



Stadsarkitektkontoret

2015-05-06

SAMRÅD

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Kaggeholm 6:1 m fl (Helgö etapp 3) på Helgö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2013.17

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för de västra delarna av Helgö. Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter jämfört med äldre byggnadsplaner med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde.

Ett planförslag upprättats och skickas nu ut på granskning till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under samrådstiden, **7 maj – 11 juni 2015**, finns samrådshandlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 11 juni 2015** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att man lämnat skriftliga synpunkter under planprocessens gång. Detta är det näst sista tillfället som det går att lämna synpunkter.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

För berörda fastighetsägare, hyresgäster och arrendatorer kommer ett informationsmöte att hållas den **21 maj 2015**, kl 18.30 i Kommunhuset, Tappströmsvägen 2, Ekerö.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, Matilda Nilsson tel 08-124 57 100 (vxl)

Med vänlig hälsning

Matilda Nilsson
Planarkitekt

Stadsarkitektkontoret**UPPHÄVANDE AV 113§-FÖRORDNANDEN ENLIGT BYGGNADSLAGEN**

Kaggeholm 6:1 m fl (Helgö, etapp 3) på Helgö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnrPLAN.2013.17.214

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för de västra delarna av Helgö. Med den kommande detaljplanen har det uppkommit att 113§- förordnaden enligt Byggnadslagen måste upphävas. I äldre byggnadsplaner förekommer att Länsstyrelsen beslutat om ett särskilt förordnande enligt 113§ i byggnadslagen (1947:385, BL). Förordnadet innebär att markägaren utan ersättning upplåtit eller avstått den obebyggda mark som i planen upptagits som väg, park/natur eller annan allmän plats i detaljplanen. 113§-förordnande gäller till dess att det ändras eller upphävs. För att kunna planlägga allmän platsmark med ett 113§-förordnande som kvartersmark för bebyggelse måste enligt gällande regler kommunen begära hos länsstyrelsen att förordnadet ska upphävas. De förändringar som görs av den allmänna platsmarken, måste även samrådats med de fastighetsägare som berörs av markförändringen. 113§ förordnandet gäller inom den äldre byggnadsplanen 20.

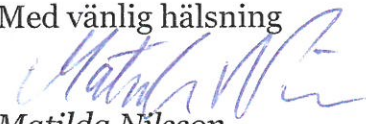
Ett upphävande av förordnadet enligt 113§ krävs för att de gemensamma sopytor som har placerats inom planen ska kunna tillkomma samt att de transformatorstationer som finns idag blir planenliga. **Se nästa sida med karta för berörda områden.**

Ekerö kommun ber nu er, berörda markägare att inkomma med synpunkter angående förslaget att upphäva 113§-förordnadet i samband med att detaljplanen är ute på granskning. Dessa synpunkter kommer sedan sammanställas och skickas till länsstyrelsen som är den myndighet som genomför prövning av upphävandet. Samrådstiden varar mellan 7 maj och 11 juni. Synpunkter skall senast inkomma till kommunen den **11 juni 2015**. Synpunkter skickas till Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö, eller med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se.

Detaljplaneförslaget kommer inte kunna antas innan upphävandet av 113§ BL-förordnadet har vunnit laga kraft i berörd del.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera kan ringa till stadsarkitektkontoret, Matilda Nilsson tel 08-124 571 00 (växel)

Med vänlig hälsning


Matilda Nilsson
Planarkitekt

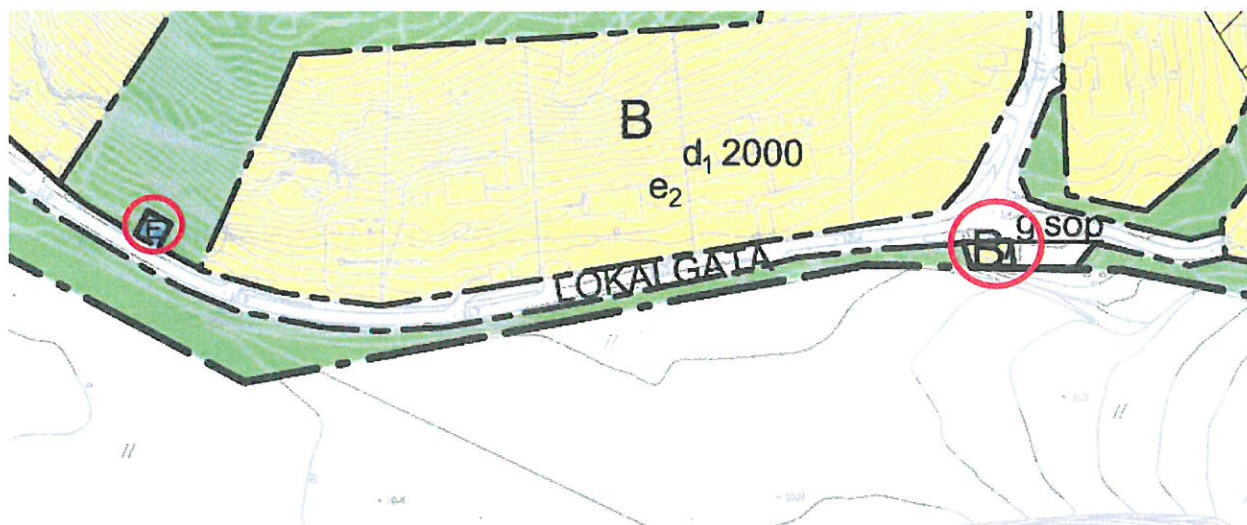


Bild 1. Rödmarkerade områden anger var förordnadet enligt 113 § BL föreslås upphävas.

Vid Bergsrundan ges det plats för gemensam sophantering för fastigheterna norr och öster om placerad sopyta. Även området kring transformatorstationen föreslås förordnandet upphävas.

2015-03-26

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Kaggeholm 6:1 m fl (Helgö etapp 3)

Dnr PLAN.2013.17.214

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Fastighetskartan med utredningsområdets avgränsning markerat med röd streckad linje.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan-och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

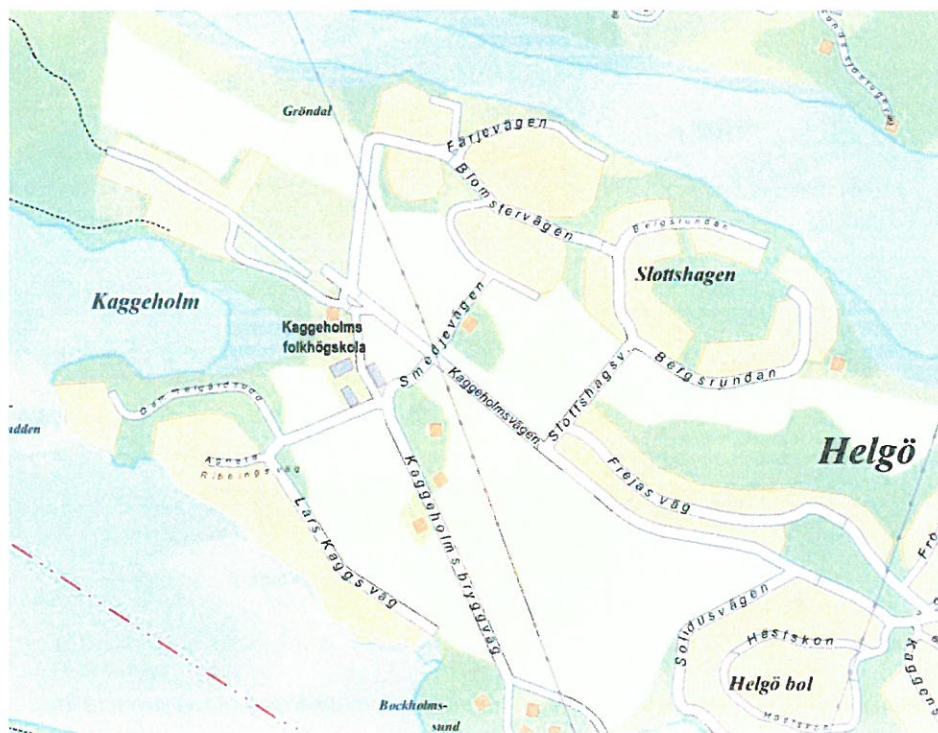
Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter jämfört med äldre byggnadsplaner med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde.

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

PLANDATA

Planområdets areal är ca 60 ha, uppdelat på två planområden. Större delen av fastigheterna ägs av privatpersoner. Området är beläget vid Slottshagen/Gröndal på nordvästra delen av Helgö och utgörs av fastigheterna Kaggeholm 6:1–44, Kaggeholm 10:1–21, Kaggeholm 11:2, Kaggeholm 6:1 samt 10:1 ägs och sköts av Slottshagens samfällighetsförening. Den sydvästra delen av Helgö utgörs av Gammelgårdsuddens, där ingår fastigheterna Kaggeholm 2:1 – 2:17 samt Kaggeholm S:1, Kaggeholm 2:1 sköts i Gammelgårdsuddens tomtägarförening.

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



Områdets vägdragning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

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

Riksintresse för totalförsvaret

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

Riksintresse 4 kap MB

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

Riksintresse för Energidistribution

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

Översiktsplanen

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

Utdrag ur översiktsplanen

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

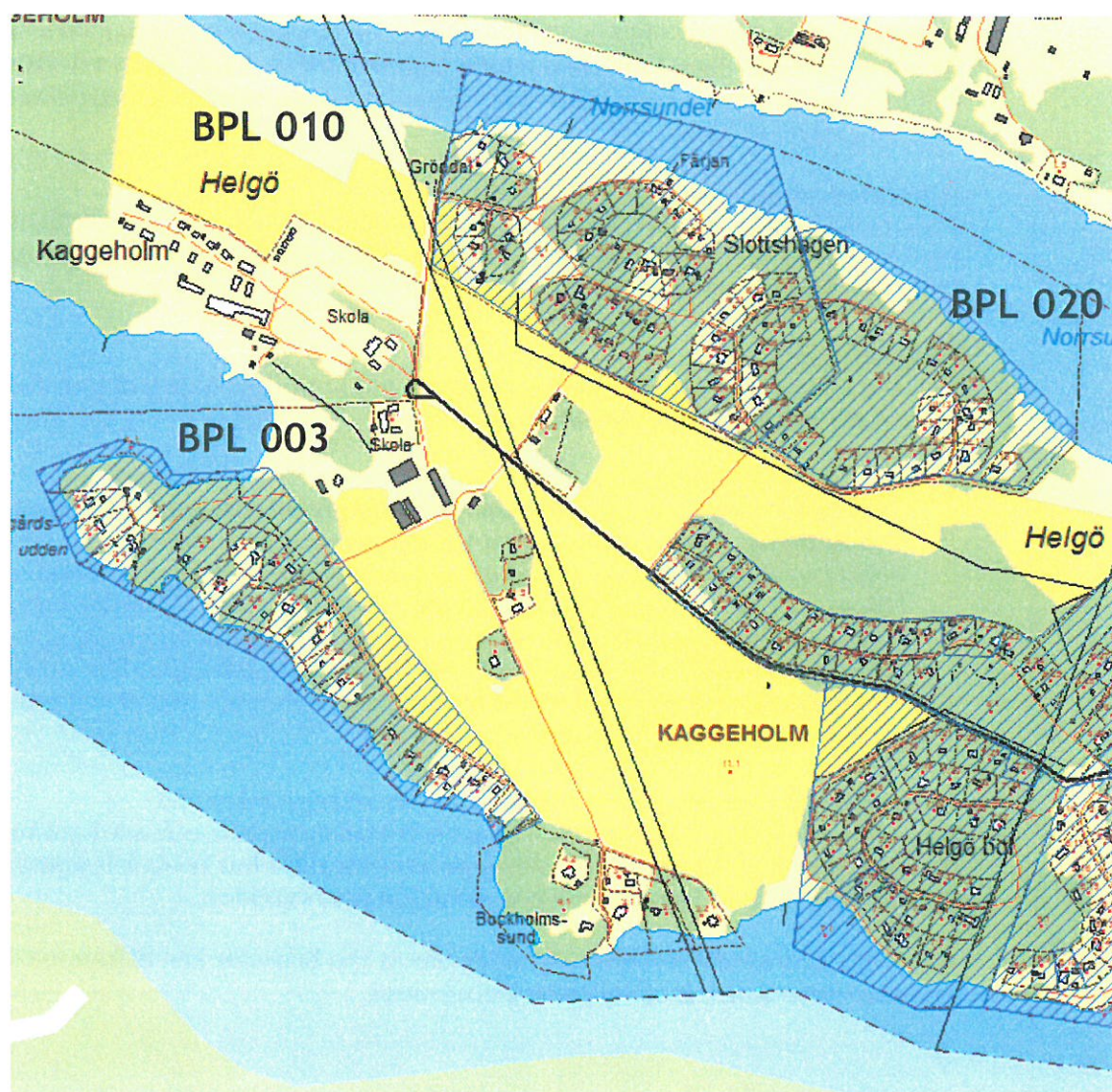
Bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen

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

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

Detaljplaner

Det nu aktuella planområdet omfattas av detaljplaner med kommunens plannummer BPL 003, 010 och 020.



	Fastställt/ Laga kraft	Beteckning	Antal fastigheter	Yta	Höjd	Minsta tomtstorlek
003	BPL 1943-04-17	Kaggeholm 2:1	16	150 kvm bva En bostadsbyggnad + ett uthus. Uthus max 30 kvm	En våning med vind, dock högst till häftan av dess yta. Bostadsbyggnad 4,5m, uthus 2,5m Hösta taklutning 45 grader	4000 kvm
010	BPL 1948-07-01	Kaggeholm 6:1	44	180 kvm bva En bostadsbyggnad + ett uthus. Uthus max 30 kvm	En våning och max 4,5m samt en fastighet två våningar och max 7,6m Uthus 2,5 m Högsta taklutning 30 grader för tvåvåningshus	2500 kvm

020	BPL 1955-10-19	Kaggeholm 1:1	20	100 kvm bva, dock totalt 80 kvm bva för bostad. En bostadsbyggnad + ett uthus (dock ev. undantag med ett uthus till).	En våning med vind, dock högst till hälften av dess yta. Bostad 4,5m, uthus 2,5m. Högsta taklutning 30 grader	2000 kvm
-----	-------------------	---------------	----	--	---	----------

Blå linjer avser plangränser i gällande detaljplaner. De tre blåmarkerade områdena i nordväst och sydväst ingår i Helgö etapp 3.

Fastigheter utanför planområdet

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

Kommunala beslut i övrigt

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

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

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

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

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

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 fastigheter, har kommunen bedömt att program inte behövs.

113§ förordnande enligt Byggnadslagen

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäder

Ursprungligen var alla 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 för permanent boende, vilket har ökat kravet på ändamålsenliga vatten- och avloppslösningar.

Befolkningsutveckling

Hela Helgö

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

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

Inom planområdet (etapp 3)

Inom planområdet finns det drygt 80 fastigheter, av dessa 80 har ca 40 befolkning folkbokförd på adressen år 2015.

Bebyggelsestruktur

De fastigheter som ingår i etapp 3 har idag stora tomter, alltifrån 2000 till 4500 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 bibehålla Helgös karaktär.

Offentlig service, kommersiell service

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

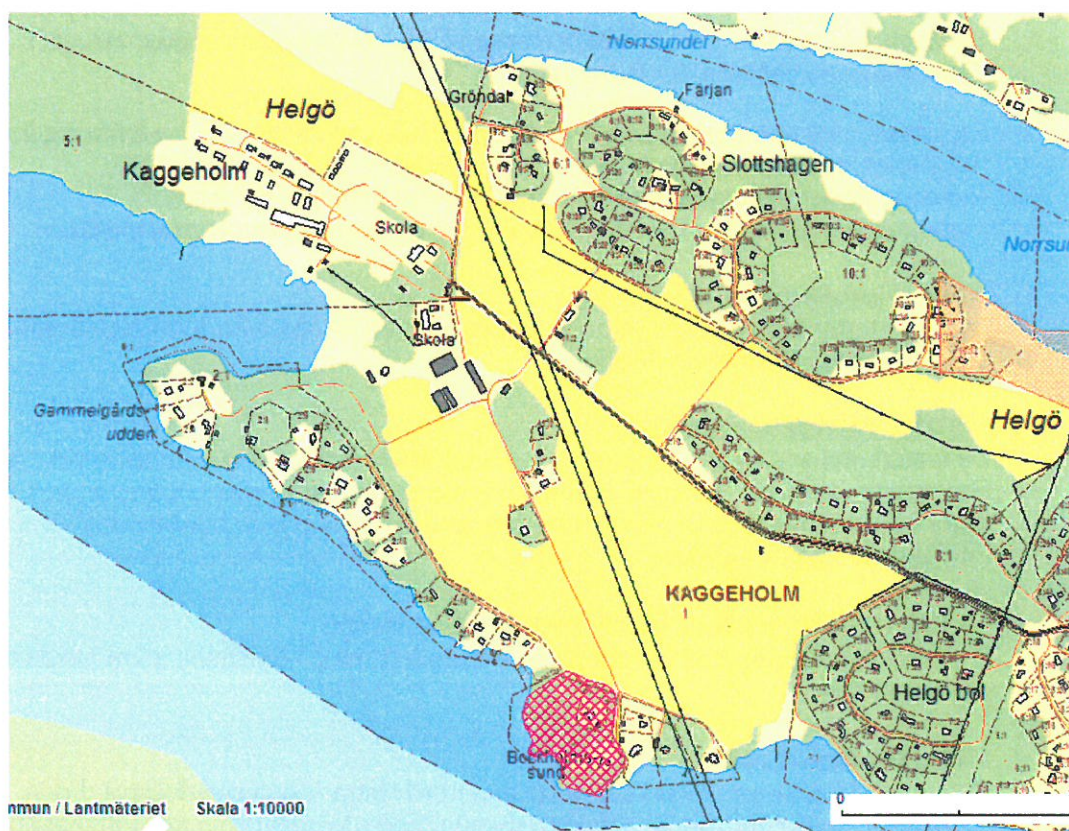
Gator och trafik

Planområdet är uppdelat i två delar den nordvästra och den sydvästra. I den nordvästra delen (Gröndal och Slottshagen) sköts lokalgatorna av Slottshagens samfällighet. I sydvästra delen av planområdet, Gammelgårdsudden är det Gammelgårdsuddens tomtägarförening som har ansvar för skötsel av lokalgator.

Natur, topografi och geologi

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

Strandzonen i norr är utpekad i Länsstyrelsens våtmarksinventering. Detta berör endast några fastigheter i nordöstra delen av planområdet. Sydöstra delen av planområdet angränsar till Skogstyrelsens utpekade område för nyckelbiotoper.



Vårmark är markerad i brunt, område för nyckelbiotoper är markerad med lila

Värdefull natur inom planområdet

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

Strandskydd

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

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

När kommunen genom detaljplan upphäver strandskyddet, har länsstyrelsen skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen ska också pröva kommunens beslut att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser (PBL 5 kap 14 § samt 11 kap 10 §).

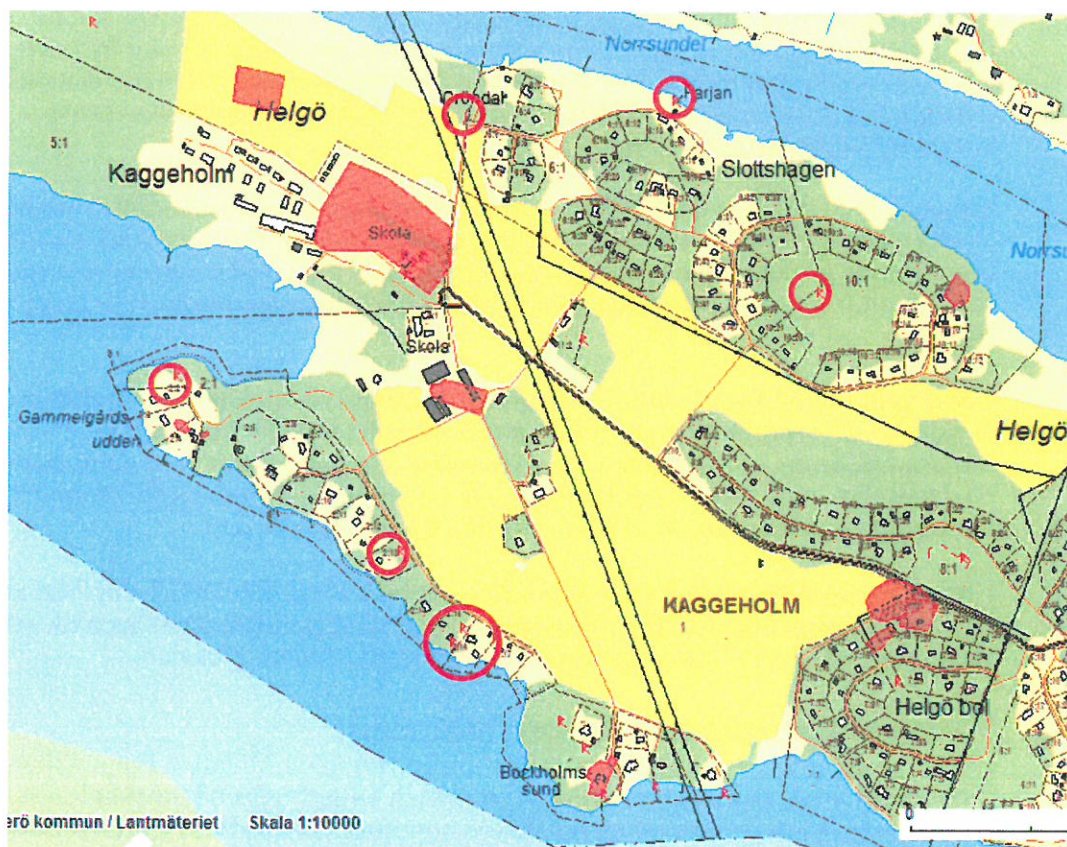
För att strandskydd skall kunna upphävas krävs det särskilda skäl. Till följd av en lagändring kan endast de skäl som anges i 7 kap 18c § miljöbalken ligga till grund för ett upphävande. Se vidare om särskilda skäl under "Förslag" nedan.

Vattenskyddsområde Östra Mälaren

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

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns kända fornlämningar enligt den specialinventering som utförts på Helgö 2010, se röda markeringar enligt nedanstående karta.

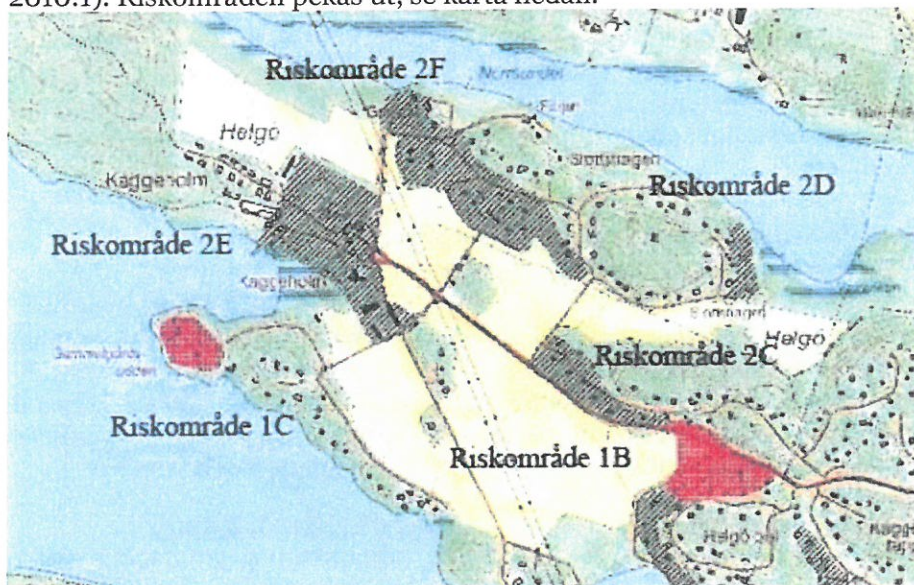


Följande fastigheter berörs av följande fornlämningar:

- Kaggeholm 2:1 - Stensättningsliknande lämning (RAÄ 123:1), inom naturmark
- Kaggeholm 2:3-4 – Husgrund (RAÄ 259)
- Kaggeholm 2:1 – Husgrund (RAÄ 259)
- Kaggeholm 2:13 – Jordhög (RAÄ 125:1)
- Kaggeholm 2:15, 2:16 – Två stora gropar (RAÄ 167:1 och 167:2)
- Kaggeholm 2:17 - Ordensmärke av gjutjärn (RAÄ 168:1)
- Kaggeholm 11:1 – Stensträng (RAÄ 272), inom naturmark
- Kaggeholm 10:1 – Vårdkase (RAÄ 179:1), inom naturmark
- Kaggeholm 10:8, 10:1 – Torplämning efter Vassvikstorpet (RAÄ 262)
- Kaggeholm 6:1 – Hamnanläggning, brygga (RAÄ 267)

Riskområden

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



Riskområden ifrån specialinventering.

Riskområde 1 C: Inom detta område är det stor sannolik att fornlämningar påträffas vid markingrepp.

Riskområde 1C

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

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

Riskområde 2D

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

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

Riskområde 2F

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

FÖRSLAG

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

Bebyggelseområden, kvartersmark

Huvudinriktning/övergripande idé/gestaltning

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

Den nya detaljplanen föreslår ingen ny bebyggelse utanför befintliga bebyggelseområden. Inga avstyckningar tillåts utan befintligt antal byggda bostadsfastigheter kvarstår. Detta regleras i detaljplanen genom avgränsningen av kvartersmark respektive naturmark samt genom 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.

Fastighetsstorlekar

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs. Dessa är satta utifrån befintlig storlek på fastigheterna, från 2000 kvm till över 4000 kvm. Nya fastigheter utöver de som tillåts i gällande fd byggnadsplaner föreslås inte. En fastighet föreslås däremot vara möjlig att avstycka Kaggeholm 6:2. Enligt den fd byggnadsplanen skulle denna fastighet vara möjlig att stycka till tre fastigheter, vilket kvarstår i detaljplanen. Att behålla de stora tomterna är det sätt som detaljplanen främst främjar hänsynsintressena på. Med större tomter finns förhoppningen att en större del av vegetationen kan bevaras. Det är dessutom lättare att hitta en lämplig placering för ett större hus även på kuperade tomter.

Byggrätt

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

Byggrätten föreslås fördelas på flera byggnader. Det är då lättare att placera dem på naturliga avsatser på fastigheten. En stor huvudbyggnad blir mer dominerande i landskapet än flera mindre. Detaljplanen reglerar därför att huvudbyggnaden inte får uppta mer än 150 kvm av tomtytan samt komplementbyggnad av 60 kvm. Uthus och garage får inte sammanbyggas med huvudbyggnad. Den maximala byggnadsarean är då 210 kvm. Om huvudbyggnaden är låg föreslås den kunna ta större yta i anspråk (190 kvm samt komplementbyggnad 60 kvm) om tomten är relativt plan, med denna bestämmelse blir byggnadsarea samma som bruttoarean dvs. 250 kvm.

På de fastigheter som har en minsta storlek på 5000 kvm är byggrätten 190 kvm samt 60 kvm komplementbyggnad, dvs en byggnadsarea på 250 kvm och bruttoarea 350 kvm.

Bygglövsbefriade åtgärder (Attefallshus m.m.)

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

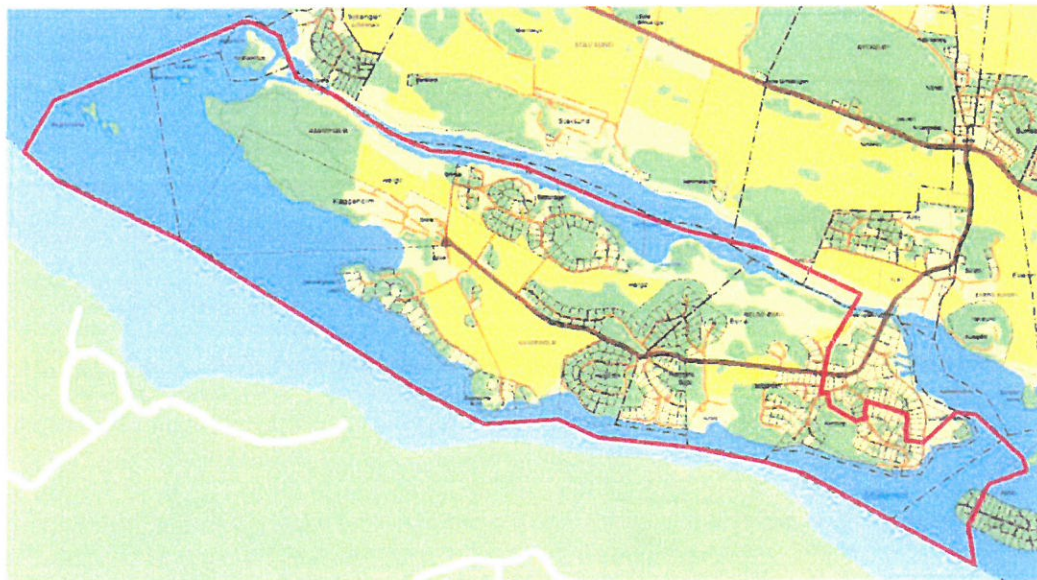
- ett komplementbostadshus på 25 kvm,
- att kunna göra en tillbyggnad på 15 kvm till befintlig bebyggelse,
- inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, exempelvis källarplanet som normalt kräver bygglov,
- tillbyggnad på huset av maximalt två takkupor, som inte innebär ingrepp på den bärande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

Ingen bygglovbefrielse inom riksintressen för totalförsvaret

För att inte påverka viktiga försvarsintressen, gör däremot Regeringen bedömningen att vissa bygglövsbefriande åtgärder inte kommer att gälla inom riksintresse för totalförsvaret eller influensområden för riksintresse, vilket Helgö till största delen är på grund av Vällinge skjutfält i Salems kommun. Denna begränsning innebär att även det som föreslås bli bygglövsbefriat kommer att behöva prövas i bygglov enligt detaljplanens bestämmelser inom influensområde, se karta nedan. Det som förblir bygglövsbefriat på Helgö utifrån den nya lagen är att uppföra takkupor.

Varför?

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



Streckad linje markerar influensområde för riksintresse för försvarsmakten.

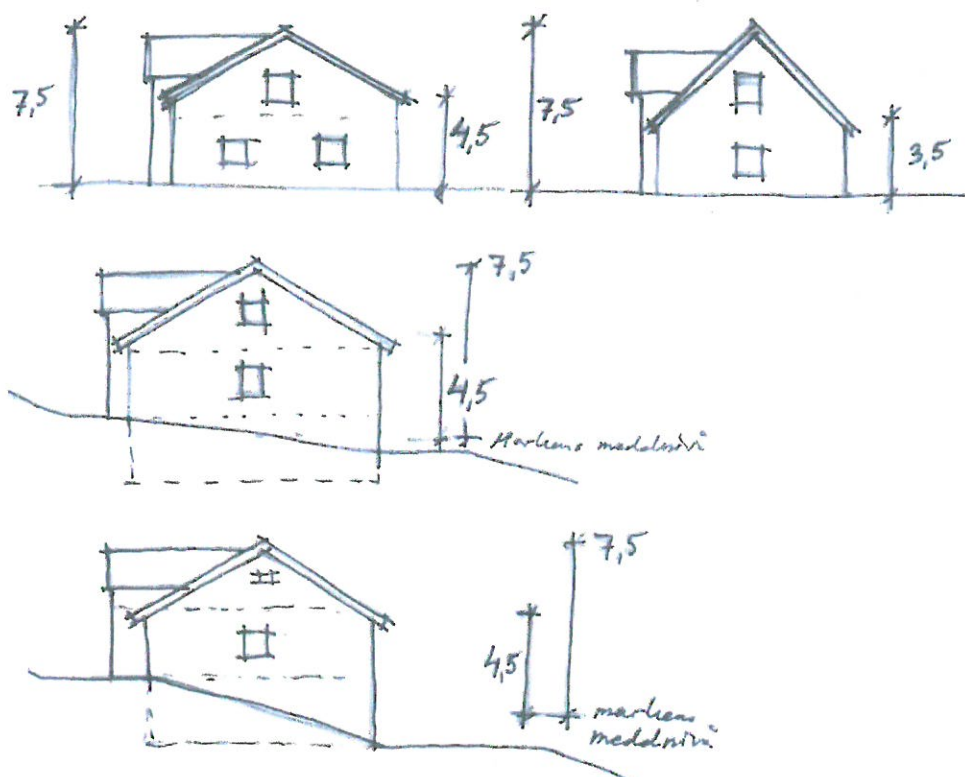
Byggnadshöjd, våningsantal

I inriktningsbeslutet föreslogs att de nu gällande bestämmelserna om antal våningar, byggnadshöjd och taklutning skulle bibehållas, vilket varierar något inom Helgö.

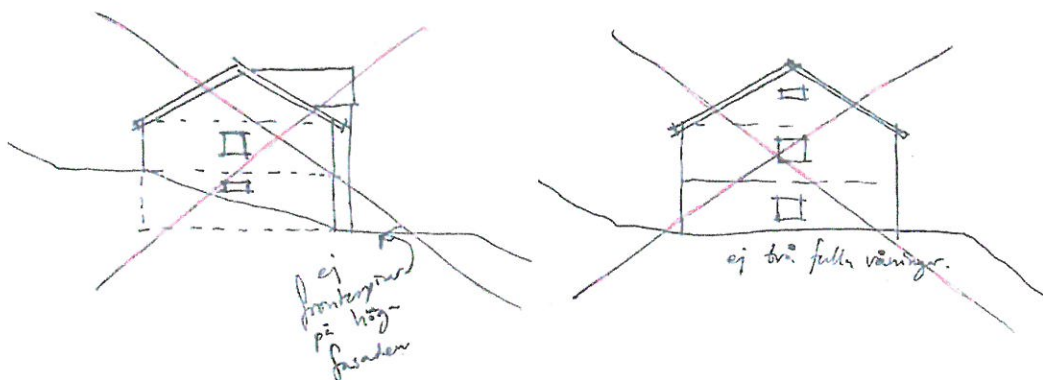
I de äldre byggnadsplanerna tillåts byggnader i en våning samt i vissa fall inredd vind därutöver. Högsta byggnadshöjd är 4,5 m inom byggnadsplanerna för Helgö etapp 3.

I gällande byggnadsplan 10 medges för en fastighet, där det är bostad kombinerat med handel, en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter och två våningar. Samtliga planer tillåter en högsta taklutning på 30 grader – 45 grader. Uthus och garage får enligt gällande detaljplaner ha en byggnadshöjd på högst 2,5 meter.

I den nya detaljplanen för etapp 3 föreslås en högsta byggnadshöjd på 4,5m och en högsta taknockshöjd på 7,5m, med undantag för byggrätten för både bostäder och handel som fortsatt tillåts ha en högsta byggnadshöjd på 7,6m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader utökas till 3m. Normalt räknas takkupor etc. in vid beräkning av byggnadshöjd. Takkupor och frontespiser, med viss utbredning, föreslås däremot tillåtas oberoende av bestämmelsen om byggnadshöjd. Detta undantag medges på huvudbyggnad på planare 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 frontespisen 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 fastigheterna förslås att tas bort och istället införs planbestämmelse 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 fastigheter har prickmarken utökats med hänsyn till kända eller misstänkta fornlämningsområden och i ett fall minskats, se rubrik "Begränsningar av bebyggelsen med hänsyn till fornlämningar".

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 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 terrasserings och längre branta slänter bör undvikas. Om marknivån ändras med 0,5 m eller mer krävs marklov.

Terränganpassning, Garage

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

Utseende

De befintliga bostäderna i området är till övervägande del enklare sportstugor med träpanel och sadeltak. För att uppnå huvudinriktningen om att bevara karaktären föreslås att nya byggnader ska utföras med sadeltak. Med sadeltak menas vanligt ryggåstak, ej brutet sadeltak, 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 de dimensionerade ljudtrycksnivåerna inomhus som anges i standard med en godtagbar nivå (Se vidare under *Skjutbullerutredning*) beräkningsmässigt nås. Bostadsrum(sovrum) bör även orienteras ifrån bullerkällan.

Vegetation

De trädbevuxna höjderna med öppen mark däremellan bidrar i mycket hög grad till Helgös karaktär. Den nuvarande bebyggelsen ligger i många fall inbäddad i grönska. Av praktiska skäl vid byggnation tar markägaren ofta ner flertalet träd. Marklov för trädfällning föreslås inte, men de stora tomterna bör innebära att vegetation och större träd ändå ska 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 2:15, 2:16, 2:17, 2:2, 2:3 samt 10:8. Inom känd fornlämning föreslås att schaktning och ändring av markens nivå inte tillåts. Denna bestämmelse gäller för alla av de fastigheter med utökad prickmark.

RAÄ-nr	Beskrivning	Berörd fastighet	Hänsyn i detaljplanen
Ekerö 123:1	Stensättningsliknande lämning	Kaggeholm 2:1	Skyddad. Ligger inom naturmark.
Ekerö 259	Husgrunder, medeltida	Kaggeholm 2:2-3, 2:1	Prickmark – skyddad.
Ekerö 125:1	Jordhög. Ej fornlämning, dvs tillkommen i sentid.	Kaggeholm 2:13	Ingen hänsyn.
Ekerö 167:1	Två gropar 26x13m	Kaggeholm 2:15, 2:16	Prickmark – skyddad.
Ekerö 168:1	Ordensmärke av gjutjärn i form av en femuddig stjärna fastsatt på en järnstång	Kaggeholm 2:17	Prickmark – skyddad.
Ekerö 272	Hägnad, stensträng	Kaggeholm 11:1	Skyddad. Ligger inom naturmark.
Ekerö 179:1	Vårdkase	Kaggeholm 10:1	Skyddad. Ligger inom naturmark.
Ekerö 262	Torplämning efter Vassvikstorpet, ca 50x30	Kaggeholm 10:8, 10:1	Prickmark – skyddad.
Ekerö 267	Hamnanläggning, brygga 8x7	Kaggeholm 6:1	Skyddad. Ligger inom naturmark/vattenområde

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

Observera kulturmiljölagen SFS 1988:950

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

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

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

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

Båtplatser

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

Gator o trafik

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

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

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

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

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

Kvartersmark

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

Inom kvartersmark för teknisk anläggning samt mark markerad N (gemensamhetslokal) föreslås även här att strandskyddet upphävs. De tekniska anläggningarna, nätstationer, är befintliga. Gemensamhetslokalen tillåts där befintlig byggnad finns och kan snarare gagna ett friluftsintrasse.

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

Vattenområden med befintliga bryggor

Inom WB-områden föreslås strandskyddet upphävas, då bryggor finns inom dessa områden. Däremot föreslås att endast en brygga per område får anläggas inom WB-områdena. Det får därmed inte tillföras några nya bryggor till de befintliga områdena.

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

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

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

Möjlighet till allmänhetens fria passage längs med stranden (MB 7 kap 18 f §) begränsas inte genom att upphäva strandskyddet för WB-områden. Det finns samma möjlighet som idag att röra sig längs strandkanten.

Påverkan på strand och vattenområde

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

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

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

Inom södra planområdet, vid Lars Kaggs väg har mark som bekräftats som naturmark annekterats av fastighetsägarna och medger inte den fria passagen längs med Mälaren som är ett av syftena med strandskyddet.



Mark mellan fastigheter och vattenområde som har annekterats av fastighetsägarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns i området och är inte heller tänka att byggas ut. Dagvatten skall i första hand omhändertas inom fastighet. 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 ett energieffektivt energisystem som baseras på förnybara energiresurser.

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

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

El

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

Avfall

Hushållssopor hämtas normalt vid varje fastighet. Vissa befintliga vägar är inte utformade så att sopbil kan vända utan längre backning. Detaljplanen redovisar möjligheten att bygga ut vändplan så att vändning utan backning ska ske i de flesta fall. På vissa ställen där en sådan vändplan skulle innebära större inskränkningar på tomtmark eller i övrigt är svår att anlägga, har utrymme för vändplan inte avsatts i detaljplanen. Då har istället en plats angivits, vid närmaste vändplan, där sopkärnen kan stå vid tömning eller permanent. Här föreslås gemensamhetsanläggningar bildas för de fastigheter som nyttjar ytan. Det finns tre platser markerade för detta ändamål i detaljplanen. Dessa omfattar östra delen av Bergsrundan, Blomstervägen/Färjevägen samt Agneta Ribbings Väg.

Den först nämnda sopytan bör utnyttjas av de boende norr och öster om ytans placering på Bergsrundan. Vid Blomstervägen/Färjevägen bör sopytan utnyttjas främst av fastigheterna Kaggeholm 6:8 och 6:7 då möjligheten till vändplan vid deras fastigheter är begränsad. Sopytan vid Agneta Ribbings Väg bör utnyttjas av de boende på denna väg. I övrigt ska sophantering lösas på respektive bostadsfastighet.

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

Kraftledning

Inom planen finns i sydöstra delen en kraftledning, som tillhör Svenska kraftnät. Denna ledning ger 2 x 400 kV. Kring en luftledning för växelström finns ett elektriskt

och ett magnetiskt fält. Magnetfältet vid marken beror på avståndet till ledningen, linornas inbördes läge och hur mycket el som går i ledningen. För att säkerställa att Svenska kraftnäts magnetfältspolicy uppfylls ska ny bebyggelse där människor vistas varaktigt placeras minst 130 meter från en 400 kV-ledning. En Magnetfältberäkning har utförts av Svenska kraftnät, som visar att ett avstånd av 50 meter från närmaste lednings mittfas mellan stolparna, alternativt 65 meter från stakningslinjen mitt mellan de två ledningarna krävs för att magnetfältetsvärde på 0,4 mikrottesla ska innehållas. I detaljplanen föreslås det att när bygglov söks för fastigheter inom 130 meter för ledning, skall detta remitteras till ledningshavaren, dvs Svenska kraftnät.

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

MILJÖPÅVERKAN/HÄNSYN

Vassröjning

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

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

Störningar

Skjutbana

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

Kort sammanfattning:

- För handeldvapen och lös ammunition överskrider riktvärdet 65 dBAI för stora delar av området. Denna typ av skjutning är också den som förekommer flitigast. För granater 20 mm överskrider 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 nytilkommande fastigheter, dvs inte fler bostäder. Däremot utökas byggrätterna vilket gör att fler troligtvis bosätter sig permanent. Även större familjer kan inrymmas, vilket leder till fler potentiellt störda.

Skjutbulerutredning

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

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

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

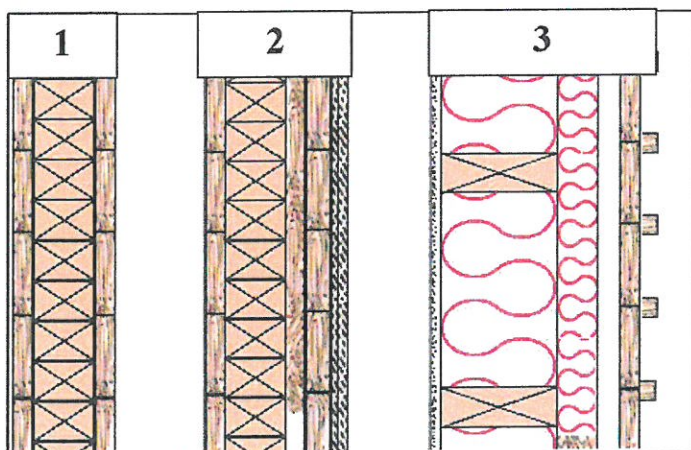
De tre sannolika ytterväggarna är

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

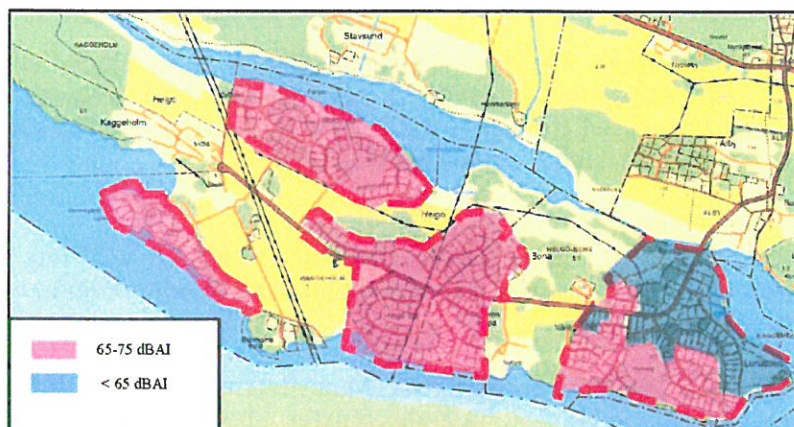
Fasadtyp 2 25 mm träpanel/lock, 75 mm plank, 25 mm läkt/spalt, 38 mm plank, och 25 mm träfiberskiva.

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

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



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



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

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

7 Generella åtgärdsförslag

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

Åtgärder fasadtyp 1

Se över fönstren, d.v.s. utreda om dessa är täta och ordentligt drevade med drevningsremсор som packas hårt och tätningslister av ringtyp. Fasaden bör tilläggisolerar med åtminstone en fristående träregelstomme med mineralull mellan reglarna och 1x13 mm gipsskiva eller spånskiva.

Åtgärder fasadtyp 2

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

Hästhållning/Stall

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

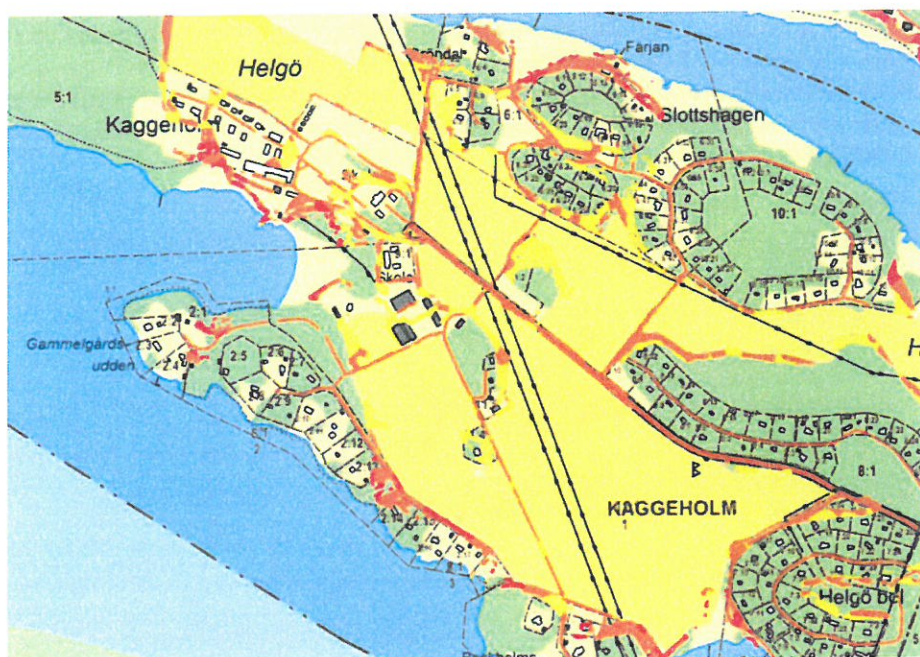
Klimatanpassning, översvänningsrisk

Sockelhöjden på nya bostadshus ska enligt översiktsplanen ligga på minst +1,6 meter enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen anser att bebyggelse ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till nivån +2,3 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 skredrisk

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



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

Inom en del av planområdet finns det enligt analysen en viss risk för skred. Däremot finns det ingen rasrisk inom etapp 3. Skred kan uppstå i kohesionsjordar i sluttande terräng, om marken belastas så hårt att de sammanhållande krafterna mellan partiklarna inte förmår att hålla ihop materialet. Skredet benämns belastningsskred om det uppstår genom att marken utsätts för en alltför stor belastning utifrån. Ett skred kan också uppstå om själva materialets sammanhållning med tiden försämras. Kohesionsjordar är finkorniga jordar, som exempelvis lerjordar. Från SGUs jordartskarta kan man utläsa att jorden som ligger inom planområdet där det finns risk för skred är av lera.

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

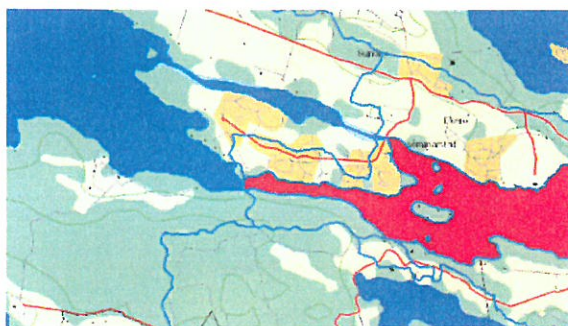
Luften i Ekerö har inga halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna. Kommunen har stor andel bilburen pendlare och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning. Tätare bebyggelse 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 3 avrinner mot två vattenförekommster: Mälaren-Gripsholmsviken i väster och Mälaren-Stockholm i öster. Det finns ett nytt åtgärdsprogram för miljökvalitetsnormer för vatten ute på samråd mellan 1 november 2014 till 30 april 2015. Inom detta åtgärdsprogram har man ändrat namn på vattenförekommsterna till i väster Prästfjärden och i öster Mälaren-Rödstensfjärden.



Statusklassningen är god ekologisk status för de båda samt god kemisk status (exklusive kvicksilver).

Hänsyn

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

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

Miljöbedömning

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

Behov av miljöbedömning – preliminärt ställningstagande

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

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

Vid bedömningen har kumulativa och andra samverkande effekter uppmärksammats.

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

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

Ställningstagande

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

KONSEKVENSER

Riksintresse för totalförsvaret

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

Riksintresse 4 kap MB

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

Landskapsbild

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

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. Väghållare förslås även fortsättningsvis vara de två föreningar i området som därtill sköter naturmark och den gemmensamma hamnanläggningen. Även bryggor bör ingå i vägföreningarnas skötselansvar. Motiveringen för enskilt huvudmannaskap är att de två vägföreningarna är befintliga och väl fungerande, samt att kommunstyrelsen beslutat att i Ekerö kommun ska enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet.

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.

Tidplan

2015 kvartal 2: Samråd

2015 kvartal 4: Granskning

2016 kvartal 1-2: Antagande i kommunfullmäktige

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägarförhållanden

Samtliga bostadsfastigheter är privatägda. Kaggeholm 2:1 (grönområde södra delen) ägs av Gammalgårdsuddens tomtägarförening. Kaggeholm 6:1 och 10:1 ägs av Slottshagens samfällighetsförening, marken belastas av tre gemensamhetsanläggningar för väg, grönområde och sommarvattenledningar vilka förvaltas av samma förening.

Fastighetsreglering och –bildning

Endast en fastighet, Kaggeholm 6:2, har möjlighet att avstycka till ytterligare fastigheter. Denna möjlighet finns redan genom den befintliga byggnadsplanen 010. I övrigt är fastighetsbildningen genomförd och ytterligare fastighetsreglering krävs ej.

Gemensamhetsanläggningar

Vägarna i det norra området tillhör gemensamhetsanläggningen Kaggeholm ga:2 och grönområdena tillhör Kaggeholm ga:3. Dessa förvaltas av Slottshagens samfällighetsförening. Detaljplanen medför främst att vändplanernas storlek kan utökas. Eftersom att det gällande anläggningsbeslutet för Kaggeholm ga:3 anger grönområde på del av dessa föreslagna utökade vändplaner, krävas det en omprövning av gemensamhetsanläggningarna Kaggeholm ga:2 och ga:3 när vändplanerna ska byggas ut.

I denna del av planen föreslås även två sopytor, vilka ska vara gemensamma för några enskilda fastigheter. Förslagsvis bildar de fastigheter som ska ingå i de enskilda sopytorna egna gemensamhetsanläggningar som är skilda från samfällighetsföreningen. Vid inrättande av dessa, krävs även omprövning av Kaggeholm ga:3 då befintligt beslut idag anger grönområde. Det bör därför vara lämpligt att vid inrättande av dessa gemensamhetsanläggningar så genomförs samtidigt omprövning av Kaggeholm ga:2 och ga:3, för att minimera förrättningskostnaderna.

Vägarna i det södra området drivs inte genom en gemensamhetsanläggning, utan sköts av en tomtägarförening vilka också äger marken. Således behövs ingen omprövning för att bygga ut föreslagna vändplaner.

De nya sopytorna ska vara för ett gemensamt ändamål för några enskilda fastigheter. Förslagsvis bildar de fastigheter som ska ingå i de enskilda sopanläggningarna egna gemensamhetsanläggningar som är skilda från vägförvaltningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader

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

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

Anslutningsavgift

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

Utbyggnad av vändplaner och sopstationer

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

Förvaltning

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

Avtal

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

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)