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning som medför att Mälaren stiger till nivån +2,2 meter (RH00). Bestämmelsen utformas till följande: *Huvudbyggand ska placeras så att grundläggningsnivån inte understiger nivån +2,2 (RH00)*. Inga byggnader är placerade under +2,2 meter inom planområdet.

Ras och skredrisk

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



Utdrag ur övergripande ras- och skredriskanalys, det gula och orange indikerar skredrisken.

Inom en del av planområdet finns det enligt analysen en viss risk för skred. Däremot finns det ingen rasrisk inom Slottshagen. Skred kan uppstå i kohesionsjordar i sluttande terräng, om marken belastas så hårt att de sammanhållande krafterna mellan partiklarna inte förmår att hålla ihop materialet. Skredet benämns belastningsskred om det uppstår genom att marken utsätts för en alltför stor belastning utifrån. Ett skred kan också uppstå om själva materialets sammanhållning med tiden försämras. Kohesionsjordar är finkorniga jordar, som exempelvis lerjordar. Från SGUs jordartskarta kan man utläsa att jorden som ligger inom planområdet där det finns risk för skred är av lera samt att de områdena som lera finns är främst utanför kvartersområdena för bostadsfastigheter.

En övergripande geoteknisk utredning har utförts av Geosigma AB för att klargöra de geotekniska förutsättningarna.

Geoteknik

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

Topografi och ytbeskaffenhet

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

Jordlagerföljd

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

Jorddjup

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

Rekommendationer för planarbetet

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

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

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

De områden som består av lera är främst är de områden utanför bostadskvarteren. Inom kvartersmarken för bostad är det främst berg och morän där det är mycket låg sannolikhet för skred. Marken är idag bebyggd och det är även där det föreslås att byggrätten utökas, denna mark ses som lämplig för byggnation.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

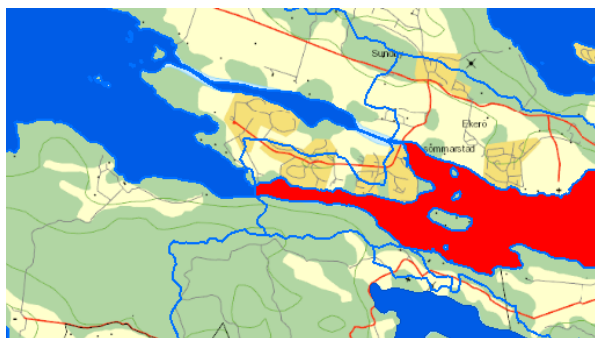
Luften i Ekerö har inga halter av föroreningar som överstiger miljö kvalitetsnormerna. Kommunen har stor andel bilburen pendlare arbetskraft och bidrar därigenom till att miljö kvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning.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

Fiskvatten

Musselvatten saknas i Mälaren men miljö kvalitetsnormerna för fiskvatten gäller där.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Helgö etapp 3, Slottshagen avrinner mot vattenförekomsten: Mälaren-Prästfjärden. Statusklassningen för vattenförekomsten är god ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status med avseende på kvicksilver, vars halter i fisk överskrider EUs gränsvärden. Den troligtvis största källan är historiska utsläpp av kvicksilver, som via atmosfärisk deposition har lagrats in i omgivande mark och nu läcker kontinuerligt till ytvattnet och ackumuleras i fiskar. Vid markanvändning bör åtgärder som hindrar ökat kvicksilverläckage från omgivande mark vidtas. På grund av att den största källan är atmosfärisk deposition går det inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska halterna under EUs gränsvärde i fisk.



Hänsyn

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

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

Miljöbedömning

När en kommun upprättar en detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet att genomföra en miljöbedömning av planen i enlighet med

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

Behov av miljöbedömning – ställningstagande

Detaljplanen innehåller bestämmelser om anpassning till kända och okända fornlämningar samt en anpassning av nytillkommande bebyggelse. Skador på fornlämningarna bedöms minimeras då detaljplanen anpassas till dessa samt att inga ytterligare fastigheter tillkommer. Det bedöms dock att bestämmelser behövs om hur ny bebyggelse kan tillkomma (placering, terränganpassning m m) för att inte påverka landskapsbilden.

Inga risker för olyckor med allvarliga konsekvenser för människor och miljö bedöms föreligga. En anlutning till kommunalt avloppsnät ses som ett led i att på sikt uppnå god status i Mälaren, då enskilda avloppslösningar tas bort.

Vid bedömningen har kumulativa och andra samverkande effekter uppmärksammats.

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

- Riksintresse för totalförsvaret
- Strandskydd
- Vattenskyddsområde östra Mälaren
- MKN för vatten
- Fornlämningar
- Landskapsbild
- Instabil mark
- Dagvatten
- Översvämning
- Djurarter
- Kraftledning
- Skjutbullen

Ställningstagande

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

KONSEKVENSER

Riksintresse för totalförsvaret

Området omfattar influensområde för Vällinge skjutfält i Salems kommun. Att utöka byggrätten för fastigheterna på Helgö bedöms inte innebära någon påverkan för riksintresset. Däremot kan riksintresset påverka de boende på Helgö. När fler bestämmer sig för att permanent bosätta sig på Helgö kan dessa bli utsatta för buller från skjutfältet.

Riksintresse 4 kap MB

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

Riksintresse för Energidistribution

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

Landskapsbild

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

Upphävande av 113 § förordnandet enligt Byggnadslagen

Marken där transformatorstationen föreslås är redan ianspråktagen då byggnaden ligger där idag. Marken som föreslås för gemensam sophantering är idag ianspråktagen som parkering och nyttjas inte som naturmark som den i byggnadsplanen är planlagd för. Den föreslagna kvartersmarken för transformatorstation och gemensam sophantering kommer inte påverka tillgängligheten till den natur som kommer ligga kvar i detaljplanen. Mot denna bakgrund anser kommunen att ett upphävande av förordnandet inte kan anses medföra några betydande konsekvenser för dess rättighetshavare. Däremot kan konsekvenser för fastighetsägare uppkomma om inte en ett upphävande sker då befintlig vändplan inte är möjlig att utöka till de mått som sopbilen kräver för att kunna vända. Om då inte en gemensam yta finns planlagd för detta ändamål blir det problematiskt för fastighetsägarnas sophämtning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år.

Planförfarande

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

Bygglövsplikt

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Väghållare föreslås även fortsättningsvis vara den förening i området som därtill sköter naturmark och de

gemensamma bryggorna. Motiveringen för enskilt huvudmannaskap är att samfällighetsföreningen är befintlig och väl fungerande, samt att kommunstyrelsen beslutat att i Ekerö kommun ska enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet.

Kommunen genom Roslagsvatten AB är huvudman för anläggningar för vatten och avlopp, dock ej dagvatten.

Ellevio AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

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 det kan däremot krävas en breddning av vägar på några platser och anläggande av vändplaner där detta krävs detta ingår i samfällighetens ansvar. Anläggande av sopytor ligger på de fastighetsägare som kommer att ingå i den gemensamhetsanläggning.

Tidplan

2015 kvartal 3: Samråd

2016 kvartal 1: Granskning

2016 kvartal 4: Antagande i kommunfullmäktige

Fastighetsrättsliga frågor

Ägarförhållanden

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

Fastighetsreglering och –bildning

Endast en fastighet, Kaggeholm 6:2, har möjlighet att avstycka till ytterligare fastigheter. Denna möjlighet finns redan genom den befintliga byggnadsplanen 010. Avstyckning är även möjlig för de E-områden där transformatorstationen ligger. I övrigt är fastighetsbildningen genomförd och ytterligare fastighetsreglering krävs ej.

Gemensamhetsanläggningar

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

Vid inrättande av dessa, krävs även omprövning av Kaggeholm ga:3 då befintligt beslut idag anger grönområde. De gemensamma bryggorna bör även ingå i gemensamhetsanläggningen och en omprövning av Kaggeholm ga:3 där befintlig badbrygga ingår bör ske för att införa dessa bryggor. En överenskommelse krävs även med fastighetsägarna att inkludera dessa bryggor gemensamhetsanläggningen. Det är lämpligt att vid inrättande av gemensamhetsanläggningar för sopytorna så genomförs samtidigt omprövning av Kaggeholm ga:2 och ga:3, för att minimera förrättningskostnaderna.

Tekniska frågor

Vägar

Lokalgatornas utformning bestäms av gemensamhetsanläggning och dennes styrelse. Antalet angränsande fastigheter är så pass begränsat att vägen inte bedöms behöva asfalteras. Vändplaner måste komma till stånd för att möjliggöra vändning för sopbil och brandbil.

Parkeringsplatser

Parkering för bostad ska lösas inom egen fastighet, såväl för eget behov som för gästparkering.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje bostadsfastighet. Hantering av väg dagvatten ansvarar berörd vägförening som är Slottshagens samfällighetsförening. De ansvarar för skötsel och dyligt för omhändertagande av dagvatten längs de enskilda lokalatorna.

Ekonomiska frågor

Fördelning av kostnader

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

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

Anslutningsavgift

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

Utbyggnad av vändplaner och sopstationer

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

Förvaltning

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

Avtal

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har arbetats fram av planarkitekt Matilda Nilsson i samverkan med tjänstemän från Stadsarkitektkontoret samt Teknik och exploateringskontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

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)