

2015-03-26

**GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

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

Dnr PLAN.2013.10.214

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har genomförts under perioden 7 juli till 12 september 2014. Planhandlingarna har skickats ut till berörda sakägare och instanser enligt separat sändlista samt funnits på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och på kommunens hemsida.

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

Yttanden:

<p>Myndigheter, kommunala nämnder etc.</p>	
<p>Länsstyrelsen i Stockholms län</p> <p>Sammanfattande bedömning 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 de statliga ingripandegrunderna i 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedan redovisade synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Riksintresse kulturmiljö och skyddet av fornlämningar En mindre del av planområdet i nordöst ingår i område av riksintresse för kulturmiljö, som utgörs av en fornlämningsmiljö vars utbredning fortsätter österut utanför detaljplanen för Helgö etapp 2. Inom riksintresseområdet är förekomsten av fornlämningar särskilt riklig, och risken att påträffa ytterligare fornlämningar större än i övriga delar av planområdet. Planbeskrivningen på sid 3 om <i>Riksintresse för kulturmiljövård</i> bör förtydligas så att det framgår att det är på grund av förekomsten av fornlämningar som all byggnation, även tillbyggnader och komplementbyggnader, ska föregås av länsstyrelsens prövning och fordrar tillstånd enligt kulturmiljölagen. Observera att lagen om kulturminnen m.m. har ändrats till kulturmiljölagen.</p> <p>Även inom övrig del av planområdet kan fornlämningar påverka möjligheterna till byggnation, trädgårdsanläggningar m.m. Samråd ska ske med Länsstyrelsen, och för uppförande av ny byggnad, tillbyggnad eller komplementbyggnad kan prövning enligt kulturmiljölagen komma att krävas.</p> <p>Länsstyrelsen anser att en upplysningstext bör föras in på plankartan och på det separata bladet med planbestämmelser, gärna i en särskild informationsruta, med tydlig information om förekomsten och det lagstadgade kravet på skydd av fornlämningar enligt kulturmiljölagen, samt att fråga om byggnation eller annan åtgärd i närheten av fornlämning först ska prövas av Länsstyrelsen. Fornlämningar inom och i närheten av planområdet bör markeras så tydligt (illustrationsvis) på plankartan, med avgränsning som följer FMIS, fornlämningsregistret, så att de om möjligt är synliga även på en förminskad plankarta i A3-format. Redovisningen av fornlämningarna i karta på sid 10 i planbeskrivningen bör kompletteras med fornlämningars registernummer eller på annat sätt numreras så att det går att uppfatta var respektive fornlämning enligt förteckning sid 10-11 och 17 är belägen på kartan.</p> <p>I de fall en fornlämning ligger inom kvartersmark är det lämpligt att marken inom ett väl tilltaget område runt lämningen regleras med prickmark där byggnad inte får uppföras, och n_1-bestämmelse som hindrar schaktning och ändring av markens nivå. Kommunen bör också överväga om bestämmelsen för prickmarken ska uttryckas på annat sätt eller kompletteras, för att förhindra t.ex. murar och andra anläggningar som kan komma i konflikt med fornlämningsskyddet. Länsstyrelsen vill särskilt framhålla att det område som i planförslaget regleras med prickmark och n_1 på</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Detta förtydligas i planbeskrivningen att förekomsten av fornlämningar kan vara större.</i></p> <p><i>Detta förtydligas.</i></p> <p><i>Noteras.</i></p> <p><i>Noteras.</i></p> <p><i>Upplysningstext i kombination med informationsruta införs i plankartan.</i></p> <p><i>Registernummer på fornlämningar införs i plankartan.</i></p> <p><i>Prickmark ändras till att "marken får ej bebyggas".</i></p>

fastigheten Bona 3:16, vid fornlämning nr Ekerö 254, behöver utökas betydligt, för att motsvara det område som skyddas enligt kulturmiljölagen. I det fortsatta planarbetet bör kontakt tas med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö och bostadsstöd, om lämplig avgränsning av prickmarken/n₁-bestämmelsen.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom bullerinfluensområde från Vällinge militära övnings- och skjutfält beläget i Salems kommun. Stora delar av Helgö är utsatt för störande skjutbuller som överskrider rekommenderade riktvärden, varför behov av förstärkt isolering mot buller kan behövas. Detta har uppmärksammats i planförslaget. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte innebär skada på riksintresset. Inga byggrätter för ytterligare bostadshus tillkommer, och området omfattas sedan tidigare av detaljplaner som medger byggrätter för huvudbyggnader på minst 125 kvm, vilket redan idag möjliggör permanentbostäder. Länsstyrelsen har tagit del av Försvarmaktens yttrande. Med de givna förutsättningarna har Försvarmakten inget att erinra mot planförslaget, men erinrar om krav på bygglov enligt nya bestämmelserna i PBL (SFS 2010:900) för så kallade attefallsbostadshus m. fl. komplementbyggnader. Kartan i planbeskrivningen sid 14 behöver förtydligas så gränsen för riksintresset framgår.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Bostäderna utmed Kaggeholmsvägen kan vara utsatta för vägtrafikbuller. Redovisning av beräknade bullernivåer saknas i planhandlingen. Trafikverket och Länsstyrelsen har i yttranden över planförslag för Helgö etapp 1 efterfrågat uppgifter om bullernivåerna. Det behöver under planprocessen klarläggas vilka bullernivåerna beräknas bli vid bostäderna. Om det kan komma att krävas bullerskyddande åtgärder vid framtida nybyggnation eller större om- och tillbyggnader behöver detta framgå och beaktas vid utformning av detaljplanen och planbestämmelserna.

Trafiksäkerhet

Trafikverket har i sitt yttrande bland annat framhållit att i samband med planläggningen bör utfartsförbudet utökas längs med Kaggeholmsvägens södra sida, och direktutfarter om möjligt samordnas. I det fortsatta planarbetet bör alternativa lösningar sökas för fastigheterna Kaggeholm 7:21, 7:23, 7:25 och om möjligt även för Kaggeholm 7:26, som dock inte omfattas av planförslaget.

Antalet barn som rör sig i området kommer att öka med en ökande permanent-befolkning, och särskilt under den mörka årstiden ökar olycksriskerna för de oskyddade trafikanterna. I detaljplanen bör utrymme för gång- och cykelväg reserveras så att det är möjligt att vid behov bygga gc-väg utmed huvudgatan.

Hästhållning

Planbeskrivningen bör redovisa befintliga förhållanden och kartillustration, där hästhagarnas och stallets läge framgår och eventuell vegetationsskärm. Det bör framgå om det finns alternativ hagmark eller möjlighet att begränsa hagen, om problem uppstår. I detta fall handlar det om befintlig hästhållning och redan befintliga bostadsfastigheter. För att minska risken för störning kan kommunen ändå överväga att i planen reglera att del av tomtmark på fastigheterna närmast hagen ska vara planterad med naturlig

Efter kontakt med enheten för kulturmiljö och bostadsstöd har det beslutats att informationsrutan på plankartan räcker. Då detta krävs att länsstyrelsens kontaktas vid bygglovsansökan.

En tydligare karta införs i planbeskrivningen, så att gränsen framkommer tydligare.

Bullerutredning har tagits fram för Kaggeholmsvägen. Vid två fasader inom etapp 2 är det nivåer som överstiger rekommenderade bullernivåer. Föreslagna åtgärder är att ha kryssmark mot Kaggeholmsvägen som begränsar placering av huvudbyggnad.

Utfartsförbud ses över. För 7:23 samt 7:25 ser kommunen ingen möjlighet än att deras utfart behålls mot Kaggeholmsvägen. 7:21 har idag utfart mot Solidusvägen, utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen införs.

GC väg kommer att illustreras längs med Kaggeholmsvägen. Vägområdets bredd rymmer även ev. gc-bana.

Kommunen redovisar detta i en karta i planbeskrivningen. Se miljönämndens yttrande angående hästverksamhet, där de anser att det är liten olägenhet. Inga åtgärder avses krävas.

vegetationsskärm eller hållas planterad med buskar och träd. Alternativt kan en utökning av planområdet övervägas, och en skyddszon med ett vegetationsbälte planeras mellan bostäderna och hästhagen norr om Kaggeholmsvägen.

Kraftledning

En befintlig starkströmskraftledning omnämns i planbeskrivningen, men inget ledningsområde framgår av plankarta eller grundkarta. Enligt de försiktighetsprinciper som bland andra Boverket, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen rekommenderar bör kraftledningars magnetfält vid bostäder inte överstiga 0,4 mikroTesla. Uppgifter om den aktuella ledningens spänning och magnetfält behöver belysas i det fortsatta planarbetet, och är avgörande för vilket skyddsavstånd som bör tillämpas i detaljplanen.

Klimatanpassning, översvänningsrisk

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen angående översvänningsrisken behöver förtydligas. Den lyder *Huvudbyggnad ska utformas så att byggnadskonstruktionen eller den verksamhet som bedrivs i byggnaden inte påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning som medför att Mälaren stiger till nivån + 2,3 meter (RH 00)*. Även om inga byggnader i nuläget är placerade under + 2,3 meter bör fysiska begränsningar som höjdsättning av byggnader/grundläggning och mark, förbud mot källare etc. regleras med bestämmelser i detaljplanen. Länsstyrelsen förordar att höjdsystem RH 2000 tillämpas, och i rekommendationer för ny bostadsbebyggelse intill Mälaren som är under framtagande, föreslår Länsstyrelsen att bostäder och andra känsliga eller samhällsviktiga byggnader placeras på minst nivån +2,8 meter, i höjdsystem RH2000.

Geoteknik, markstabilitet

Det framkommer i planbeskrivningen att de lägre delarna i området enligt geologiska kartblad utgörs av lera. En planbestämmelse har införts med lydelsen *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*. Länsstyrelsen anser inte att markstabilitetsfrågan är tillräckligt tydligt beskriven och reglerad. Kommunen behöver under planprocessen tydliggöra att det är lämpligt med ny bebyggelse där byggrätter medges på lermark, och om det behövs särskilda skydds- eller grundläggningsåtgärder för att bebyggelsen ska bli lämplig. Länsstyrelsen erinrar om att förväntade klimatförändringar med ökande nederbörd och skyfall kan påverka markstabiliteten negativt, särskilt på sluttande tomter som förekommer i detta planområde.

Strandskydd

Strandskydd inträder i samband med att gällande äldre detaljplaner (byggnadsplaner) ersätts av ny detaljplan. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, allmän plats gatumark och för de vattenområden som är avsedda för bryggor, betecknade WB₁. Strandskydd kommer i fortsättningen att gälla inom allmän plats NATUR och öppet vattenområde W. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom kvartersmark i föreslagen omfattning, då denna redan är ianspråktagen som bostadstomter. Länsstyrelsen kan däremot inte utifrån samrådshandlingarna

Denna information tas med i planbeskrivningen. Från Vattenfall yttrande finns information om distans till kraftledning. U område införs vid kraftledningen.

Ekerö kommun tillämpar fortfarande RH00 och inte RH2000 och därmed är det +2,3 meter. Kryssmark har placerats på dessa fastigheter som har nivåer under detta.

Kommunen anser att bestämmelsen är tillräcklig så får man vi bygglovet se ytterligare till placeringen på tomten. Upplysning införs att geoteknisk utredning krävs inför bygglov.

Stadsarkitektkontoret har studerat SGU's kartblad och har där kommit fram till att de områden som består av lera är natur samt vägområde, dock ett fåtal fastigheter. Detta uppdateras i planbeskrivningen.

bedöma om det finns stöd för att upphäva strandskyddet inom föreslagna WB₁-områdena. Det behöver tydligare framgå i vilken omfattning vattenområdet är ianspråktaget inom dessa områden, och vilken påverkan uppförande av nya större bryggor kan få för växt- och djurlivet i strand- och vattenområdet. Om kommunen väljer att upphäva strandskyddet i bryggområdena behöver de befintliga förhållandena i vattenmiljön, planförslagets innebörd samt konsekvenserna för växt- och djurlivet av anläggande av dessa större gemensamma bryggor närmare beskrivas. Det är lämpligt att redovisningen kompletteras med illustrationskarta över strandområdet med bryggor synliga, samt foto som visar strandområdet. Planbestämmelsen för WB₁-området behöver också ses över, då det i denna plan inte finns några fastigheter som direkt gränsar till dessa vattenområden.

Planbestämmelserna ska kompletteras med en administrativ bestämmelse som reglerar upphävande av strandskyddet. Markeringen av strandskyddsområde och uppgift om var det upphävs framgår nu bara illustrationsvis i planförslaget, under Upplysningar på bestämmelsebladet. Var strandskydd upphävs respektive kommer att gälla ska framgå tydligt, i planbestämmelse och av information på både plankartan, gärna i en inforuta, och på det blad med planbestämmelse som till denna plan ligger som en separat handling, samt av planbeskrivningen. Det bör också framgå av kungörelse i granskningskedet att strandskyddet upphävs.

Länsstyrelsen ser positivt på att bryggplatserna avses att samlas till ett fåtal större gemensamma bryggor, och att dagens många utspridda småbryggor avvecklas så att planbestämmelsen för öppet vattenområde (W) kan infrias. Det framgår dock inte hur detta kommer att genomföras.

Det är positivt att Mälarstranden blir fortsatt allemansrättsligt tillgänglig enligt planförslaget. Strandens värde för växt- och djurlivet, både på land och i vattnet, bör lyftas fram i beskrivningen, och åtgärder som kan påverka värdena negativt som stensättning, utfyllnad etc., undvikas. Vattenområden inom och utanför planområdet ingår i område av riksintresse för yrkesfisket, vilket understryker vikten av att bevara opåverkade stränder, så långt det är möjligt.

Med föreslagen inriktning och utformning av planen som bland annat innebär färre bryggor och att stranden är fortsatt tillgänglig för allmänheten, bedömer Länsstyrelsen att riksintresset Mälaren med öar och strandområden (4 kap 2 § MB) inte påverkas negativt av planen.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförande

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). Genom ändringar i PBL (2014:900) kommer dessa bestämmelser att upphöra vid årsskiftet. Enligt övergångsbestämmelse ska dock ärenden som påbörjats för 1 januari 2015 hanteras enligt tidigare bestämmelser. För förordnandena kommer övergångsbestämmelser att gälla minst till och med 2018. I avvaktan på Boverkets anvisningar för hur dessa ska hanteras hänvisar Länsstyrelsen till nu gällande praxis, och anvisning i

Planbeskrivningen uppdateras med tydligare skäl till upphävande inom wb-områdena.

Konsekvenser infogas i planbeskrivningen.

Ortofoto läggs in i planbeskrivningen.

Kommunen anser att det är de tomter som ingår i tomtägarförening i området som är intilliggande fastigheter.

Förtydligas i plankarta och bestämmelser.

Inforuta infogas i plankarta.

Detta tas med i kungörelsen till granskningskedet.

Nya bryggor kommer inte ges möjlighet att anläggas utanför wb1 områden. Det förtydligas i planbeskrivningen vad som sker med de bryggor som ligger utanför wb- områdena.

Detta lyfts fram i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens PM 2009-02-24, *Hantering av förordnanden enligt 113§ byggnadslagen (1947:385) vid planläggning*. Denna PM och information finns tillgänglig på Länsstyrelsens webbplats <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/region-oversiktsplaner/detaljplaner/113-bl/Pages/default.aspx?keyword=%c2%a7113>

Det bör framgå av planbeskrivningen hur respektive förordnande har hanterats inom byggnadsplanerna, om de fullföljts genom bildande av gemensamhetsanläggningar med samfällighetsföreningar som förvaltar allmän platsmarken (vägar, park/natur) och om allmän platsmark med förordnande nu planläggs som kvartersmark för bostäder eller något annat ändamål. Om sådan allmän plats tas i anspråk ska detta kunna motiveras väl, och kommunen ska ansöka hos länsstyrelsen om att förordnandena upphävs i berörda delar. Till ansökan bifogas redovisning av samråd med samfällighetsföreningar om sådana finns, annars med fastighetsägarna inom de ursprungliga byggnadsplanerna. Samråd kan ske inom planprocessen eller separat. Synpunkter som kommit in i denna fråga ska bifogas ansökan. Länsstyrelsens beslut om upphävande eller jämkning av befintliga förordnanden ska ha vunnit laga kraft innan en detaljplan antas.

Biotopskydd

I området västra, smala del finns en allé utmed landsvägen. Planbeskrivningen bör kompletteras med uppgift om att allén omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken, vilket innebär att det är förbjudet att genomföra åtgärder som kan skada träden. Allén är belägen utmed en enskild väg, där sannolikt en samfällighetsförening ansvarar för de skyddade trädens skötsel. Eftersom vägen gränsar till tomtmark kan åtgärder inom tomterna komma att påverka de träden. För att skydda trädens rotsystem och hindra att alléträdens vitalitet påverkas negativt rekommenderar Länsstyrelsen att i planen reglera att ingen schakt eller utfyllnad får ske inom en skyddszon om 5 meter utanför kronans projektion på marken. Länsstyrelsen förmodar att det som avses med texten om allén på sid 17 är att allén kommer att ligga, inte anläggas, inom gatumark med egenskapsbestämmelsen allé, och att bestämmelsen kommer att föras in på plankartan. Denna bestämmelse saknas i samrådsförslaget.

Värdefull naturmiljö

Längst i norr finns en nyckelbiotop som bör bevaras. Den ligger inom naturmark i planförslaget, vilket är bra. Naturvärdena bör lyftas fram i planbeskrivningen, så att de inte minskas genom felaktig skötsel eller t ex dumpning av trädgårdsavfall. Inom området finns några värdefulla, mindre trädmiljöer med grova ekar. Dessa ingår i planområdet naturmark och ska därigenom bevaras, vilket är bra. Naturvärdena bör även här poängteras, och träden inte skadas av skuggning, utfyllnad eller schakt. För att skydda trädens rotsystem rekommenderar Länsstyrelsen även för dessa träd en skyddszon om 5 meter utanför kronans projektion på marken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att uppdaterade miljökvalitets-normer och ett nytt åtgärdsprogram är ute på

Planbeskrivningen kompletteras med information om byggnadslag.

Allmän plats tas i anspråk för att kunna ha gemensam sophantering. Inga ytterligare bostadsfastigheter tillkommer.

Samråd med samfälligheter kommer att ske i samband med granskningsskedet.

Planbeskrivningen kompletteras med detta.

Kommunen anser att biotopskyddet är tillräckligt. Då allén ligger längs med Kaggeholmsvägen där ledningar ligger nedgrävda blir en bestämmelse om förbud av schaktning och utfyllnad problematisk.

Planbeskrivningen ses över angående formulering.

Egenskapsbestämmelse allé införs.

Bestämmelse om att schaktning eller utfyllnad inte får ske.

<p>samråd t.o.m. 30 april 2015. De nya uppgifterna bör redovisas i kommunens planarbete. Mer information finns på Vattenmyndigheternas hemsida (http://www.vattenmyndigheterna.se/Sv/om-vattenmyndigheterna/deltagande-och-dialog/samrad-andra-forvaltningscykeln/Pages/default.aspx) och Vatteninformationssystem Sverige (VISS http://www.viss.lansstyrelsen.se/).</p> <p>Behovsbedömning Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.</p>	<p><i>Kommunen redovisar de nya uppgifterna i planbeskrivningen.</i></p>
---	--

Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm har mottagit detaljplan för Kaggeholm 7:1 m.fl. för yttrande under samrådstiden. Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom befintliga fastigheter för att möjliggöra permanentboende totalt ca 125 stycken. Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i detta ärende främst i egenskap av ansvarig för långsiktig planering av transportsystemet för vägtrafik samt som väghållare för väg 823, Kaggeholmsvägen.

Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet med vägrätt enligt väglagen vilket tydligt bör framgå av planens genomförandedel. Kommunen förslår att vägen planeras som huvudgata med enskilt huvudmannaskap. Trafikverket anser att kommunalt huvudmannaskap borde gälla för Kaggeholmsvägen. Detta ska ses mot bakgrund av att kommunen planerar för att möjliggöra ökad permanentbosättning inom Helgöområdet. En ökning av trafikmängderna på Kaggeholmsvägen kommer bli följden av den totala utbyggnaden.

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

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

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

Längs Kaggeholmsvägen öster om planområdet löper en grusad gångväg (gångstig?) med varierande bredd. Med tanke på att 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 trafikverkets uppfattning ska Ekerö kommun ansvara för upprustning och utbyggnad.

Kaggeholm 7:21 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, tillfart sker från Solidusvägen.

Kaggeholm 7:23, :25, :26 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, fastigheterna ges gemensam utfart mot Kaggeholmsvägen.

Detaljplanen medger att komplementbyggnader får uppföras i fastighetsgräns mot Kaggeholmsvägen. Trafikverket anser att en byggnadsfri zon om 6 meter bör införas längs med fastighetsgräns mot Kaggeholmsvägen.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

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

Den grusade gångvägen kommer att redovisas som möjlig dragning för gång- och cykelväg i detaljplanen och tas även efter diskussion med trafikplanerare kan tas med i framtida gång- och cykelplan för kommunen.

Se kommentar om utfartsförbud till länsstyrelsen.

I planbestämmelserna står att uthus eller garage inte får placeras närmare väg än 6 meter.

Trafikverket bedömer att viss risk för trafikbullerstörning finns av bostäder inom planområdet. Det saknas närmare bedömning av eventuella trafikbullerstörningar inom planområdet. Trafikverket anser att en sådan bedömning bör utföras inför det fortsatta planarbetet. De riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller. Trafikverket anser det vara acceptabelt så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket att kommunen är ansvarig för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering, kan Trafikverket komma att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Stadsarkitektkontoret har utfört en bullerutredning för att se i vilken utbredning buller från Kaggeholmsvägen sker. Två av fastigheterna som ligger inom etapp 2 blir utsatta för bullernivåer som är över de rekommenderade. Däremot förslås kryssmark så det inte är möjligt att bygga huvudbyggnad inom detta område.

Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2014-06-26) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Kaggeholm 7:1 m fl. har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta gemensamhetsanläggningar för lekplats, förråd och gångvägar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

De idag gällande byggnadsplanerna i området omfattas av förordnande enligt 113§ Byggnadslagen. Det saknas information om hur detta ska hanteras.

Alla konsekvenser ska beskrivas enligt PBL 4 kap 33§. Det betyder att varje enskild fastighetsägare ska kunna se vad planen innebär för denne vad gäller organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och även ekonomiska frågor. Det framgår inte tillräckligt tydligt av planhandlingarna idag. Det ska också framgå vem som förväntas göra något, t ex ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning och var man gör det någonstans.

Delar av planen som bör förbättras*Plankarta med bestämmelser*

I planen redovisas tre områden (i texten står det två) utlagda som kvartersmark för gemensamma sophanteringsanläggningar. Ett av dessa områden ser ut att hamna på mark som redan är upplåten för gemensamhetsanläggning för grönytor. Har man tänkt igenom ordentligt vilka som ska använda dessa områden? Är det meningen att alla inom planområdet ska använda dem så kan det vara bättre att lägga ut dem som allmän plats och ha dem i större gemensamhetsanläggning. Är det kvartersmark är det för vissa fastigheter.

I den östra delen av planområdet läggs naturområde ut på en yta som enligt ledningsrättsbeslut är upplåten som ledningsrätt (transformatorstation). En ny plats för transformatorstationen är inlagd i plankartan. Information om vad som händer med redan upplåten plats är oklar. Det kan komma att behöva lantmäteriförrättning för att ändra befintlig ledningsrätt.

Planen skapar möjligheten att ha gemensamma bryggor för intilliggande bostäder (WB1). Vilka fastigheter avses då? Särskilt gällande bryggor är det tveksamt om det går att inrätta gemensamhetsanläggningar. Det är normalt inte av väsentlig betydelse enligt 5§ AL för en fastighet med fastlandsförbindelse att ha tillgång till båtplats. Dock är denna bestämmelse dispositiv och kan frångås med en överenskommelse. Men anledning av båtbyggorna ska vara gemensamma för intilliggande bostäder är det oklart vilka som avses och vilka som kan teckna en överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning (om överhuvudtaget går att stödja sig på en sådan överenskommelse).

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Inom detaljplanen kommer det varken finnas gemensamma lekplatser, förråd eller gångvägar.

Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Det förtydligas i planbeskrivningen vilka fastigheter som ät tänkta att ingå i dessa anläggningar. Dessa har placerat i samråd med kommunen avfallsingenjör då det på platser är svårt för sopbilen att komma fram och vända.

Kommunen lägger till denna transformatorstation i plankartan.

Idag har bryggor uppförts utan strandskyddsdispens. De fastigheter som ska ingå är de som har intresse av att ingå. Dessa kan förättas in i de gemensamhetsanläggningar som finns inom planområdet.

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.

Område för båtuppläggningsplats är tveksamt att ha inom allmän platsmark då inte alla kan tvingas med i en gemensamhetsanläggning för detta ändamål.

Inom det västra området ligger det utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen i planförslaget. Åtminstone en av fastigheterna har sin befintliga utfart mot Kaggeholmsvägen åt det hållet. Går det att anordna utfart från den norra delen av fastigheterna?

Planbeskrivning

Enskilt huvudmannaskap ska gälla inom planområdet och så är ju fallet idag med de planer som gäller nu. Detta förutsätter att gemensamhetsanläggningar bildas för allmänna platser, inklusive naturområden samt bryggor. Inrättande av gemensamhetsanläggningar prövas enligt anläggningslagen. För prövning av väsentlighetsvillkoret i 5§ AL är inte detaljplanen styrande. Det är därför inte självklart att det går att inrätta gemensamhetsanläggningar enligt planens intentioner med avseende på exempelvis naturområden. Vad som ska/kan ingå i en gemensamhetsanläggning samt vilka fastigheter som ska ha del däri beslutas vid kommande lantmäteriförrättningar. Om kommunen med bindande verkan vill reglera vilka gemensamhetsanläggningar som ska bildas och vilka fastigheter som ska vara med i dem måste detta regleras genom fastighetsindelingsbestämmelser. Vägarna och naturmark förvaltas idag av tomtägarföreningar som även är markägare och i ett fall av en samfällighetsförening. I texten (s.2 och s.6) är benämningarna sammanblandade vad det gäller vägsamfälligheter, tomtägarföreningar och samfällighetsföreningar och det bör förtydligas. För att få med alla fastighetsägare kan det vara lämpligt att bilda gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar i samtliga områden.

Det framgår inte klart i genomförandebeskrivningen vad som händer med befintliga bryggor som ligger utanför WB1 områdena och hur de enskilda fastigheterna påverkas av detta.

Befintlig gemensamhetsanläggning för grönområde och väg kan behöva omprövas om Kaggeholmsvägen breddas då ga:n ligger inom området för huvudgata. Det står också att Kaggeholmsvägen är indragen på två fastigheter. Vad menas med det? En av fastigheterna ligger heller inte inom planområdet.

Det saknas information om ersättningsfrågor rörande bryggor, upplåtelse av mark mm.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta saknas. Därför saknas också information om befintliga rättigheter som t.ex. ledningsrätter.

Fastighetsförteckning saknas och har därför inte granskats. Dock konstateras att det smugit sig in en felaktig fastighet under plandata, Helgö-Bona 5:2 som borde vara Helgö-Bona s:2.

Bryggorna är gemensamma.

Område för båtuppläggningsplats tas bort från plankartan.

Kommunen ser över utfarterna.

Kommunen kan förvisso göra en intern prövning av ALS§ men detta är ej bindande för lantmäteriets kommandeprövning. Dock viktigt för fastighetsvärde i ett sådant läge som detta att ha del i bryggorna och därmed tillgång till vattnet.

Då dessa bryggor har uppförts utan strandskyddsdispens anser kommunen att de på sikt skall tas bort, när nya bryggor anläggs.

Kommentar i genomförandebeskrivningen om att ga:n kan behöva omprövas. Planbeskrivning ses över.

Bryggorna har uppförts utan dispens och därmed kommer ingen ersättning ges.

Grundkarta upprättas till granskningsskede.

Förändras efter synpunkt.

Barn- och utbildningsnämnden, Ekerö kommun**Förskole- och skolkapacitet**

Närmaste skola är Sundby skola som idag har en kapacitet att ta emot ca 175 elever i år F - 6. Vårterminen går 163 elever där i år F - 5. I anslutning till skolan ligger även Sundby förskola med en kapacitet om 75 barn. För närvarande är 40 inskrivna där.

I närheten ligger också Första Stegets förskola som har kapacitet för 40 barn. När de 3 detaljplanerna vunnit laga kraft och VA-nätet är färdigt kan det förväntas att allt fler väljer att bosätta sig permanent på ön. Med tanke på att det är många barnfamiljer som flyttar till Ekerö är det rimligt att anta att så också kommer att bli fallet här. Det kommer att på sikt ställa ökade krav på att kommunen att erbjuda förskoleplatser och plats i grundskola. I Sundbyområdet och i Ekerö tätort är det relativt väl tillgodosett med förskoleplatser. Även med en eventuell ökning av antalet förskolebarn i Helgö – Sundbyområdet bedöms antalet platser räcka under de kommande 5 -7 åren.

Grundskolan i Sundby är fullt nyttjad liksom även Sanduddens skola som är den efter Sundbyskolan som ligger närmast Helgö. I den kapacitetsplan som antogs av kommunstyrelsen 2013 förslogs en utbyggnad av befintlig skolkapacitet vid flera grundskolor för att möta den ökning av elevkullarna som befolkningsprognosen visar. I kapacitetsplanen kunde dock inte hänsyn tas till kommande detaljplaner som inte aviserats i bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen. Detaljplaneringen av Helgö innebär inte heller något tillskott av fler bostäder i nyproduktion. Här kommer befolkningsökningen ske genom permanentning av befintlig fritidshusbebyggelse och eventuellt kombinerad med en generationsväxling. En sådan utveckling är svår att förutse när i tiden den kommer att ske, men det är inte orimligt att anta att den kommer att ske under de närmaste 5 – 10 åren. Det är därför nödvändigt att i samband med detaljplaneringen av Helgö också se över vilka möjligheter som finns att öka kapaciteten i Sundby skola för att inte en akut platsbrist ska behöva uppstå.

Trafiksäkerhet

På Helgö är de befintliga vägarna smala och utan belysning. I planförslaget anges ingen standard för vägarna utan det överläts till samfällighetsföreningen att själva besluta om standarden.

Barn och utbildningsnämnden poängterar betydelsen av trafiksäker väg till och från skola i flertalet planremisser. I dag är trafikmiljön långt ifrån säker för de skolbarn som ska ta sig till och från Sundby skola. Belysta gång- och cykelvägar alternativt trottoarer längs de större vägarna på Helgö och vidare upp till Sundby skola är ur nämndkontorets synpunkt en förutsättning för att tillstyrka planförslaget.

Byggnadsnämnden, Ekerö kommun

Byggnadsnämnden beslutar att föreliggande förslag till detaljplan är lämplig att anta av kommunfullmäktige. Nämnden anser att

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Denna information noteras av stadsarkitektkontoret.

En diskussion sker mellan stadsarkitektkontoret med barn- och utbildningsnämnden kring skolkapaciteten i Ekerö kommun.

Stadsarkitektkontoret välkomnar en översyn av kapaciteten för Sundby skola.

Idag finns en grusad gång- och cykelväg till Sundby skola som fungerar bra under vår-sommar-höst månaderna. Ett privat initiativ till upprustning är inget kommunen motsätter sig.

Kommunen har i en separat gc-plan redovisat behov av nya gc-vägar, där är en utbyggnad längs Kaggeholmsvägen inte prioriterad.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Stadsarkitektkontoret föreslår

strandskyddet bör upphävas inom wb-område i samband med antagande av detaljplan.

Stadsarkitektkontorets bedömning skall beaktas i det fortsatta arbetet.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att detaljplanen är lämplig att anta om följande beaktas: Inom wb-områdena finns ingen begränsning i antalet båt och badbryggor. Kontoret anser att en gemensam brygga per område borde vara tillräckligt.

Kontoret är tveksamt till att upphäva strandskyddet inom wb-områden. Småbåtsbryggor är bygglovsbefriade vilket innebär att ingen begränsning (förutom wb-områdets utbredning) kommer att gälla för bryggorna till exempel vad avser längd, bredd och antal bryggor inom området.

På byggnadsnämndens beredningssammanträde diskuterades möjligheten/lämpligheten att införa bygglovsplikt för bryggor. Kontoret bedömer att det inte är möjligt att utöka bygglovplikten i detaljplaner för åtgärder som inte kräver bygglov enligt plan- och bygglagen.

Kontoret anser att bestämmelsen beträffande byggnadsutformningar bör ses över innan planen antas.

att strandskydd upphävs inom wb-områden.

Bestämmelse om att begränsa antal bryggor till maximalt en per område införs.

Byggnadsutformningar ses över.

<p>Kultur- och fritidsnämnden, Ekerö kommun</p> <p>Kontoret instämmer i planens konstaterande att det är problematiskt att utveckla ett område för åretruntboende samtidigt som området ska bevara ett unikt kulturvärde.</p> <p>Kontoret konstaterar att huvudriktningen och övergripande idé om gestaltning nu införts och anges som område som utvecklas till åretruntstandard men att struktur och karaktär även fortsättningsvis ska vara fritidshus- och småhusbebyggelse. De i planen nämnda åtgärderna om begränsning i avstyckning, storlek och placering av bebyggelse, riktlinjer om sadeltak mm kan ge förutsättningar för att bevara nuvarande karaktär. Kontoret konstaterar vidare att specialinventeringen från 2010 är en del av underlagsmaterialet och att prickmark utökats på vissa fastigheter där kända fornlämningar finns.</p> <p>Helgöboplatsen har värden ur både nationellt och lokalt perspektiv. Förutom att den moderna svenska arkeologin föds här bidrar platsen till att förstärka bilden av Ekerö som en kulturkommun med många omissliga platser att besöka. Utifrån värdena bevarande, tillgänglighet och publik verksamhet är de centralt att de boende på Helgö får kunskap om de lagar och bestämmelser som skyddar olika värden i området.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p>
<p>Miljönämnden, Ekerö kommun</p> <p><i>Beslut</i> Miljönämnden anser att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet för att få utnyttja byggrätten. I övrigt antar nämnden Miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning som eget yttrande.</p> <p><i>Miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning</i> Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att de bullernivåer som anges i ansökan och i tillståndet för verksamheten vid Vällinge skjutfält skulle betraktas som olägenhet för människors hälsa i miljöbalkens mening om det var frågan om nylokalisering av bostäder i området.</p> <p>Att området planeras för permanentboende innebär att fler personer kommer att kunna uppleva störningar under större delen av året jämfört med när området från början planerades för fritidsbebyggelse. Samtidigt finns möjlighet att ersätta sämre isolerade äldre fritidshus med nya byggnader med en tystare inomhusmiljö. Med tanke på att två tredjedelar av fastigheterna i området redan idag används för permanentboende skulle detta i praktiken kunna leda till en bättre inomhusmiljö än vad fallet är idag. Det är dock viktigt att lokalisera nya bostadsrum bort från bullerkällan.</p> <p>Kontoret anser att det bör utredas vidare om det i samband med nybyggnad eller större ombyggnationer behöver ställas särskilda krav på bullerisolering för att klara Socialstyrelsens riktvärden för inomhusbuller.</p> <p>Kontoret bedömer att pågående hästverksamhet endast påverkar planområdet i liten omfattning och att planläggningen inte innebär ökad risk för olägenheter.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>En skjutbulerutredning tas fram för att undersöka hur man kan tillgodose en god inomhusmiljö. I planbeskrivningen införs information om detta.</i></p> <p><i>Bestämmelse införs om att "Huvudbyggnad skall förses med bullerdämpande fönster som uppfyller kraven på en ekvivalent ljudnivå inomhus <30 dB(A)"</i></p>

<p>Många av fastigheterna på Helgö har idag undermåliga avloppslösningar. Permanentning har i flera fall skett trots att avloppslösningarna endast avsedd för användning sommartid. Även i de fall avloppsanläggningar godkänts för permanentbruk kan det finnas risk för olägenheter när det finns avloppsanläggningar och bergborrade drickvattenbrunnar inom ett begränsat område. Kontoret anser att det bör krävas att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet för att kunna utnyttja byggrätten.</p>	<p><i>I gällande byggnadsplaner finns bestämmelser om att man inte får bygga nytt förrän man ansluter till det kommunala VA-nätet.</i></p>
<p>Försvarsmakten</p> <p>Samrådshandling daterad 2014-06-26 redogör för att inga nya byggrätter kommer att tillkomma inom föreslaget planområde samt att gällande byggandsplaner har en byggrätt större än 80 kvadratmeter. Dessa två parametrar är förutsättning för att Försvarsmakten ej har något att erinra i ärendet.</p> <p>Försvarsmakten vill ytterligare förstärka 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 totalförsvart och är en flygplats, övningsfält eller skjutfält enligt (SFS 2010:900) 9 kap. § 4d.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Inga styckningar kommer att tillåtas på Helgö.</i></p> <p><i>Det förtydligas i planbestämmelserna att åtgärder är bygglovspliktiga på Helgö.</i></p>
<p>Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting</p> <p>Området kollektivtrafikförsörjs av buss, linje 309, till bl a Ekerö centrum och Brommaplan.</p> <p>De åtgärder som beskrivs i planen bedöms inte nämnvärt påverka kollektivtrafiken. Hållplatser finns inom gångavstånd från de berörda fastigheterna.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p>
<p>Södertörns brandförsvärförbund</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Närmsta, av brandförsvaret kända, brandpost finns över 1 km utanför planområdet. Då planen avser att bostadsområde kan ett alternativssystem för brödförsörjning tillämpas. Detta innebär att en tankbil kör i skytteltrafik till en brandpost för att klara vattenförsörjningen under en insats. Vid ett ökande avstånd till brandposten kommer ett högre krav på tryck i denna ställas för att minska tiden för påfyllnad. Inom området bör det projekteras för minst en brandpost med sådan placering och tryck att vattentillgången kan säkerställas med ett alternativsystem. För mer information om utformning se vårt PM 608. 2. Vid en insats på fastigheterna som ligger längs med vägarna vilka utformas utan vändplatser kommer ytterligare tidfördröjning ske i och med den tid det tar att backa med tankbilen. Det är därför i detta läge extra viktigt att det finns brandposter inom rimligt avstånd och att dessa håller ett högre tryck för snabbare fyllning. Det är också viktigt att vägarna utformas så att de klarar tyngden av ett räddningsfordon. 	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>I och med anslutning till kommunalt VA-nätet, projekteras det för en slagpost.</i></p> <p><i>Där det finns möjlighet föreslås att det byggs ut vändplaner, dock är detta inte möjligt i alla lägen.</i></p>

Sakägare	
<p>Fornborgens samfällighetsförening</p> <p>Fornborgens samfällighetsförening har 42 medlemmar inom området för detaljplanen (bilaga 1). Styrelsen för Fornborgens samfällighetsförening vill för medlemmarnas räkning lämna följande invändningar mot planförslaget dnr PLAN.2013.10</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <ol style="list-style-type: none"> 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. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Strandskyddet bör inte upphävas. 7. I planförslaget benämns Fornborgens samfällighetsförening felaktig som tomtägarförening. Vi är juridiskt en samfällighetsförening. 8. 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). 9. Styrelsen ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och 	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stadsarkitektkontorets uppgift var även att anpassa till de kulturhistoriska värdena, i beslut för uppdrag nämns att inriktningen som togs om storlekar inte bör läsas i uppdraget. Om huvudbyggnad har högst 150 kvm BYA får två våningar byggas, dock med snedtak eller souterräng. 2 a. Stadsarkitektkontoret anser att en huvudbyggnad och exempelvis två komplementbyggnader är rimligt och även förenligt med ett hänsynstagande till kulturhistoriska värden. 2 b. För dessa fastigheter antogs ny detaljplan innan översiktsplanen där kommunen ansåg att större hänsyn till kulturmiljön skulle tas. 3. Detta är på de tomter som är starkt sluttande, prövas i bygglovsprövningen. 4. Stadsarkitektkontoret anser att husen kommer upplevas som lägre om takkupor och frontespiser placeras på den lägre sidan av huset. 5. Sophantering har diskuterats med kommunens avfallsingenjör. 6. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra för bryggor inom planen. 7. Ändras efter synpunkt. 8. Regeringens handlingar finns att ta del av i propositionen 2013/14:127.

<p>föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part.</p>	<p>9. Handlingarna som är redovisade granskas av flera tjänstemän på kommunen och godkänns politiskt, ytterst av KF.</p>
<p>Peter Lagerqvist – Kaggeholm 8:17</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 och 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. <ol style="list-style-type: none"> 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. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Jag ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part. 	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Se kommentarer till Fornborgens samfällighetsförening.</i></p>
<p>Lars Nilsson – Kaggeholm 8:2</p> <p>Såg direkt att en uppgift om Fornborgens är fel. Det är inte tomtägarföreningen som svarar för väg och grönområde (Kaggeholm 8:1) utan Fornborgens samfällighetsförening.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en 	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Noteras och ändras efter synpunkt.</i></p> <p><i>Se kommentarer till</i></p>

<p>omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 eller 300 kvadratmeter (sid 5). Vad är det som motiverar att direktivet frångås?</p> <p>2. Förslaget att byggrätten fördelas på mindre byggnader medför negativa konsekvenser m.h.t. byggande och från energianvändning.</p> <p>Det finns inom området fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner). Detta har redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området. Varför är detta frångått? Det har tidigare talats om 190 + 60. Åtminstone detta bör behållas.</p> <p>3. I planförslaget förekommer att huvudbyggnaden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning. Hur mycket ska det sluta för att detta krav ska slå till? Praktiskt taget alla tomter inom Fornborgens "sluttar". Detta behöver förtydligas i planen innan slutligt yttrande kan avges.</p> <p>4. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Är det backarna som utgör grund för förslaget? Detta behöver förtydligas i planen innan slutligt yttrande kan avges. Sophämtningen bör annars fortsätta som nu.</p>	<p><i>Fornborgens samfällighetsförening.</i></p> <p><i>3. Detta är något som diskuteras vid bygglovsansökan med bygglovshandläggare, då en bedömning görs.</i></p> <p><i>4. Placering av sop har diskuterats med kommunens avfallsingenjör. Planbeskrivning förtydligas om orsak till placering.</i></p>
<p>Olle Lindegren – Kaggeholm 8:10</p> <p>"...bibehålla antal våningar, byggandshöjd och taklutning".</p> <p>Jag anser att alla fastigheter bör omfattas av de nyare detaljplaner som idag endast gäller fyra fastigheter (som medger två våningar).</p> <p>Vår källare ligger idag till största delen under marknivå (souterränghus). Om det i framtiden skulle bli aktuellt för oss att bygga ett nytt hus, måste vi då bygga källaren på samma sätt som idag? Om vi skulle välja att göra permanentboende av vår fastighet skulle vi sannolikt vilja inreda källaren för att kunna bo i den, och det vore sådana fall intressant för oss att ha den ovan mark, på samma sätt som vi uppfattar att det finns andra som har idag. Kan huset således ha en maxhöjd på 7 meter (HB 4,5 + KB 2,5 m som vi har förstått att gällande reglerna är) ovanför marken som källarplan ligger ovan jord enligt det nya förslaget? Alternativt, måste ett nybyggt hus enligt det nya förslaget ha samma utseende som det föregående (i vårt fall källarplan huvudsakligen under marknivå)? Om det senare invänder vi mot detta.</p> <p>"Detaljplanen för etapp 2 medför ingen ny bebyggelse utanför befintliga bebyggelseområden."</p> <p>Vi ställer oss frågande till det prickade området för vår tomt (där det ej skulle vara tillåtet att bygga) som vi tycker är alldeles för snävt. Vi förstår inte de begränsningar som gäller oss om vi ser till närliggande tomter. Får komplementbyggnader byggas på det prickade området?</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Se yttrande Fornborgens samfällighetsförening. För dessa fastigheter har inte genomförandetiden gått ut.</i></p> <p><i>I planbeskrivningen finns exempel på hur byggnaderna kan se ut. I bestämmelserna kan man ha en byggnadshöjd på 4,5 m och nockhöjd 7,5 meter. Vid bygglovsprövningen får man se till hur tomtens terräng ser ut och vilket hus som är mest lämpligt.</i></p> <p><i>Er tomt har lika mycket kryssmark, dvs möjligt för uthus m.m. som den i den gällande byggnadsplan har prickmark. Detta för att ha en rimligt avstånd till Kaggeholmsvägen, ur bullersynpunkt.</i></p>

<p>Jag skulle vilja få ett förtydligande vad upphävandet av strandskyddet innebär?</p> <p>”Inga avstyckningar tillåts utan befintlig antal bebyggda bostadsfastigheter kvarstår”.</p> <p>Jag anser att det är viktigt att bevara områdets karaktär, samtidigt tycker jag dock att frågan om styckning bör kunna avgöras från fall till fall. Om det handlar om en större tomt där styckning skulle ha ringa påverkan på områdets karaktär anser jag att möjligheten bör finnas att få detta prövat.</p> <p>Vänligen förtydliga det faktum att byggrätten är 250 kvm på tomt (huvudbyggnad 150 kvm), medan det maximala bruttoarean är 350 kvm.</p> <p>Jag anser att Attefallshus bör godkännas.</p>	<p><i>Detta förtydligas.</i></p> <p><i>Inga avstyckningar kommer att ske på Helgö om det inte i gällande plan är möjligt.</i></p> <p><i>Den maximala byggrätten (BYA) är 150 + 60 eller 190 + 60. Förtydligas i planbeskrivningen.</i></p> <p><i>I regeringens prop. 2013/14:127 tillåts inte Attefallshus inom riksintresse för totalförsvaret.</i></p>
<p>Martin Hamberg – Kaggeholm 8:23</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 och 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. <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Se yttrande för Fornborgens samfällighetsförening för fråga 1-9.</i></p>

<p>och se låga ut från vägen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Strandskyddet bör inte upphävas. 7. I planförslaget benämns Fornborgens samfällighetsförening felaktig som tomtägarförening. Vi är juridiskt en samfällighetsförening. 8. 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). 9. Styrelsen ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part. 10. Om man vill bevara den lantliga stilen så förbjud modernstil, men begränsa inte antal kvadratmeter. Att bo smått och obekvämt har inget med lantligt att göra! Speciellt då tomtarna kommer att bevaras i nuvarande skicka ca 2500 kvm. 11. Takhöjden bör ökas till 2 våningar. 	<p><i>10. 150 kvm huvudbyggnad med möjlighet till övre plan eller souterräng eller 190 kvm som en våning bedöms tillräcklig för en god boendestandard. Vid en snabb översyn av våra vanliga husleverantörer finns det inga hus som är större än så.</i></p> <p><i>11. Om huvudbyggnad har högst 150 kvm BYA får två våningar byggas, dock med snedtak eller souterräng.</i></p>
<p>Anders Krångh och Sara Ahlberg – Kaggeholm 8:7</p> <p>Idén med att göra om byggandsplanerna var att utöka så att ett mer permanentboende ska vara möjligt. I förslaget till ny byggplan så har man inte gjort detta möjligt utan tonvikten är att man försöker behålla områdets karaktär. Varför?</p> <p>När man har tagit beslutet till byggnadsplan så borde man se sitt ansvar för kommande generationer snarare än att undvika klagomål från den äldre. Det är naturligt att boende som har haft sin sommarstuga här i 50 år inte vill att något ändras med att låta detta styra arbetet med en plan är oansvarigt. Redan nu har flera av husen sålts eller är på väg att säljas med nya barnfamiljer som ägare. Troligtvis inom en tioårs period så har en generationsväxling genomförts och vi som bli kvar och våra barn kommer att få leva med byggplanen under överskådlig framtid. Så varför inte låta oss bygga ordentliga hus.</p> <p>Om man går tillbaka i tiden och ser hur planlösningar och boendemönster har ändrats under åren så går vi mot allt större hus inte mindre, öppnare planlösningar och större rum. Vi har i Stockholm en situation av för få dyra bostäder så möjlighet till generationsboende i huset borde vara med i planeringen av en ny plan. Absolut med tanke på att det inte är möjligt att bygga ett Attefallshus som extrabostad.</p> <p>Områdets karaktär är från början ett sport och fritidshusområde med hus på ca 40-50 kvm ofta med flera hus på tomter om ca 2500 kvm. De bygglov som har beviljats efter den befintliga planen är, om och tillbyggnader av sommarstugor med allt vad det innebär. Jag förstår inte varför man i framtiden vill ha ett område med små öar av "stugbyar" som den nya planen föreslår. Oavsett hur den hur</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Både från tjänstemäns håll samt politiker ser man det som stor vikt att behålla den befintliga karaktär som finns på Helgö idag. Området kommer att förändras och avvägningen mellan olika intressen bedöms lämplig.</i></p> <p><i>150 kvm + övervåning eller souterrängplan eller 190 kvm (BYA) bedöms tillräckligt för en god boende standard.</i></p>

<p>den nya planen blir kommer flertalet av gamla hus att rivas och nya hus att byggas och då får området sin nya karaktär helt olik den befintliga som planarkitekten så innerligt önskar ska vara kvar.</p> <p>Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 eller 300 kvadratmeter. Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter så att uppdraget inte följts.</p> <p>I planförslaget förekommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbygganden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning, vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus.</p> <p>Planen i sin nuvarande utformning skulle vi överklaga.</p>	<p><i>Stadsarkitektkontoret är medveten om att hus kan komma att rivas.</i></p> <p><i>Stadsarkitektkontorets uppgift var även att anpassa till de kulturhistoriska värdena, i beslut för uppdrag nämns att inriktningen som togs om storlekar inte bör låsas i uppdraget. Förtydligas i beskrivning.</i></p> <p><i>Detta är vid starkt sluttande tomter, som prövas vid bygglovet.</i></p>
<p>Tuula och Ulf Sandberg – Kaggeholm 8:25</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 och 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. <ol style="list-style-type: none"> a) Flera bygganden 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. c) 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. 	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Se yttrande för Fornborgens samfällighetsförening för fråga 1-6.</i></p>

<ol style="list-style-type: none"> 5. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Strandskyddet bör inte upphävas. 	
<p>Anja Persson – Kaggeholm 8:24</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 och 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. <ol style="list-style-type: none"> 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. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Strandskyddet bör inte upphävas. 7. I planförslaget benämns Fornborgens samfällighetsförening felaktig som tomtägarförening. Vi är juridiskt en samfällighetsförening. 8. 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). 9. Styrelsen ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part. 	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Se yttrande för Fornborgens samfällighetsförening för fråga 1-9.</i></p>

<p>Alexandra Kern – Kaggeholm 7:24</p> <p>I det planförslag som ligger till grund för ny detaljplan är informationen kring den utökade byggrätten något oklar. Syfte/Uppdraget med förslaget är att utöka byggrätten samt underlätta omvandlingen från fritidshus till permanentboende. Enligt gällande byggnadsplaner från 1949 Kaggeholm 7:1 är byggrätten högst 150 kvm. Ett bostadshus och ett uthus på max 25 kvm. Bygghöjd 4,5 m och uthus 2,5 m. Våningstal 1. Taklutning 30°.</p> <p><i>Några frågor och reflektioner</i></p> <p>I planförslaget handlingar rörande byggrätt är det dokument som inte överensstämmer med varandra. Se PLANBESTÄMMELSER diarnr 2013.10.214 (Placering, utformning, utförande) Jämför med Dnr PLAN.2013.10, sid 13 – 15(27)</p> <p>Ett förtydligande av förslaget kring byggrätten och bostadens utformning bör presenteras.</p> <p>Planförslaget anger en byggrätt på 150 kvm + 60 kvm komplementbyggnad= 210 kvm (190+60=250 kvm) utökar inte byggrätten nämnvärt. Det är väl densamma som tidigare eftersom komplementhuset inte får inredas som bostad, då området ingår i skyddsområde för totalförsvaret. I handlingarna sid 15(27) står det att inredd vind tillåts inom samtliga byggrätter. Då blir väl boytan större? Då måste väl takvinkeln vara 45°? Som sagt ett förtydligande kanske ger svar på frågorna.</p> <p>Att ange endast sadeltak i utformningen känns trist. Kan man verkligen bevara områdets karaktären av sommarstugebebyggelse (1900-talet) på 2000-talet? Varför inte enplanshus med pulpettak? Det finns redan flera fina hus med pulpettak i området (Hästskon 8+22).</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Planbestämmelserna och planbeskrivningen ses över så att det överensstämmer.</i></p> <p><i>Från de största byggrätten i gällande plan får huvudbyggnad vara 150 kvm men då inkluderas 25 kvm komplementbyggnad, vilket innebär en huvudbyggnad på maximalt 125 kvm. Med kommande detaljplan utökas det mellan 60 – 100 kvm, dock främst som komplementbyggnad.</i></p> <p><i>Stadsarkitektkontoret anser att bestämmelse om sadeltak ger en bättre helhet inom området.</i></p>
<p>Kerstin Lagerlöf – Helgö Bona 5:24-25</p> <p>Refererar till dagens samtal med Matilda Nilsson om samrådshandlingarna rörande detaljplan för Kaggeholm 7:1 (Helgö etapp 2).</p> <p>Mina funderingar handlar om våningsantal, inredda vindar och souterrängvåningar.</p> <p>Av föreslagna planbestämmelser under rubriken placering, utformning, utförande framgår att högsta antal våningar är 1. På grundkartan finns inte detta markerat, vilket jag framförde. Vid samtalet framgick att våningsantal inte skulle finnas med alls på grund av att det tillåts souterrängvåning och inredd vind. (En begränsning för byggnation blir bruttoarean.)</p> <p>Min inställning är att detaljplanen bör vara tydlig och innehålla en bestämmelse om att huvudbyggand får uppföras i högst en våning. Det bör finnas en skrivning som att vind får inredas (inte som nu "övre våning"). Som jag uppfattar lagbestämmelserna i PBL och PBF får inredning av vind ske oberoende om högsta antal våningar bestäms i detaljplanen.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Högsta våning är inte I, detta noteras och tas bort från planbestämmelserna.</i></p>

<p>Vad gäller souterrängvåning så saknas i lag och förordning en definition av vad det är och det är oklart när de ska räknas som våning. Det är därför viktigt att planbestämmelserna är tydliga om det tillåts eller inte <i>inom angivet våningstal</i> (Boverkets hemsida).</p> <p>Av detta tolkar jag att planbestämmelserna borde innehålla skrivningen huvudbyggnad får uppföras i högst en våning och <i>därutöver</i>, med bruttoarea som begränsning, även kunna innehålla en inredd vind och souterrängvåning.</p> <p>Skrivningen under e1 andra stycket första meningen om att undantag kan ges för ...samt inte utföras med vare sig souterrängvåning eller <i>vind</i>.... Kanske borde det förtydligas på något sätt då byggnader oftast har ett luftutrymme mellan yttertak och innertak sin u vart fall jag kallar vind.</p> <p>Detta är bara några reflektioner, men det påvisar att något är otydligt med planbestämmelserna i detta hänseende för läsaren. Förtydligande bör ske eftersom det är karta och planbestämmelser som ska ligga till grund vid kommande bygglovsprövningar långt in i framtiden.</p> <p>Under rubriken placering, utformning, utförande vill jag bara tycka till på skrivningen om takkupor och frontespiser, att det i planbestämmelserna borde framgå att på sluttande tomter ska dessa utföras på den lägre sidan, alltså där marken har sin högsta punkt.</p>	<p><i>Alla bygger inte souterräng och får då plats med ett övre plan som enl. definition skulle kunna räknas som våning.</i></p> <p><i>Detta kan förtydligas i planbeskrivningen.</i></p>
<p>Jan Lundgren – Helgö-Bona 5:28</p> <p>Generellt ger det intryck av att vara alltför snabbt tillkommet (nästan ett hastverk) och utan tillräcklig anpassning gjorts till de lokala förhållandena i området. Några exempel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tillåtna/otillåtna husutformningar med hänsyn till lutning på tomterna och läge för tillfartsväg vilket också togs upp vid mötet - Utfartsförbud föreslaget mot Kaggeholmsvägen där i praktiken ingen alternativ tillfart finns. Kommenterat i beskrivningen med sedan? - Placering av sophämtningsställe på Kaggens Täppa (avsett för vem?) - Områden för gemmensamma bryggor, är dessa tillräckliga (särskilt på Kaggens täppa) <p>Det finns säkert ett antal ytterligare detaljer som bör ses över.</p> <p>Slutligen: Det förhållandet att kommunens följebrev saknar information om att planen inte kan överklagas om inte synpunkter lämnats vid samråd/utställning bidrar till känslan av "hastverk".</p> <p>Sammantaget: Besök området/gör om/gör bättre</p> <p>Befintlig väg för område Fornborgen parallellt med Solidusvägen inkl. badplats, vart tog detta vägen? (naturmark resp utanför planområdet?)</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Utfartsförbud ses över.</i></p> <p><i>Sophämtning är placerat efter samråd med kommunens avfallsingenjör. Stadsarkitektkontoret anser att områden för gemensamma bryggor kan istället innehålla ett fåtal större bryggor.</i></p> <p><i>Denna kommentar ses över i plankartan.</i></p>

Björn Lundin – Helgö-Bona 3:16

P.g.a. de upprepade problemen med postdistributionen till mig på Ekerö har jag först dag som ovan kommit att kunna ta del av skrivelsen rubricerad; "SAMRÅD", NORMALT PLANFÖRFARANDE av den 26.06.2014.

Som mångårig ägare till fastigheten Bona 3:16 har jag blivit involverad i anläggandet av kommunalt vatten och avlopp på Helgö.

I skrivelsen går jag direkt på sidan 17(27) och studerar texten i tabellen som säger att Helgö-Bona (3:15) 3:16 får inte uppföras. På fastigheten 3:16 finns sedan mer än 24 år sedan uppfört 2 byggnader varav en med bygglov och en friggebod. Bygglov för hus beviljades den 23.6.1992.

Vid dessa grävningar hittades inga fornlämningar.

I texten står att läsa att: "Där bygglov finns för befintlig byggnad föreslås inte utökad präckmark inom hela området för fornlämningen".

Hur skall detta tolkas? Får fastigheten Bona 3:16 bebyggas med ett bostadshus eller inte?

Det är knappast vare sig intressant eller rimligt att vara med och betala för installation av kommunalt vatten och avlopp om inte möjlighet att bygga bostadshus på fastigheten föreligger. Det kommer även att sänka fastighetsavgiften retroaktivt till i det närmaste noll om inte möjlighet till ytterligare bostadsbebyggelse föreligger.

Kan man bygga ett Attefallshus på fastigheten?

Personligen ser jag det som något märkligt att kommunen inte informerat mig om "utökad präckmark" tidigare då jag tillskrivit kommunen i detta avloppsärende ett flertal ggr. tidigare under året.

F.ö. har det både grävts och tippats massor på fastigheten Bona 3:16 under årens lopp av olika intressenter.

F.ö. synes Ekerö kommun inte ägna dessa påstådda fornlämningar, i form av gamla husgrunder, något större intresse. Jag påpekade för flera år sedan för den fornminnesbevarande föreningen på Ekerö att grunden till den välkända "tullstugan" på Kyrkans ägor längs den tidigare historiska färdvägen ut på Mälarörana och via den fornminnesskyltade "hålvägen" höll på att förstöras av skogsbruk m.m. Trots denna stugas husgrunds avsevärt större värde som fornminne än den påstådda husgrunden på fastigheten Helgö-Bona 3:16 gjordes inget åt saken. Detta trots att det även finns fungerande vattenbrunn på stället. Det är därför inte sannolikt att den betydligt yngre och vanliga, påstådda husgrunden på Helgö-Bona 3:16 kommer att utgöra något större intresse för historiefolket i framtiden.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Utskick skickas till fastighetsägaren enligt uppgift från Lantmäteriet.

Helgö-Bona 3:16 får bebyggas med hus, inom den marken på tomten som är präckmark får däremot inte hus uppföras. Se även yttrande från Länsstyrelsen.

Attefallshus får inte byggas på Helgö då det ligger inom influensområde för riksintresse för totalförsvaret.

Bakgrund

För mer än 35 år sedan köpte jag fastigheten Bona 3:16 och bebodde fastigheten Bona 3:15.

Vid en klar förfrågan till dåvarande fastighetsägaren, Stina?? (en äldre nu framliden dam då boendes i Djursholm) om orsaken till den då fastigheten befintliga platån (upplagd av stenar bredvid berg i dagen) hade för ändamål. Svaret blev att de hade hon ordnat ca 15 år tidigare (alltså drygt 50 år sedan) i syfte att bygga en plats att vara på den kuperade fastigheten.

En kontroll av dåvarande kommunpolitiker Solveig Brunstedt gav beskedet att inget begränsande fornminne skulle finnas registrerat på fastigheten Helgö-Bona 3:16 varvid fastigheten förvärvades av mig.

Under åren som därefter följt har flera kontakter tagits med kommunen om lov att bygga ett bostadshus på fastigheten. Svaret har alltid blivit att det går inte för sig då man avvaktar en permanent anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Alltså har inte tomten kunnat nyttjas under alla dessa 30 år på planerat sätt.

Nu har när plötsligt det hänt att Ekerö kommun anlagt kommunalt vatten och avlopp efter 30 års väntan, får man beskedet att fastigheten inte får bebyggas p.g.a. att det finns en påstådd historisk husgrund på tomten. När kom den dit plötsligt? Enligt vissa dokument nåddes kommunen av denna kunskap år 2010!

Som det är fastighetsägares skräck med fornminnen på tomten kan man undra över varför inte kommunen omgående meddelade fastighetsinnehavaren detta. Det är så att riksintressant fornminne på tomten resulterar i ett halverat fastighetsvärde då Länsstyrelsen måste vara med vi alla beslut om fastighetens förvaltning etc.

Man kan då tycka att det är kommunens skyldighet att informera fastighetsinnehavaren om detta omgående.

Istället beslutar kommunen att hålla inne med denna information till det kommunala vatten och avloppsanläggningen är det närmaste klar.

En tomt med ett taxeringsvärde på ca en miljon blir då värd max. 500 000:-. Från detta skall sedan dras ca 250 000:- i anslutningsavgift till VA-systemet.

Inför en eventuellt husbygge på fastigheten kan man tvingas att bekosta en utgrävning av fornminnet innan byggnation sker kostnad: ytterligare 250 000 :- . Förlust 1 000 000:-.

Det är inte lönsamt att ansluta fastigheten med bygghindrande fornminnen av riksintressen på fastigheten. Ingen är intresserad av att bygga på en sådan fastighet. Kommunen har här orsakat fastighetsägaren en kraftig förlust genom att inte informera fastighetsägaren så fort som fornminnesintresset blev känt.

Fastighetsägaren hade klart föredragit att sälja fastigheten i god tid före avloppsanslutningen. Nu meddelas fastighetsägaren byggförbudet först när anslutningen är klappad och klar.

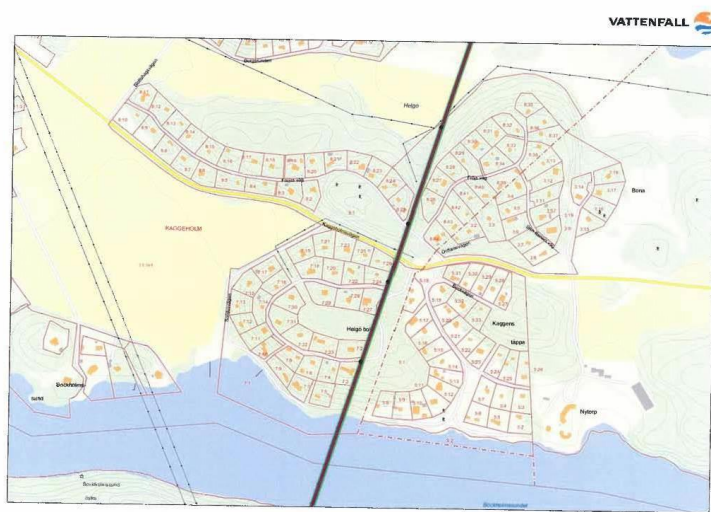
Fastighetsägaren vill alltså stå helt utanför avloppsanslutningen av

Fastigheten får bebyggas inom de delar som inte är prickmark.

<p>denna fastighet vilket meddelas så snart ”formminnesomständigheterna” blev kända av fastighetsägaren.</p> <p>Var är informationsplikten?!</p> <p>F.ö. har entreprenören inte återställt den ingång till fastigheten som fanns tidigare och var avsedd som ingång för gående. Trumma skall nedläggas i diket och grus läggas som gångplan.</p>	
<p>Övriga</p>	
<p>Vattenfall Eldistribution AB</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerad plan och lämnar följande yttrande.</p> <p>Vattenfall har elanläggningar inom och närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, lila linje = 70 kV högspänningsledning. Heldragana linjer är luftledningar och streckad linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i karta är ungefärligt. Nätstationer visas som blyxförsedd kvadrat.</p> <p>Ett L-område bör anges med en bredd på 20 meter från var sida om yttersta fas. Inom kvartersmark skall L-området vara prickområde alternativt ledningsrättsområde. Inom detta område får byggnad inte uppföras, upplag inte läggas eller markanläggning t.ex. träd planteras.</p> <p>Ny byggnad intill en luftledning på 70 kV skall ett minsta avstånd på 20 meter från närmaste anläggningsdel gälla, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.</p> <p>Vägområde för parallell väg samt gång- och cykelväg bör placeras minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel (fas, stolpe eller stag).</p> <p>Vägområdet för korsande väg samt gång- och cykelväg bör placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag.</p> <p>Avstånd i höjd mellan vägbana och luftledningarnas faser skall vara minst det avstånd som gäller enligt gällande forskriter från elsäkerhetsverket.</p> <p>Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.</p> <p>Övrigt</p> <p>Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm eller på telefon 020-82 10 00.</p> <p>Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post eller telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostanden för uttryckningen debiteras då beställaren.</p> <p>Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Ett prickat område införs på vardera sida om högspänningsledningen. En bestämmelse om att upplag, markanläggning inte får uppföras.</i></p> <p><i>Ingen gång- eller cykelväg finns inom området och planeras inte heller.</i></p> <p><i>Ingen flytt kommer att krävas då ingen ny bebyggelse tillkommer.</i></p>

skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets strakströmföreskrifter.



Teliasonera Skanova access AB

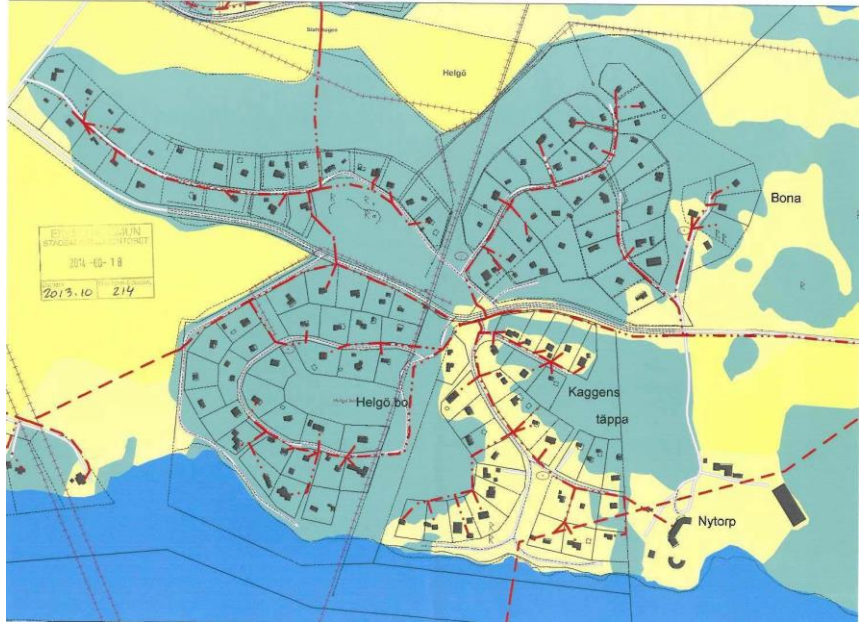
Skanova har i huvudsak luftburna ledningar inom detaljplanområdet. Ledningarna är betydande då de försörjer befintlig bebyggelse. Se bifogad kartbild.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som intierar åtgärden bekostar den.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Noteras.

<p style="text-align: center;">Skanovas Ielenät</p> 	
<p>Ekerö Munsö Hembygdskommitté</p> <p>Ekerö Munsö Hembygdskommitté har inga synpunkter mot den föreslagna detaljplanen. Vi är nöjda med att Helgö får ett förstärkt skydd mot en allt för stor exploatering så att Helgös unika kulturhistoriska värden bevaras. Planförslaget följer detaljplanen för etapp 1.</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Noteras.</i></p>
<p>Stockholms läns museum</p> <p>I programbeskrivningen föreslås starka restriktioner till att bebygga kända och okända fornlämningar, vilket läns museet ställer sig positiv till. Det är av största vikt att den som vill göra ingrepp i eller i närheten av fornlämning görs uppmärksam på att man är <i>lagskyldig</i> att söka tillstånd hos länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950).</p>	<p>Stadsarkitektkontorets kommentar:</p> <p><i>Noteras.</i></p>

SLUTSATS***De inkomna synpunkterna under samrådet har lett till följande ändringar:***

- En informationsruta infogas i plankartan där det förtydligas om det lagstadgade kravet på skydd av fornlämningar.
- Plankartan kompletteras med registernummer vid vardera fornlämning
- Prickad mark ändras till att ”marken får ej bebyggas”
- Den grusade gång/ridstigen illustras som möjlig dragning av GC väg intill Kaggeholmsvägen
- Utfartsförbud införs på fastigheten Kaggeholm 7:21 mot Kaggeholmsvägen.
- Plankarta kompletteras och förtydligas med administrativ bestämmelse angående upphävande av strandskydd. Det införs även att det får maximalt finnas en brygga inom vardera wb-område.
- Område för båtuppläggning tas bort från plankartan
- Egenskapsbestämmelse allé införs.
- Inom värdefull naturmiljö införs bestämmelse om att schaktning eller utfyllnad inte får ske.
- Högst antal våningar *I* tas bort ur planbestämmelserna
- Upplysning införs att geoteknisk undersökning krävs vid bygglov.
- Ett skyddsområde på 20 meter införs på vardera sida om högspänningsledningen, här införs även u-område, prickad mark, samt n2 bestämmelse om att upplag eller markuppläggning inte får ske.
- Transformatorstation läggs till i plankartan efter synpunkt.

Redaktionella ändringar:

- Information om bullerutredning för Kaggeholmsvägen införs i planbeskrivningen.
- Tydligare beskrivningen om vilka som ingår i wb-områden och vad som händer med de bryggor som inte bekräftas i detaljplanen.
- Upphävande av strandskydd kompletteras med bättre särskilda skäl, samt ett förtydligande vad upphävande av strandskydd innebär.
- En illustration samt ett ortofoto med bryggor infogas till planbeskrivning.
- Planbeskrivningen förtydligas med att fornlämningar kan förekomma inom riksintresset för kulturmiljövården. Kulturmínneslagen heter numera Kulturmiljölagen.
- En tydligare karta över dragningen av riksintresset för totalförsvaret infogas i planbeskrivningen.
- Skjutbullenutredning tas fram för att kunna tillgodose en god inomhusmiljö, bestämmelse om detta ändras till annan formulering.
- Ytterligare förklaring till Attefallsbestämmelserna.
- Stallverksamhet och hagar redovisas med en karta i planbeskrivningen.
- Mer utförlig beskrivning införs i planbeskrivningen angående kraftledningen införs.
- Uppdatera stycke angående markstabilitet och geoteknik om jordarter inom planområdet.
- Konsekvenser för växt- och djurlivet införs i planbeskrivningen
- Konsekvenser av stensättning, utfyllnad lyfts fram i planbeskrivningen.
- Planbeskrivning kompletteras med information om allén och att den skyddas av generellt biotopskydd.
- Information om 113§ förordnande enligt byggnadslagen införs i planbeskrivningen.
- Kommunen redovisar de nya uppgifterna om miljö kvalitetsnormer i planbeskrivningen.
- Förtydligas i planbeskrivningen om vilka fastigheter som bör ingå i de gemensamma sopytorna.
- Ändra Fornborgens samfällighet från tomtägarförening till samfällighetförening
- Planbeskrivningen förtydligas med hur byggrätten ser ut, samt beskrivningen ses över så att det stämmer överens med placering, utformning och utförande.
- Planbeskrivning kompletteras med konsekvenser vad gäller organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga.

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

- 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 7:24 – Alexandra Kern
- Helgö-Bona 5:28 – Jan Lundgren
- Helgö-Bona 3:16 – Björn Lundin

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt