

2015-11-12

**ANTAGANDE  
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för Kaggeholm 7:1 m fl (Helgö etapp 2)**

Dnr PLAN.2013.10

---

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

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

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

**Yttanden:**

<p><b>Myndigheter, kommunala nämnder etc.</b></p>	
<p><b>Länsstyrelsen i Stockholms län</b></p> <p><i>Sammanfattande bedömning</i> Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan.</p> <p>De synpunkter som därutöver framförs beträffande detaljplanens utformning och redovisning rörande fornlämningar kan få betydelse för planens genomförbarhet, och bör beaktas i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.</p> <p><i>Riksintresse för totalförsvaret</i> Länsstyrelsen delar Försvarsmaktens synpunkt, att plankartan behöver kompletteras med uppgift om bygglovkrav för så kallade attefallsbostadshus m. fl. komplementbyggnader, enligt bestämmelserna i PBL (SFS 2010:900).</p> <p><i>Hälsa och säkerhet, buller</i> Fastigheterna utmed Kaggeholmsvägen utsätts för vägtrafikbuller. Byggrätter för huvudbyggnader har placerats så att riktvärden för vägtrafikbuller inte ska överskridas vid fasad. Planbestämmelsen kryssprickad mark möjliggör endast komplementbyggnader närmast vägen. Bestämmelsen bör förtydligas så att den inte hindrar anordnande av bullerskärm nära vägen eller lokalt vid uteplats, inom det kryssprickade området.</p> <p><i>Klimatanpassning, översvämningsrisk</i> Länsstyrelsen vill upplysa om att länet tillsammans med de övriga Mälarlänerna 2015-03-05 beslutat om <i>Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren – med hänsyn till risken för översvämning</i>. Rekommenderad lägsta grundläggningsnivå vid samlad bebyggelse är för huvudbyggnader nivån + 2,7 i RH2000. I rapporten beskrivs de överväganden som ligger till grund för rekommendationen. Där redovisas också att med grundläggningsnivå avses underkant på byggnadens grundsula eller betongplatta. Se vidare <a href="http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/miljo-och-klimat/klimat-och-energi/klimatanpassning/projekt-och-rapporter/Pages/default.aspx">http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/miljo-och-klimat/klimat-och-energi/klimatanpassning/projekt-och-rapporter/Pages/default.aspx</a></p> <p><i>Övriga frågor av betydelse för planens genomförande</i> <i>Skyddet av fornlämningar</i> I detaljplanen ska bebyggelsen regleras med stöd av plan- och bygglagen. Det är dock inte möjligt att med planbestämmelser avgränsa vilka områden som ingår i fornlämning och fornlämnings skyddsområde. Skyddet enligt kulturmiljölagen gäller således även</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Införs som upplysning i planbestämmelserna.</i></p> <p><i>Då bullerutredningen visar att alla fastigheter har en tyst sida anser stadsarkitektkontoret att bullerskärm inte kommer krävas, om bullerskydd placeras längs med Kaggeholmsvägen påverkas landskapsbilden negativt. Om bullerskydd kommer krävas i framtiden vid uteplats får detta prövas i bygglov.</i></p> <p><i>Planbestämmelserna uppdateras med de nya rekommendationerna för grundläggningsnivå.</i></p>

inom kvartersmark där detaljplanen ger byggrätt.

Länsstyrelsen anser att den prickmark och n1-beteckning som lagts in i planen för att skydda fornlämningar bör utgå. Länsstyrelsen konstaterar att det inte är möjligt att under planprocessen avgöra vilken utbredning fornlämningarna har, hur stora skyddsområden som skulle behövas för att bevara fornlämningarna och inte heller om det kommer att vara möjligt att ge tillstånd till undersökning och borttagande av fornlämning, och i så fall möjligt att därefter bygga där. Det kommer att krävas arkeologiska förundersökningar för att kunna avgöra detta, och det får göras om/när byggnation eller annan åtgärd med ingrepp i mark skulle bli aktuell.

Det behöver tydligt framgå av planbeskrivningen och inforuta på plankartan att det krävs samråd med och eventuellt tillstånd från Länsstyrelsen innan en byggnation eller anläggningsåtgärd som kan beröra fornlämning påbörjas, eller om en misstänkt lämning påträffas.

Tydligare fornlämningsmarkering i plankartans grundkarta är önskvärd, så att de är väl synliga även på en förminskad plankarta i A3-format. Kartredovisningen av fornlämningarna i planbeskrivningen bör numreras så att det går att uppfatta var i området de fornlämningar som är listade på sidorna 10-11 och 18 är belägna.

#### *Förordnande enligt 113 § byggnadslagen*

De idag gällande byggnadsplanerna i området omfattas av förordnanden enligt 113§ byggnadslagen. Dessa motsvaras av bestämmelserna i 6 kap. 3 och 5§§ PBL (2010:900). Kommunen ska ansöka hos Länsstyrelsen om att förordnande enligt 113§ byggnadslagen upphävs i berörda delar. Till ansökan bifogas redovisning av samråd med samfällighetsföreningar om sådana finns, annars med fastighetsägarna inom de ursprungliga byggnadsplanerna. Synpunkter som kommit in i denna fråga ska bifogas ansökan, och kommenteras av kommunen. Länsstyrelsens beslut om upphävande eller jämkning av befintliga förordnanden ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas.

*Prickmark tas bort vid fornlämningar, upplysning förtydligas att Länsstyrelsen måste kontaktas i samband med byggnation eller annan förändring av marken.*

*Inforutan förtydligas om att kontakt skall tas.*

*De illustrerade fornlämningars storlek görs större.*

*Numrering av fornlämningar finns på plankartan..*

*Kommunen har som tanke att upphäva 113 § innan planen antas. Detta kommer att skickas till Länsstyrelsen innan antagande.*

<p><b>Trafikverket</b></p> <p>Trafikverket Region Stockholm har mottagit detaljplan för Kaggeholm 7:1 m fl för yttrande under granskningstiden. Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom befintliga fastigheter för att möjliggöra permanentboende, totalt 125 stycken. Trafikverket Region Stockholm yttrar sig egenskap av väghållare för väg 823, Kaggeholmsvägen.</p> <p>Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnät med vägrätt enligt väglagen vilket tydligt bör framgå av planens genomförandedel. Kommunen föreslår att vägen planeras som huvudgata med enskilt huvudmannaskap. Trafikverket vidhåller att väghållaransvaret för väg 823, Kaggeholmsvägen, på sikt ska övergå till kommunalt alternativt enskilt huvudmannaskap.</p> <p>Längs Kaggeholmsvägen öster om planområdet löper en grusad gångväg med varierande bredd. Då den aktuella delen av Kaggeholmsvägen samlar trafik från Helgö anser Trafikverket att gångvägen bör förlängas förbi planområdet och rustas upp till en separat gång- och cykelväg, permanentbelagd och belyst. Enligt Trafikverket uppfattning är det inte tillräckligt att detaljplanen endast reserverar utrymme för en GC-bana utan Ekerö kommun bör ansvara för utbyggnad till separat GC-väg.</p> <p>Till Kaggeholmsvägen finns idag ett antal direkta tomtutfarter. Trafikverket anser att så långt som möjligt ta bort dessa direktutfarter i samband med omvandling till permanentbostäder, eller när nya bygglov beviljas för redan befintliga permanentbebodda fastigheter. Trafikverket vidhåller att följande kompletteringar med utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen tas in i detaljplanen; på grund av förekomst av busshållplats och den begränsade sikten förbi fastigheterna Kaggeholm 7:23 samt 7:25 ges dessa utfartsförbud med möjlighet till gemensam tomtutfart mot Kaggeholmsvägen.</p> <p>Trafikverket bedömer att viss risk för trafikbullerstörning finns av bostäder inom planområdet med tanke på den ökande trafiken förorsakad av de möjligheter till permanentbosättning som detaljplanen medför. De riktvärden som finns för trafikbuller 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 kommunen planering eller bristande uppföljning av planering, kan Trafikverket komma att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Detta läggs till i genomförandebeskrivningen.</i></p> <p><i>Kommunen anser att det är tillräckligt i denna detaljplan. Anläggandet är en genomförandefråga och ett anläggande av gc-väg i detta läge är inte prioriterat.</i></p> <p><i>Där busshållplatsen finns är det utfartsförbud i plankartan. Inga ytterligare utfartsförbud införs.</i></p> <p><i>Inga avsteg kommer att ske från riktvärdena. Dessutom har alla tomter en tyst sida, där ingen bullerstörning sker.</i></p>
<p><b>Lantmäterimyndigheten</b></p> <p>Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Kaggeholm 7:1 mfl har vunnit laga kraft, är det med stöd av detaljplanen bland annat genomföra behövlig fastighetsbildning och inrätta gemensamhetsanläggningar för olika ändamål.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p>

<p><i>Delar av planen som bör förbättras</i></p> <p>Området på land innanför WB1-områdena (kvartersmark) är utlagt som allmän plats natur. Hur fungerar det om brygganläggningen har fästen på land? Då blir det både enskilda och allmänna intressen inom samma område eftersom bryggan inte är allmän utan enskild även om den är gemensam för fler fastigheter.</p> <p>Det saknas fortfarande information i planen (grundkartan) om befintliga rättigheters utbredning, t.ex. befintliga gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.</p>	<p><i>Kommunen anser att en gemensamhetsanläggning är möjlig att skapa om fastighetsägaren inte har något emot det.</i></p> <p><i>Gemensamhetsanläggningar läggs till i grundkartan, ledningsrätter finns redan.</i></p>
<p><b>Miljönämnden, Ekerö kommun</b></p> <p>Kontoret anser att det tydlig måste framgå av detaljplanen när och hur bostäder behöver åtgärdas för att begränsa buller inomhus från skjutbanan.</p> <p>Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13, anges som riktvärde 45 dBA för maximalnivå inomhus. 45 dBAI maximal ljudnivå inomhus bedöms därför enligt skottbullerutredningen (Structor Akustik AB) vara en lämplig målnivå för skottbuller inomhus.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Planbestämmelserna uppdateras med bestämmelse om maximal ljudnivå inomhus.</i></p>
<p><b>Försvarsmakten</b></p> <p>Försvarsmakten framförde i synpunkter i FM2014-7227:3 att det bör förtydligas att bygglovsbefriade tillbyggnader enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 9 kap. § 4a är bygglovspliktiga om tillbyggnaden avses utföras inom område som ligger inom riksintresse för totalförsvaret och är en flygplats, övningsfält eller skjutfält enligt (SFS 2010:900) 9 kap. § 4d.</p> <p>I samrådsredogörelsen hanteras Försvarsmaktens synpunkter med kommentaren att information om detta ska skrivas in i planbestämmelserna. Vid granskning av de nu utsända handlingarna saknas detta i planbestämmelserna. Försvarsmakten önskar att informationen om detta införs enligt kommentarerna i samrådsredogörelsen.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Införs som upplysning att ytterligare åtgärder kräver bygglov inom planområdet.</i></p>
<p><b>Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting</b></p> <p>Trafikförvaltningen har efter granskning inga synpunkter på planförslaget.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p>
<p><b>Södertörns brandförsvärförbund</b></p> <p>Södertörns brandförsvärförbund har inga ytterligare synpunkter än de som givits vid tidigare yttrande.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p>
<p><b>Sakägare</b></p>	
<p><b>Kaggens Täppa tomtägarförening</b></p> <p>I detaljplanen nämns på sida 22 att man planerar en gemensamhetsanläggning för sopkärl vid Kaggens Täppa väg – Bockholmsundsvägen. Vi har full förståelse att man i framtiden önska samla sopkärlen från boende på dessa två vägar perifert om</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p>

korsningen och att detta beror på att vändplan saknas vid dessa vägars slut. Vi har dock önskemål om två separata gemensamhetsanläggningar. Dels den nämnda, del en där Bockholmsundsvägen delar sig nere vid sjön. Skälen till våra önskemål är följande:

- Den större anläggningen som planeras skulle innebära att cirka 15 sopkärl skulle ställas upp varannan vecka. Den mängden bedömer vi skulle ge en uppenbar risk för sanitär olägenhet i för lukt och att den skulle dra till sig skadedjur.
- Två mindre anläggningar går lättare att skärma av och på så sätt minska ovanstående olägenhet.
- En större anläggning kan mycket lätt betraktas om "allmän egendom" och medföra att personer som inte bor i Kaggens Täppa utnyttjar sopkärnen och eller skräpar ner runt desamma.
- För att minska riskerna för detta, samt olägenheterna i punkt ett kommer vi att rekommendera att fastighetsägarna har sopkärnen på sin egen tomt och bara använder gemensamhetsanläggningen(-arna) i direkt anslutning till soptömning.
- Flera av fastighetsägarna utmed Bockholmsundsvägen är pensionärer och inte vid sådan vi gör att de enkelt kan dra en tung soptunna ett par hundra meter och då i huvudsak i uppförbacke.

Vi är väl medvetna om att ett av argument för endast en gemensamhetsanläggning, och då ha den placerad vid Kaggens Täppa väg – Bockholmsundsvägen, är att sopbilen – trots att det är lätt att vända nere vid sjön – skulle kunna ha problem att ta sig upp för backen vid halt väglag. Detta kan till allra största del undvikas genom att vi, liksom till dagens dato, är noggranna med att hålla backen sandad vinteritid. Skulle detta mot förmodan inte fungera kan man i alla händelser nyttja båda de två föreslagna uppställningsplatserna under de åtta-nio snöfria månader vi har, det vill säga under samma tidsperiod som belastningen på renhållningen är extra stor p.g.a. att ett antal fastigheter endast används som sommarbostad.

*Backen ner till sjön som är problematisk för sopbilen vintertid. Detta medför att två platser för sophanteringen inte är möjlig här. Denna plats finns för att om det i framtiden skulle innebära problem för sopbilen, kan sopkärnen samlas där.*

*Om ni fortsätter att sköta vägen bra kommer sopbilen att kunna fortsätta hämta soporna vid varje enskild fastighet.*

*Sommartid är backen inte problematisk, då det inte är halt av is och snö.*

### **Fornborgens samfällighetsförening**

Fornborgens samfällighetsförening har 42 medlemmar inom området för detaljplanen. Styrelsen för Fornborgens samfällighetsförening vill för medlemmarnas räkning lämna följande invändningar mot planförslaget dnr PLAN.2013.10

1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 eller 300 kvadratmeter (sid 5). Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter (sid 13) har uppdraget inte uppfyllts.
2. Förslaget att byggrätten fördelas på flera byggnader ligger inte i Stadsarkitektkontorets uppdrag.
  - a) Flera byggnader istället för en större huvudbyggnad medför såväl energiförluster som påtagliga extra kostnader vid byggnation. Flera byggnader är inte förenligt med miljö och hållbar utveckling av ett modernt och praktiskt permanentboende som uppfyller

### **Stadsarkitektkontorets kommentar:**

*1. Som nämnts i tidigare samrådsredogörelse var uppgiften även att anpassa bebyggelsen till de kulturhistoriska värdena.*

*2a. En huvudbyggnad och exempelvis två komplementbyggnader är rimligt.*

<p>framtida behov.</p> <p>b) Vi vill poängtera att det inom området finns fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner) och det saknas saklig grund för särbehandlingen av dessa fastigheter från övriga fastigheter inom Fornborgens samfällighet. Vi yrkar på att dessa redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området och att medborgarna i området får likabehandling av Ekerö kommun genom den nya detaljplanen och därmed ges möjlighet att uppföra en huvudbyggnad om 250 kvadratmeter.</p> <p>3. I planförslaget förkommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbyggnaden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning (sid 13), vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus.</p> <p>4. Regleringen av frontespiser och takkupor på sidan 15 tar inte hänsyn till rådande topografi i området och får för flera samfällighetens fastigheter motsatt effekt mot stadsarkitekternas avsikt att husen bör smälta in i naturen och se låga ut från vägen. Vi yrkar att boende ska själva få bestämma utformningen av frontespiser och takkupor.</p> <p>5. Angående sophämtningen i området: Hur har hanteringen med sopkärl planerats? Kommer de boende behöva dra sina sopkärl till den tänkta stationen? Frejas väg är ca 1,6 km lång. Marken som planeras att tas i anspråk för sopstationen tillhör inte Fornborgens samfällighet. Hur är det tänkt att göra med brevlådorna som står utmed Frejas väg och vetter mot området? Frejas väg är fortfarande en genomfartsled som dessutom breddats i och med det kommunala VA bygget. Likaså vägen och även vändplanen vid Fröjs väg. Hur är det tänkt att seniora medlemmar i föreningen skall kunna ta sitt sopkärl till sopstationen?</p> <p>6. Strandskyddet bör inte upphävas.</p> <p>7. Styrelsen inom Fornborgens samfällighetsförening begär att få ta del av de handlingar som beskriver regeringens regler för influensområdet för riksintresse för totalförsvaret, vilka ligger till grund för begränsningarna av Attefallshus (sid 14). Detta har ännu inte skett, trots att det ska vara en offentlig handling.</p> <p>8. Styrelsen ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part.</p>	<p><i>2b. Som nämdes i samrådsredogörelsen har dessa fastigheter fått ny detaljplan innan översiktsplanen i vilken kommunen ansåg att större hänsyn till kulturmiljön skulle tas.</i></p> <p><i>3. Detta är på de tomter som är starkt sluttande, prövas i bygglovsprövningen.</i></p> <p><i>4. Stadsarkitektkontoret anser att husen kommer upplevas som lägre om takkupor och frontespiser placeras på den lägre sidan av huset.</i></p> <p><i>5. Ytan för sopkärl finns där som en försäkring för den dagen som sopbilen inte kan köra där, i detta fall vintertid då det kan bli halt. Då medger planen en plats som sopkärl kan placeras. Sophantering har diskuterats med kommunens avfallsingenjör som i sin tur diskuterar med ansvarig entreprenör som upplever backen på Frejas väg problematisk vintertid.</i></p> <p><i>6. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra för bryggor inom planen.</i></p> <p><i>7. Detta finns att ta del av i plan-och bygglagen SFS 2010:900 9 kap. § 4a 9 kap. § 4d, finns att ta del av på riskdagen.se.</i></p> <p><i>8. Handlingarna som är redovisade granskas av flera tjänstemän på kommunen och godkänns politiskt, ytterst av KF.</i></p>
<p><b>Anders Krångh &amp; Sara Ahlberg – Kaggeholm 8:7</b></p> <p>Efter att ha läst er granskning av planförfarandet så framgår det med all önskvärd tydlighet att inga ändringar har gjorts efter att vi (boende/ägare) i de fastigheter som det rör har inkommit med.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b> Se kommentarer till Fornborgens samfällighetsförening.</p>

1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 eller 300 kvadratmeter (sid 5). Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter (sid 13) har uppdraget inte uppfyllts. Varför begränsas komplementbyggnadernas yta till 60 kvm om byggnadsytan för huvudbyggnaden bara får vara 150 kvm?
2. Förslaget att byggrätten fördelas på flera byggnader ligger inte i Stadsarkitektkontorets uppdrag.
  - a) Flera byggander istället för en större huvudbyggnad medför såväl energiförluster som påtagliga extra kostnader vid byggnation. Flera byggnader är inte förenligt med miljö och hållbar utveckling av ett modernt och praktiskt permanentboende som uppfyller framtida behov.
  - b) Vi vill poängtera att det inom området finns fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner) och det saknas saklig grund för särbehandlingen av dessa fastigheter från övriga fastigheter inom Fornborgens samfällighet. Vi yrkar på att dessa redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området och att medborgarna i området får likabehandling av Ekerö kommun genom den nya detaljplanen och därmed ges möjlighet att uppföra en huvudbyggnad om 250 kvadratmeter.
3. I planförslaget förkommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbyggnaden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning (sid 13), vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus.
4. Regleringen av frontespiser och takkupor på sidan 15 tar inte hänsyn till rådande topografi i området och får för flera samfällighetens fastigheter motsatt effekt mot stadsarkitekternas avsikt att husen bör smälta in i naturen och se låga ut från vägen.
5. Angående sophämtningen i området:  
Hur har hanteringen med sopkärl planerats? Kommer de boende behöva dra sina sopkärl till den tänkta stationen? Frejas väg är ca 1,6 km lång. Marken som planeras att tas i anspråk för sopstationen tillhör inte Fornborgens samfällighet. Hur är det tänkt att göra med brevlådorna som står utmed Frejas väg och vetter mot området? Frejas väg är fortfarande en genomfartsled som dessutom breddats i och med det kommunala VA bygget. Likaså vägen och även vändplanen vid Fröjs väg. Hur är det tänkt att seniora medlemmar i föreningen skall kunna ta sitt sopkärl till sopstationen?
6. Strandskyddet bör inte upphävas.
7. Vi begär att få ta del av de handlingar som beskriver regeringens regler för influensområdet för riksintresse för totalförsvaret, vilka ligger till grund för begränsningarna av Attefallshus (sid 14).
8. Styrelsen ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part.



<p><b>Eva Strömbäck – Kaggeholm 8:41</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 eller 300 kvadratmeter (sid 5). Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter (sid 13) har uppdraget inte uppfyllts.</li> <li>2. Förslaget att byggrätten fördelas på flera byggnader ligger inte i Stadsarkitektkontorets uppdrag.       <ol style="list-style-type: none"> <li>c) Flera byggander istället för en större huvudbyggnad medför såväl energiförluster som påtagliga extra kostnader vid byggnation. Flera byggnader är inte förenligt med miljö och hållbar utveckling av ett modernt och praktiskt permanentboende som uppfyller framtida behov.</li> <li>d) Vi vill poängtera att det inom området finns fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner) och det saknas saklig grund för särbehandlingen av dessa fastigheter från övriga fastigheter inom Fornborgens samfällighet. Jag yrkar på att dessa redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området och att medborgarna i området får likabehandling av Ekerö kommun genom den nya detaljplanen och därmed ges möjlighet att uppföra en huvudbyggnad om 250 kvadratmeter.</li> </ol> </li> <li>3. I planförslaget förkommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbyggnaden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning (sid 13), vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus.</li> <li>4. Regleringen av frontespiser och takkupor på sidan 15 tar inte hänsyn till rådande topografi i området och får för flera samfällighetens fastigheter motsatt effekt mot stadsarkitekternas avsikt att husen bör smälta in i naturen och se låga ut från vägen.</li> <li>5. Angående sophämtningen i området: Hur har hanteringen med sopkärl planerats? Kommer de boende behöva dra sina sopkärl till den tänkta stationen? Frejas väg är ca 1,6 km lång. Marken som planeras att tas i anspråk för sopstationen tillhör inte Fornborgens samfällighet. Hur är det tänkt att göra med brevlådorna som står utmed Frejas väg och vetter mot området? Frejas väg är fortfarande en genomfartsled som dessutom breddats i och med det kommunala VA bygget. Likaså vägen och även vändplanen vid Fröjs väg. Hur är det tänkt att seniora medlemmar i föreningen skall kunna ta sitt sopkärl till sopstationen?</li> <li>6. Strandskyddet bör inte upphävas.</li> <li>7. Jag begär att få ta del av de handlingar som beskriver regeringens regler för influensområdet för riksintresse för totalförsvaret, vilka ligger till grund för begränsningarna av Attefallshus (sid 14).</li> <li>8. Styrelsen ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av</li> </ol>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Se kommentarer till Fornborgens samfällighetsförening.</i></p>
---	--

<p>detaljplanen tillsätter en oberoende part.</p>	
<p><b>Anja Persson – Kaggeholm 8:24</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 eller 300 kvadratmeter (sid 5). Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter (sid 13) har uppdraget inte uppfyllts. Det finns inga sakliga eller faktabaserade argument för en byggnad som överstiger 150 kvm skulle vara sämre anpassad till de kulturhistoriska värdena än flera byggnader.</li> <li>2. Förslaget att byggrätten fördelas på flera byggnader ligger inte i Stadsarkitektkontorets uppdrag.       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Flera byggander istället för en större huvudbyggnad medför såväl energiförluster som påtagliga extra kostnader vid byggnation. Flera byggnader är inte förenligt med miljö och hållbar utveckling av ett modernt och praktiskt permanentboende som uppfyller framtida behov.</li> <li>b) Vi vill poängtera att det inom området finns fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner) och det saknas saklig grund för särbehandlingen av dessa fastigheter från övriga fastigheter inom Fornborgens samfällighet. Jag yrkar på att dessa redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området och att medborgarna i området får likabehandling av Ekerö kommun genom den nya detaljplanen och därmed ges möjlighet att uppföra en huvudbyggnad om 250 kvadratmeter.</li> </ol> </li> <li>3. I planförslaget förkommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbyggnaden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning (sid 13), vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus.</li> <li>4. Regleringen av frontespiser och takkupor på sidan 15 tar inte hänsyn till rådande topografi i området och får för flera samfällighetens fastigheter motsatt effekt mot stadsarkitekternas avsikt att husen bör smälta in i naturen och se låga ut från vägen.</li> <li>5. Angående sophämtningen i området: Hur har hanteringen med sopkärl planerats? Kommer de boende behöva dra sina sopkärl till den tänkta stationen? Frejas väg är ca 1,6 km lång. Marken som planeras att tas i anspråk för sopstationen tillhör inte Fornborgens samfällighet. Hur är det tänkt att göra med brevlådorna som står utmed Frejas väg och vetter mot området? Frejas väg är fortfarande en genomfartsled som dessutom breddats i och med det kommunala VA bygget. Likaså vägen och även vändplanen vid Fröjs väg. Hur är det tänkt att seniora medlemmar i föreningen skall kunna ta sitt sopkärl till sopstationen?</li> <li>6. Strandskyddet bör inte upphävas.</li> <li>7. Styrelsen inom Fornborgens samfällighetsförening begär att få ta del av de handlingar som beskriver regeringens regler</li> </ol>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Se kommentarer till Fornborgens samfällighetsförening fråga 1-6.</i></p>

<p>för influensområdet för riksintresse för totalförsvaret, vilka ligger till grund för begränsningarna av Attefallshus (sid 14). Detta har ännu inte skett, trots att det ska vara en offentlig handling som styrelsen för Fornborgens samfällighet begärt att få att ta del av.</p> <p>8. Stadsarkitektkontoret har svarat barn- och utbildningsnämnden under punkten trafiksäkerhet att det finns en grusad gång och cykelväg till Sundby skola. På Helgö finns ingen gång- och cykelväg!</p> <p>9. Planförslaget är i många punkter baserade på stadsarkitekternas åsikter snarare än fakta. Det förefaller som att stadsarkitekterna inte varit i området. Argument som baseras på stadsarkitekternas åsikter ska inte inskränka på möjligheterna att bygga ett modern, rymligt, miljöeffektivt permanentboende med större utsikt mot naturen än mot vägen. Jag yrkar på att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen besöker området tillsammans med undertecknad och styrelsen för Fornborgens samfällighetsförening. Jag yrkar vidare på att kommunen tillsätter en annan oberoende stadsarkitekt för fortsatt bearbetande av detaljplanen.</p>	<p>8. Denna grusade gång- och cykelväg som syftas på är ridstigen som finns. Denna skulle i framtiden kunna vara möjlig att förlänga och utnyttja som g/c väg.</p> <p>9. Besök har skett i området vid flertalet tillfällen. Stadsarkitektkontoret anser att de bestämmelser som är satta är lämpliga. Inga större förändringar kommer att ske av detaljplanen, nästa steg är antagande.</p>
<p><b>Christer Westerby – Kaggeholm 7:21</b></p> <p>Kommunen bör föreskriva att anslutningspunkten för VA ska läggas på ett sådant sätt att fornlämning RAÄ nr Ekerö 249 inte berörs av de schaktningsarbeten som kommer att krävas på tomten Kaggeholm 7:21.</p> <p>När det gäller RAÄ nr Ekerö 184:3 vill vi påpeka att området runt befintlig byggnad (radie ca 15 m runt huset, längre avstånd för befintlig VA-anläggning) schaktades redan på tidigt 1960-tal, dels vid grävningen för källaren under huset samt utfyllnad runt huset och dels för VA-anläggningen. Dessutom är den plana delen av tomten tidigare använd som åkermark vilket borde ha medfört att plöjning m.m. har ägt rum vilket i högsta grad har påverkat eventuella fornlämningar. Att bedöma i princip hela tomten som påverkad av fornlämning p.g.a. en husgrund från 1700-talet anser vi orimlig, speciellt som Riksantikvarieämbetet själva i "Fornsök" anger utbredningen som osäker. Endast husgrunden och närmast anslutande område borde betecknas som övrig kulturhistorisk lämning/fornminne. För övrigt är det okänt för oss ägare var på vår tomt som denna husgrund finns.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p>Anslutningspunkt får diskuteras med Roslagsvatten.</p> <p>När byggnation eller schaktning sker på tomten skall Länsstyrelsen kontaktas och samrådas med. En möjlig utgrävning kan vara nödvändig.</p>
<p><b>Ulla-Britta – Kaggeholm 8:36</b></p> <p>Mot bakgrund av planens prognos att aktuella området kommer att bebyggas för åretruntboende, har jag som ägare till fastigheten 8:36 (Fröjs väg 18) följande yrkanden i den pågående planering av krav:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fröjs väg måste kompletteras beträffande dränering så att den även vintertid bli användbar för såväl gång- och fordonstrafik. Den gångna vintern har vägen ofta varit isbelagd och oframkomlig.</li> <li>2. Förbudet mot bebyggelse av området närmast slutningen</li> <li>3. (se bif kartutdrag) bör slopas vad avser fastigheten 8:36.</li> </ol>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p>Detta får tas upp med Fornborgens samfällighet som är ansvarig för skötsel av vägar.</p> <p>Inom detta område får</p>

<p>Området är en fin sluttning med stabil berggrund och ger en fin utsikt över det vackra området åt norr/nordost. Området kan utnyttjas för kompletteringsbyggnad (av exempelvis attefallsyp).</p> <p>Info beträffande förändringar på fastigheten: 8:36 Nuvarande huvudbyggnad kommer sannolikt att ändras radikalt för att kunna utnyttjas för åretrunt boende. Ändringarna får dock anstå tills de nya bestämmelserna vunnit laga kraft. Detsamma gäller uppkopplingen mot den befintliga anslutningspunkten för Va-systemet.</p> <p>Fråga: Kommer lokalgatan Sten Banérs väg att anslutas till Fröjs väg?</p>	<p><i>komplementbyggnader uppföras. Attefallsbyggnad som används som förråd eller garage får uppföras. Sedan kan såklart bygglov sökas för de 60 kvm som planen medger som komplement.</i></p> <p><i>Detaljplanen visar detta som ett förslag. Utbyggnad av detta är förening ansvarig för.</i></p>
<p><b>Björn Lundin – Helgö-Bona 3:16</b></p> <p>Lämnar in denna skrivelse med undran om varför mina tidigare anmärkningar mot arbetet inte beaktas i ärendet.</p> <p>Vidare uppgives att jag skulle fått tidigare besked i saken från Ekerö kommun och Länsstyrelsen. Själv har jag inte sett till några sådana besked och vill komma upp på kommunkontoret för att få ur kopior på dessa besked och svar på frågan ovan.</p> <p>A. Vilka koordinater gäller för avgränsningen av byggförbjudet område runt den 8x8 meter stora husgrunden?</p> <p>B. Vilken kvadratmeteryta är avspärrad för bygglovsbebyggelse? Svar: 1400 kvm = mer än 50 % av den totala fastighetsytan. 2500-1400 = 1100 kvm vilket motsvarar endast en tomtyta inom tätbebyggt område för en tomt ute på landet.</p> <p>C. 1400 kvm av 2500 kvm tomt = 54 % av hela fastighetsytan. Dvs. mer än 50 % av fastigheten är oanvändbar.</p> <p>D. "Vad motiverar hela denna stora yta på 1400 kvm för att avgränsa ett 64 kvadratmeter stort område? = en övertäckning på hela 1400/64 = 21,875 = nästan 22 gånger större yta än själva objektet. Verkar mycket märkligt i all sin dåliga precision när man inte ens kan ge besked om avgränsande koordinater!</p> <p>E. Hur kan det komma sig att avgränsningslinjerna stämmer med det nya områdets avstyckade tomtgränser? Dessa var inte kända när fornminnet fanns på plats. Verkar inte seriöst utfört.</p> <p>F. Sedan påminde jag om att jag tidigare att det inte var meningsfullt eller lönsamt att ansluta kommunalt vatten och avlopp om det bygrättsbegränsande fornminnesintressant mark på området. Detta har inte beaktas.</p> <p>Björn påtalar i sitt yttrande för detaljplanen att den fornlämning som finns på hans fastighet är täckt av massor och stenar från</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Då området för fornlämningen är av stor osäkerhet tas den prickade marken bort från plankartan, se Länsstyrelsens yttrande. Däremot är det av stor vikt att kontakta Länsstyrelsen vid byggnation, schaktning eller annan förändring av tomten. Det är ett lagbrott att gräva bort en fornlämning, vilket kan medföra att man blir skadestånds-skyldig.</i></p>

närområdet. Vilket innebär att marknivån redan är kraftigt förändrad i "meteröverhavet" och ett förbud redan överspelat och verkningslöst. Detta borde de inspekterande klart observerat på platsen innan prickningens omfattning fastslagits på kartan.

Påtalar att kommunens införande av "nivåändringsförbud" är 50-60 år för sent. Utfyllnadsförbudet överklagas alltså på denna av kommunen helt förbisedda men sakliga grund att nivåändringar i strid med nu föreslaget förbud redan ägt rum.

Påtalar att Ekerö kommun under 60 år lätt hade kunnat kontrollera denna fornlämning under dessa åren. 1. Avstyckningsförfarandet av fastigheten, 2. Lagfartsutfärdandet för fastigheten, 3. Ägarbytet av fastigheten, 4. Bygglövsbeviljat för befintlig byggnation på fastigheten. Nivåändringsförbudet överklagas nu även på grund av kommunens upprepande försummelse under hela 60 års tid, när nivåändringen verkligen ägde rum.

Överklagar även fornlämningen då stadsarkitektkontoret anger vilka mått som den prickade marken vid fornlämningen har. Anser att en måttangivelse är en grundläggande information som fastighetsägare skall få ta del av. Påtalar att Ekerö kommun har dragit gränser för den prickade marken som stämmer överens med fastighetsgränserna, dessa gränser existerade inte vid "förhistorisk tid".

Påtalar att om fastighetsägaren vill förstora sitt bostadshus söder ut ca 5 meter behöver han ej kontakta länsstyrelsen men om han istället vill bygga på ett anstånd av ca 20 meter måste kontakt tas.

Nämner även att fastighetsägaren till Helgö-Bona 3:15, intilliggande fastighet har fått schakta och gräva ur hur djupt som helst intill fornlämningen.

Anser att kring fornlämning RAÄ 266 utgörandes av en husgrund från historisk tid, har kommunen föreslagit att upphäva strandskyddet och därmed kan det möjliggöra för anläggandet av båtklubbshus eller parkeringsplatser. Anser att kommunen tagit bort skyddet för RAÄ 266.

Vill även överklaga sista datumet 11/6 2015 att inkomma med synpunkter.

Anser att efter utbyggnaden av kommunalt VA har entreprenörerna som varit ute och grävt inte återställt infarten till fastigheten Helgö-Bona 3:16.

*Det finns inte möjlighet att överklaga en fornlämning. Om du vill få den klassad som något annat får kontakt tas med Länsstyrelsen och de får då göra en undersökning av den.*

*Även om dina synpunkter kom in efter detta datum har de tagits i beaktande.*

*Detta bör du ta upp med Roslagsvatten.*

### **Gunnar Andersson – Helgö-Bona 5:18**

Undertecknad är delägare i fastigheten Helgö-Bona 5:18. Av i detaljplanen bifogad kartbilaga framgår att vår fastighet har försetts med, alt. fortfarande anses vara i behov av, s.k. prickmarks-servitut längs hela dess tomtgräns i nordväst. Jag ställer mig mycket undrande till detta och vill veta skälen härför. Fastigheten/tomten ansluter inte till vare sig någon känd fornlämning eller något område inom vilket fornlämningar kan förväntas framkomma (jfr karta, sid 12 med s.k. riskområden för

### **Stadsarkitektkontorets kommentar:**

<p>fornlämningar, samt Franzén 2010:1 <i>Specialinventering av forn- och kulturlämningar på Helgö, Ekerö kn, Stockholms län</i>) eller till huvudgata (i detta fall: Kaggeholmsvägen); dvs skäl som skulle kunna motivera prickmark-servitut. Istället ansluter fastigheten Helgö-Bona 5:18 till en s.k. grönyta/allmänning på plan mark som ägs och vårdas av vår (Kaggens Täppas) tomtägarförening, samt (inom en sträcka av uppskattningsvis 4 meter) till ”vår” lokalgata Kaggens Täppas väg; förhållanden som vår fastighet delar med flertalet andra inom Kaggens Täppas tomtägarförening, jfr kartbilaga i ärendet.</p> <p>Fastigheten angränsar inte på något ställe till Kaggeholmsvägen. Tvärtom: den ovan anförda grönytan avskärmas mot Kaggeholmsvägen av ett trädbevuxet avlångt odlingsimpediment av äldre datum och som på så vis bildar en naturlig bullerbarriär.</p> <p>Med ledning av ovan anförda önskar jag därför få beslutet om prickmark på fastigheten Helgö-Bona 5:18 omprövat – samt ändrat/hävt.</p>	<p><i>Denna kryssmark tas bort ur plankartan.</i></p>
<p><b>Övriga</b></p>	
<p><b>Vattenfall Eldistribution AB</b></p> <p>Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall, har tagit del av handlingarna angående Kaggeholm 7:1 m fl. detaljplan för Helgö etapp 2 i Ekerö kommun och lämnar följande yttrande.</p> <p>Vattenfall har en 70 kV luftledning inom aktuellt område. De synpunkter som framförts i tidigare samrådshantering har beaktats i framtaget underlag. Vattenfall har därför inget att erinra.</p>	<p><b>Stadsarkitektkontorets kommentar:</b></p> <p><i>Noteras.</i></p>

**SLUTSATS*****De inkomna synpunkterna under samrådet har lett till följande ändringar som kommuniceras med berörda fastighetsägare:***

- Prickad mark kring fornlämningar där influensområde inte är tydligt tas bort. – Kommuniceras med fastighetsägaren till Helgö-Bona 3:16, Kaggeholm 7:18, 7:19, 7:21 och 7:29 samt Länsstyrelsen
- Tydligare upplysning införs på plankartan om att kontakt alltid skall tas med Länsstyrelsen om fornlämning finns inom tomten. – Kommuniceras med Länsstyrelsen
- Planbestämmelserna uppdateras med rekommenderande grundläggningsnivå. – Kommuniceras med Länsstyrelsen, detta krävas inte kommunicering med fastighetsägare då inga fastigheter ligger under denna nivå.
- Kryssmark vid fastigheten Helgö-Bona 5:18 tas bort. – Kommuniceras med fastighetsägare till Helgö-Bona 5:18

***Redaktionella ändringar i plankartan och planbeskrivning:***

- Fornlämningarna illustreras större i plankartan.
- Genomförandebeskrivningen uppdateras med att Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet och med vägrätt enligt väglagen.
- Gemensamhetsanläggningar läggs in i grundkartan.
- Upplysning införs i plankartan om att ytterligare åtgärder kräver bygglov enligt bestämmelse inom riksintresset för totalförsvaret.
- Planbestämmelse förtydligas angående ljudnivå inomhus.

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

- *Kaggens Täppa tomtägarförening*
- *Fornborgens samfällighetsförening*
- *Kaggeholm 8:17 – Peter Lagerqvist*
- *Kaggeholm 8:2 – Lars Nilsson*
- *Kaggeholm 8:10 – Olle Lindegren*
- *Kaggeholm 8:23 – Martin Hamberg*
- *Kaggeholm 8:7 – Anders Krångh och Sara Ahlberg*
- *Kaggeholm 8:25 – Tuula och Ulf Sandberg*
- *Kaggeholm 8:24 – Anja Persson*
- *Kaggeholm 8:41 – Eva Strömbäck*
- *Kaggeholm 7:24 – Alexandra Kern*
- *Helgö-Bona 5:28 – Jan Lundgren*
- *Helgö-Bona 3:16 – Björn Lundin*
- *Kaggeholm 7:21 – Christer Westerby*
- *Kaggeholm 8:36 – Ulla-Britta Nilsson*

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson  
Planarkitekt