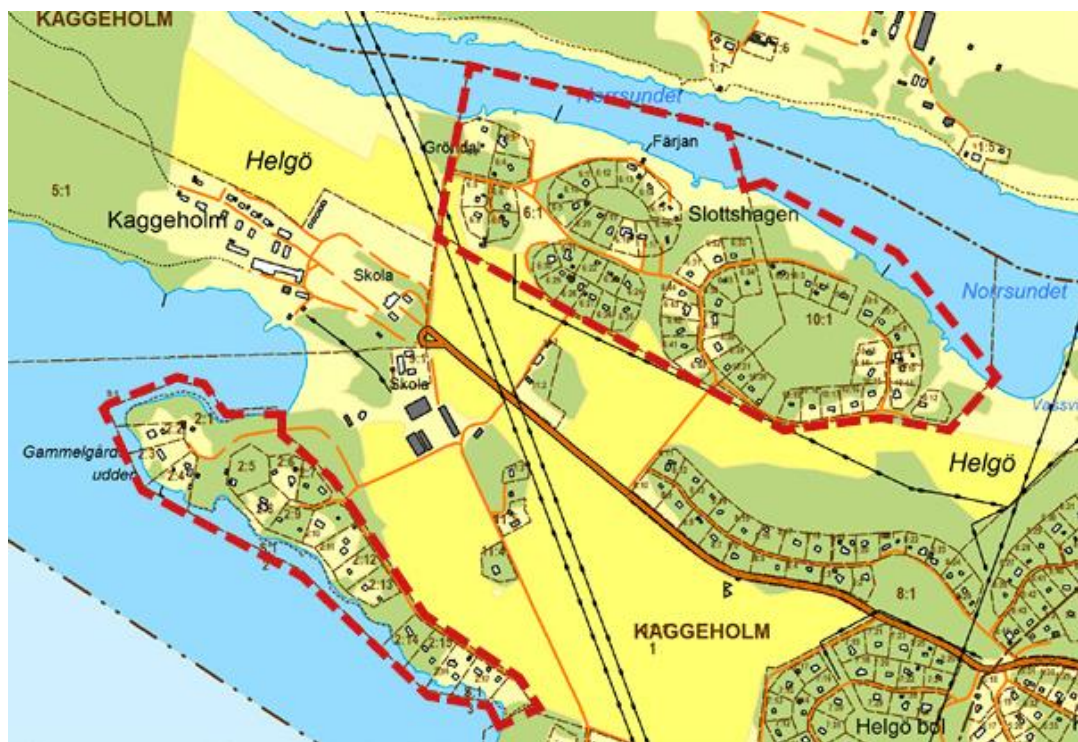


2014-09-15

## Detaljplan för Helgö, etapp 3 - uppdrag

Stockholms län



Fastighetskartan med utredningsområdets avgränsning markerat med röd streckad linje.

### Bakgrund

Ursprungligen var fastigheterna på Helgö fritidsfastigheter men i dag används cirka två tredjedelar av de totalt 340 fastigheterna för permanent boende. Det har ökat kravet på ändamålsenliga vatten- och avloppslösningar. I samband med att kommunalt vatten och avlopp byggs ut påbörjas arbetet med att revidera gällande detaljplaner för att utöka byggrätterna till åretruntstandard.

### Syfte

Syftet med denna planutredning är att redovisa förutsättningarna för att utöka byggrätterna inom gällande detaljplaner på västra delen av Helgö, motsvarande etapp 3.

### Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 17 juni 2014.

*Utdrag ur översiktsplanen:*

På Helgö bedöms omvandlingen av befintliga fritidshus kunna fortsätta under förutsättning att en sanering av VA-försörjningen sker. Detta kan ske genom att en eller flera gemensamma Va-anläggningar, som ansluts till det kommunala nätet, kommer till stånd. (s. 10)

Åtgärder som kan skada kulturvärdena får inte vidtas. Helgöboplatsens värden ska tillsammans med RAÄ och lokala aktörer lyftas fram och tydliggöras. I detaljplaner ska varsamhetsbestämmelser införas. Inom området ska, med hänsyn till fornlämningsområdet och landskapsbilden, bebyggelsens struktur och karaktär av fritidshus- och småhusbebyggelse bibehållas. Ny bebyggelse utanför befintliga bebyggelseområden ska inte tillåtas. (s 40)

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. (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.

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

**VA-plan**

I VA-planen som är antagen 2013-03-26 av kommunfullmäktige utpekas Helgö som ett område med beslutad anslutning till allmän Va-anläggning.

**Gällande detaljplaner**

Etapp 3 omfattas av gällande detaljplaner (fd byggnadsplaner).

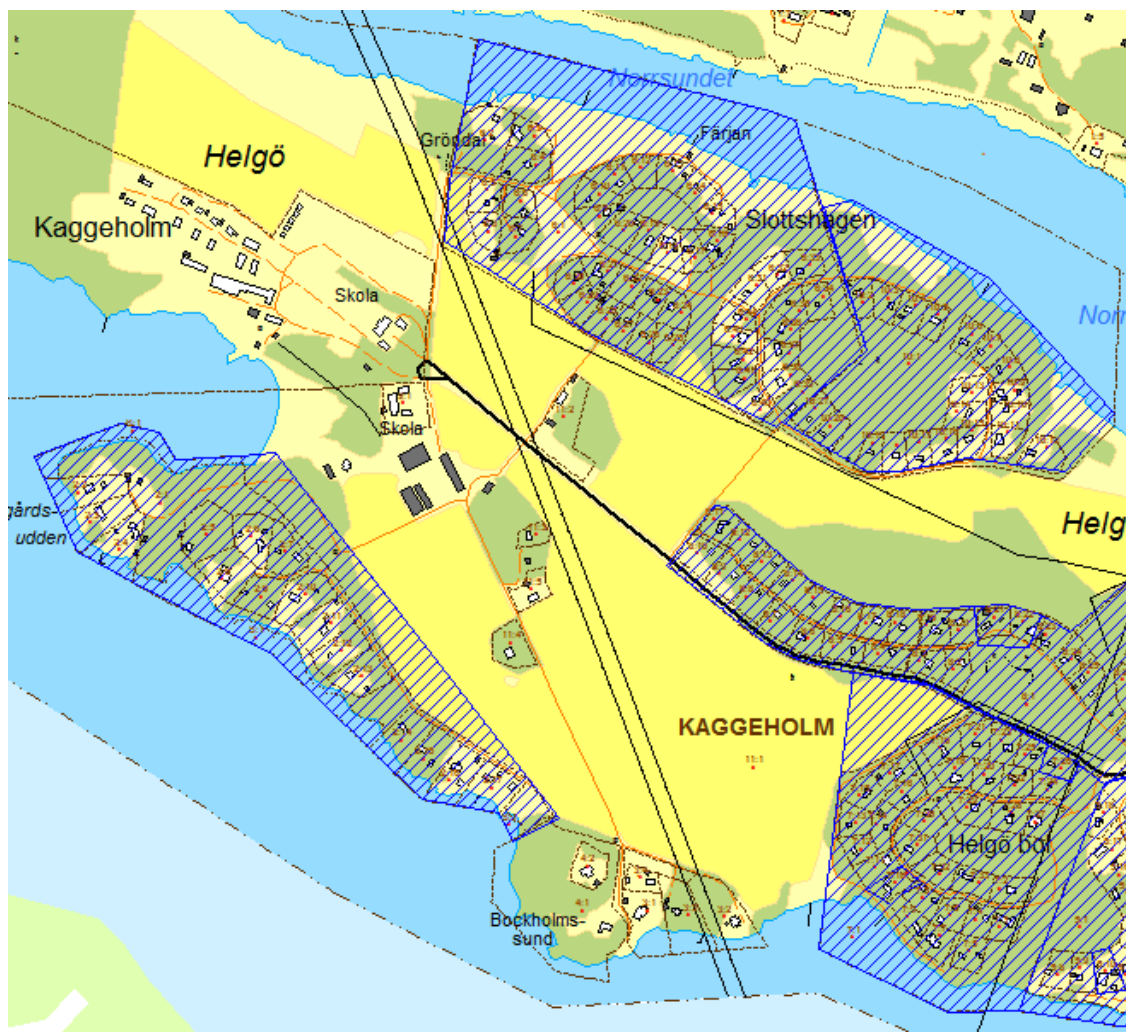
Byggnadsplanerna fastställdes 1943-1955 för sommarstugebebyggelse. Tillåten maximal byggnation är 100-180 kvm byggnadsarea per tomt. I princip hela området har liknande bestämmelser om höjd. En våning. Största taklutning 30-45 grader. Byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,5 meter. Förslaget är att upprätta en ny detaljplan för hela etapp 3.

**Befolkningsutveckling**

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

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

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



*Blå linjer avser plangränser i gällande detaljplaner.*

### **Vatten och avlopp**

Frågan om kommunalt vatten och avlopp (VA) på Helgö har varit en aktuell fråga under många år. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp pågår. Tidplanen för etapp 3 är att utbyggnaden startar början av 2015 och planeras vara färdigt i början av 2016.

## Kulturvård/Fornlämningar

Specialinventering av forn- och kulturlämningar på Helgö har utförts 2010. Riskområden pekas ut, se karta nedan.

*Riskområde 1C*, där sannolikheten är stor att fornlämningar kan påträffas vid markingrepp:

### *Riskområde 1C*

Inom området finns en medeltida bebyggelse (möjligen Vitulsö). Området har aldrig undersökts. Udden benämns som Gammalgårdsudden. Inom området finns ett par permanentbostäder.

*Riskområde 2D och 2F* är områden där sannolikheten att fornlämningar kan förekomma är möjlig vid markingrepp:

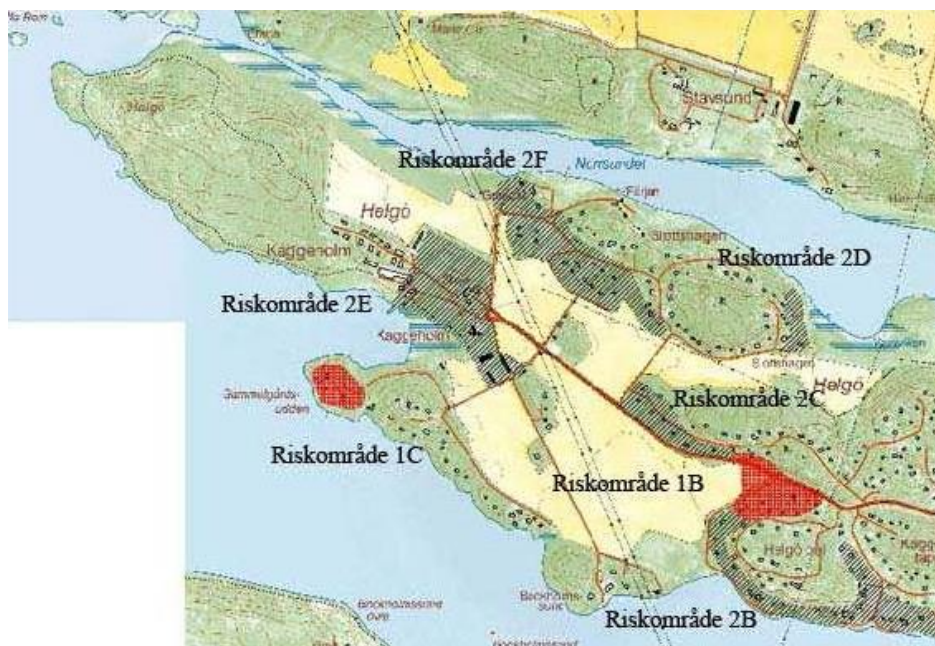
### *Riskområde 2D*

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

### *Riskområde 2F*

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

Under planarbetets gång får det bedömas om ytterligare utredningar behövs.



Riskområden från Specialinventering över Helgö.

### **Inriktningsbeslut**

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 utröna möjligheten att utöka byggrätterna och därmed underlätta en omvandling från fritidshus till permanentboende.

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

- bibehålla tomtstorlekar
- bibehålla antal våningar, byggnadshöjd och taklutning
- öka byggrätten till 250 kvm
- öka byggrätten till 300 kvm inom de största tomterna
- ta bort byggrätter ägda av riksantikvarieämbetet
- införa varsamhetsbestämmelser vid bl a Helgöboplatsen samt i övrigt enligt gällande översiktsplan
- ge möjlighet till informationsplats vid Helgöboplatsen

Beslutet innehöll även att förändring av detaljplanerna ska underlätta för vatten- och avloppsförsörjningen genom samfälligheters försorg.

Arbetet avbröts när beslut togs om utvidgning av det kommunala VA-nätet.

## **Stadsarkitektkontorets bedömning / måluppfyllelse**

### **Bedömning**

Stadsarkitektkontoret bedömer det lämpligt att upprätta ny detaljplan för etapp 3. Ärendet finns utpekad i kommunens översiktsplan och i Bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen.

Syftet med ändringen av detaljplanerna är att utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter. En utveckling av området bör ske med hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena. De nya byggrätterna bör anpassas efter de fornlämningar som förekommer. Den inriktning som togs 2007 bör vara en utgångspunkt i arbetet, men föreslås inte låsas redan i uppdragsbeslutet.

### **Planprioritering**

Stadsarkitektkontoret bedömer att ärendet inte är av högsta prioritet då planändringen inte är nödvändig för VA-utbyggnaden. Ärendet är dock utpekad i översiktsplanen och är angeläget för de boende.

### **Plankostnad**

Det finns ingen större markägare/exploatör att skriva planavtal med i detta ärende. Planavgift tas därmed ut i samband med bygglov/bygganmälan. För etapp 3 blir intäkter från planavgift grovt räknat 660 t kr (79 fastigheter x tillbyggnad på 50 kvm (8400 kr)) om samtliga är intresserade att bygga till, vilket är troligt på lång sikt.

Planavgiften bedöms täcka plankostnaden, men inkomma spritt på många år.

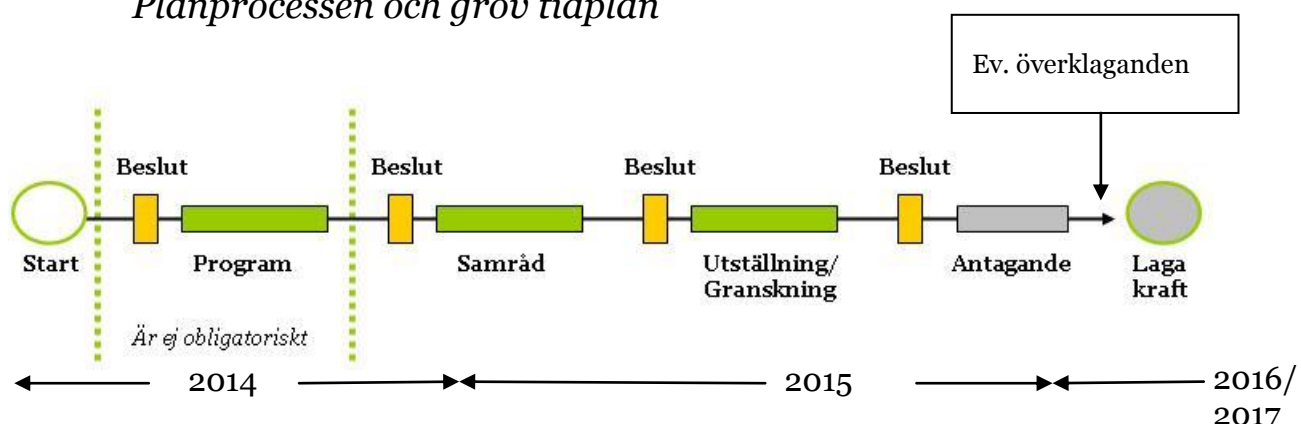
## Tidsplan

Arbetet bör påbörjas 2014 för att ny detaljplan ska kunna antas år 2016.

## Planförfarande

Normalt planförfarande.

### Planprocessen och grov tidplan



## STADSARKITEKTKONTORET

*Johan Andrade Hagland*  
Miljö- och stadsbyggnadschef

*Matilda Nilsson*  
planarkitekt