

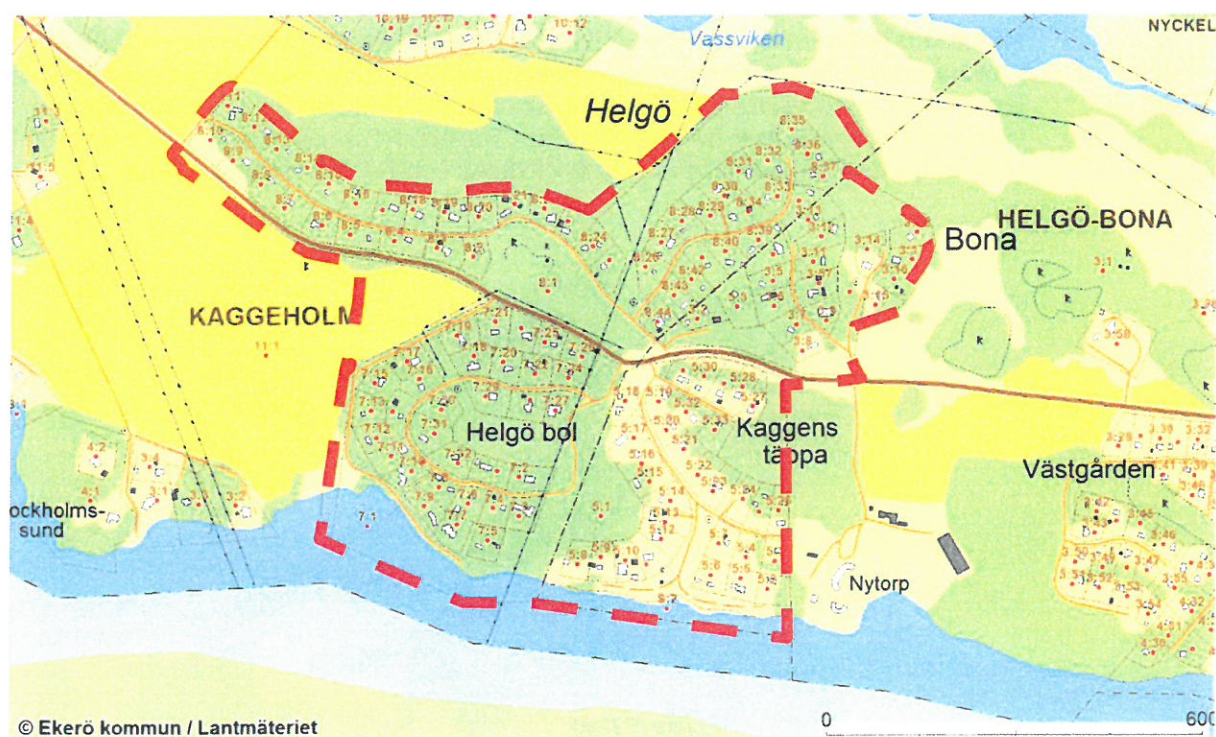
2014-06-26

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

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

Dnr PLAN.2013.10

PLANBESKRIVNING



Fastighetskartan med utredningsområdets avgränsning markerat med röd streckad linje.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

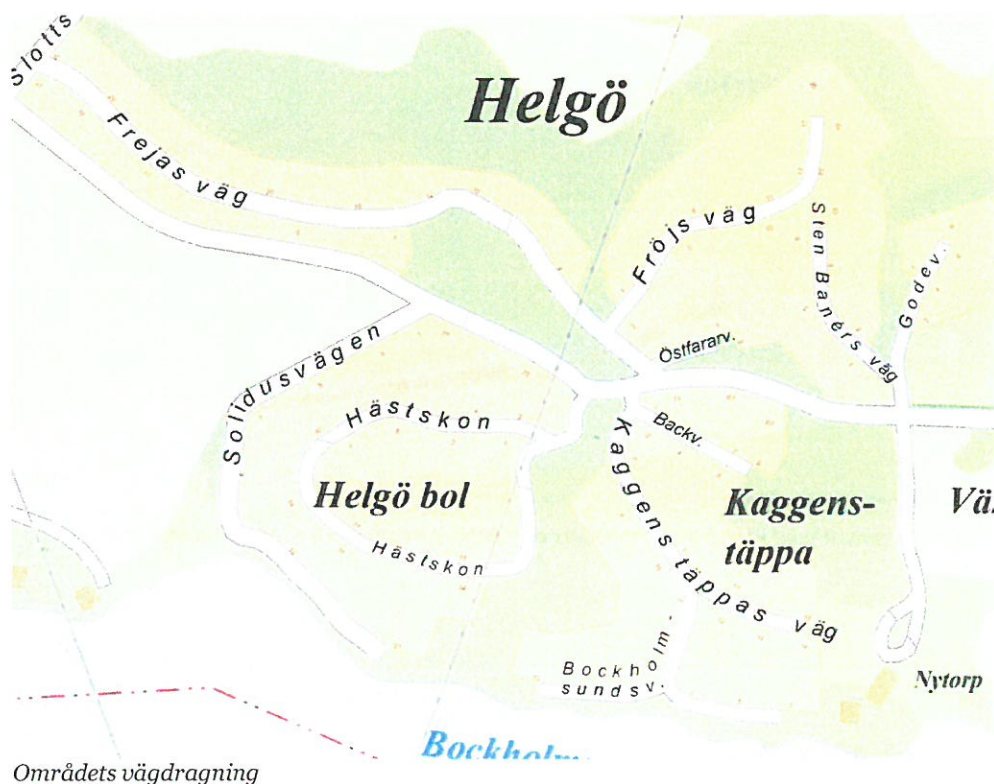
PLANDATA

Området är beläget i mittersta/östra delen av Helgö och utgörs av fastigheterna Helgö-Bona S:2, 3:2–9, 3:11–19, 5:1–33 samt Kaggeholm 7:1–33, 8:1–44, 11:1.

Planområdets areal är ca 60 ha. Större delen av fastigheterna ägs av privatpersoner. Helgö-Bona 5:2 är en samfällighet som ägs av Helgö Bona 5:1–33 och omfattar vattenområde. Kaggeholm 7:1 och Kaggeholm 8:1 ägs av Fornborgens tomtägarförening. Helgö Bona 5:1 ägs av Kaggens täppas tomtägarförening.

Naturmarken i planområdet är uppdelat mellan fem fastigheter (Kaggeholm 8:1 i nordväst, Helgö-Bona 3:19 i nordöst, Helgö-Bona 3:1 i öst, Helgö-Bona 5:1 i sydöst och Kaggeholm 7:1 i sydväst).

Vägarna inom området sköts av olika vägsamfälligheter. För Frejas och Fröjs väg är det Fornborgens tomtägarförening. Östfararvägen, Sten Banérs väg och Godev. är det Bona tomtägarförening som är väghållare för. För Solidusvägen och Hästskon är väghållare Helgö Bols tomtägarförening. Kaggens-Täppas tomtägarförening är väghållare för Kaggens täppas väg, Backvägen och Bockholmsundsvägen.



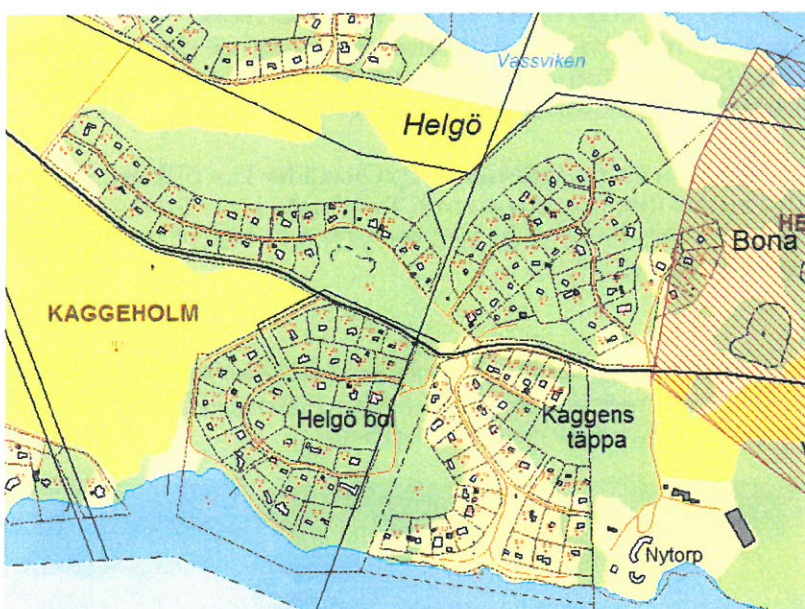
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området berörs av flertalet riksintressen. Förslaget bedöms inte att påtagligt skada något av dessa riksintressen.

Riksintresse för kulturmiljövård

I områdets nordöstra del berörs fastigheter (Helgö-Bona 3:14-18) av riksintresset för kulturmiljövård, se mer under rubriken kulturvård/fornlämningar. All byggnation inom dessa fastigheter måste förutom prövning enligt Plan- och bygglagen, även föregås av tillstånd enligt Kulturminneslagen från länsstyrelsen, detta gäller även för komplementbebyggelse. Karta nedan visar vilka fastigheter som berörs inom det skrafferade området.



Riksintresse för totalförsvaret

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

Riksintresse 4 kap MB

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Översiktsplanen

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

Utdrag ur översiktsplanen:

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

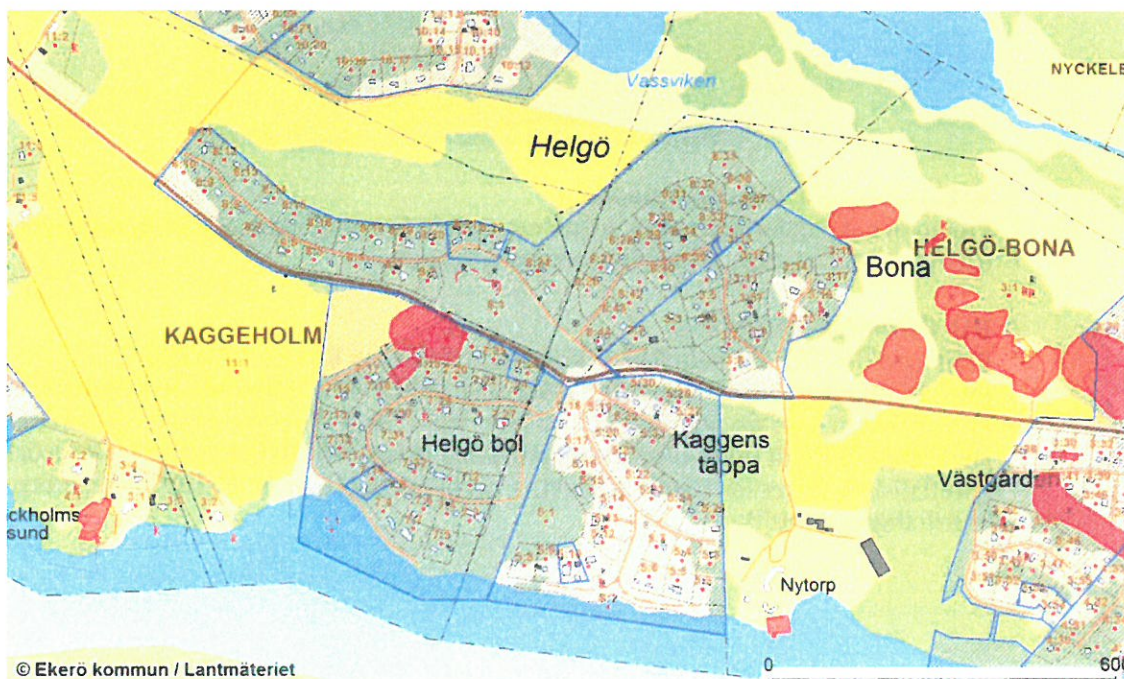
Bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen

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

Helgö/Sundby redovisas som ett område där ca 130 bostäder kan tillkomma under perioden 2010-2018, med inflyttning 2013-2018. Två detaljplaner för Sundby pågår; en med fyra nya byggrätter (Nyckelby) och en med ca 15 (Nibbla backe). I övrigt finns inga pågående planuppdrag i Sundby.

Detaljplaner

Det nu aktuella planområdet omfattas av detaljplaner med kommunens plannummer 5, 12, 17,18, och 24. De nyare planerna, med plannummer 148, 161 och 168 som endast omfattar 4 fastigheter inkluderas inte i detta planarbete.



Blå linjer avser plangränser i gällande detaljplaner. Röda områden markerar kända fornlämningsområden.

	Fastställt/ Laga kraft	Beteckning	Antal tomter	Nuvarande byggrätt (kvm, byggnadsarea)	Höjd	Minsta tomt- storlek
5	BPL 1946-04-13	Bona 5:1	32 (varav 1 inom dp 168)	Totalt 180 kvm bya. Uthus högst 30 kvm. Högst en huvud-byggnad och ett uthus.	1 (max 30') HB - 4,0 m BH KB - 2,5 m BH	2 000/2 500
12	BPL 1950-06-29	Kaggeholm 7:1	32 (varav två inom dp 17 och 148). Samt trädgårdsbruk.	Totalt 150 kvm bya. Uthus högst 25 kvm. Högst en huvud-byggnad och ett uthus.	1 (max 30') HB - 4,5 m BH KB - 2,5 m BH	2 500
17	BPL 1953-08-15	Kaggeholm 7:10	1	Totalt 150 kvm bya. Uthus högst 25 kvm. Högst en huvud-byggnad och ett uthus.	1 (max 30') HB - 4,5 m BH KB - 2,5 m BH	2000
18	BPL 1953-10-19	Kaggeholm 1:1, Bona 1:1, 2:1 och 3:1	43 (varav två inom dp 161)	HB högst 125 kvm. Uthus högst 25 kvm. En tomt för bostad/handel. Får innehålla två bostads- lägenheter. HB högst 225 kvm. Uthus högst 25 kvm. Högst en huvud-byggnad och ett uthus.	1 (max 30') HB - 4,4 m BH KB - 2,5 m BH Handel - 1 våning + inredd vind. HB - 5,6 m BH	2500
24	BPL 1959-07-17	Bona 3:1	17	HB högst 125 kvm. Uthus högst 25 kvm. Högst en huvud-byggnad och ett uthus.	1 (ingen takvinkel) 4,4 m BH för samtliga byggnader.	2500

Kommunala beslut i övrigt

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

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.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2013-03-26 § 42 uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för mellersta delen av Helgö, motsvarande etapp 2 i utbyggnaden av kommunalt vatten och avloppsnät.

Program för planområdet

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäder

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

Befolkningsutveckling

Hela Helgö

2005 var Helgös permanenta befolkning 450 personer (Kaggeholmsskolan 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 på Helgö har fått permanent boende de senaste sex åren. En trolig utveckling är att permanentningstakten ökar när VA-nätet byggs ut och byggrätterna utökas.

Inom planområdet (etapp 2)

Totalt finns 128 fastigheter varav 122 stycken används för bostadsändamål. Av dessa ca 58 av ägarna är folkbokförda på adressen 2012.

Bebyggelsestruktur

De bostadsfastigheter som ingår i etapp 2 är stora, alltifrån 2000 kvm-4200 kvm. Huvudbyggnaden är placerad centralt på tomten med fri placering mot gata. Grönskan utgör ett huvudelement och är någonting som i högsta grad bör bevaras för att behålla Helgös karaktär.

Offentlig service, kommersiell service

Livsmedelsbutik, skola och förskoleverksamhet finns i Nyckelby 2-3 km nordöst om planområdet.

Gator och trafik

Lokalgator och allmän plats ägs av olika samfälligheter. I nordvästra delen av planområdet är det samfälligheten Fornborgens tomtägarförening. Bona tomtägarförening är väghållare och har hand om allmän platsmark i den nordöstra delen. I den sydöstra delen är det Kaggens täppas tomtägarförening som är samfällighet. Helgö Bols tomtägarförening är väghållare och ansvarig för allmän platsmark i den sydvästra delen av planområdet.

Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet med vägrätt enligt väglagen. Kaggeholmsvägen är indragen inom fastigheterna Kaggeholm 3:1 och 8:1.

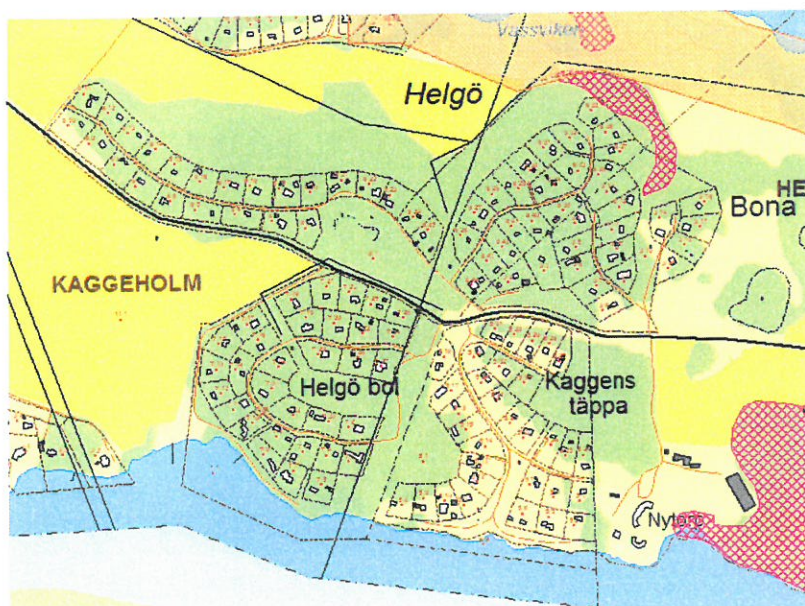
Buss trafikerar Kaggeholmsvägen och busshållplatser finns i korsningen Sten Banérs väg, Kaggens täppas väg och Solidusvägen.

Parkering för bostäderna sker inom varje tomt. Allmän parkering finns på Sten Banérs väg.

Natur, topografi och geologi

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

Strandzonen i norr är utpekad i Länsstyrelsens våtmarksinventering. Ett område i planområdets nordöstra del är utpekad som nyckelbiotop.



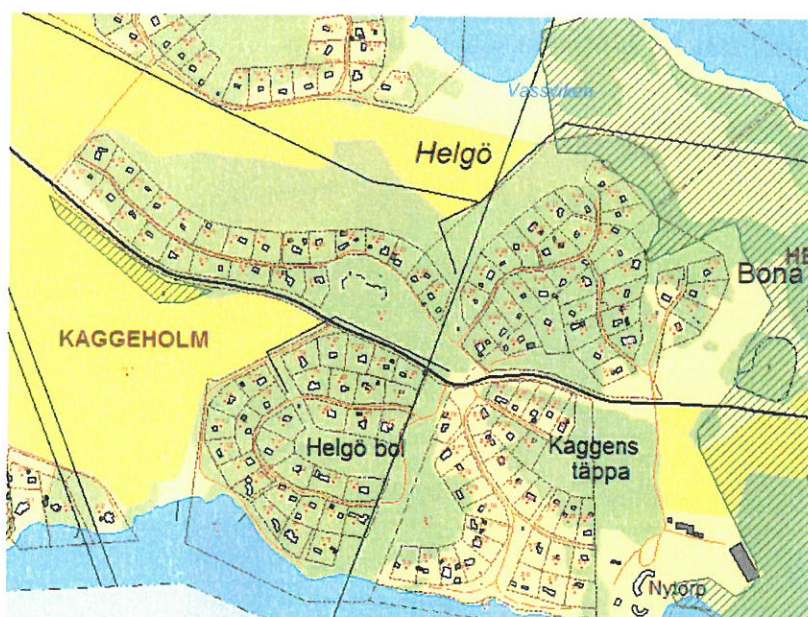
Nyckelbiotop i väster, markerad med lila, samt våtmark i norr, markerat i brunt

Värdefull natur inom planområdet

I Naturinventeringen över Ekerö kommun 2002 kan det ur kartan läsas ut två områden som har starka naturvärden.

Längs med Kaggeholmsvägens västra del inom planområdet finns en allé av ek som är värdefull. För placering av allén se det västra skrafferade området i nedanstående karta. Ett av träden i allén är naturminnesmärkt. Enligt fridlysningsresolutionen får det naturminnesmärkta trädet inte fällas eller utsättas för annan direkt skadegörelse. Andra åtgärder som menligt kan inverka på trädets trivsel får inte heller företas. Enligt miljöbalken får inte alléer avverkas.

I öster omges området av ett vackert kulturlandskap med flera värdefulla, mindre skogsområden av barrskog och ädellövlund, åkerholmar och däremellan öppet landskap, se östra skrafferade området i nedanstående karta. Några av skogsområdena betas.



Kartan visar utpekade områden i Ekerö kommuns naturinventering från 2002

Strandskydd

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

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

När kommunen genom detaljplan upphäver strandskyddet, har länsstyrelsen skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen ska också pröva kommunens beslut att i

en detaljplan upphäva strandskyddet om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser (PBL 5 kap 14 § samt 11 kap 10 §).

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

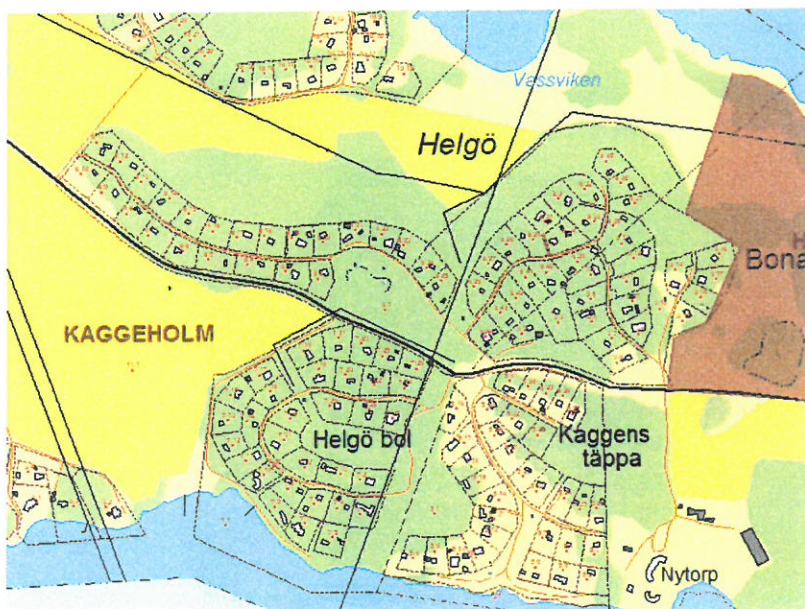
Vattenskyddsområde Östra Mälaren

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

Kulturhistorisk miljö

I anslutning till planområdet finns kulturhistoriskt intressant när- och helhetsmiljö, se brun markering i nedanstående karta. Denna miljö består av ett vackert kulturlandskap med flera värdefulla, mindre skogsområden av barrskog och ädellövlund, åkerholmar och däremellan öppet landskap, varav delar av detta landskap betas.

Inom det kulturhistoriskt intressanta miljön finns många fornlämningar, inom området har gravfält, husgrunder och terrasseringsar som har daterats till stenåldern-bronsåldern-järnåldern hittats.



I planområdets östra del finns en intressant kulturhistorisk miljö.

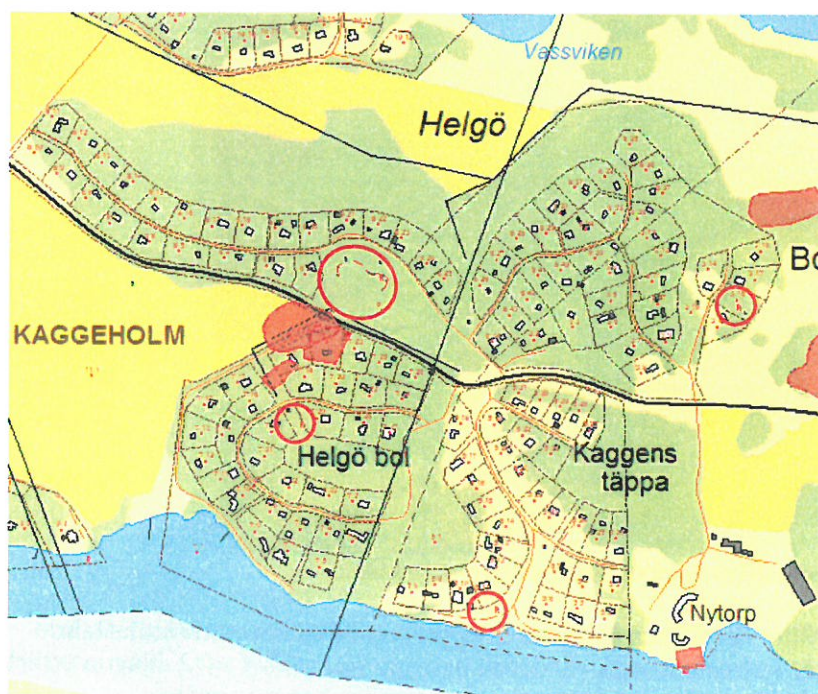
Inom planområdet finns inga byggnader upptagna i den kommunomfattande inventering över kulturhistorisk värdefull bebyggelse, utförd 1974. Någon ytterligare inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse har inte utförts.



Utsikt mot den intressanta kulturhistoriska miljön i planområdet nordöstra del.

Kulturmiljö och fornlämningar

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



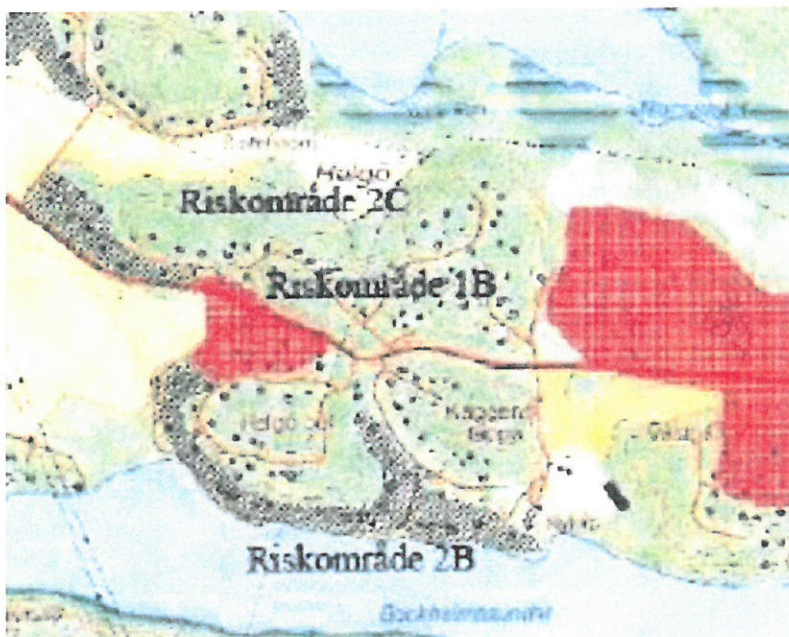
Följande fastigheter berörs av följande fornlämningar:

- Kaggeholm 7:1 – Härdrest (RAÄ 184:5), inom naturmark
- Kaggeholm 7:18-19 – Terrassering (RAÄ 184:4)

- Kaggeholm 7:21, 7:23 – Torp, övrig kulturhistorisk lämning. Säker position men osäker utbredning (RAÄ Ekerö 184:3)
- Kaggeholm 8:1 – Gravhängnad, Stensättning (RAÄ Ekerö 126:1, 126:2), naturmark
- Kaggeholm 11:1, 7:19, 7:21 – Boplats (RAÄ Ekerö 249)
- Helgö-Bona 3:16 – Husgrund 8x8m, fylld och övertorvad. Förhistorisk/medeltida (RAÄ Ekerö 254)
- Helgö-Bona 5:11 – Husgrund, 5x5m, historisk tid samt en övertonad stensamling ca 5kvm, RAÄ Ekerö 266)

Riskområden

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



Riskområden ifrån specialinventering.

Riskområde 1B: Inom detta område är det stor sannolikhet att fornlämningar påträffas vid markingrepp.

Inom detta område har den omtalade guldsikten påträffats med solidimynt och en armring. Rester efter flera terrasser (av samma typ som husgrundsterrasserna 119:7) finns i norr- och västsluttningarna, skadade av sommarbebyggelsen. En härd inom området påträffades vid en utredning (daterad 500-tal) samt ett kulturlager. Mindre forskningsgrävningar som genomförts under de senaste åren här har resulterat i att man påträffat slagg och ett omrört kulturlager på samma tomt som guldsikten. Inom området fanns på 1700-talet även här ett torp, Nytorp.

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

Söder, sydöst och öster om Helgö Bol. Inom området finns ca 7-8 terrasseringar, vilka samtliga är bebyggda med sommarstugor. Terrasserna

är mellan 15-20 m långa och 6-10 m breda, belägna utmed bergssluttningen. En del av terrasserna har synliga stenar i kanterna och är intill 1 m h. På en av terrasserna står en ek med ett par meters omfång. Omöjligt att avgöra om terrasserna tillkommit vid planeringen av husen eller om vissa utgör strandvallar. Området saknar samtida gravfält. I den östligaste delen har Färgtorpet legat, nu närmast helt borta. Torpet är med på 1600-talskarta.

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

Området ligger i sluttningen norr om stora vägen och sydöst om fornlämning Ekerö 126:1-2. Inom området finns flera terrasseringar vilka samtliga är bebyggda med sommarstugor och villor. Söder om vägen är Riskområde 1:B.

Riksintresse för kulturmiljövård

Fyra fastigheter i områdets nordöstra del omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, se brunrandig markering. Riksintresset utgör en tidig central handels- och hantverksboplats vid viktig vattenled, s.k. Helgöboplatsen, som blomstrade under folkvandringstiden och är unik i sitt slag i Norden. Området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset.

Kommunens översiktsplan

Enligt riktlinjerna i kommunens översiktsplan får åtgärder som kan skada kulturvärdena inte vidtas. I detaljplanen 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.



Bevarandekarta. Värdekärnan för riksintresse för kulturmiljövård är markerat.

FÖRSLAG

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

Bebyggelseområden, kvartersmark

Huvudinriktning/övergripande idé/Gestaltning

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

Detaljplanen för etapp 2 medför ingen ny bebyggelse utanför befintliga bebyggelseområden. Inga avstyckningar tillåts utan befintligt antal bebyggda bostadsfastigheter kvarstår. Detta regleras i detaljplanen genom avgränsningen av kvartersmark respektive naturmark samt av bestämmelser om tomtstorlek.

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

Tomtstorlekar

Nya tomter utöver de som tillåts i gällande fd byggnadsplaner föreslås inte. Att behålla de stora tomterna är det sätt som detaljplanen främst främjar hänsynsintressena på. Med större tomter finns även förhoppningen att en större del av vegetationen på tomterna kan bevaras. Med större tomtstorlekar är det dessutom lättare att hitta en lämplig placering för ett större hus på kuperade tomter.

Bestämmelse om minsta tomtstorlek införs. De är satta utifrån befintlig storlek på tomterna, från 2000 kvm till över 2500 kvm. Ingen tomt bedöms vara lämplig att stycka och ingen fastighet har tidigare varit delbar enligt detaljplan.

Byggrätt

Byggrätterna utökas inom befintliga bostadstomter till en total högsta byggnadsarea på 250 kvadratmeter per tomt. Det är en väl tilltagen yta, som ska rymma både huvudbyggnad och komplementbyggnader (garage, uthus etc) för en familj. Byggnadsarea räknas som yta på mark. Därutöver kan en huvudbyggnad inrymma flera plan.

Huvudinriktningen är att byggnaderna ska anpassas efter tomten. På sluttande tomter ska huvudbyggnaden utföras med souterrängvåning. Byggrätten föreslås fördelas på flera byggnader då det är lättare att placera dem på naturliga avsatser på tomten. En stor huvudbyggnad blir även mer dominerande i landskapet än flera mindre. Detaljplanen reglerar därför att huvudbyggnaden inte får uppta mer än 150 kvm av tomtytan och inte sammanbyggas med uthus och garage. Om huvudbyggnaden är låg föreslås den kunna ta större yta i anspråk, då 190 kvm, detta är då om tomten är relativt plan. På varje tomt får flera komplementbyggnader till en sammanlagd yta på 60 kvm uppföras.

Den sammanlagda bruttoarean, dvs. när samtliga ytor läggs ihop (dvs. totala arean av samtliga plan i alla byggnader) får inte överstiga 350 kvm.

Attefallshus

Den 4 juni 2014 godkändes propositionen (2013/14:127) från regeringen om lagförslaget att fler möjligheter till byggande ska bli bygglovsbefriat. I den nya lagen *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov* tas följande upp som efter den 2 juli 2014 är bygglovsbefriat; ett komplementbostadshus på 25 kvm, att kunna göra en tillbyggnad på 15 kvm till befintlig bebyggelse, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, exempelvis källarplanet som normalt kräver bygglov, tillbyggnad på huset av maximalt två takkupor, som inte innebär ingrepp på den bärande konstruktionen.

Ingen bygglovsbefrielse inom riksintressen för totalförsvaret

För att inte påverka viktiga försvarsintressen gör däremot Regeringen bedömningen att de nya bestämmelserna om undantaget av bygglovsbefriande åtgärder inte kommer att gälla inom riksintresse för totalförsvaret. Detta kommer även gälla områden som är influensområden inom riksintresse vilket Helgö till största delen är på grund av Vällinge skjutfält i Salems kommun. Denna begränsning innebär att även det som föreslås bli bygglovsbefriat kommer att behöva prövas i bygglov enligt detaljplanens bestämmelser inom influensområde, se karta.



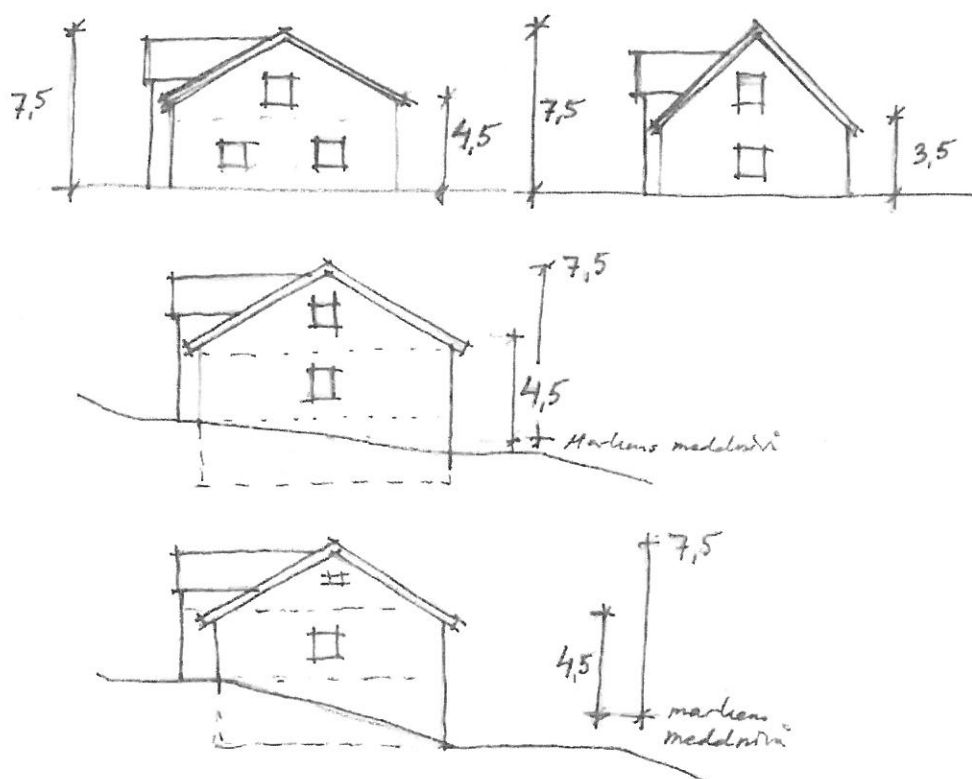
Streckad linje markerar influensområde för riksintresse för totalförsvaret.

Byggnadshöjd, våningsantal

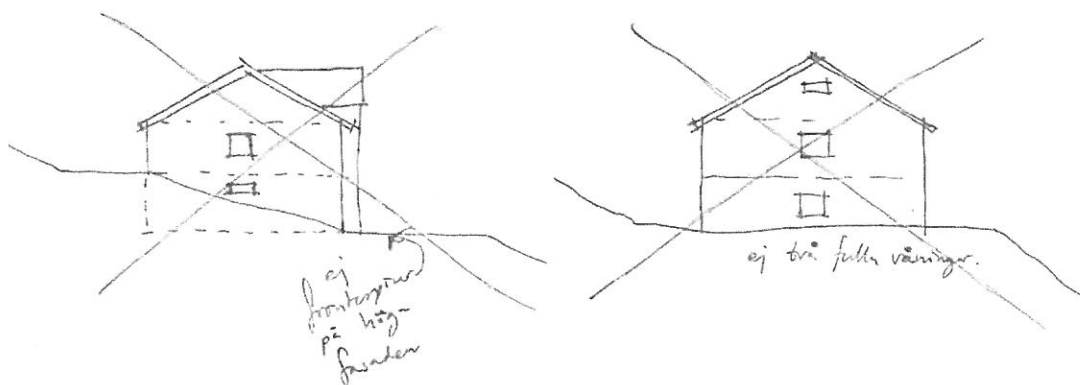
I inriktningsbeslutet föreslogs att de nu gällande bestämmelserna om antal våningar, byggnadshöjd och taklutning ska behållas. Högsta tillåtna våningsantal är en inom samtlig kvartersmark för bostadsändamål. Högsta byggnadshöjd varierar mellan 4-5m. I gällande detaljplan över nordvästra delen av planområdet tillåts ingen vind förutom i byggrätten för bostad kombinerat handel. Denna tillåts även har en högsta byggnadshöjd på 5,6m. Resterande planer tillåter inredd vind på samtliga byggrätter. Samtliga planer tillåter en högsta taklutning på 30 grader. Uthus och garage får enligt gällande detaljplaner ha en byggnadshöjd på högst 2,5 meter.

De fyra fastigheter som omfattas av nyare detaljplaner och som därför inte omfattas utav denna detaljplan medger en-två våningar och en högsta byggnadshöjd på 4-5m. Takvinklar tillåts på lägst 5-7 grader till högst 30 grader. Uthusen får vara högst 3m, flertalet med undantag för placering i starkt sluttande terräng där en höjd på 4,5m tillåts.

I den nya detaljplanen för etapp 2 föreslås en högsta byggnadshöjd på 5m och en högsta taknockshöjd på 8m, med undantag för byggrätten för både bostäder och handel som fortsatt tillåts ha en högsta byggnadshöjd på 5,6m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader utökas till 3m. Normalt räknas takkupor etc. in vid beräkning av byggnadshöjd. Takkupor och frontespiser, med viss utbredning, föreslås däremot tillåtas oberoende av bestämmelsen om byggnadshöjd. Detta undantag medges på huvudbyggnad på planare tomter samt på den lägre sidan när byggnad utförs på sluttande tomter. Inredd vind tillåts inom samtliga byggrätter.



Alternativa möjliga husutformningar på plan respektive sluttande mark.



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

Placering på tomt, "Prickmark" respektive "Kryssmark"

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

Övrig prickmark har även setts över och i flera fall ändrats till att komplementbyggnader får placeras där. På några tomter har prickmarken utökats med hänsyn till kända eller misstänkta fornlämningsområden och även i ett fall minskats, se rubrik "Begränsningar av bebyggelsen med hänsyn till fornlämningar".

Området kring kraftledningen som snuddar vid fastigheterna Kaggeholm 7:2, 7:3, 7:24 samt 7:27 har getts kryssmark (dvs får byggas med komplementbyggnader) under Kraftledningen och sex meter från den, se vidare *Kraftledning*.

Terränganpassning, tomtplanering

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

Terränganpassning, Garage

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

Utseende

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

Bulleråtgärder

För att säkerställa en god boendemiljö och inte utsätta boende för buller från skjutfältet i Vällinge skall huvudbyggnad utföras med ljudisolering i ytterväggar, tak och fönster. Detta skall dimensioneras mot ljud och andra yttre ljudkällor så att man beräkningsmässigt når de dimensionerade ljudtrycksnivåerna inomhus som anges i standard med en godtagbar nivå. Bostadsrum bör även orienteras ifrån bullerkällan.

Vegetation

De trädbevuxna höjderna med öppen mark däremellan bidrar i mycket hög grad till Helgös karaktär. Den nuvarande bebyggelsen ligger i många fall inbäddad i grönska och mycket av Helgös karaktär utgörs av den stora andelen grönska som finns på den enskilda fastigheten. Planbestämmelserna har utformats extra varsamt till förmån för vegetationen och för att låta bevara så mycket som möjligt. Exempelvis genom stora tomter, terränganpassade byggnader och byggrätter där huvudbyggnaden inte får uppta mer än 150 kvm.

Ekallén längs Kaggeholmsvägen som är av särskilt naturvärde är skyddad enligt miljöbalken då det råder avverkningsförbud för alléer. Den ek som enligt naturinventeringen utsetts som naturminne är där med även skyddad. Allén anläggs inom gatumark med egenskapen allé för att säkerställa att den kommer att bevaras.

Begränsningar av bebyggelsen med hänsyn till fornlämningar

Till förmån för registrerade fornlämningar utökas andelen prickmark på vissa bostadsfastigheter, d.v.s. område byggnad inte får uppföras. Detta gäller för Kaggeholm 7:1, 3:16 samt 5:11. Där bygglov finns för befintlig byggnad föreslås dock inte utökad prickmark inom hela området för fornlämningen. Detta gäller Kaggeholm 7:18. Inom känd fornlämning föreslås att schaktning och ändring av markens nivå inte tillåts. Detta gäller för Kaggeholm 7:1, 7:16, 7:18-19 samt Helgö-Bona 5:11.

RAÄ-nr	Beskrivning	Berörd fastighet	Hänsyn i detaljplanen
Ekerö 126:1, 126:2	Gravhägnad, Stensättning	Kaggeholm 8:1	Skyddad. Ligger inom naturmark.
Ekerö 184:3	Torp	Kaggeholm 7:21	Marken är sedan tidigare bebyggd, vid förändringar skall stor hänsyn tas.
Ekerö 184:4	Terrassering	Kaggeholm 7:18-19	Marken får inte bebyggas, schaktas eller förändras i marknivå
Ekerö 184:5	Härdrest	Kaggeholm 7:1	Marken får inte bebyggas, schaktas eller förändras i marknivå
Ekerö 249	Boplats	Kaggeholm 11:1, 7:19, 7:21	Marken får inte bebyggas, schaktas eller förändras i marknivå
Ekerö 254	Husgrund	Helgö-Bona (3:15), 3:16	Marken får inte bebyggas, schaktas eller förändras i marknivå
Ekerö 266	Husgrund	Helgö Bona 5:11	Marken får inte bebyggas, schaktas eller förändras i marknivå

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

Observera kulturminneslagen SFS 1988:950:

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

2 kap 10 § "Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen."

Parkering

Parkering ska anordnas inom respektive bostadsfastighet.

En allmän parkering finns ordnad på Sten Banérs väg, där finns det plats för cirka 8-9 bilar. Detta är en gästparkering för de som önskar att besöka området och den intressanta kulturmiljö som finns i öster och även en gästparkering till de boende inom området.

Utfartsförbud

Tidigare planer anger inget utfartsförbud. De fastigheter som har möjlighet att angöra till annan väg än Kaggeholmsvägen ska däremot göra detta under förutsättning att det inte anses vara svårt avseende tomtens topografiska förhållanden. Särskilt tre fastigheter, Kaggeholm 8:9, 8:7 samt 8:5, tros ha svårigheter med att få till en bra terränganpassning vid angöring mot lokalgata.

Naturmark

Strandzonen

I söder angränsar planområdet mot vattnet. Där sluttar det brant ner mot en stenig strandkant. Huvudinriktningen för denna nya detaljplan, liksom de nu gällande fd byggnadsplanerna, är att all strand ska vara allmänt tillgänglig. Avgränsningen mellan vattenområde och landområde följer de gällande byggnadsplanerna

Båtplatser

I planen bekräftas ett flertal gemensamma småbåtsbryggor för de intill liggande fastigheterna. Inom ett större område i planen har det markerats som gemensamma småbåtsbryggor, där det finns möjlighet att bygga fler bryggor. Idag finns det en brygga till nästintill varje fastighet inom Helgö-Bona 5:1, dessa bryggor har ingen strandskyddsdispens. Stadsarkitektkontoret anser att Kaggens täppas tomtägarförening istället bör samordna och anlägga en eller två större bryggor som kan utnyttjas. Därmed föreslås det i plan ett större område som möjliggör detta. Strandskyddet upphävs inom dessa föreslagna områden, vilket gör att strandskyddsdispens inte krävs.

Badplatser

Några specifikt utmarkerade badplatser bekräftas inte i planen utan det är de bryggor som finns där idag som möjliggör bad.

Nyckelbiotop

I nordöst finns en nyckelbiotop längs en bergsbrant där intressant kryptogamflora finns, vilket innebär mossor, lavar och vedsvampar. Detta område ingår inom naturmark och kommer även avsättas som naturmark inom denna nya detaljplan.

Gator o trafik

Gatunätet för området finns utbyggt. Upprustning och breddning kan bli aktuellt. Gemensam sopsortering har förlagts på två ställen eftersom terrängen är så pass kuperad och framkomligheten på vägarna där med svår, särskilt vintertid.

Cykelvägar finns inte utbyggt i området. Utrymme för att bygga ut gc-väg finns längs med huvudgatan. I området anses hastigheterna vara tillräckligt låga för att gång- och cykeltrafik kan kombineras med motorfordonstrafik.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Kommunen upphäver strandskyddet i samband med att denna detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet föreslås att upphävas inom all kvartersmark samt gatumark, samt vattenområde för småbåtsbryggor.

De särskilda skäl som föreligger för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark och gatumark är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken som avsätts som kvartersmark för bostäder har även tidigare varit planlagd som kvartersmark och är även avstyckad och brukad för det ändamålet. Tomterna är bebyggda sedan lång tid och har väl uppvuxna häckar eller omgärdade av staket. Tomterna får därmed ses som ianspråktaga och har inte varit allmänt tillgängliga sedan åtminstone slutet av 1960-talet. Det rörliga friluftslivet har inget intresse av marken.

Inom kvartersmark för teknisk anläggning föreslås även här att strandskyddet upphävs. De tekniska anläggningarna, nätstationer, är befintliga.

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

Strandskyddet föreslås kvarstå inom öppen vattenområde(W) och alla allmänna platser, förutom gatumark. Här krävs strandskyddsdispens för förändringar, även t ex trädfällning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Frågan om kommunalt vatten och avlopp (VA) på Helgö har varit en aktuell fråga under många år. Framdragnings av kommunalt vatten och avlopp pågår. Utbyggnaden startades 2013 och planeras vara färdigt 2015. Huvudledningen sträcker sig ifrån brofästet, utefter Kaggeholmsvägens södra sida.

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns i området och är inte tänkt att byggas ut. Dagvatten skall i första hand omhändertas inom tomten. På bergiga sluttande tomter kan åtgärder behövas så att dagvatten inte rinner in på granntomterna.

Värme

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

Fjärrvärme, närvärme eller enskild panna kan baseras på förnybara energiresurser (Biobränsle, till exempel pellets) och bör därför väljas i första hand. Jord-, sjö- eller bergvärmepumpar drivs med el vilket inte nödvändigtvis innebär en övergång till

förnybara energiresurser. Jord-, sjö- eller bergvärmepumpar bör därför väljas i sista hand. Solvärme eller solceller kan med fördel komplettera och effektivisera uppvärmningssystem. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas. Ovanstående rekommendationer som berör uppvärmningen bidrar till uppfyllelse av de nationella miljö kvalitetsmålen som är i linje med Sveriges och EU:s klimat- och energipolitiska målsättningar.

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

El

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

Avfall

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

Då har istället en plats angivits, vid närmaste vändplan, där sopkärnen kan stå vid tömning eller permanent. Här föreslås gemensamhetsanläggningar bildas för de fastigheter som nyttjar ytan. Dessa platser som är utsatta i detaljplanen, är två stycken. Dessa omfattar Kaggens Täppas väg, Bockholmsundsvägen och Backvägen söder om Kaggeholmsvägen samt Frejas väg och Sten Baners väg norr om Kaggeholmsvägen. I övrigt ska sophantering lösas på respektive bostadsfastighet.

Återvinningsstation finns vid livsmedelsbutiken i Nyckelby. Här måste samtliga boende passera när man lämnar Helgö.

Kraftledning

Genom området löper en kraftledning där Vattenfall är ledningshavare. Kraftledningen fortsätter söderut mot Salems kommun och vidare till Södertälje kommun och norr mot Skytteholm på Ekerö och vidare mot Järfälla kommun. Kraftledningen snuddar fyra fastigheter inom planområdet, som idag är bebyggda. Kraftledningen är en starkströmsledning. Ledningshavaren ska se till att berörda fastigheter inte blir betungade mer än nödvändigt och när ledningen inte längre fyller något behov skall ledningen tas bort. Fastighetsägarens skyldigheter är att under eller invid ledningen får markanvändningen inte ändras. Fastighetsägaren får inte heller utan ledningshavarens medgivande spränga, fälla träd, uppsätta stängsel, schakta eller på annat sätt ändra marknivå eller vidta annan åtgärd som kan vålla skada på person eller egendom.

MILJÖPÅVERKAN/HÄNSYN

Naturvärden/Djurliv

De utpekade naturvärdena i form av nyckelbiotop samt våtmark föreslås ligga helt, eller till övervägande del, inom allmän plats/naturmark i förslag till ny detaljplan.

Vassröjning

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

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

Störningar

Skjutbana

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

Kort sammanfattning:

För handeldvapen och lös ammunition överskrids riktvärdet 65 dBAI för stora delar av området. Denna typ av skjutning är också den som förekommer flitigast. För granater 20 mm överskrids förslaget riktvärde på ett fåtal fastigheter, uppskattningsvis 10-20 st.

- Skjutning får ske under total 170 dygn/år, dvs ungefär varannan dag.
- Skjutning får ske max 15 nätter.
- Skjutning får ske även kvällar och helger, olika för olika vapenslag.
- Skjutning får ej ske vecka 26-32.

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

Hästhållning/Stall

På fastigheten Helgö-Bona 3:1 finns ett stall med 6-20 hästar samt två stora hagar. Detta kan påverka miljön och människors hälsa och ge störningar så som lukt, flugor, buller och risk för allergier.

Det finns inget lagstadgat krav kring skyddsavstånd utan endast riktlinjer kring lämpliga avstånd. Vilka avstånd som är lämpliga beror i sin tur på platsens förutsättningar så som topografi, vindförhållanden och om det exempelvis finns vegetation emellan. Enligt Miljö- och hälsoskyddskontorets riktlinjer bör stall ha ett avstånd på 100 m mot bostadsbebyggelse på landsbygden. Vad gäller hagar bör det vara ett avstånd på 50 m till bostadsbebyggelse på landsbygden samt 30 m till dess fastighetsgräns.

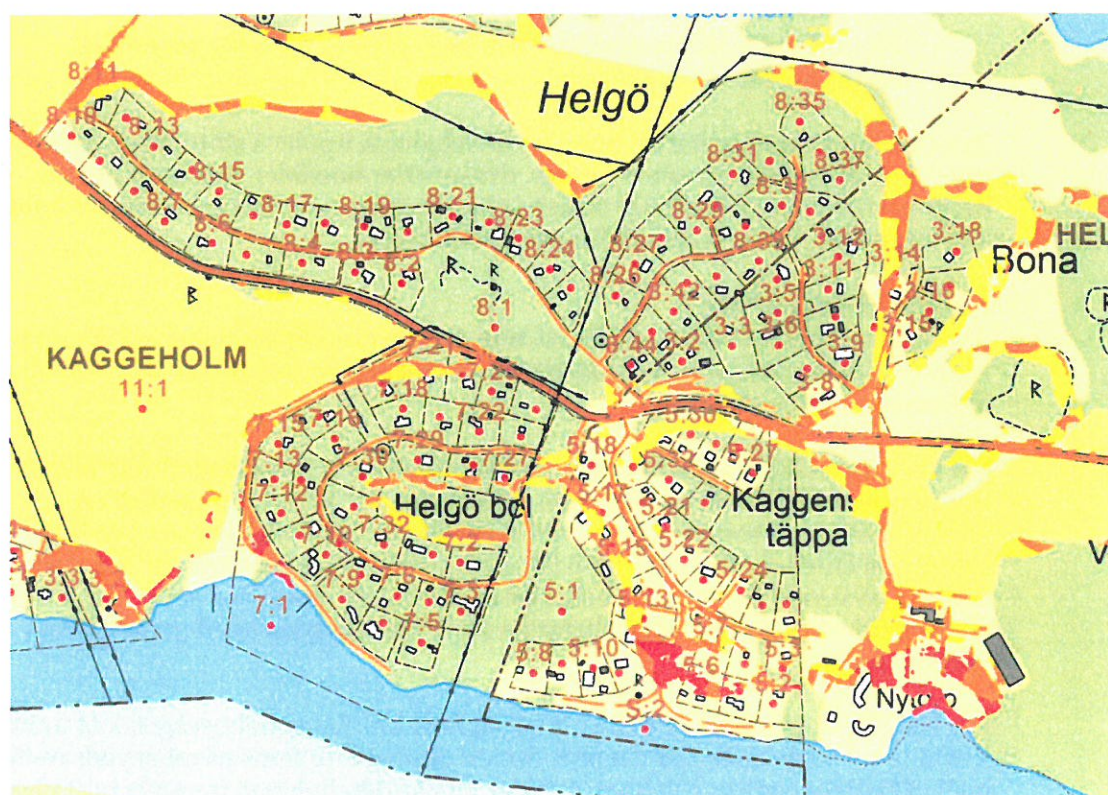
För Helgö etapp 2 innebär detta att hagen norr om Kaggeholmsvägen kan innebära viss störning till närboende där det som det ser ut idag inte finns något skyddsavstånd mellan fastighetsgräns och hage. I övrigt förslår detaljplanen inga nya bostäder inom rekommenderat skyddsavstånd.

Klimatanpassning, översvänningsrisk

Sockelhöjden på nya bostadshus ska enligt översiktsplanen ligga på minst +1,6 meter enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen anser att bebyggelse ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till nivån +2,3 meter. Bestämmelse formuleras så att varken byggnadskonstruktionen eller den verksamhet som bedrivs i byggnaden påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning som medför att Mälaren stiger till nivån +2,3 meter (RH00). Inga byggnader är placerade under +2,3 meter inom planområdet.

Ras och skred risk

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



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

Inom en del av planområdet finns det enligt analysen en viss risk för skred däremot finns det ingen rasrisk inom etapp 2. Vid nybebyggelse är det viktigt att kontrollera jordtypen och inte utsätta den för onödigt stort tryck om det är en jordart som är benägen för ras och skred. Det kan däremot utläsas ur kartan ovan som visar risken för ras och skred att denna risk främst ligger utanför tomterna.

Skred kan uppstå i kohesionsjordar i sluttande terräng, om marken belastas så hårt att de sammanhållande krafterna mellan partiklarna inte förmår att hålla ihop materialet. Skredet benämns belastningsskred om det uppstår genom att marken utsätts för en alltför stor belastning utifrån. Ett skred kan också uppstå om själva materialets sammanhållning med tiden försämras. Kohesionsjordar är finkorniga jordar, som exempelvis lerjordar. Från SGUs jordartskarta kan man utläsa att jorden som ligger där det finns risk för skred är av lera.

Från GIS-analysen som är gjord av Rask visade det sig dock att undersökningen inkluderar en rad områden där man vid fältkontroll ej kan observera tecken på markinstabilitet. Detta innebär dock inte att dessa områden därmed kan antas vara stabila.

Radon

Enligt en översiktlig utredning är området normal- och lågriskområde. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

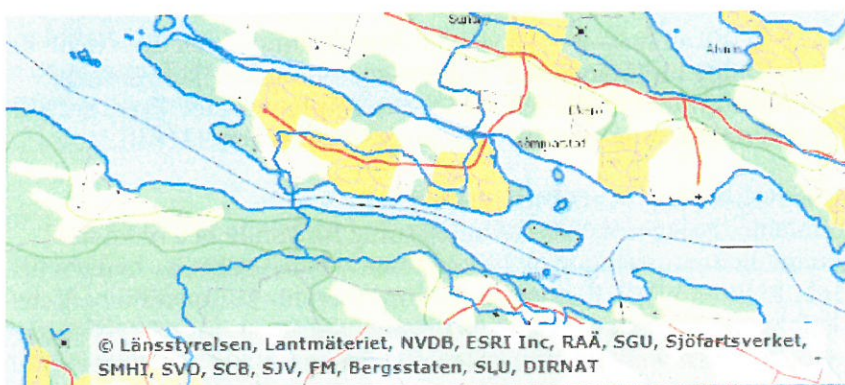
Luften i Ekerö har inga halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna. Kommunen har stor andel bilburen pendlande arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning.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

Fiskvatten

Musselvatten saknas i Mälaren men miljökvalitetsnormerna för fiskvatten gäller där.

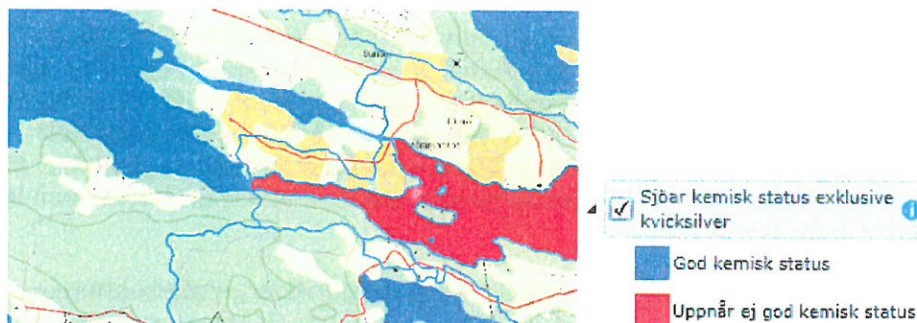
Miljökvalitetsnormer för vatten

Helgö etapp 2 avrinner mot två vattenförekomster: Mälaren-Gripsholmsviken i väster och Mälaren-Stockholm i öster.



MKN är att uppnå god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015.

Statusklassningen är god ekologisk status. Däremot uppnår den östra vattenförekomsten inte god kemisk status.



Statusklassning kemisk status.

Miljöproblemen är för vattenförekomsten i öster: Övergödning, miljögifter exkl kvicksilver. Miljöproblemen är för vattenförekomsten i väster: Miljögifter exkl kvicksilver.

Riskbedömningen är (enligt VISS) att risk finns att ekologisk status/potential inte uppnås 2015 för den östra vattenförekomsten samt risk att kemisk status inte uppnås 2015 för båda vattenförekomsterna.

Hänsyn

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

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

Miljöbedömning

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

Behov av miljöbedömning – ställningstagande

Detaljplanen innehåller bestämmelser om anpassning till kända och okända fornlämningar samt en anpassning av nyttillkommande bebyggelse, av hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård. Skador på riksintressen för kulturmiljö bedöms minimeras då detaljplanen anpassas till fornlämningar samt att inga ytterligare tomter tillkommer. Det bedöms dock att bestämmelser behövs om hur ny bebyggelse kan tillkomma (placering, terränganpassning m m) för att inte påverka landskapsbilden. Detaljplanen bedöms inte påtagligt skada riksintresset eller innebära betydande miljöpåverkan på kulturmiljön.

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

Vid bedömningen har kumulativa och andra samverkande effekter uppmärksamats.

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

- Riksintresse kulturmiljövård
- Riksintresse för totalförsvaret
- Strandskydd
- Vattenskyddsområde östra Mälaren
- MKN för vatten
- Nyckelbiotop, våtmark
- Fornlämningar
- Landskapsbild
- Instabil mark
- Dagvatten
- Översvämning
- Djurarter
- Hästhållning
- Trafiksäkerhet
- Kraftledning

Följande bedöms kunna innebära risk för betydande miljöpåverkan:

Befintligt skjutfält innebär att etablerade riktvärden för buller kan överskridas från skjutbanan.

Ställningstagande

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

KONSEKVENSER

Riksintresse för kulturmiljövård

Riksintresset för kulturmiljövård ligger till största delen utanför planområdet, en mindre del ligger inom planområdet. Riksintresset bedöms inte påverkas.

Riksintresse för totalförsvaret

Området omfattar influensområde för Vällinge skjutfält i Salems kommun. Att utöka byggrätten för tomterna på Helgö bedöms inte innebära någon påverkan för riksintresset. Däremot kan riksintresset påverka de boende på Helgö. När fler bestämmer sig för att permanent bosätta sig på Helgö kan dessa bli utsatta av buller från skjutfältet, därmed är det krav på isolering i samband med bygglov.

Riksintresse 4 kap MB

Riksintresse 4 kap MB innebär att man ska beakta turismen och friluftslivet, speciellt det rörliga friluftslivet. Då det inte tillkommer några nya tomter, utan att det endast är byggrätten som utökas anses det att inga större konsekvenser kommer att påverka det rörliga friluftslivet.

Landskapsbild

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år.

Planförfarande

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

Bygglövsplikt

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Vaghållare förslås även fortsättningsvis vara de fyra föreningarna i området som därtill sköter naturmark och hamnanläggningen. Även bryggor bör ingå i föreningarnas skötselansvar. Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet. Motiveringen för enskilt huvudmannaskap är att kommunstyrelsen beslutat att i Ekerö kommun ska enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Därutöver är de fyra vägföreningarna väl fungerande.

Genomförande

Vatten- och avloppsledningar till varje fastighet är under utbyggnad. I övrigt innebär detaljplanen endast utbyggnad inom kvartersmark, vilket sker på initiativ av de enskilda markägarna. Vägar är utbyggda och detaljplanen föranleder ingen utbyggnad av vägar eller standarhöjning. Detaljplanen redovisar markområden för utbyggnad av t ex vändplaner och sophanteringsytor i vägföreningarnas regi.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningen är genomförd. Inga justeringar av fastighetsgränser krävs för att kunna anlägga vändplaner.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att upprätta detaljplan regleras genom planavgift i samband med bygglov. Kostnader för fastighetsbildning och bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa. Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tillämpas kommunens VA-taxa.

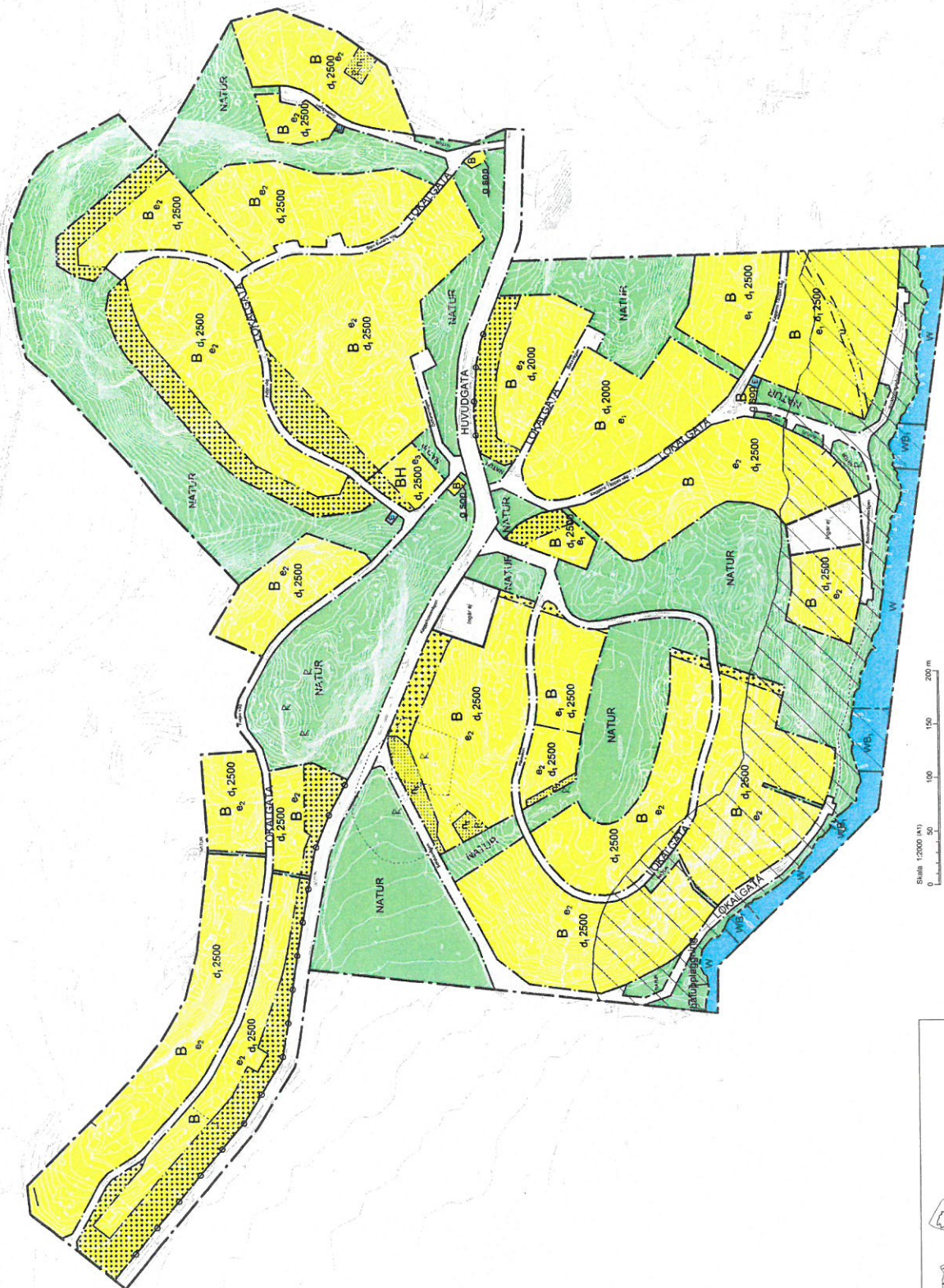
STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt

Litteraturtips och information

Björn Ambrosiani: Mälaröarna. Från fornkungar till folkungar. 2002.
Björn Ambrosiani: Medeltida jordägare och aktörer på Mälaröarna. 2006. Wilhelm
Britt-Marie Franzen: BREJA. Specialinventering av forn- och kulturlämningar på
Helgö, Ekerö kommun, Stockholms län. 2010:1.
Holmqvist: Helgö. Den gåtfulla ön. 1969.
Wilhelm Holmqvist: Vikingar på Helgö och Birka. 1980.
Excavations at Helgö (vetenskaplig serie med pågående utgivning, nr XV och XVI
utgavs 2004 och 2005)



Skala 1:2000 (M)
0 50 100 150 200 m



GRUNDKARTA ömsu ej upprättad. Som grundkarta används utdrag ur basplan.

	SAMRAD	
	NORMALT FÖRFRÅNDE	
	DETALJPLAN FÖR HELGÖ, ETAPP 2	Utsedd till utvärdering
	KAGEHOLM 7:1 m fl	XX-XX-XX BN
	I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN	Ansvarig
	UPPRÄTTAD I JUNI 2014	XX-XX-XX XX-XX-XX
	AV STADSARKITEKTONDET I EKERÖ KOMMUN	Reviderad
		XXX
	JOHAN ANDRÉAS HAGLAND	Planutvärderare
	MILJÖ- OCH STADSSTYRELSE	2013.10.214

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detalplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA
- LOKALGATA
- NATUR
- Trafik mellan områden
- Lokaltrafik
- Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder. Icke störande verksamhet får inredas.
- BH Bostäder och handel. Icke störande verksamhet får inredas.
- E Tekniska anläggningar

Vattenområde

- W Öppet vattenområde
- WB Gemensamma småbåtsbryggor för intilliggande bostäder.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

båtpläggning Mark för vinterförvaring av mindre båtar.

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

d0000 Minsta storlek på fastighet är angivet antal kvadratmeter. Avser hela användningsområdet.

På varje bostadsfastighet får en huvudbyggnad och komplementbyggnader uppföras. Garage eller uthus får ej sammanbyggas med huvudbyggnad.

e1 Huvudbyggnad får uppta högst 150 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnader får uppta totalt 60 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnadernas totala bruttoarea får vara högst 350 kvadratmeter per bostadsfastighet.

Undanlag kan ges om huvudbyggnad uppförs med högst 3,5 meter byggnadshöjd och högst 30 graders taklutning samt inte uppförs med vare sig souterrängvåning eller vind. Då får huvudbyggnad uppta högst 150 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnadernas totala bruttoarea får vara högst 250 kvadratmeter per bostadsfastighet.

e2 Huvudbyggnad får uppta högst 150 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnader får uppta totalt 60 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnadernas totala bruttoarea får vara högst 350 kvadratmeter per bostadsfastighet.

e3 Huvudbyggnad får uppta högst 250 kvadratmeter byggnadsarea och högst uppta 5,6 meter byggnadshöjd. Komplementbyggnader får uppta totalt 60 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnadernas totala bruttoarea får vara högst 350 kvadratmeter per bostadsfastighet.

För bostad ska inom tillåten byggnadsarea ska en täckt biltupplåtningssplats kunna inrymmas. Huvudbyggnad får inrymma en ordinar bostadsbegränsning och lägenhet för generationsboende.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

- sop Gemensam byggnad för avfallshantering för bostäder får uppföras till en högsta höjd av 2,5 meter.
- n1 Förbud mot schaktning och ändring av markens nivå.
- Körbar förbindelse får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

I Högsta antal våningar. Huvudbyggnad får uppföras i högst en våning samt anlingen med övre våning eller souterrängvåning.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter och för komplementbyggnader 3,0 meter. Högsta nackhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter och för komplementbyggnader 4,5 meter. Höjd ska beräknas från markens medelnivå omkring byggnad.

Största taklutning för huvudbyggnad är 45 grader om byggnader uppförs utan souterräng och med högst 3,5 meters byggnadshöjd, annars är största taklutning 30 grader.

Största taklutning för komplementbyggnader är 30 grader.

Minsta taklutning för samtliga byggnader är 7 grader.

Utan hinder av bestämmelserna om högsta byggnadshöjd får på huvudbyggnad takkupor och frontespiser utföras inom totalt 1/3 av fasadlängden. Sådana byggnadsdelar får inte sträcka sig högre än 0,1 meter under taknock och inte närmare gavel än 1,0 meter. Om huvudbyggnaden uppförs med souterrängvåning får inte takkupor och frontespis överskrida byggnadshöjden på byggnadens högsta sida.

Byggnader ska utföras med sadeltak. Mansardtak tillåts ej.

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Huvudbyggnad ska utföras radonsäkert.

Huvudbyggnad skall utföras med ljudisoleri i yttenväggar, tak och fönster detta skall dimensioneras mot ljud och andra yttre ljudkällor så att man beräkningsmässigt når de dimensionerade ljudtrycksnivåerna inomhus som anges i standard med en godtagbar nivå.

Byggnad skall placeras minst 6,0 meter från gräns mot väg och minst 4,0 meter från annan gräns. Uthus eller garage får dock placeras minst 1,0 meter från annan gräns än mot väg om placeringen bedöms lämplig vid bygglovsprövningen. Vid prövningen skall grannyttrande inhämtas. Garage kan vid stark slutande terräng få byggas närmare än 6,0 meter från gräns mot väg om garageinfarten ej förbläggas direkt mot väg.

Placering av byggnad ska göras med hänsyn till planens delar och topografi, schaktning och utfyllnad får inte göras om det inte krävs för byggnadens konstruktion.

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 nivå +2,3 (RH 00).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Då området innehåller förlämningsmåste den som utför byggnation eller markarbeten vara särskilt uppmärksam på eventuell förekomst av arkeologiska fynd. Kontakt med länsstyrelsen bör tas inför förändringar av marken såsom vid bygg-, mark- och rivningslov. Se vidare om anmälningsplikt enligt kulturminneslagen i detaljplanens beskrivning under avsnitt: Förlämnningar.

Hela planområdet ingår i yttre vattenskyddsområde för Östra Mälaren för vilka särskilda föreskrifter gäller.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark, gatumark och WB.

ILLUSTRATIONER

- Text Illustrationstext
- R Förlämnning.
- Illustrationslinje, förlämningsområde.

 EKERÖ KOMMUN	SAMRÅD	NORMALT FÖRFARANDE			
	PLANBESTÄMMELSER FÖR HELGÖ, ETAPP 2 KAGGEHOLM 7:1 m fl I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN	Resultatdatum Gömdatum XX-XX-XX	Intona BN	Avslutande XX-XX-XX	Laga kraft XX-XX-XX
UPPRÄTTAD I JUNI 2014 AV STADSARKITEKONTORET I EKERÖ KOMMUN		Förslagsnummer XXX			
JOHAN ANDRADE HAGLAND MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSCHEF		MATILDA NILSSON PLANARKITEKT		2013.10.214	

