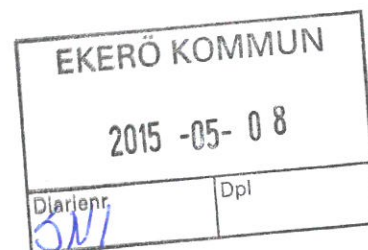




Stadsarkitektkontoret



2015-05-06

GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Kaggeholm 7:1 m fl (Helgö etapp 2) på Helgö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN.2013.10

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för de mellersta 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 sista tillfället som det går att lämna synpunkter.

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

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 7:1 m fl (Helgö, etapp 2) på Helgö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnrPLAN.2013.10.214

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§- förordnanden 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 samrådask med de fastighetsägare som berörs av markförändringen. 113§ förordnandet gäller inom de äldre byggnadsplanerna 12, 17, 18 och 24.

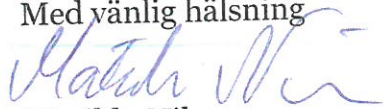
Ett upphävande av förordnadet enligt 113§ krävs för att de gemensamma sopytor som har placerats inom planen ska kunna tillkomma samt att de transformatorstationer som finns idag blir planenliga. **Se nästa sida med karta för berörda områden.**

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

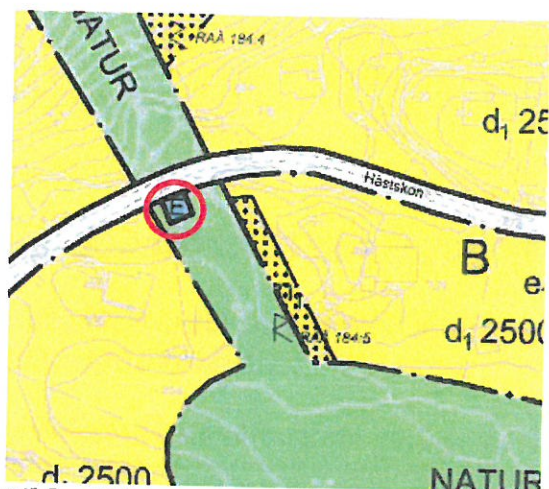


Bild 1. Rödmarkerade områden anger var förordnadet enligt 113 § BL föreslås upphävas.

I naturmarken vid Hätskon väg föreslås 113 § BL upphäva i området kring befintlig transformatorstationen.

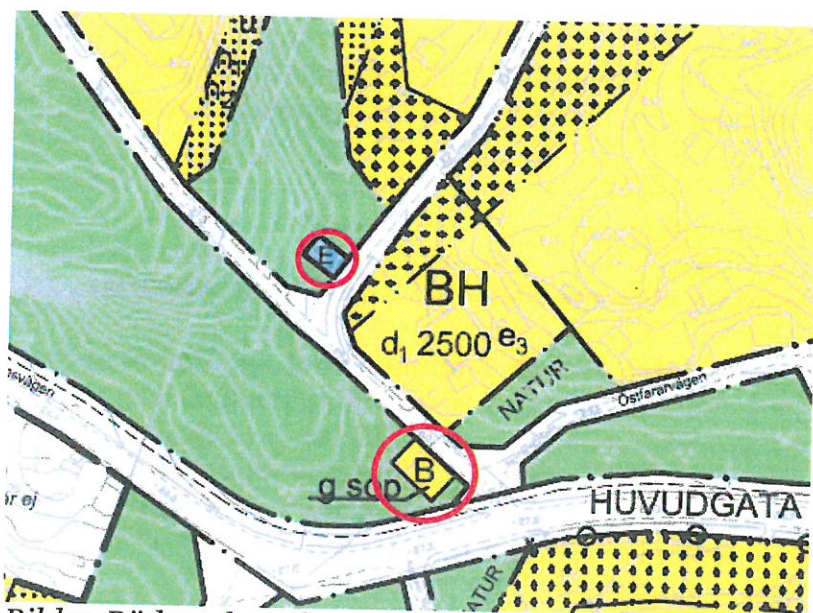


Bild 2. Rödmarkerade områden anger var förordnadet enligt 113 § BL föreslås upphävas.

Vid Frejas väg ges det plats för gemensam sophantering till fastigheterna längs med Frejas väg som är mycket brant och ibland svårtillgänglig för sopbilen. Även för området kring transformatorstationen föreslås förordnadet upphävas.



Bild 3. Rödmarkerade områden anger var förordnadet enligt 113 § BL föreslås upphävas.

Vid Godevägen /Sten Banérs väg ges det plats för gemensam sophantering för fastigheterna längs med Godevägen då vändplanen i slutet av denna är för liten för att sopbilen ska kunna vända. Området kring transformatorstationen föreslås förordnandet även att upphävas.

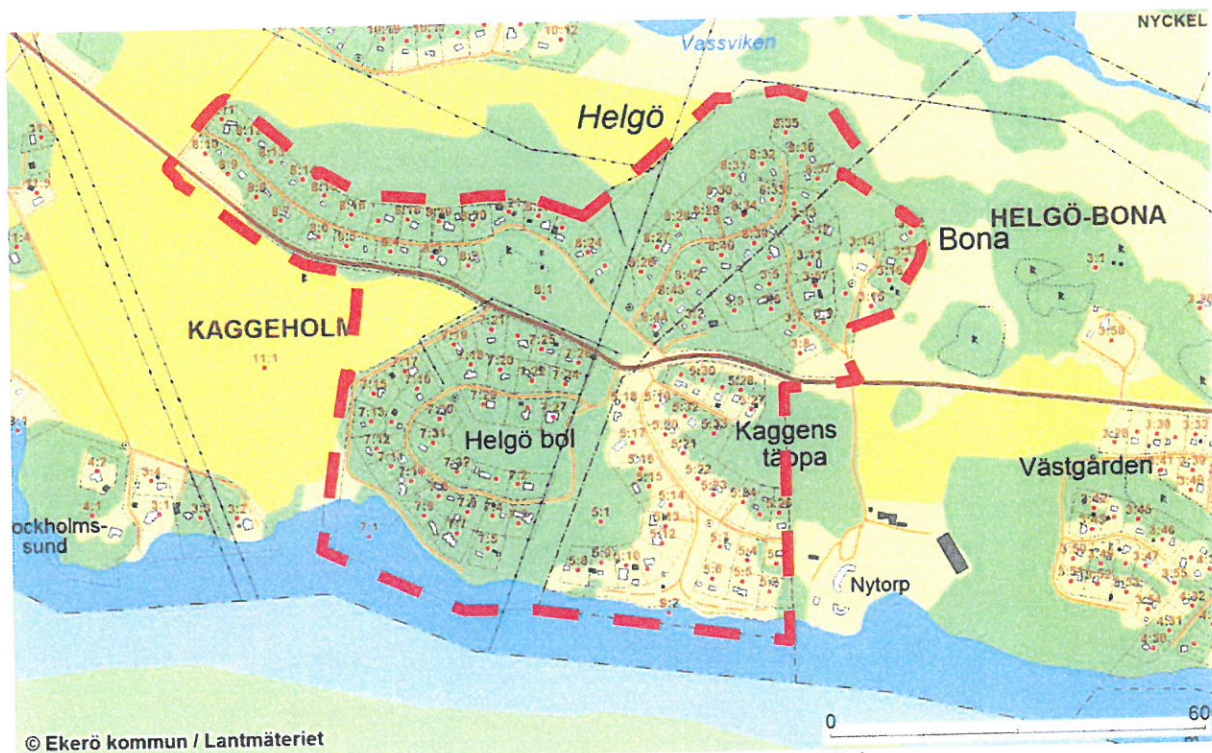
2015-03-26

GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

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

Dnr PLAN.2013.10.214

PLANBESKRIVNING



Fastighetskartan med planområdets avgränsning markerat med röd streckad linje.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

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.

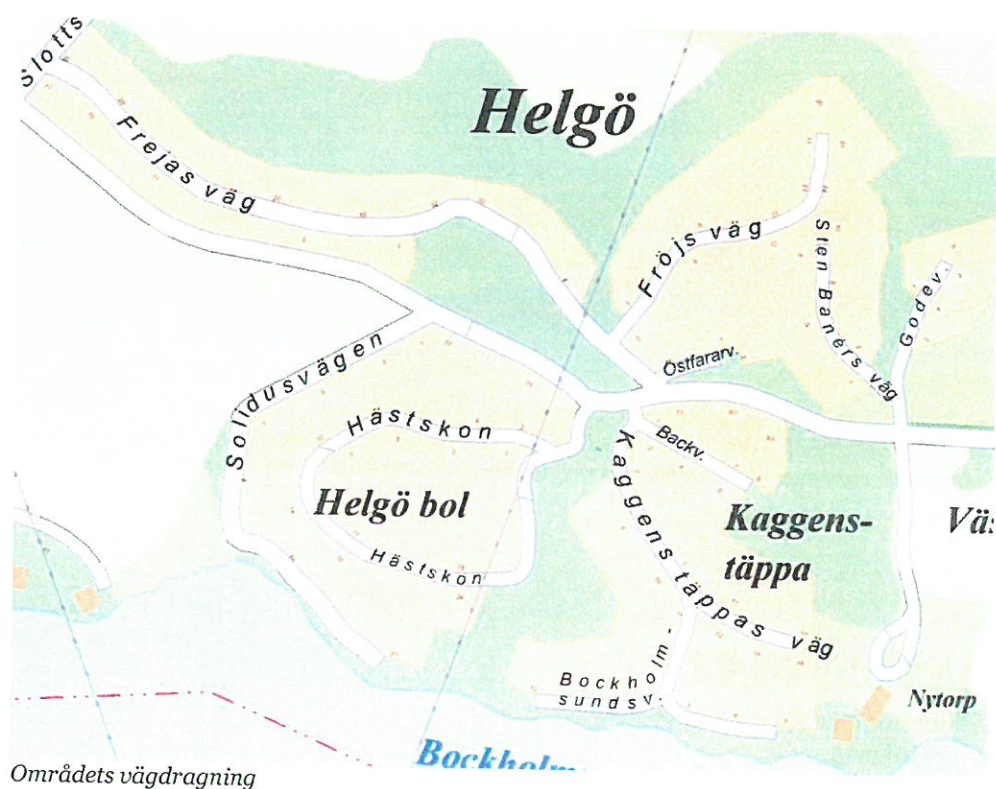
PLANDATA

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 samfällighet. 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 vägsamfälligheter och tomtägarföreningar. För Frejas och Fröjs väg är det Fornborgens samfällighet. Östfararvägen, Sten Banérs väg och Godevägen är det Bona tomtägarförening som är väghållare för. För Solidusvägen och Hästskon är väghållare Helgö Bona tomtägarförening. Kaggens-Täppas tomtägarförening är väghållare för Kaggens täppas väg, Backvägen och Bockholmsundsvägen.



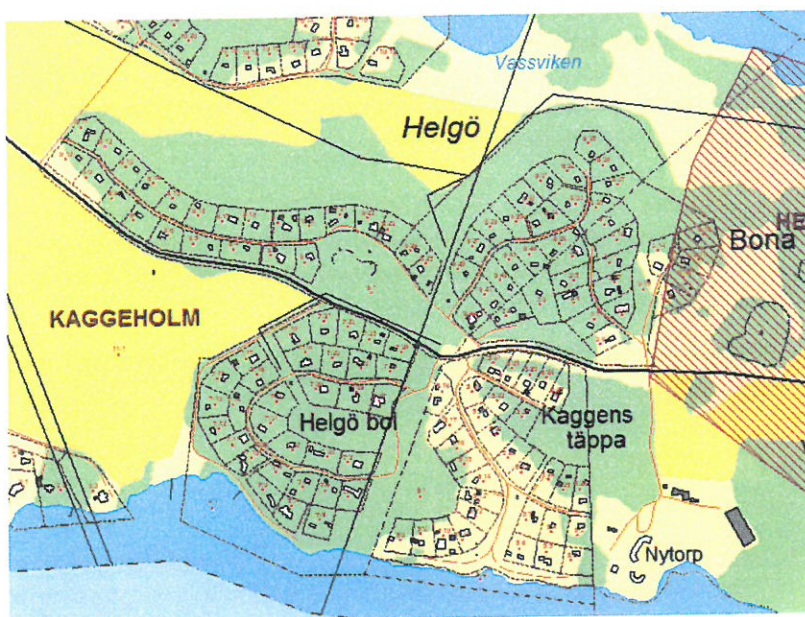
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 Kulturmiljölagen från länsstyrelsen, detta gäller även för komplementbebyggelse. Förekomsten av fornlämningar kan vara särskilt riklig inom detta område, och risken att påträffa ytterligare fornlämningar större än i övriga delar av planområdet. 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 uppmot 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)

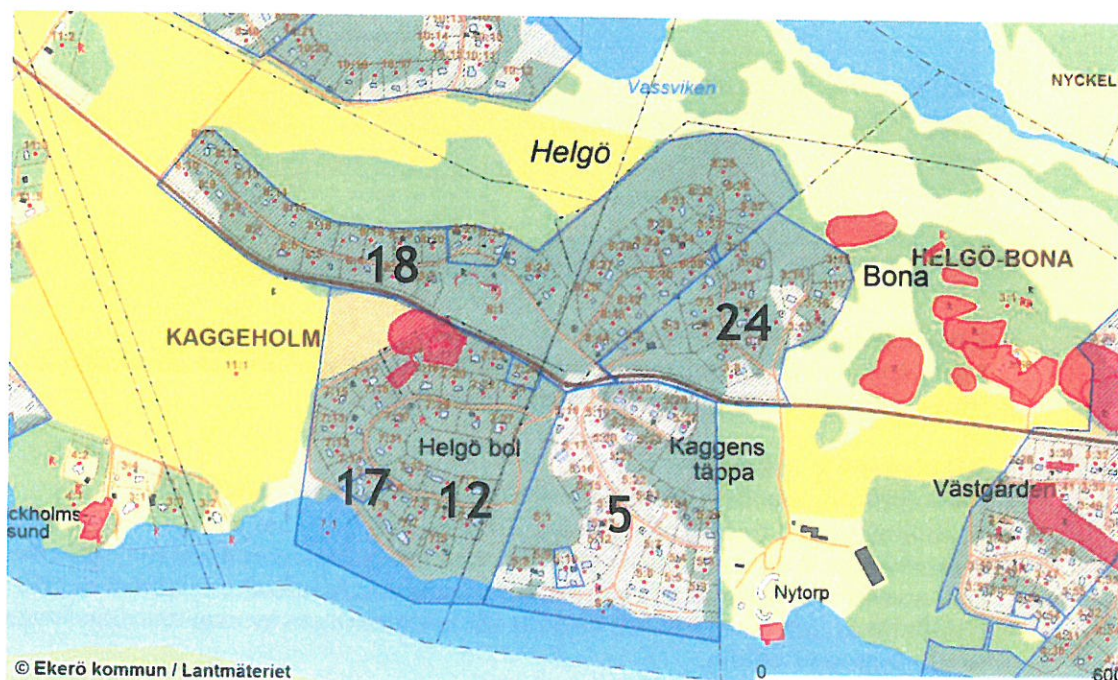
Bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen

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 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.

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.

113§ förordnande enligt Byggnadslagen

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 samrådas med de fastighetsägare som berörs av markförändringen.

Inom Helgö etapp 2 gäller 113§ byggnadslagen i de äldre byggnadsplanerna 12, 17, 18 och 24. Inom byggnadsplanen 18 är Fornborgens samfällighet en bildad gemensamhetsanläggning för skötsel av vägar och naturmark. Inom de övriga byggnadsplanerna är det tomtägarföreningar som sköter vägar och naturmark. Förordnadet måste upphävas inom berörda delar inom detaljplanen, då allmän platsmark tas i anspråk både för tekniska anläggningar i form av transformatorstationer och för de gemmensamma sopytorna. Ett samråd sker med berörd samfällighet och de berörda fastighetsägarna inom de planer där tomtägarföreningar finns. Därefter skickas en ansökan till Länsstyrelsen för att upphäva förordnadet 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 av permanent boende, därmed har kravet på ändamålsenliga vatten- och avloppslösningar ökat.

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 hade 58 fastigheter ägaren folkbokförd på adressen 2012.

Nr.	Fastställd/ 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.

Bebyggelsestruktur

De bostadsfastigheter som ingår i etapp 2 är stora, 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 samfällighet. 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 löper inom fastigheterna Kaggeholm 3:1 och 8:1.

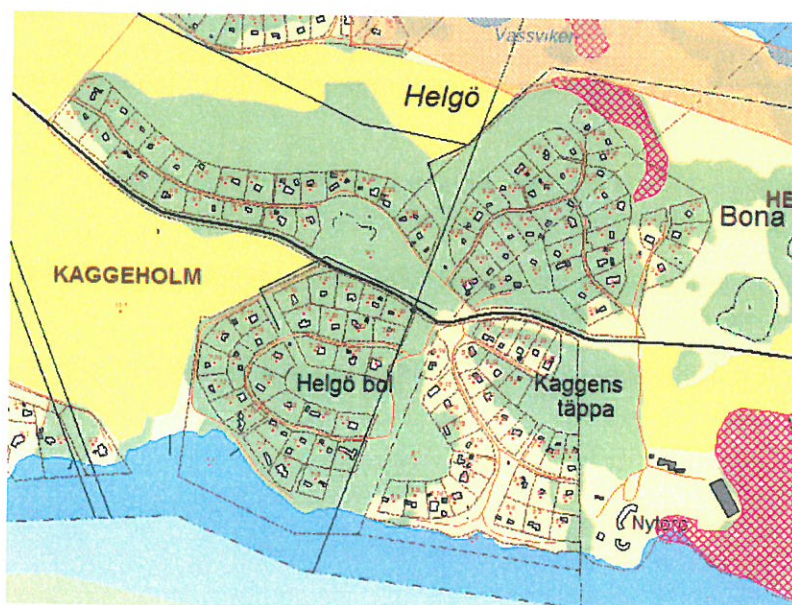
Buss trafikerar Kaggeholmsvägen och busshållplatser finns i korsningen Sten Banérs väg, Kaggens täppas väg och Solidusvägen.

Parkering för bostäderna sker inom varje fastighet. 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 samt SGU's kartblad utgörs grovt sett höjderna av morän och berg i dagen och de lägre delarna av lera, de lägre delarna består av naturområden, vägområde och ett fåtal tomter.

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



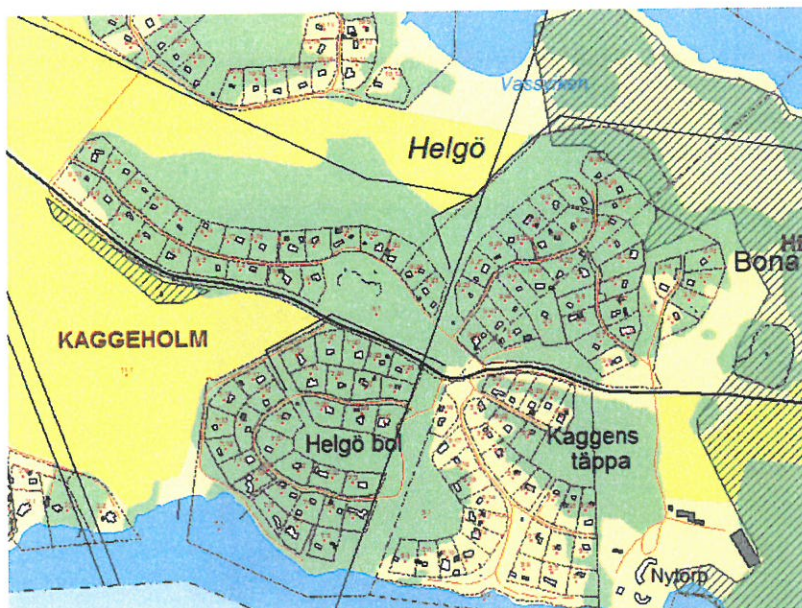
Nyckelbiotop i öster, markerad med lila, samt våtmark i norr, markerat i brunt

Värdefull natur inom planområdet

I Naturinventeringen över Ekerö kommun 2002 finns två områden utpekade, som berör planområdet.

Längs med Kaggeholmsvägens västra del inom planområdet finns en allé med 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. Allén omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken, vilket innebär att det är förbjudet att genomföra åtgärder som kan skada träden.

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.

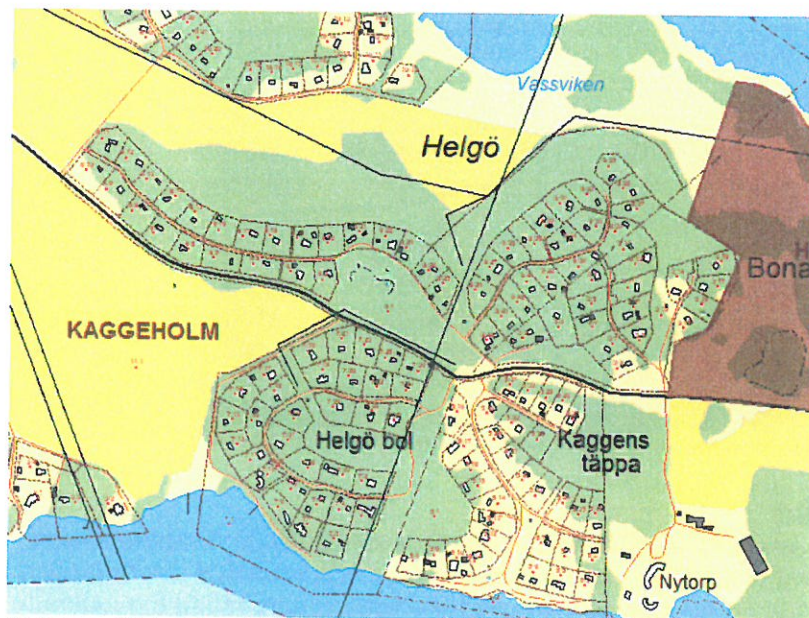
Vattenskyddsområde Östra Mälaren

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 terasseringar som har daterats till stenåldern-bronsåldern-järnåldern hittats. Inom detta område och i närheten finns det en större chans att upptäcka ny fornlämningar.



I planområdets östra del finns en intressant kulturhistorisk miljö.

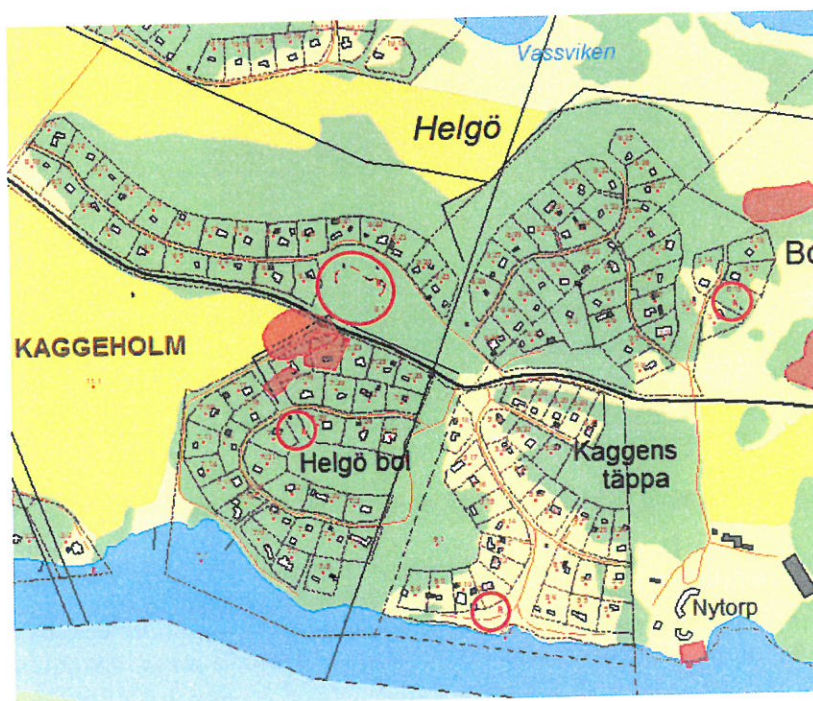
Inom planområdet finns inga byggnader upptagna i den kommunomfattande inventering över kulturhistorisk värdefull bebyggelse, utförd 1974. Någon ytterligare inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse har inte utförts.



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.



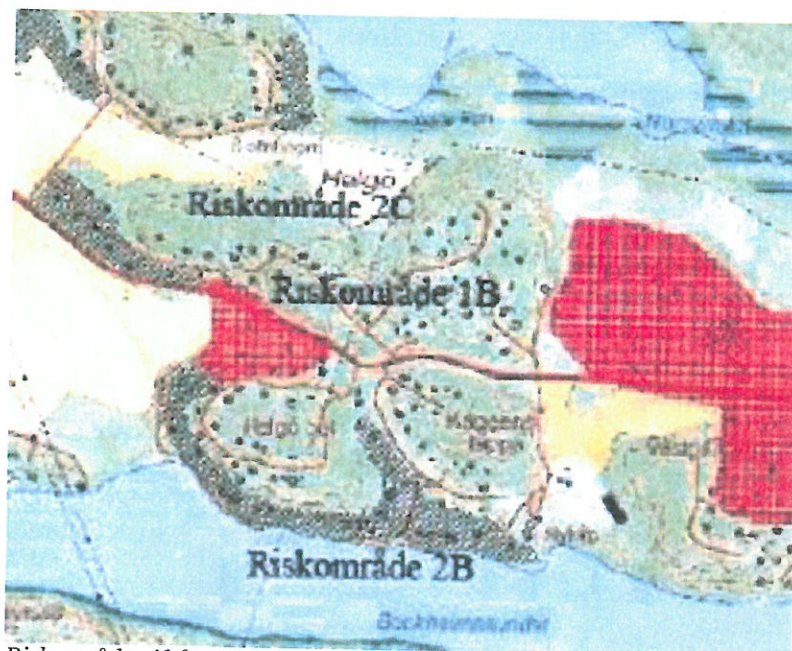
Följande fastigheter berörs av följande fornlämningar:

- 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 övertorvad stensamlig 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 markgrepp.

Inom detta område har den omtalade guldskatten 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 guldskatten. Inom området fanns på 1700-talet även här ett torp, Nytorp.

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

Söder, sydöst och öster om Helgö Bol. Inom området finns ca 7-8 terrasser, 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 Färgetorpet legat, nu närmast helt borta. Torpet är med på 1600-talskarta.

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

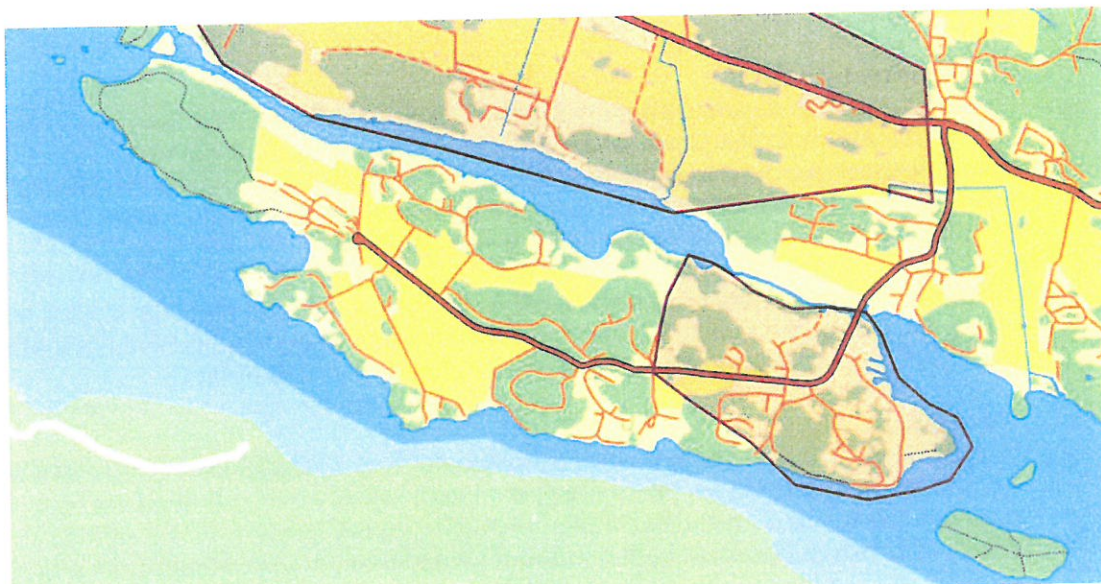
Området ligger i sluttningen norr om stora vägen och sydöst om fornlämning Ekerö 126:1-2. Inom området finns flera terrasseringar vilka samtliga är bebyggda med sommarstugor och villor. Söder om vägen är Riskområde 1:B.

Riksintresse för kulturmiljövård

Fyra fastigheter i områdets nordöstra del omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, se brunrandig markering. Riksintresset utgör en tidig central handels- och hantverksboplatz 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 mellersta 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 fastighetsstorlek.

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

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. 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 tomten. 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 och inte sammanbyggas med uthus och garage. Om huvudbyggnaden är låg föreslås den kunna ta större yta i anspråk (190 kvm) om tomten är relativt plan. På varje fastighet får flera komplementbyggnader till en sammanlagd yta på 60 kvm uppföras.

Bygglovbefriade åtgärder (Attefallshus m.m.)

Den 4 juni 2014 godkändes propositionen (2013/14:127) 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 bygglovbefrielse inom riksintressen för totalförsvaret

För att inte påverka viktiga försvarsintressen gör däremot Regeringen bedömningen att vissa bygglovsbefriande 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 bygglovsbefriat kommer att behöva prövas i bygglov enligt detaljplanens bestämmelser inom influensområde, se karta nedan. Det som förblir bygglovsbefriat 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.



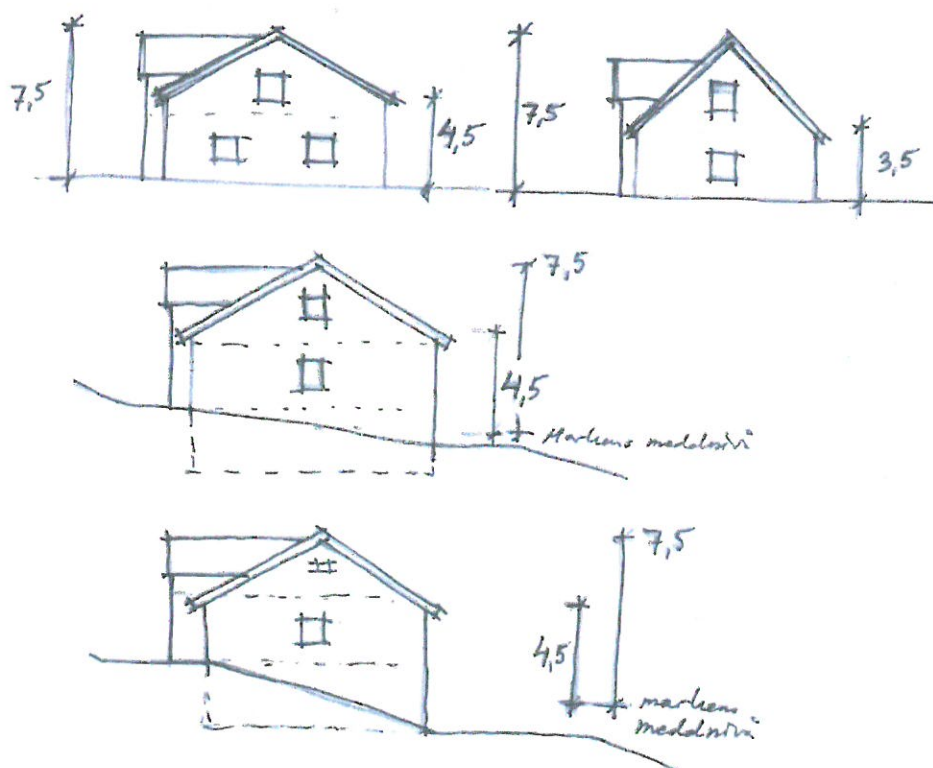
Röd linje markerar influensområde för riksintresse för totalförsvaret.

Byggnadshöjd, våningsantal

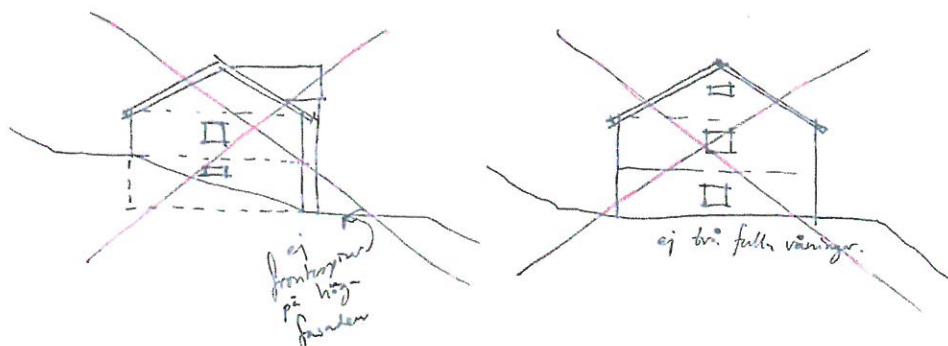
I inriktningsbeslutet föreslogs att de nu gällande bestämmelserna om antal våningar, byggnadshöjd och taklutning ska behållas. Högsta tillåtna våningsantal är en inom samtlig kvartersmark för bostadsändamål. Högsta byggnadshöjd varierar mellan 4-5m. I gällande detaljplan över nordvästra delen av planområdet 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. 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 4,5 m och en högsta taknockshöjd på 7,5 m, 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 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 (marken får ej bebyggas) som ligger med 6 meters bredd enligt de äldre byggnadsplanerna runt tomterna förslås att tas bort och istället kompletteras med planbestämmelser som medger att komplementbyggander kan prövas 1.0 meter från gräns. På starkt sluttande mark kan garage prövas 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 markerats med prickmark (dvs får marken får ej bebyggas) under kraftledningen och 20 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 prövas 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 fasadmateriäl 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 (190 kvm). Däremot har inte t.ex. trädfallningsförbud på bostadstomterna föreslagits.

Ekallén längs Kaggeholmsvägen är skyddad enligt miljöbalken då det råder biotopskydd och avverkningsförbud för alléer. Den ek som utsetts som naturminne är där med även skyddad. Allén ligger 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 där 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	Gravhågnad, Stensättning	Kaggeholm 8:1	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 kulturmiljölagen:

Observera kulturmiljölag 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 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 kulturmiljön som finns i öster och är 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 intilliggande fastigheterna. Ett större område i planen har det markerats som gemensamma småbåtsbryggor. Idag finns det en brygga till nästintill varje fastighet inom Helgö-Bona 5:1. Dessa bryggor har ingen strandskyddsdispens. Stadsarkitektkontoret anser att Kaggens täppas tomtägareförening istället bör samordna och anlägga en eller två större bryggor som kan utnyttjas. Strandskyddet upphävs inom dessa föreslagna områden, vilket gör att strandskyddsdispens inte krävs. Däremot kan bygglov komma att krävas för större bryggor.

Badplatser

Några specifikt utmarkerade badplatser föreslås 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 ligger 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.

Cykelvägar finns inte utbyggt i området. Utrymme för att bygga ut gc-väg finns längs med huvudgatan, och illustreras i planen som möjlig dragning. På lokalgatorna bedöms hastigheterna vara tillräckligt låga för att gång- och cykeltrafik kan kombineras med motorfordonstrafik.

UPPHÅVANDE 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. Strandskyddet föreslås upphävas då det ska vara möjligt att uppföra nya byggnader eller ändra de som redan finns, bekräfta möjligheten att behålla en brygga inom wb-område.

Strandskyddet föreslås kvarstå inom öppen 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 avstyckade och brukade för det ändamålet. Fastigheterna är bebyggda sedan lång tid och har väl uppvuxna häckar eller omgärdade av staket. Bostadsfastigheterna 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.

Vattenområden med befintliga bryggor

Inom WB-områden föreslås strandskyddet upphävas, då bryggor finns inom dessa områden. Däremot föreslås det att inom WB-områdena endast får anläggas en brygga per område. 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-områdena:

- *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.*

Då bryggorna redan är uppförda och vattenområdet därmed anspråktaget anser kommunen att det därmed saknar betydelse för strandskyddets syften. Bryggor är även den sortens anläggning som måste ligga vid vattnet, och kan därmed inte 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.

De bryggor som ligger utanför WB-områdena kommer att vara kvar. Om de däremot tas bort finns det ingen rättighet till att återuppbygga dem. Kommunen kan inte ta bort bryggorna då de antagligen är byggda innan strandskyddslagen kom till.



Inom de rödmarkerade områdena föreslås strandskyddet att upphävas.



Antal bryggor som finns inom planområdet syns på denna illustration.

Påverkan på strand och vattenområde

Området är sedan tidigare ianspråktaget och starkt påverkat av mänsklig aktivitet. I området finns ett antal befintliga bryggor samt en väg som går i nära anslutning till vattnet. 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.

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 flytbrygga positivt då mindre skuggning sker och påverkan på botten inte blir lika stor, då pålar inte krävs.

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 miljökvalitetsmålen 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

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 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. Tre platser är utsatta i detaljplanen. En omfattar Kaggens Täppas väg, Bockholmsundsvägen den andra ligger norr om Kaggeholmsvägen vid Frejas väg samt den tredje vid Sten Baners väg, Godevägen norr om Kaggeholmsvägen.

Den först nämnda sopytan skall utnyttjas för fastigheterna som ligger längs med Bockholmsundsvägen samt den östliga delen av Kaggens Täppas väg. Sopytan vid Frejas väg är förslagen att utnyttjas för de boende på Frejas väg då denna väg är mycket brant och ibland svårtillgänglig för sopbilen. Den tredje bör utnyttjas av fastigheterna

på Godevägen då vändplanen i slutet av denna väg är för liten för att sopbilen ska kunna vända. I övrigt ska sophanteringens 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 norrut mot Skytteholm på Ekerö och vidare mot Järfälla kommun. Kraftledningen passerar intill fyra fastigheter inom planområdet, som idag är bebyggda. Kraftledningen är en starkströmsledning. Starkströmsledningen har en spänning på 70 kV. Från närmsta anläggningsdel skall ett skydd/säkerhetsavstånd av 20 meter gälla, utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Enligt de försiktighetsprinciper som bland andra Boverket, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen rekommenderar bör kraftledningars magnetfält vid bostäder inte överstiga 0,4 mikroTesla.

Ledningshavaren ska se till att berörda fastigheter inte blir påverkade 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 marknivån 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 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 samrådats 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.

Skjutbullerutredning

En skjutbullerutredning har tagits fram av Structor Akustik för hela Helgö. Denna bedömer åtgärder som krävs för en god inomhusmiljö, där man klarar max ljud 45 dBA och ekvivalent ljud 30 dBA.

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 ytterväggar med mycket låg ljudisolering tilläggsisoleras.

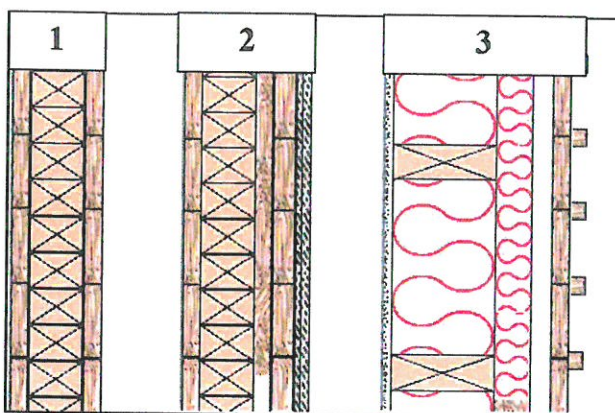
De tre sannolika ytterväggarna är

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

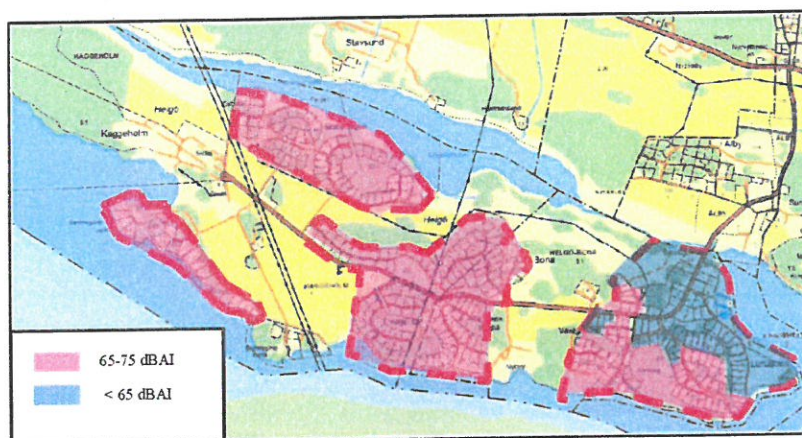
Fasadtyp 2 25 mm träpanel/lock, 75 mm plank, 25 mm läkt/spalt, 38 mm plank, och 25 mm träfiberskiva.

Fasadtyp 3 Gips, plast, 145 träregel+stenull, 45 mm korslagda reglar+stenull, 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 Helgö etapp 2 utsätts hela planområdet för bullernivåer utomhus mellan 65 och 75 dBAI och det finns risk att inomhusnivåerna överskider 45 dBAI. Detta gäller dock inte byggnader med fasadtyp 3, vilket har tillräcklig luftljudsisolering. Fasadtyp 1 och 2 är inte det vanliga på modernare huvudbyggnader. Det kan finnas byggnader som idag endast används under sommarmånaderna som har fasadtyp 1 eller 2. Vid nybyggnation skall alltid fasadtyp 3 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 tätningsslistor av ringtyp. Fasaden bör tilläggsisoleras 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 tätningsslistor av ringtyp.

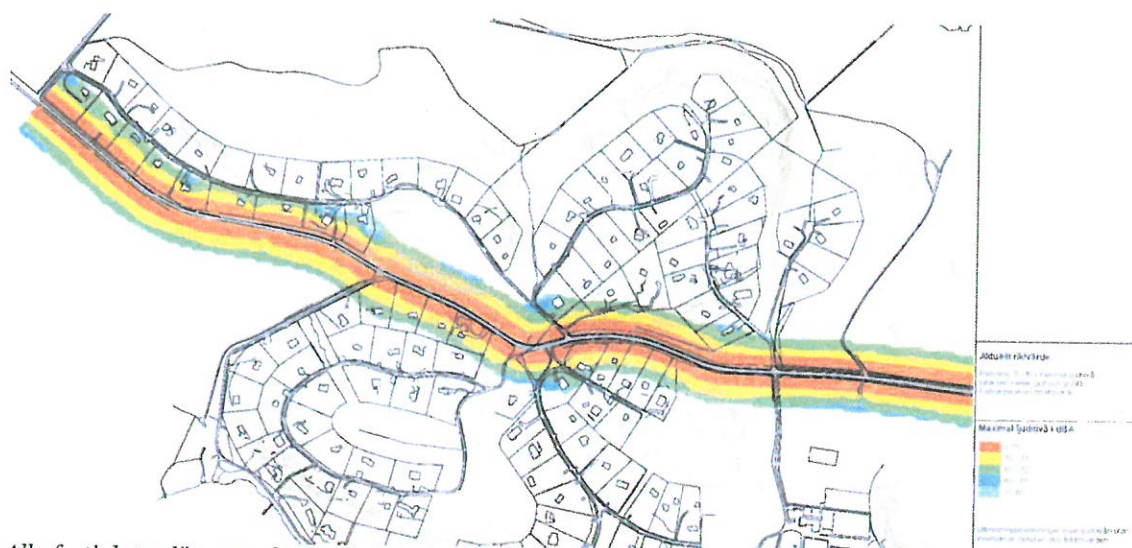
Trafikbuller

En bullerutredning för Kaggeholmsvägen har tagits fram av Structor Akustik. Inom planområdet för Helgö etapp 2 överskrider riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå för två fastigheter 5 meter över mark. Enligt beräkningarna utsätts ingen befintlig bostad för nivåer över 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Samtliga tomter längs Kaggeholmsvägen har områden på sin fastighet där den maximala ljudnivån ligger under 70 dBA.



Två fastigheter längs med Kaggeholmsvägen överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid 5 meter över mark vid fasad.



Alla fastigheter längs med Kaggeholmsvägen har delar av tomten där den maximala ljudnivån ligger under 70 dBA.

De siffror som har använts vid beräkningen är uppskattad medeltrafik år 2030 till 2000 fordon varav 10 % tung trafik. Dagens mätningar visar på en trafikmängd på maximalt 1000 fordon.

I detaljplanen har marken utmed Kaggeholmsvägen som är utsatt för mest buller, kryssmark vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras där. Inga ytterligare åtgärder anses krävas.

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. Stall ligger 150 meter från närmsta bostad inom etapp 2. Vad gäller hagar bör det vara ett avstånd på 50 m till bostad på landsbygden samt 30 m till dess fastighetsgräns.

För Helgö etapp 2 innebär detta att hagen både söder och norr om Kaggeholmsvägen kan innebära viss störning för närboende där det saknas skyddsavstånd mellan fastighetsgräns och hage. Däremot finns det möjlighet att minska denna hage om detta skulle krävas. Detaljplanen föreslår inga nya bostäder inom rekommenderat skyddsavstånd.



Röda områden markerar mark som utnyttjas som hagar idag.

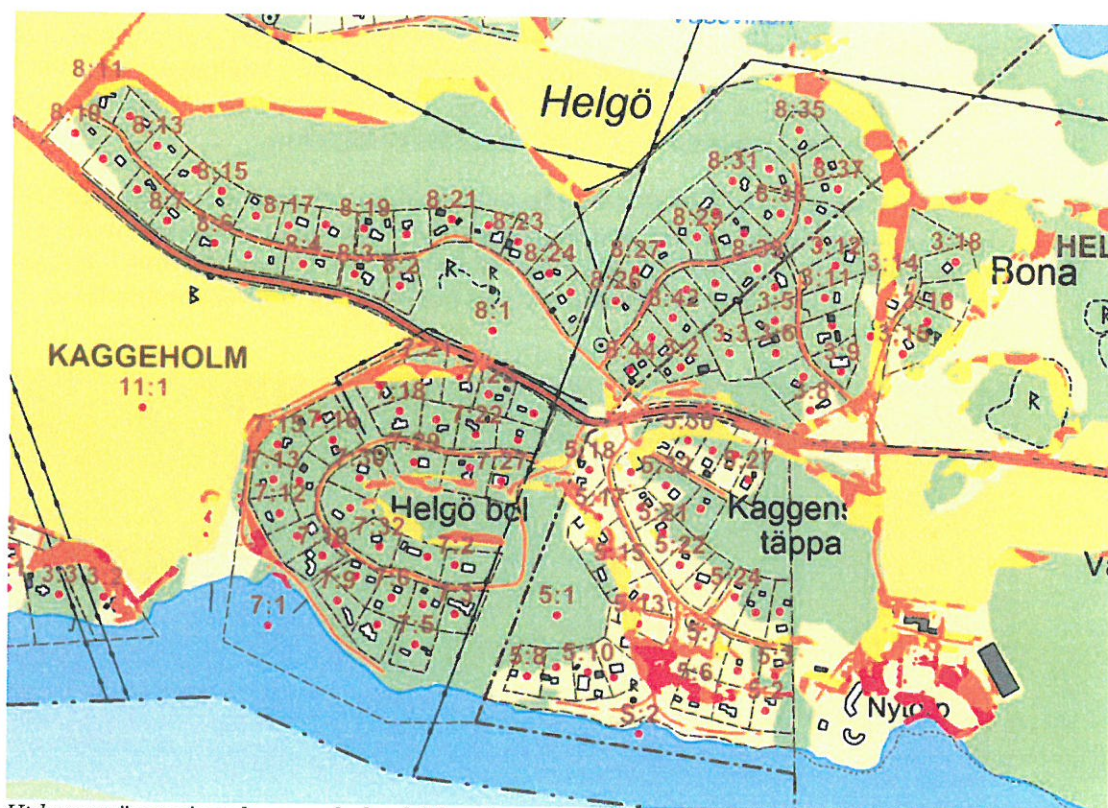
Klimatanpassning, översvämningsrisk

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. 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 gula, orange och röd indikerar skredrisken.

Inom en del av planområdet finns det enligt analysen en viss risk för skred, däremot 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 bostadsfastigheterna.

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 försämrats. 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

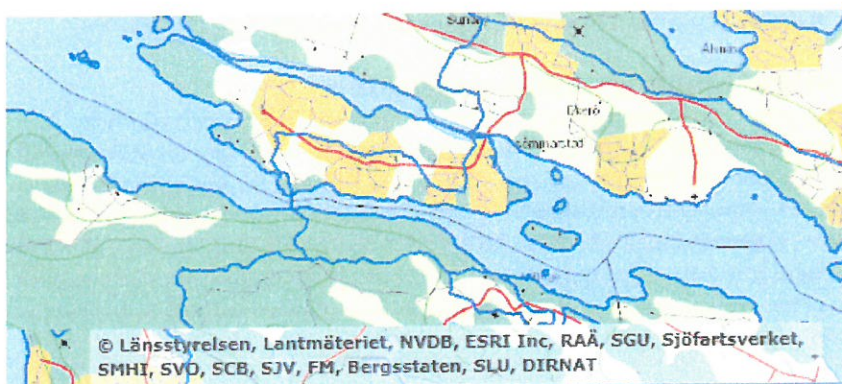
Luften i Ekerö har inga halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna. Kommunen har stor andel bilburen pendlande arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning. 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.

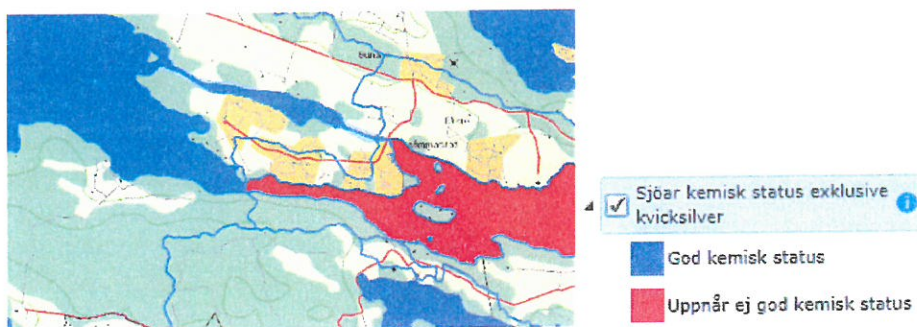
Miljökvalitetsnormer för vatten

Helgö etapp 2 avrinner mot två vattenförekomster: Mälaren-Gripsholmsviken i väster och Mälaren-Stockholm i öster. Det finns ett nytt åtgärdsprogram för miljökvalitetsnormer för vatten ute på samråd mellan 1 november 2014 till 30 april 2015.



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

Statusklassningen är god ekologisk status för de båda. Den östra vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status eller god kemisk status (exklusive kvicksilver). Den västra uppnår inte god kemisk status däremot är den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) god. De nya uppgifterna i åtgärdsprogrammet anger samma 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 uppmärksammats.

Följande har 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
- Vällinge Skjutfält

Ställningstagande

Då inga nya tomter tillkommer, samt då skjutbullen 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 för 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, kan det vid nybyggnation 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. 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 föreningarna väl fungerande.

Genomförande

Vatten- och avloppsledningar till varje fastighet är under utbyggnad. I övrigt innebär detaljplanen endast utbyggnad inom kvarteretsmark, 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

Ägarförhållanden

Bostadsfastigheterna i planområdet är privatägda.

Helgö-Bona 5:1 är en fastighet som består av natur- och gatumark som ägs av Kaggens Täppas Tomtägarförening. Kaggeholm 7:1 och Kaggeholm 8:1 består av natur- och gatumark och ägs av Fornborgens samfällighet. Helgö-Bona 3:19 består av natur- och gatumark och ägs av Bona Tomt AB.

Fastighetsreglering

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

Gemensamhetsanläggning

Kaggeholm 8:1 belastas av Kaggeholm ga:5, som förvaltas av Fornborgens samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas då en av de föreslagna sopstationerna är planlagd där Kaggeholm ga:5 idag har skötsel för mark upplåtet till naturmark.

Idag förvaltas i övrigt vägar och grönområden av tomägarföreningarna.

På vissa ställen i planen har gemensamma utrymmen för sophantering planerats in. Dessa föreslås bilda nya gemensamhetsanläggningar för de fastigheter där sophantering inte kan ske direkt vid fastigheten. Se mer under "Avfall".

Bryggorna föreslås bilda gemensamhetsanläggningar som ska förse de boende i området och ska förvaltas av samfällighetsföreningar. Det är upp till de boende i området att ansöka om gemensamhetsanläggning (Anläggningsförrättning) hos Lantmäteriet. Vilka fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen beslutas av Lantmäteriet, där även ekonomiska frågor beslutas, såsom ersättning för mark samt fördelning av kostnader för utförande och drift.

Ekonomiska frågor

Fördelning av kostnader

Kostnaden för att upprätta detaljplan regleras genom planavgift i samband med bygglov. Kostnader för fastighetsbildning samt bildandet och ändring av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

Anslutningsavgift

Anslutningsavgift för VA regleras enligt den kommunala VA-taxan. Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-nätet.

Förvaltning

Befintliga föreningar ansvarar för förvaltning av lokalgata och naturområden. Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena skall uppfylla funktionen enligt detaljplan. De gemensamhetsanläggningar som behöver nybildas ska såväl tekniskt som ekonomiskt förvalta de anläggningar för vilken de har ansvar.

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)

2015-03-26

**GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE****Detaljplan för Kaggeholm 7:1 m fl (Helgö etapp 2)**Dnr PLAN.2013.10.214

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

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

Yttanden:

Myndigheter, kommunala nämnder etc.	
Länsstyrelsen i Stockholms län Sammanfattande bedömning Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av de statliga ingripandegrunderna i 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedan redovisade synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Riksintresse kulturmiljö och skyddet av fornlämningar En mindre del av planområdet i nordöst ingår i område av riksintresse för kulturmiljö, som utgörs av en fornlämningsmiljö vars utbredning fortsätter österut utanför detaljplanen för Helgö etapp 2. Inom riksintresseområdet är förekomsten av fornlämningar särskilt riklig, och risken att påträffa ytterligare fornlämningar större än i övriga delar av planområdet. Planbeskrivningen på sid 3 om <i>Riksintresse för kulturmiljövård</i> bör förtydligas så att det framgår att det är på grund av förekomsten av fornlämningar som all byggnation, även tillbyggnader och komplementbyggnader, ska föregås av länsstyrelsens prövning och fordrar tillstånd enligt kulturmiljölagen. Observera att lagen om kulturminnen m.m. har ändrats till kulturmiljölagen. Även inom övrig del av planområdet kan fornlämningar påverka möjligheterna till byggnation, trädgårdsanläggningar m.m. Samråd ska ske med Länsstyrelsen, och för uppförande av ny byggnad, tillbyggnad eller komplementbyggnad kan prövning enligt kulturmiljölagen komma att krävas. Länsstyrelsen anser att en upplysningstext bör föras in på plankartan och på det separata bladet med planbestämmelser, gärna i en särskild informationsruta, med tydlig information om förekomsten och det lagstadgade kravet på skydd av fornlämningar enligt kulturmiljölagen, samt att fråga om byggnation eller annan åtgärd i närheten av fornlämning först ska prövas av Länsstyrelsen. Fornlämningar inom och i närheten av planområdet bör markeras så tydligt (illustrationsvis) på plankartan, med avgränsning som följer FMIS, fornlämningsregistret, så att de om möjligt är synliga även på en förminskad plankarta i A3-format. Redovisningen av fornlämningarna i karta på sid 10 i planbeskrivningen bör kompletteras med fornlämningars registernummer eller på annat sätt numreras så att det går att uppfatta var respektive fornlämning enligt förteckning sid 10-11 och 17 är belägen på kartan. I de fall en fornlämning ligger inom kvartersmark är det lämpligt att marken inom ett väl tilltaget område runt lämningen regleras med prickmark där byggnad inte får uppföras, och n₁-bestämmelse som hindrar schaktning och ändring av markens nivå. Kommunen bör också överväga om bestämmelsen för prickmarken ska uttryckas på annat sätt eller kompletteras, för att förhindra t.ex. murar och andra anläggningar som kan komma i konflikt med fornlämningsskyddet. Länsstyrelsen vill särskilt framhålla att det område som i planförslaget regleras med prickmark och n₁ på	Stadsarkitektkontorets kommentar: Detta förtydligas i planbeskrivningen att förekomsten av fornlämningar kan vara större. Detta förtydligas. Noteras. Noteras. Upplysningstext i kombination med informationsruta införs i plankartan. Registernummer på fornlämningar införs i plankartan. Prickmark ändras till att "marken får ej bebyggas".

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

Riksintresse för totalförsvaret

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

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

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

Trafiksäkerhet

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

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

Hästhållning

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

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

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

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

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

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

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

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

Kraftledning

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

Klimatanpassning, översvänningsrisk

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

Geoteknik, markstabilitet

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

Strandskydd

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Övriga frågor av betydelse för planens genomförande

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen
De idag gällande byggnadsplanerna i området omfattas av förordnanden enligt 113§ byggnadslagen. Dessa motsvaras av bestämmelserna i 6 kap. 3 och 5§§ PBL (2010:900). Genom ändringar i PBL (2014:900) kommer dessa bestämmelser att upphöra vid årsskiftet. Enligt övergångsbestämmelse ska dock ärenden som påbörjats för 1 januari 2015 hanteras enligt tidigare bestämmelser. För förordnandena kommer övergångsbestämmelser att gälla minst till och med 2018. I avvaktan på Boverkets anvisningar för hur dessa ska hanteras hänvisar Länsstyrelsen till nu gällande praxis, och anvisning i

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

Konsekvenser infogas i planbeskrivningen.

Ortofoto läggs in i planbeskrivningen.

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

Förtydligas i plankarta och bestämmelser.

Inforuta infogas i plankarta.

Detta tas med i kungörelsen till granskningsskedet.

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

Detta lyfts fram i planbeskrivningen.

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

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

Biotopskydd

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

Värdefull naturmiljö

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Planbeskrivningen kompletteras med information om byggnadslag.

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

Samråd med samfälligheter kommer att ske i samband med granskningsskedet.

Planbeskrivningen kompletteras med detta.

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

Planbeskrivningen ses över angående formulering.

Egenskapsbestämmelse allé införs.

Bestämmelse om att schaktning eller utfyllnad inte får ske.

samråd t.o.m. 30 april 2015. De nya uppgifterna bör redovisas i kommunens planarbete. Mer information finns på Vattenmyndigheternas hemsida

(<http://www.vattenmyndigheterna.se/Sv/om-vattenmyndigheterna/deltagande-och-dialog/samrad-andra-forvaltningscykeln/Pages/default.aspx>)

och Vatteninformationssystem Sverige (VISS <http://www.viss.lansstyrelsen.se/>).

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen redovisar de nya uppgifterna i planbeskrivningen.

Trafikverket	Stadsarkitektkontorets kommentar:
Trafikverket Region Stockholm har mottagit detaljplan för Kaggeholm 7:1 m.fl. för yttrande under samrådstiden. Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom befintliga fastigheter för att möjliggöra permanentboende totalt ca 125 stycken. Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i detta ärende främst i egenskap av ansvarig för långsiktig planering av transportsystemet för vägtrafik samt som väghållare för väg 823, Kaggeholmsvägen. Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet med vägrätt enligt väglagen vilket tydligt bör framgå av planens genomförandedel. Kommunen förslår att vägen planeras som huvudgata med enskilt huvudmannaskap. Trafikverket anser att kommunalt huvudmannaskap borde gälla för Kaggeholmsvägen. Detta ska ses mot bakgrund av att kommunen planerar för att möjliggöra ökad permanentbosättning inom Helgöområdet. En ökning av trafikmängderna på Kaggeholmsvägen kommer bli följden av den totala utbygganden. Trafikverket har i samråd med Riksförbundet enskilda vägar (REV) och Sveriges kommuner och landsting (SKL) genomfört projektet "Översyn väghållaransvar". Målet var att åstadkomma ett vägnät som är rätt avgränsat mellan stat, kommunen och enskilda med hänsyn till samhällsekonomisk effektivitet och rationell väghållning. Projektet har kommit fram till följande gemensamma målbild för ansvarsfördelning. • Staten bör ha ansvar för allmänna vägar på landsbygd och för ett övergripande vägnät i tätort. • Kommunerna bör ha huvudansvar för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet. • Enskilda väghållare bör ha ansvar för vägar på landsbygd som främst är till nytta för enskilda. Sett ur dessa aspekter väghållaransvaret för väg 823, Kaggeholmsvägen, på sikt övergå till kommunalt huvudmannaskap. Längs Kaggeholmsvägen öster om planområdet löper en grusad gångväg (gångstig?) med varierande bredd. Med tanke på att den aktuella delen av Kaggeholmsvägen samlar trafik från Helgö anser Trafikverket att gångvägen bör förlängas förbi planområdet och rustas upp till en separat gång- och cykelväg, permanentbelagd och belyst. Enligt trafikverkets uppfattning ska Ekerö kommun ansvara för upprustning och utbyggnad. Kaggeholm 7:21 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, tillfart sker från Solidusvägen. Kaggeholm 7:23, :25, :26 utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen, fastigheterna ges gemensam utfart mot Kaggeholmsvägen. Detaljplanen medger att komplementbyggnader får uppföras i fastighetsgräns mot Kaggeholmsvägen. Trafikverket anser att en byggnadsfri zon om 6 meter bör införas längs med fastighetsgräns mot Kaggeholmsvägen.	<i>Stadsarkitektkontoret anser att vägen är övergripande väg i tätort och därmed bör ha statligt huvudmannaskap.</i> <i>Den grusade gångvägen kommer att redovisas som möjlig dragning för gång- och cykelväg i detaljplanen och tas även efter diskussion med trafikplanerare kan tas med i framtida gång- och cykelplan för kommunen.</i> <i>Se kommentar om utfartsförbud till länsstyrelsen.</i> <i>I planbestämmelserna står att uthus eller garage inte får placeras närmare väg än 6 meter.</i>

Trafikverket bedömer att viss risk för trafikbullerstörning finns av bostäder inom planområdet. Det saknas närmare bedömning av eventuella trafikbullerstörningar inom planområdet. Trafikverket anser att en sådan bedömning bör utföras inför det fortsatta planarbetet. De riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller. Trafikverket anser det vara acceptabelt så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket att kommunen är ansvarig för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering, kan Trafikverket komma att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.	<i>Stadsarkitektkontoret har utfört en bullerutredning för att se i vilken utbredning buller från Kaggeholmsvägen sker. Två av fastigheterna som ligger inom etapp 2 blir utsatta för bullernivåer som är över de rekommenderade. Däremot förslås kryssmark så det inte är möjligt att bygga huvudbyggnad inom detta område.</i>
--	---

Lantmäterimyndigheten

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

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

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

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

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

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

Delar av planen som bör förbättras*Plankarta med bestämmelser*

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

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

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

Stadsarkitektkontorets kommentar:

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

Detta förtydligas i planbeskrivningen.

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

Kommunen lägger till denna transformatorstation i plankartan.

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

Området på land innanför WB1-områdena (kvartersmark) är utlagt som allmän plats natur. Hur fungerar det om brygganläggningen har fästen på land. Då blir det både enskilda och allmänna intressen inom samma område. Område för båtuppläggningsplats är tveksamt att ha inom allmän platsmark då inte alla kan tvingas med i en gemensamhetsanläggning för detta ändamål. Inom det västra området ligger det utfartsförbud mot Kaggeholmsvägen i planförslaget. Åtminstone en av fastigheterna har sin befintliga utfart mot Kaggeholmsvägen åt det hållet. Går det att anordna utfart från den norra delen av fastigheterna? <i>Planbeskrivning</i> Enskilt huvudmannaskap ska gälla inom planområdet och så är ju fallet idag med de planer som gäller nu. Detta förutsätter att gemensamhetsanläggningar bildas för allmänna platser, inklusive naturområden samt bryggor. Inrättande av gemensamhetsanläggningar provas enligt anläggningslagen. För prövning av väsentlighetsvillkoret i 5§ AL är inte detaljplanen styrande. Det är därför inte självklart att det går att inrätta gemensamhetsanläggningar enligt planens intentioner med avseende på exempelvis naturområden. Vad som ska/kan ingå i en gemensamhetsanläggning samt vilka fastigheter som ska ha del däri beslutas vid kommande lantmäteriförrättningar. Om kommunen med bindande verkan vill reglera vilka gemensamhetsanläggningar som ska bildas och vilka fastigheter som ska vara med i dem måste detta regleras genom fastighetsindelningsbestämmelser. Vägarna och naturmark förvaltas idag av tomtägarföreningar som även är markägare och i ett fall av en samfällighetsförening. I texten (s.2 och s.6) är benämningarna sammanblandade vad det gäller vägsamfälligheter, tomtägarföreningar och samfällighetsföreningar och det bör förtydligas. För att få med alla fastighetsägare kan det vara lämpligt att bilda gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar i samtliga områden. Det framgår inte klart i genomförandebeskrivningen vad som händer med befintliga bryggor som ligger utanför WB1 områdena och hur de enskilda fastigheterna påverkas av detta. Befintlig gemensamhetsanläggning för grönområde och väg kan behöva omprövas om Kaggeholmsvägen breddas då ga:n ligger inom området för huvudgata. Det står också att Kaggeholmsvägen är indragen på två fastigheter. Vad menas med det? En av fastigheterna ligger heller inte inom planområdet. Det saknas information om ersättningsfrågor rörande bryggor, upplåtelse av mark mm. <i>Grundkarta och fastighetsförteckning</i> Grundkarta saknas. Därför saknas också information om befintliga rättigheter som t.ex. ledningsrätter. Fastighetsförteckning saknas och har därför inte granskats. Dock konstateras att det smugit sig in en felaktig fastighet under plandata, Helgö-Bona 5:2 som borde vara Helgö-Bona s:2.	<i>Bryggorna är gemensamma.</i> <i>Område för båtuppläggningsplats tas bort från plankartan.</i> <i>Kommunen ser över utfarterna.</i> <i>Kommunen kan förvisso göra en intern prövning av ALS§ men detta är ej bindande för lantmäteriets kommandeprövning. Dock viktigt för fastighetsvärde i ett sådant läge som detta att ha del i brygga och därmed tillgång till vattnet.</i> <i>Då dessa bryggor har uppförts utan strandskyddsdispens anser kommunen att de på sikt skall tas bort, när nya bryggor anläggs.</i> <i>Kommentar i genomförandebeskrivningen om att ga:n kan behöva omprövas. Planbeskrivning ses över.</i> <i>Bryggorna har uppförts utan dispens och därmed kommer ingen ersättning ges.</i> <i>Grundkarta upprättas till granskningsskede.</i> <i>Förändras efter synpunkt.</i>
---	---

Barn- och utbildningsnämnden, Ekerö kommun Förskole- och skolkapacitet Närmaste skola är Sundby skola som idag har en kapacitet att ta emot ca 175 elever i år F - 6. Vårterminen går 163 elever där i år F - 5. I anslutning till skolan ligger även Sundby förskola med en kapacitet om 75 barn. För närvarande är 40 inskrivna där. I närheten ligger också Första Stegets förskola som har kapacitet för 40 barn. När de 3 detaljplanerna vunnit laga kraft och VA-nätet är färdigt kan det förväntas att allt fler väljer att bosätta sig permanent på ön. Med tanke på att det är många barnfamiljer som flyttar till Ekerö är det rimligt att anta att så också kommer att bli fallet här. Det kommer att på sikt ställa ökade krav på att kommunen att erbjuda förskoleplatser och plats i grundskola. I Sundbyområdet och i Ekerö tätort är det relativt väl tillgodosett med förskoleplatser. Även med en eventuell ökning av antalet förskolebarn i Helgö – Sundbyområdet bedöms antalet platser räcka under de kommande 5 -7 åren. Grundskolan i Sundby är fullt nyttjad liksom även Sanduddens skola som är den efter Sundbyskolan som ligger närmast Helgö. I den kapacitetsplan som antogs av kommunstyrelsen 2013 förslags en utbyggnad av befintlig skolkapacitet vid flera grundskolor för att möta den ökning av elevkullarna som befolkningsprognosen visar. I kapacitetsplanen kunde dock inte hänsyn tas till kommande detaljplaner som inte aviserats i bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen. Detaljplaneringen av Helgö innebär inte heller något tillskott av fler bostäder i nyproduktion. Här kommer befolkningsökningen ske genom permanentning av befintlig fritidshusbebyggelse och eventuellt kombinerad med en generationsväxling. En sådan utveckling är svår att förutse när i tiden den kommer att ske, men det är inte orimligt att anta att den kommer att ske under de närmaste 5 – 10 åren. Det är därför nödvändigt att i samband med detaljplaneringen av Helgö också se över vilka möjligheter som finns att öka kapaciteten i Sundby skola för att inte en akut platsbrist ska behöva uppstå. Trafiksäkerhet På Helgö är de befintliga vägarna smala och utan belysning. I planförslaget anges ingen standard för vägarna utan det överläts till samfällighetsföreningen att själva besluta om standarden. Barn och utbildningsnämnden poängterar betydelsen av trafiksäker väg till och från skola i flertalet planremisser. I dag är trafikmiljön långt ifrån säker för de skolbarn som ska ta sig till och från Sundby skola. Belysta gång- och cykelvägar alternativt trottoarer längs de större vägarna på Helgö och vidare upp till Sundby skola är ur nämndkontorets synpunkt en förutsättning för att tillstyrka planförslaget.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Denna information noteras av stadsarkitektkontoret.</i> <i>En diskussion sker mellan stadsarkitektkontoret med barn- och utbildningsnämnden kring skolkapaciteten i Ekerö kommun.</i> <i>Stadsarkitektkontoret välkomnar en översyn av kapaciteten för Sundby skola.</i> <i>Idag finns en grusad gång- och cykelväg till Sundby skola som fungerar bra under vår-sommar-höst månaderna. Ett privat initiativ till upprustning är inget kommunen motsätter sig.</i> <i>Kommunen har i en separat gc-plan redovisat behov av nya gc-vägar, där är en utbyggnad längs Kaggeholmsvägen inte prioriterad.</i>
Byggnadsnämnden, Ekerö kommun Byggnadsnämnden beslutar att föreliggande förslag till detaljplan är lämplig att anta av kommunfullmäktige. Nämnden anser att	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Stadsarkitektkontoret föreslår</i>

strandskyddet bör upphävas inom wb-område i samband med antagande av detaljplan. Stadsarkitektkontorets bedömning skall beaktas i det fortsatta arbetet. <i>Stadsarkitektkontorets bedömning</i> Kontoret anser att detaljplanen är lämplig att anta om följande beaktas: Inom wb-områdena finns ingen begränsning i antalet båt och badbryggor. Kontoret anser att en gemensam brygga per område borde vara tillräckligt. Kontoret är tveksamt till att upphäva strandskyddet inom wb-områden. Småbåtsbryggor är bygglovsbefriade vilket innebär att ingen begränsning (förutom wb-områdets utbredning) kommer att gälla för bryggorna till exempel vad avser längd, bredd och antal bryggor inom området. På byggnadsnämndens beredningssammanträde diskuterades möjligheten/lämpligheten att införa bygglovsplikt för bryggor. Kontoret bedömer att det inte är möjligt att utöka bygglovplikten i detaljplaner för åtgärder som inte kräver bygglov enligt plan- och bygglagen. Kontoret anser att bestämmelsen beträffande byggnadsutformningar bör ses över innan planen antas.	<i>att strandskydd upphävs inom wb-områden.</i> <i>Bestämmelse om att begränsa antal bryggor till maximalt en per område införs.</i> <i>Byggnadsutformningar ses över.</i>
---	---

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

Många av fastigheterna på Helgö har idag undermåliga avloppslösningar. Permanentning har i flera fall skett trots att avloppslösningarna endast avsedd för användning sommartid. Även i de fall avloppsanläggningar godkännts för permanentbruk kan det finnas risk för olägenheter när det finns avloppsanläggningar och bergborrade drickvattenbrunnar inom ett begränsat område. Kontoret anser att det bör krävas att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet för att kunna utnyttja byggrätten.	<i>I gällande byggnadsplaner finns bestämmelser om att man inte får bygga nytt förrän man ansluter till det kommunala VA-nätet.</i>
Försvarsmakten Samrådshandling daterad 2014-06-26 redogör för att inga nya byggrätter kommer att tillkomma inom föreslaget planområde samt att gällande byggnadsplaner har en byggrätt större än 80 kvadratmeter. Dessa två parametrar är förutsättning för att Försvarsmakten ej har något att erinra i ärendet. Försvarsmakten vill ytterligare förstärka bygglovsbefriade tillbyggnader enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 9 kap. § 4a är bygglovspliktiga om tillbyggnaden avses utföras inom område som ligger inom riksintresse för totalförsvart och är en flygplats, övningsfält eller skjutfält enligt (SFS 2010:900) 9 kap. § 4d.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Inga styckningar kommer att tillåtas på Helgö.</i> <i>Det förtydligas i planbestämmelserna att åtgärder är bygglovspliktiga på Helgö.</i>
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting Området kollektivtrafikförsörjs av buss, linje 309, till bl a Ekerö centrum och Brommaplan. De åtgärder som beskrivs i planen bedöms inte nämnvärt påverka kollektivtrafiken. Hållplatser finns inom gångavstånd från de berörda fastigheterna.	Stadsarkitektkontorets kommentar:
Södertörns brandförsvarfsförbund 1. Närmsta, av brandförsvaret kända, brandpost finns över 1 km utanför planområdet. Då planen avser att bostadsområde kan ett alternativssystem för brödförsörjning tillämpas. Detta innebär att en tankbil kör i skytteltrafik till en brandpost för att klara vattenförsörjningen under en insats. Vid ett ökande avstånd till brandposten kommer ett högre krav på tryck i denna ställas för att minska tiden för påfyllnad. Inom området bör det projekteras för minst en brandpost med sådan placering och tryck att vattentillgången kan säkerställas med ett alternativsystem. För mer information om utformning se vårt PM 608. 2. Vid en insats på fastigheterna som ligger längs med vägarna vilka utformas utan vändplatser kommer ytterligare tidfördröjning ske i och med den tid det tar att backa med tankbilen. Det är därför i detta läge extra viktigt att det finns brandposter inom rimligt avstånd och att dessa håller ett högre tryck för snabbare fyllning. Det är också viktigt att vägarna utformas så att de klarar tyngden av ett räddningsfordon.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>I och med anslutning till kommunalt VA-nätet, projekteras det för en slagpost.</i> <i>Där det finns möjlighet föreslås att det byggs ut vändplaner, dock är detta inte möjligt i alla lägen.</i>

Sakägare	
Fornborgens samfällighetsförening Fornborgens samfällighetsförening har 42 medlemmar inom området för detaljplanen (bilaga 1). Styrelsen för Fornborgens samfällighetsförening vill för medlemmarnas räkning lämna följande invändningar mot planförslaget dnr PLAN.2013.10 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 eller 300 kvadratmeter (sid 5). Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter (sid 13) har uppdraget inte uppfyllts. 2. Förslaget att byggrätten fördelas på flera byggnader ligger inte i Stadsarkitektkontorets uppdrag. a) Flera byggander istället för en större huvudbyggnad medför såväl energiförluster som påtagliga extra kostnader vid byggnation. Flera byggnader är inte förenligt med miljö och hållbar utveckling av ett modernt och praktiskt permanentboende som uppfyller framtida behov. b) Vi vill poängtera att det inom området finns fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner) och det saknas saklig grund för särbehandlingen av dessa fastigheter från övriga fastigheter inom Fornborgens samfällighet. Vi yrkar på att dessa redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området och att medborgarna i området får likabehandling av Ekerö kommun genom den nya detaljplanen och därmed ges möjlighet att uppföra en huvudbyggnad om 250 kvadratmeter. 3. I planförslaget förekommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbyggnaden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning (sid 13), vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterrängshus. 4. Regleringen av frontespiser och takkupor på sidan 15 tar inte hänsyn till rådande topografi i området och får för flera samfällighetens fastigheter motsatt effekt mot stadsarkitekternas avsikt att husen bör smälta in i naturen och se låga ut från vägen. 5. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Strandskyddet bör inte upphävas. 7. I planförslaget benämns Fornborgens samfällighetsförening felaktig som tomtägarförening. Vi är juridiskt en samfällighetsförening. 8. Styrelsen inom Fornborgens samfällighetsförening begär att få ta del av de handlingar som beskriver regeringens regler för influensområdet för riksintresse för totalförsvaret, vilka ligger till grund för begränsningarna av Attefallshus (sid 14). 9. Styrelsen ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och	Stadsarkitektkontorets kommentar: 1. Stadsarkitektkontorets uppgift var även att anpassa till de kulturhistoriska värdena, i beslut för uppdrag nämns att inriktningen som togs om storlekar inte bör låsas i uppdraget. Om huvudbyggnad har högst 150 kvm BYA får två våningar byggas, dock med snedtak eller souterräng. 2 a. Stadsarkitektkontoret anser att en huvudbyggnad och exempelvis två komplementbyggnader är rimligt och även förenligt med ett hänsyntagande till kulturhistoriska värden. 2 b. För dessa fastigheter antogs ny detaljplan innan översiktsplanen där kommunen ansåg att större hänsyn till kulturmiljön skulle tas. 3. Detta är på de tomter som är starkt sluttande, prövas i bygglovsprövningen. 4. Stadsarkitektkontoret anser att husen kommer upplevas som lägre om takkupor och frontespiser placeras på den lägre sidan av huset. 5. Sophantering har diskuterats med kommunens avfallsingenjör. 6. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra för bryggor inom planen. 7. Ändras efter synpunkt. 8. Regeringens handlingar finns att ta del av i propositionen 2013/14:127.

föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part.	9. Handlingarna som är redovisade granskas av flera tjänstemän på kommunen och godkänns politiskt, ytterst av KF.
Peter Lagerqvist – Kaggeholm 8:17 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 och 300 kvadratmeter (sid 5). Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter (sid 13) har uppdraget inte uppfyllts. 2. Förslaget att byggrätten fördelas på flera byggnader ligger inte i Stadsarkitektkontorets uppdrag. a) Flera byggander istället för en större huvudbyggnad medför såväl energiförluster som påtagliga extra kostnader vid byggnation. Flera byggnader är inte förenligt med miljö och hållbar utveckling av ett modernt och praktiskt permanentboende som uppfyller framtida behov. b) Vi vill poängtera att det inom området finns fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner) och det saknas saklig grund för särbehandlingen av dessa fastigheter från övriga fastigheter inom Fornborgens samfällighet. Vi yrkar på att dessa redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området och att medborgarna i området får likabehandling av Ekerö kommun genom den nya detaljplanen och därmed ges möjlighet att uppföra en huvudbyggnad om 250 kvadratmeter. 3. I planförslaget förkommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbyggnaden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning (sid 13), vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus. 4. Regleringen av frontespiser och takkupor på sidan 15 tar inte hänsyn till rådande topografi i området och får för flera samfällighetens fastigheter motsatt effekt mot stadsarkitekternas avsikt att husen bör smälta in i naturen och se låga ut från vägen. 5. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Jag ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part.	Stadsarkitektkontorets kommentar: Se kommentarer till Fornborgens samfällighetsförening.
Lars Nilsson – Kaggeholm 8:2 Såg direkt att en uppgift om Fornborgen är fel. Det är inte tomtägarföreningen som svarar för väg och grönområde (Kaggeholm 8:1) utan Fornborgens samfällighetsförening. 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en	Stadsarkitektkontorets kommentar: Noteras och ändras efter synpunkt. Se kommentarer till

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

Jag skulle vilja få ett förtydligande vad upphävandet av strandskyddet innebär? "Inga avstyckningar tillåts utan befintlig antal bebyggda bostadsfastigheter kvarstår". Jag anser att det är viktigt att bevara områdets karaktär, samtidigt tycker jag dock att frågan om styckning bör kunna avgöras från fall till fall. Om det handlar om en större tomt där styckning skulle ha ringa påverkan på områdets karaktär anser jag att möjligheten bör finnas att få detta prövat. Vänligen förtydliga det faktum att byggrätten är 250 kvm på tomt (huvudbyggnad 150 kvm), medan det maximala bruttoarean är 350 kvm. Jag anser att Attefallshus bör godkännas.	<i>Detta förtydligas.</i> <i>Inga avstyckningar kommer att ske på Helgö om det inte i gällande plan är möjligt.</i> <i>Den maximala byggrätten (BYA) är 150 + 60 eller 190 + 60. Förtydligas i planbeskrivningen.</i> <i>I regeringens prop. 2013/14:127 tillåts inte Attefallshus inom riksintresse för totalförsvaret.</i>
Martin Hamberg – Kaggeholm 8:23 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 och 300 kvadratmeter (sid 5). Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter (sid 13) har uppdraget inte uppfyllts. 2. Förslaget att byggrätten fördelas på flera byggnader ligger inte i Stadsarkitektkontorets uppdrag. a) Flera byggander istället för en större huvudbyggnad medför såväl energiförluster som påtagliga extra kostnader vid byggnation. Flera byggnader är inte förenligt med miljö och hållbar utveckling av ett modernt och praktiskt permanentboende som uppfyller framtida behov. b) Vi vill poängtera att det inom området finns fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner) och det saknas saklig grund för särbehandlingen av dessa fastigheter från övriga fastigheter inom Fornborgens samfällighet. Vi yrkar på att dessa redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området och att medborgarna i området får likabehandling av Ekerö kommun genom den nya detaljplanen och därmed ges möjlighet att uppföra en huvudbyggnad om 250 kvadratmeter. 3. I planförslaget förekommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbyggnaden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning (sid 13), vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus. 4. Regleringen av frontespiser och takkupor på sidan 15 tar inte hänsyn till rådande topografi i området och får för flera samfällighetens fastigheter motsatt effekt mot stadsarkitekternas avsikt att husen bör smälta in i naturen	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Se yttrande för Fornborgens samfällighetsförening för fråga 1-9.</i>

och se låga ut från vägen. 5. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Strandskyddet bör inte upphävas. 7. I planförslaget benämns Fornborgens samfällighetsförening felaktig som tomtägarförening. Vi är juridiskt en samfällighetsförening. 8. Styrelsen inom Fornborgens samfällighetsförening begär att få ta del av de handlingar som beskriver regeringens regler för influensområdet för riksintresse för totalförsvaret, vilka ligger till grund för begränsningarna av Attefallshus (sid 14). 9. Styrelsen ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part. 10. Om man vill bevara den lantliga stilen så förbjud modernstil, men begränsa inte antal kvadratmeter. Att bo smått och obekvämt har inget med lantligt att göra! Speciellt då tomterna kommer att bevaras i nuvarande skicka ca 2500 kvm. 11. Takhöjden bör ökas till 2 våningar.	10. 150 kvm huvudbyggnad med möjlighet till övre plan eller souterräng eller 190 kvm som en våning bedöms tillräcklig för en god boendestandard. Vid en snabb översyn av våra vanliga husleverantörer finns det inga hus som är större än så. 11. Om huvudbyggnad har högst 150 kvm BYA får två våningar byggas, dock med snedtak eller souterräng.
Anders Krångh och Sara Ahlberg – Kaggeholm 8:7 Idén med att göra om byggandsplanerna var att utöka så att ett mer permanentboende ska vara möjligt. I förslaget till ny byggplan så har man inte gjort detta möjligt utan tonvikten är att man försöker behålla områdets karaktär. Varför? När man har tagit beslutet till byggnadsplan så borde man se sitt ansvar för kommande generationer snarare än att undvika klagomål från den äldre. Det är naturligt att boende som har haft sin sommarstuga här i 50 år inte vill att något ändras med att låta detta styra arbetet med en plan är oansvarigt. Redan nu har flera av husen sålts eller är på väg att säljas med nya barnfamiljer som ägare. Troligtvis inom en tioårs period så har en generationsväxling genomförts och vi som bli kvar och våra barn kommer att få leva med byggplanen under överskådlig framtid. Så varför inte låta oss bygga ordentliga hus. Om man går tillbaka i tiden och ser hur planlösningar och boendemönster har ändrats under åren så går vi mot allt större hus inte mindre, öppnare planlösningar och större rum. Vi har i Stockholm en situation av för få dyra bostäder så möjlighet till generationsboende i huset borde vara med i planeringen av en ny plan. Absolut med tanke på att det inte är möjligt att bygga ett Attefallshus som extrabostad. Områdets karaktär är från början ett sport och fritidshusområde med hus på ca 40-50 kvm ofta med flera hus på tomter om ca 2500 kvm. De bygglov som har beviljats efter den befintliga planen är, om och tillbyggnader av sommarstugor med allt vad det innebär. Jag förstår inte varför man i framtiden vill ha ett område med små öar av "stugbyar" som den nya planen föreslår. Oavsett hur den hur	Stadsarkitektkontorets kommentar: Både från tjänstemäns håll samt politiker ser man det som stor vikt att behålla den befintliga karaktär som finns på Helgö idag. Området kommer att förändras och avvägningen mellan olika intressen bedöms lämplig. 150 kvm + övervåning eller souterrängplan eller 190 kvm (BYA) bedöms tillräckligt för en god boende standard.

den nya planen blir kommer flertalet av gamla hus att rivas och nya hus att byggas och då får området sin nya karaktär helt olik den befintliga som planarkitekten så innerligt önskar ska vara kvar. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 eller 300 kvadratmeter. Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter så att uppdraget inte följts. I planförslaget förekommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbygganden på sluttande tomter <i>ska</i> utföras med souterrängvåning, vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus. Planen i sin nuvarande utformning skulle vi överklaga.	<i>Stadsarkitektkontoret är medveten om att hus kan komma att rivas.</i> <i>Stadsarkitektkontorets uppgift var även att anpassa till de kulturhistoriska värdena, i beslut för uppdrag nämns att inriktningen som togs om storlekar inte bör läsas i uppdraget. Förtydligas i beskrivning.</i> <i>Detta är vid starkt sluttande tomter, som provas vid bygglovet.</i>
Tuula och Ulf Sandberg – Kaggeholm 8:25 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 och 300 kvadratmeter (sid 5). Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter (sid 13) har uppdraget inte uppfyllts. 2. Förslaget att byggrätten fördelas på flera byggnader ligger inte i Stadsarkitektkontorets uppdrag. a) Flera bygganden istället för en större huvudbyggnad medför såväl energiförluster som påtagliga extra kostnader vid byggnation. Flera byggnader är inte förenligt med miljö och hållbar utveckling av ett modernt och praktiskt permanentboende som uppfyller framtida behov. c) Vi vill poängtera att det inom området finns fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner) och det saknas saklig grund för särbehandlingen av dessa fastigheter från övriga fastigheter inom Fornborgens samfällighet. Vi yrkar på att dessa redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området och att medborgarna i området får likabehandling av Ekerö kommun genom den nya detaljplanen och därmed ges möjlighet att uppföra en huvudbyggnad om 250 kvadratmeter. 3. I planförslaget förekommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbyggnaden på sluttande tomter <i>ska</i> utföras med souterrängvåning (sid 13), vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus. 4. Regleringen av frontespiser och takkupor på sidan 15 tar inte hänsyn till rådande topografi i området och får för flera samfällighetens fastigheter motsatt effekt mot stadsarkitekternas avsikt att husen bör smälta in i naturen och se låga ut från vägen.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Se yttrande för Fornborgens samfällighetsförening för fråga 1-6.</i>

5. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Strandskyddet bör inte upphävas.	
Anja Persson – Kaggeholm 8:24 1. Stadsarkitektkontoret hade i uppdrag att underlätta en omvandling från fritidsboende till permanentboende och att öka byggrätten till 250 och 300 kvadratmeter (sid 5). Genom att begränsa huvudbyggnadens yta till 150 kvadratmeter och komplementbyggnadernas yta till 60 kvadratmeter (sid 13) har uppdraget inte uppfyllts. 2. Förslaget att byggrätten fördelas på flera byggnader ligger inte i Stadsarkitektkontorets uppdrag. a) Flera byggnader istället för en större huvudbyggnad medför såväl energiförluster som påtagliga extra kostnader vid byggnation. Flera byggnader är inte förenligt med miljö och hållbar utveckling av ett modernt och praktiskt permanentboende som uppfyller framtida behov. b) Vi vill poängtera att det inom området finns fastigheter som tidigare beviljats byggrätter på 250 kvadratmeter i huvudbyggnaden (vissa har egna detaljplaner) och det saknas saklig grund för särbehandlingen av dessa fastigheter från övriga fastigheter inom Fornborgens samfällighet. Vi yrkar på att dessa redan beviljade byggrätter bör vara vägledande för området och att medborgarna i området får likabehandling av Ekerö kommun genom den nya detaljplanen och därmed ges möjlighet att uppföra en huvudbyggnad om 250 kvadratmeter. 3. I planförslaget förekommer felaktiga skall-formuleringar, exempelvis att huvudbyggnaden på sluttande tomter ska utföras med souterrängvåning (sid 13), vilket i praktiken skulle innebära att samtliga fastigheter i området måste ha souterränghus. 4. Regleringen av frontespiser och takkupor på sidan 15 tar inte hänsyn till rådande topografi i området och får för flera samfällighetens fastigheter motsatt effekt mot stadsarkitekternas avsikt att husen bör smälta in i naturen och se låga ut från vägen. 5. Förslaget har ej tagit hänsyn till att Frejas väg är en genomfartsväg som nyligen blivit breddad. Vi yrkar därför att befintlig sophantering kvarstår. 6. Strandskyddet bör inte upphävas. 7. I planförslaget benämns Fornborgens samfällighetsförening felaktig som tomtägarförening. Vi är juridiskt en samfällighetsförening. 8. Styrelsen inom Fornborgens samfällighetsförening begär att få ta del av de handlingar som beskriver regeringens regler för influensområdet för riksintresse för totalförsvaret, vilka ligger till grund för begränsningarna av Attefallshus (sid 14). 9. Styrelsen ifrågasätter objektiviteten i planförslaget och föreslår att kommunen för det fortsatta bearbetandet av detaljplanen tillsätter en oberoende part.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Se yttrande för Fornborgens samfällighetsförening för fråga 1-9.</i>

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

Vad gäller souterrängvåning så saknas i lag och förordning en definition av vad det är och det är oklart när de ska räknas som våning. Det är därför viktigt att planbestämmelserna är tydliga om det tillåts eller inte <i>inom angivet våningstal</i> (Boverkets hemsida). Av detta tolkar jag att planbestämmelserna borde innehålla skrivningen huvudbyggnad får uppföras i högst en våning och <i>därutöver</i>, med bruttoarea som begränsning, även kunna innehålla en inredd vind och souterrängvåning. Skrivningen under e1 andra stycket första meningen om att undantag kan ges för ...samt inte utföras med vare sig souterrängvåning eller <i>vind</i>.... Kanske borde det förtydligas på något sätt då byggnader oftast har ett luftutrymme mellan yttertak och innertak sin u vart fall jag kallar vind. Detta är bara några reflektioner, men det påvisar att något är otydligt med planbestämmelserna i detta hänseende för läsaren. Förtydligande bör ske eftersom det är karta och planbestämmelser som ska ligga till grund vid kommande bygglovsprövningar långt in i framtiden. Under rubriken placering, utformning, utförande vill jag bara tycka till på skrivningen om takkupor och frontespiser, att det i planbestämmelserna borde framgå att på sluttande tomter ska dessa utföras på den lägre sidan, alltså där marken har sin högsta punkt.	<i>Alla bygger inte souterräng och får då plats med ett övre plan som enl. definition skulle kunna räknas som våning.</i> <i>Detta kan förtydligas i planbeskrivningen.</i>
Jan Lundgren – Helgö-Bona 5:28 Generellt ger det intryck av att vara alltför snabbt tillkommet (nästan ett hastverk) och utan tillräcklig anpassning gjorts till de lokala förhållandena i området. Några exempel: - Tillåtna/otillåtna husutformningar med hänsyn till lutning på tomterna och läge för tillfartsväg vilket också togs upp vid mötet - Utfartsförbud föreslaget mot Kaggeholmsvägen där i praktiken ingen alternativ tillfart finns. Kommenterat i beskrivningen med sedan? - Placering av sophämningsställe på Kaggens Täppa (avsett för vem?) - Områden för gemmensamma bryggor, är dessa tillräckliga (särskilt på Kaggens täppa) Det finns säkert ett antal ytterligare detaljer som bör ses över. Slutligen: Det förhållandet att kommunens foljbrev saknar information om att planen inte kan överklagas om inte synpunkter lämnats vid samråd/utställning bidrar till känslan av "hastverk". Sammantaget: Besök området/gör om/gör bättre Befintlig väg för område Fornborgen parallellt med Solidusvägen inkl. badplats, vart tog detta vägen? (naturmark resp utanför planområdet?)	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Utfartsförbud ses över.</i> <i>Sophämtning är placerat efter samråd med kommunens avfallsingenjör. Stadsarkitektkontoret anser att områden för gemensamma bryggor kan istället innehålla ett fåtal större bryggor.</i> <i>Denna kommentar ses över i plankartan.</i>

Björn Lundin – Helgö-Bona 3:16

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

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

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

Vid dessa grävningar hittades inga fornlämningar.

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

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

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

Kan man bygga ett Attefallshus på fastigheten?

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

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

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

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Utskick skickas till fastighetsägaren enligt uppgift från Lantmäteriet.

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

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

Bakgrund

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fastighetsägaren vill alltså stå helt utanför avloppsanslutningen av

Fastigheten får bebyggas inom de delar som inte är prickmark.

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

skeden av plangenomförandet.

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



Teliasonera Skanova access AB

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

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

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

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Noteras.

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

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

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

Redaktionella ändringar:

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

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

- Kaggeholm 8:17 – Peter Lagerqvist
- Kaggeholm 8:2 – Lars Nilsson
- Kaggeholm 8:10 – Olle Lindegren
- Kaggeholm 8:23 – Martin Hamberg
- Kaggeholm 8:7 – Anders Krångh och Sara Ahlberg
- Kaggeholm 8:25 – Tuula och Ulf Sandberg
- Kaggeholm 8:24 – Anja Persson
- Kaggeholm 7:24 – Alexandra Kern
- Helgö-Bona 5:28 – Jan Lundgren
- Helgö-Bona 3:16 – Björn Lundin

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt

