

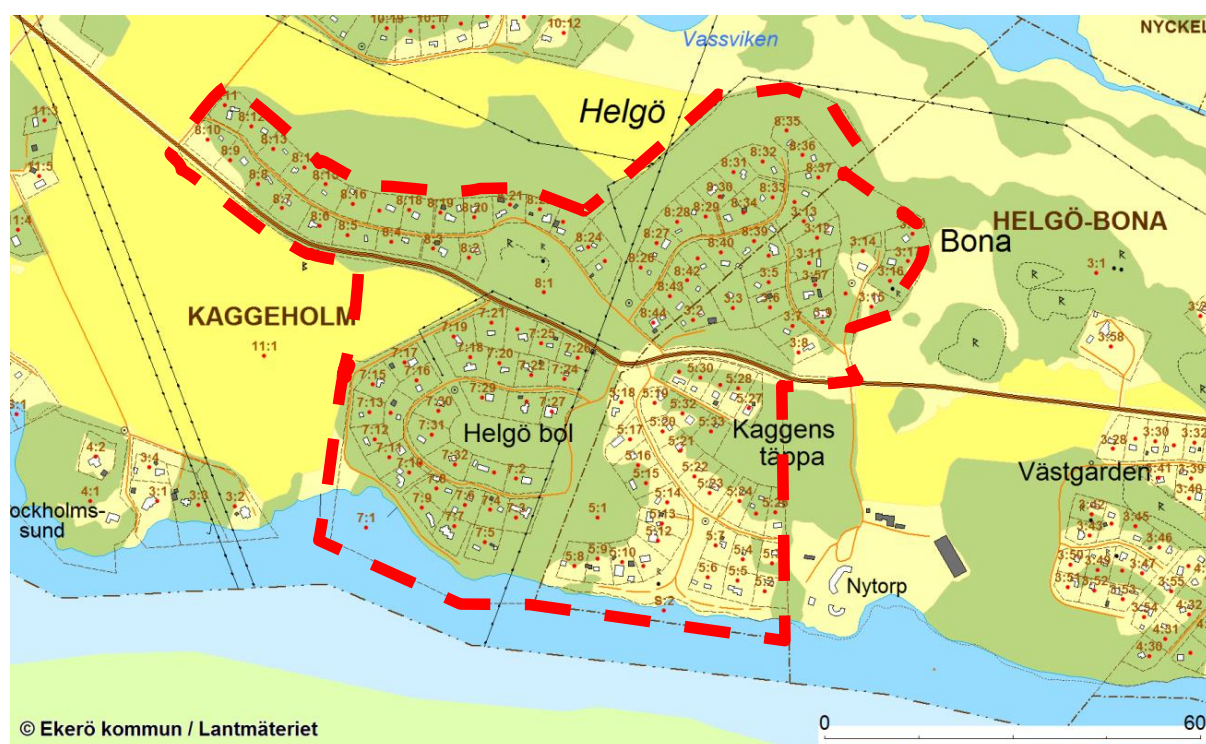
2015-11-12

**ANTAGANDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

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

Dnr PLAN.2013.10

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Fastighetskartan med planområdets avgränsning markerat med röd streckad linje.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Utlåtande

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 Bols tomtägarförening. Kaggens-Täppas tomtägarförening är väghållare för Kaggens täppas väg, Backvägen och Bockholmsundsvägen.



Områdets vägdragning

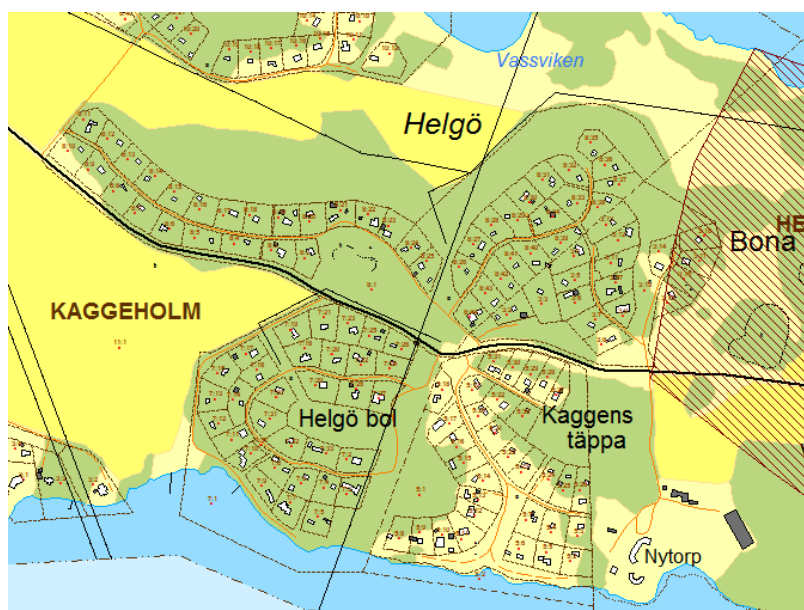
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 uppemot ett 30-tal nya åretruntbostäder till år 2015. Ytterligare förtätning bedöms här som olämplig med hänsyn till höga kulturvärden, miljöpåverkan och svaga förutsättningar för lokal service (ÖP s 106,108)

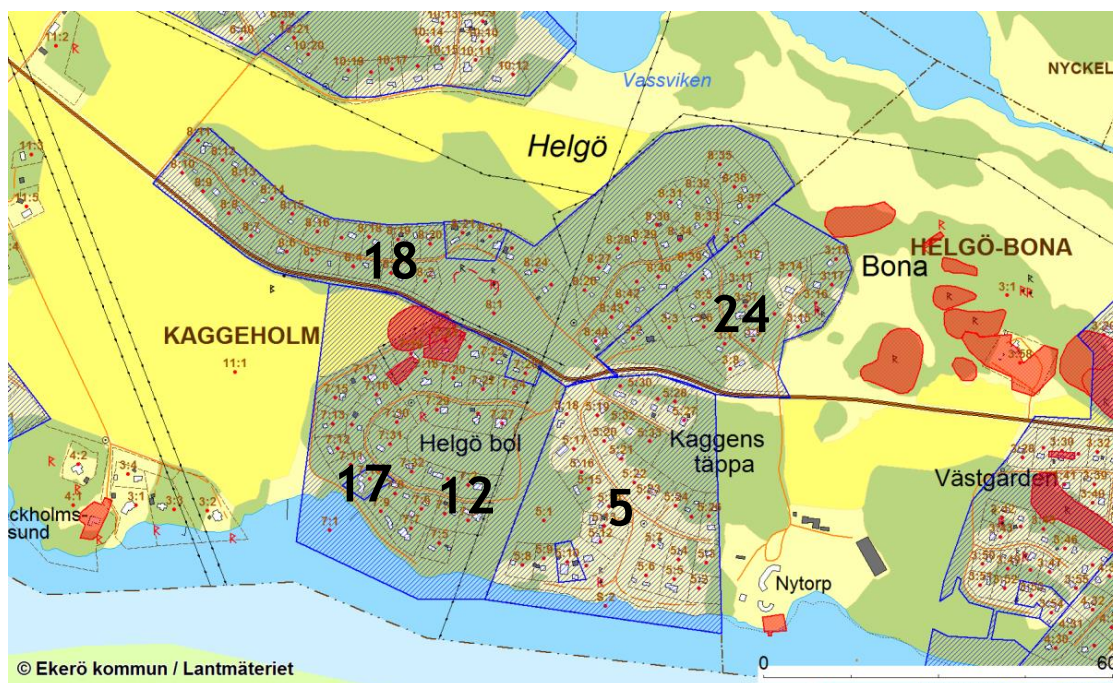
Bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen

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

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

Detaljplaner

Det nu aktuella planområdet omfattas av detaljplaner med kommunens plannummer 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.

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

Kommunala beslut i övrigt

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

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

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

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

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

Program för planområdet

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

113§ förordnande enligt Byggnadslagen

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

Inom Helgö etapp 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. Förordnandet 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 soptorna. 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 förordnandet inom berörda delar av detaljplanen. Länsstyrelsens upphävande skall ha skett innan detaljplanen kan antas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäder

Ursprungligen var alla tomter som tillkom genom byggnadsplaner på Helgö, avsedda för fritidsbebyggelse. Helgös bebyggelse består till stora delar av 1900-talets sommarstugebebyggelse, där många hus är byggda på terrasser på sluttningarna. Idag består cirka två tredjedelar av de totalt 340 fastigheterna 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.

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.

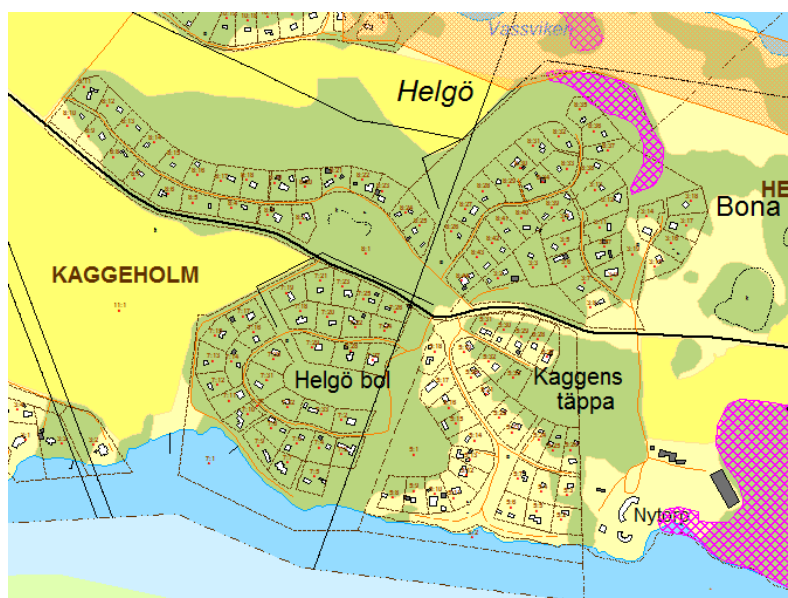
Buss trafikerar Kaggeholmsvägen och busshållplatser finns i korsningen Sten Banérs väg, Kaggens täppas väg och Solidusvägen.

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 sakt 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, vågområde och ett fåtal tomter.

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



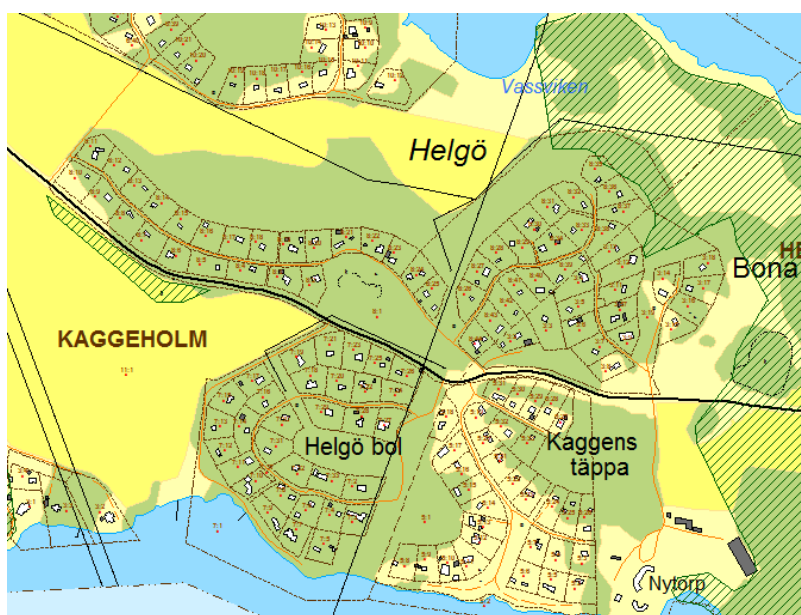
Nyckelbiotop i öster, markerad med lila, samt våtmark i norr, markerat i brunt

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.

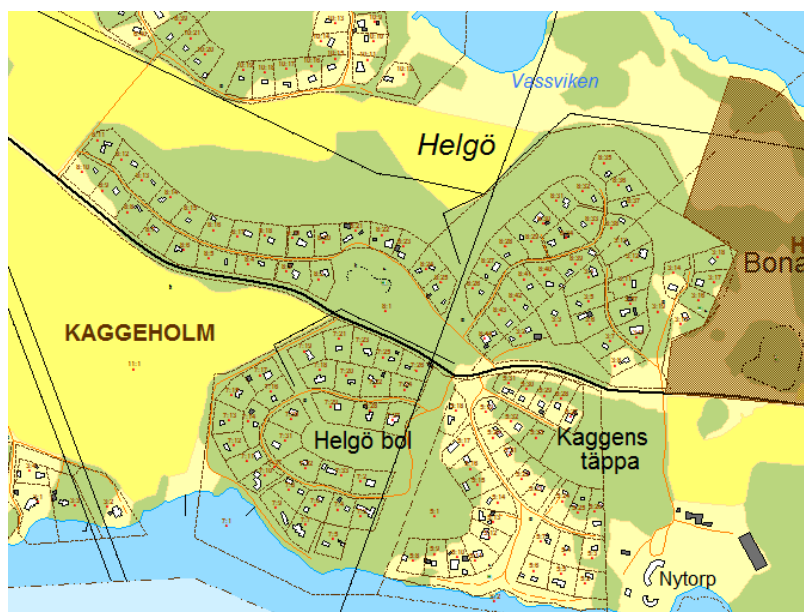
Vattenskyddsområde Östra Mälaren

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.

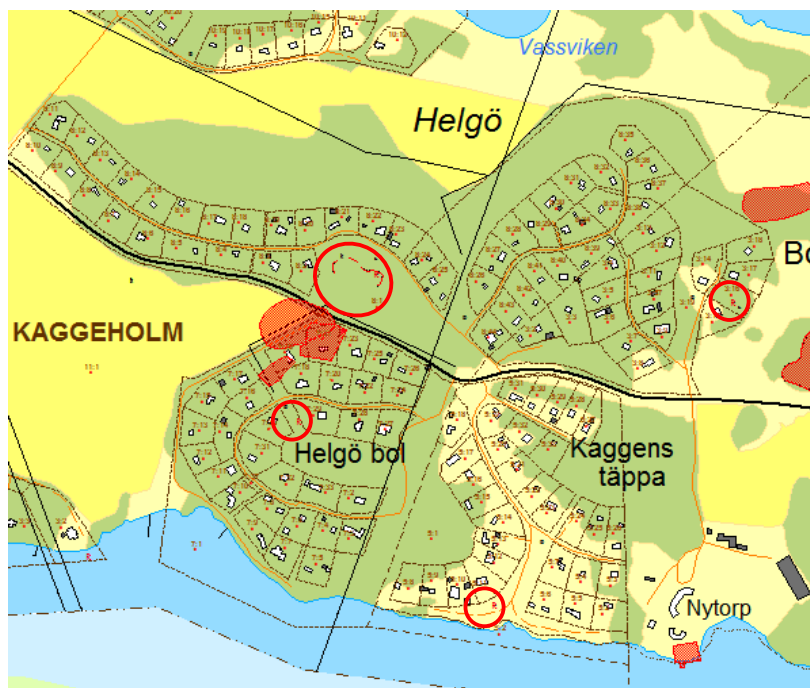
Inom planområdet finns inga byggnader upptagna i den kommunomfattande inventering över kulturhistorisk värdefull bebyggelse, utförd 1974. Någon ytterligare inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse har inte utförts.



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 övertonad 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 markingrepp.

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

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

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

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

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

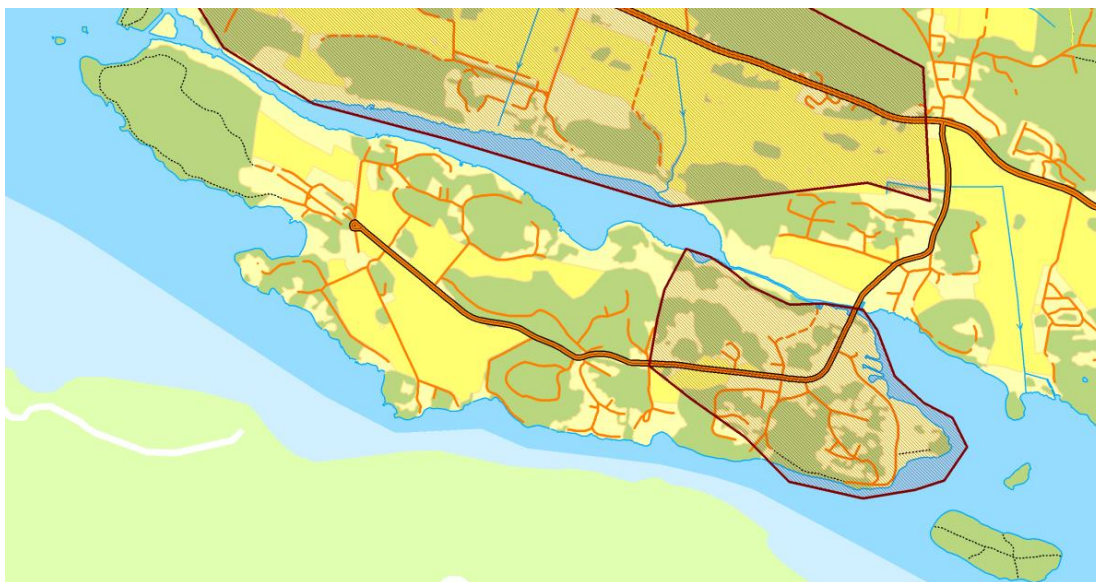
Området ligger i sluttningen norr om stora vägen och sydöst om fornlämning Ekerö 126:1-2. Inom området finns flera terrasseringsar vilka samtliga är bebyggda med sommarstugor och villor. Söder om vägen är Riskområde 1:B.

Riksintresse för kulturmiljövård

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

Kommunens översiktsplan

Enligt riktlinjerna i kommunens översiktsplan får åtgärder som kan skada kulturvärdena inte vidtas. I detaljplanen ska varsamhetsbestämmelser införas. Inom området ska, med hänsyn till fornlämningsområdet och landskapsbilden, bebyggelsens struktur och karaktär av fritidshus- och småhusbebyggelse bibehållas. Ny bebyggelse utanför befintliga bebyggelseområden ska inte tillåtas.



Bevarandekarta. Värdekärnan för riksintresse för kulturmiljövård är markerat.

FÖRSLAG

Helgö är en unik plats i Sveriges tidiga historia. Det är inte troligt att nya tomter i samma omfattning skulle tillkommit på Helgös 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 kulturarv 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 kulturarv 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 byggda 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.

Bygglovsbefriade åtgärder (Attefallshus m.m.)

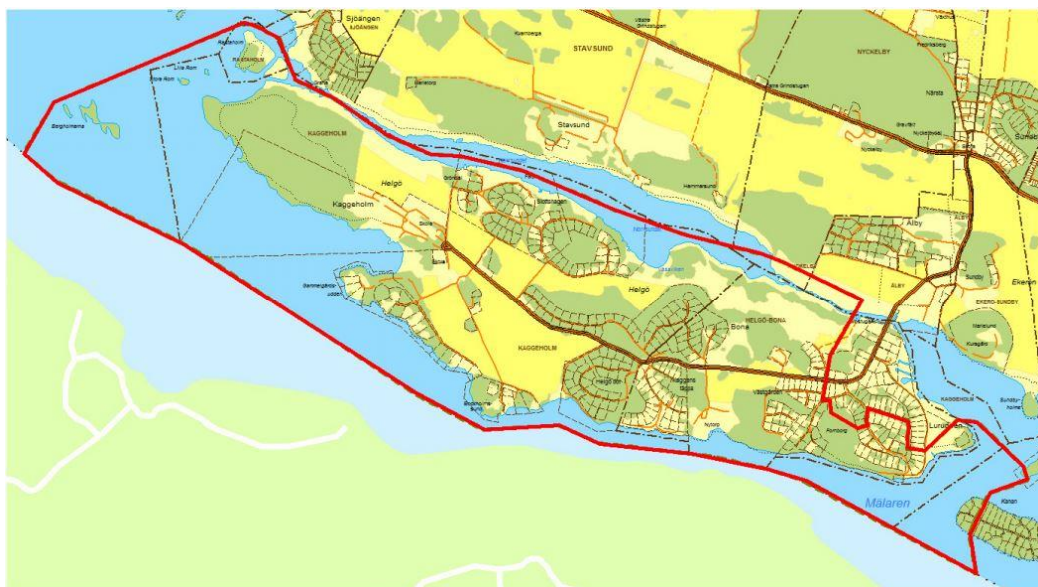
Den 4 juni 2014 godkändes propositionen (2013/14:127) att fler möjligheter till byggande ska bli bygglovsbefriat. I den nya lagen *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov* tas följande upp som efter den 2 juli 2014 är bygglovsbefriat; ett komplementbostadshus på 25 kvm, att kunna göra en 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 bygglovsbefrielse 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.



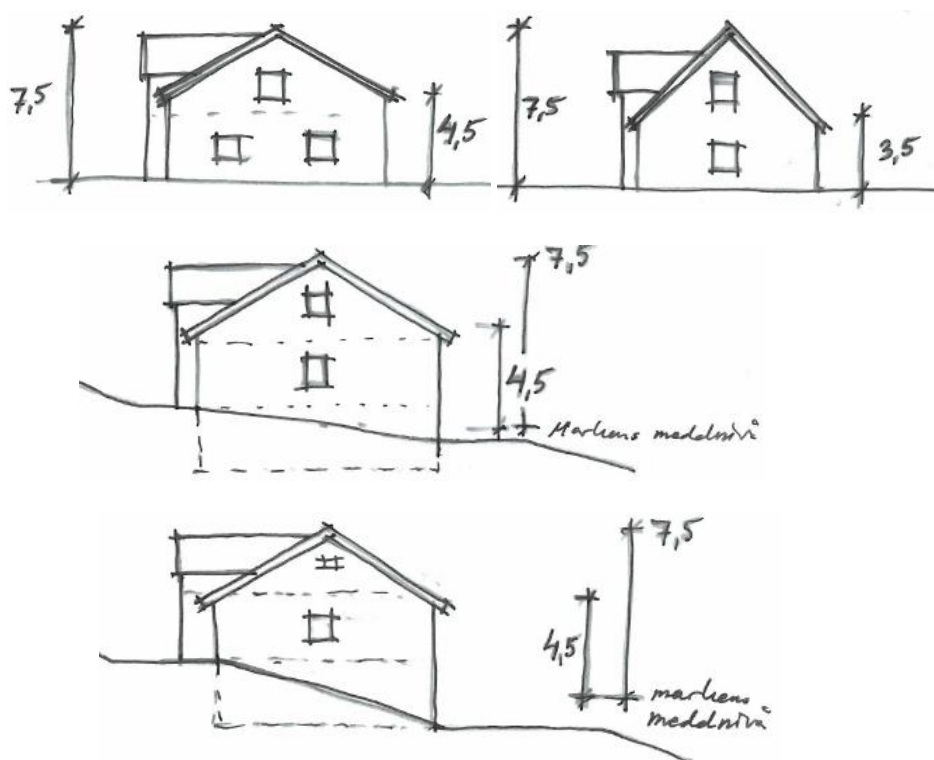
Röd linje markerar influensområde för riksintresse för totalförsvaret.

Byggnadshöjd, våningsantal

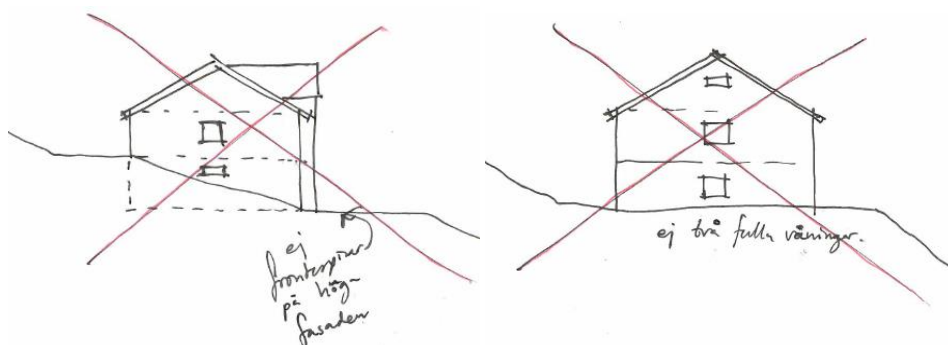
I inriktningsbeslutet föreslogs att de nu gällande bestämmelserna om antal våningar, byggnadshöjd och taklutning ska behållas. Högsta tillåtna våningsantal är en inom samtlig kvartersmark för bostadsändamål. Högsta byggnadshöjd varierar mellan 4-5m. I gällande detaljplan över nordvästra delen av planområdet 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 frontspisen inte placeras mot den högsta sidan.

Placering på tomt, ”Prickmark” respektive ”Kryssmark”

Den nuvarande bebyggelsen på Helgö ligger till stor del inbäddad i grönska. Tomterna är ofta omgärdade av häckar och huvudbyggnaderna ligger centralt placerade på tomten. Den sk prickmarken (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 provas 1.0 meter från gräns. På starkt sluttande mark kan garage provas ända fram till fastighetsgräns mot väg. Infarten i garaget ska då inte placeras mot vägen.

Övrig prickmark har även setts över och i flera fall ändrats till att komplementbyggnader får placeras där. 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 provas vid bygglov.

Utseende

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

Bulleråtgärder

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

Vegetation

De trädbevuxna höjderna med öppen mark däremellan bidrar i mycket hög grad till

Helgös karaktär. Den nuvarande bebyggelsen ligger i många fall inbäddad i grönska och mycket av Helgös karaktär utgörs av den stora andelen grönska som finns på den enskilda fastigheten. Planbestämmelserna har utformats extra varsamt till förmån för vegetationen och för att låta bevara så mycket som möjligt. Exempelvis genom stora tomter, terränganpassade byggnader och byggrätter där huvudbyggnaden inte får uppta mer än 150 kvm (190 kvm). Däremot har inte t.ex. trädfällningsförbud 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 skall stor hänsyn tas vid byggnation eller ändring av markens nivå. I detaljplanen har en upplysning införts som nämner följande:

Då området innehåller fornlämningar måste den som utför byggnation eller markarbeten vara särskilt uppmärksam på eventuell förekomst av arkeologiska fynd. Kontakt med länsstyrelsen ska tas inför förändringar av marken såsom vid bygg-, mark- och rivningslov. Då det krävs samråd och eventuellt tillstånd innan en byggnation eller anläggningsåtgärd som kan beröra fornlämning eller om misstänkt lämning påträffas. Se vidare om anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen i detaljplanens beskrivning under avsnitt: Fornlämningar.

RAÄ-nr	Beskrivning	Berörd fastighet	Hänsyn i detaljplanen
Ekerö 126:1, 126:2	Gravhägnad, 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	Upplysning i detaljplanen.
Ekerö 184:5	Härdrest	Kaggeholm 7:1	Upplysning i detaljplanen.
Ekerö 249	Boplats	Kaggeholm 11:1, 7:19, 7:21	Upplysning i detaljplanen.
Ekerö 254	Husgrund	Helgö-Bona (3:15), 3:16	Upplysning i detaljplanen.
Ekerö 266	Husgrund	Helgö Bona 5:11	Upplysning i detaljplanen.

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.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

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

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 ianspråktagna och har inte varit allmänt tillgängliga sedan åtminstone slutet av 1960-talet. Det rörliga friluftslivet har inget intresse av marken.

Inom kvartersmark för teknisk anläggning 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.*

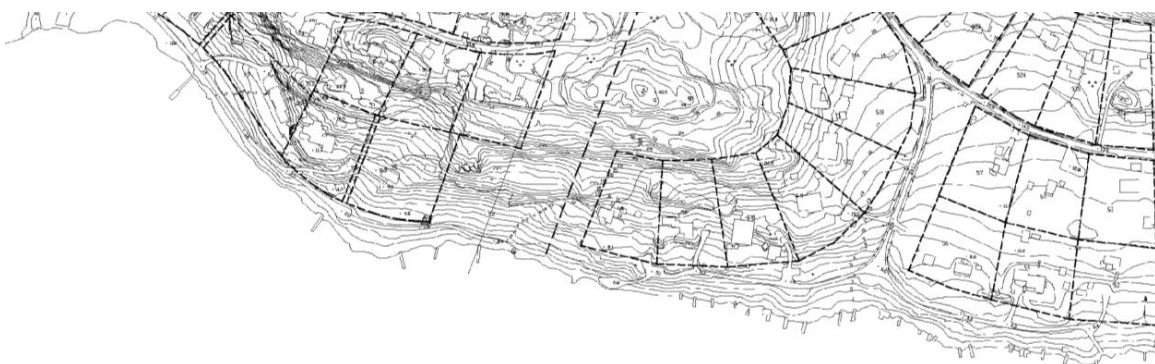
Då bryggorna redan är uppförda och vattenområdet därmed anspråktaget anser kommunen att det därmed saknar betydelse för strandskyddets syften. Bryggor är även den sortens anläggning som måste ligga vid vattnet, och kan därmed inte tillgodoses utanför strandskyddets områden.

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 rödmärkerade 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 värdefullt i Ekerö kommuns naturinventering.

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

Värme

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

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

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

El

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

Avfall

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 inskränningar 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 sophantering lösas på respektive bostadsfastighet.

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

Kraftledning

Genom området löper en kraftledning där Vattenfall är ledningshavare. Kraftledningen fortsätter söderut mot Salems kommun och vidare till Södertälje kommun och 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 samrådas 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 nyttillkommande 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.

Skjutbullenutredning

En skjutbullenutredning 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.

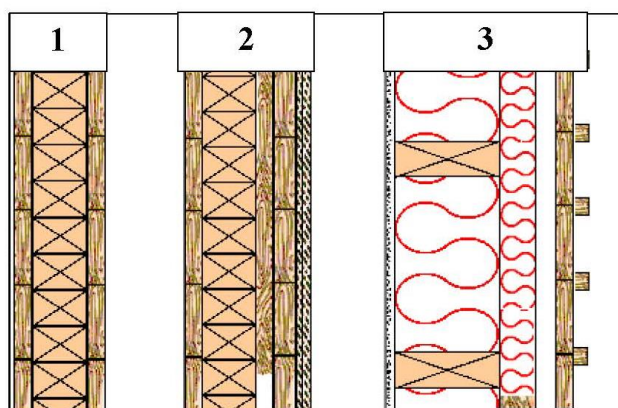
De tre sannolika ytterväggarna är

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

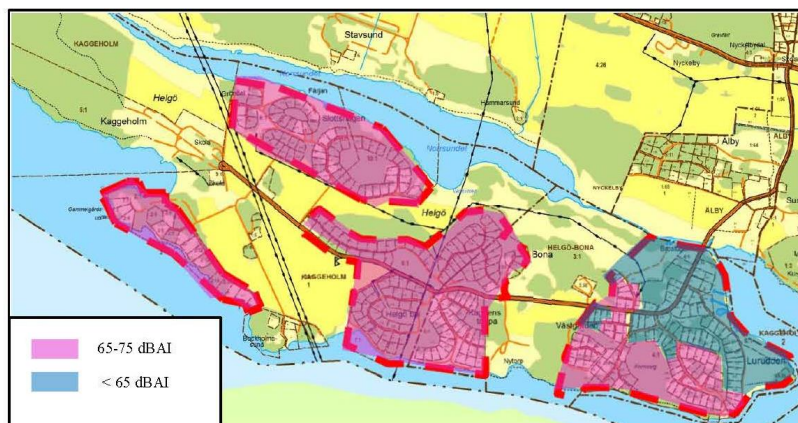
Fasadtyp 2 25 mm träpanel/lock, 75 mm plank, 25 mm läkt/spalt, 38 mm plank, och 25 mm träfiberskiva.

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 tätningslister 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 tätningslister av ringtyp.

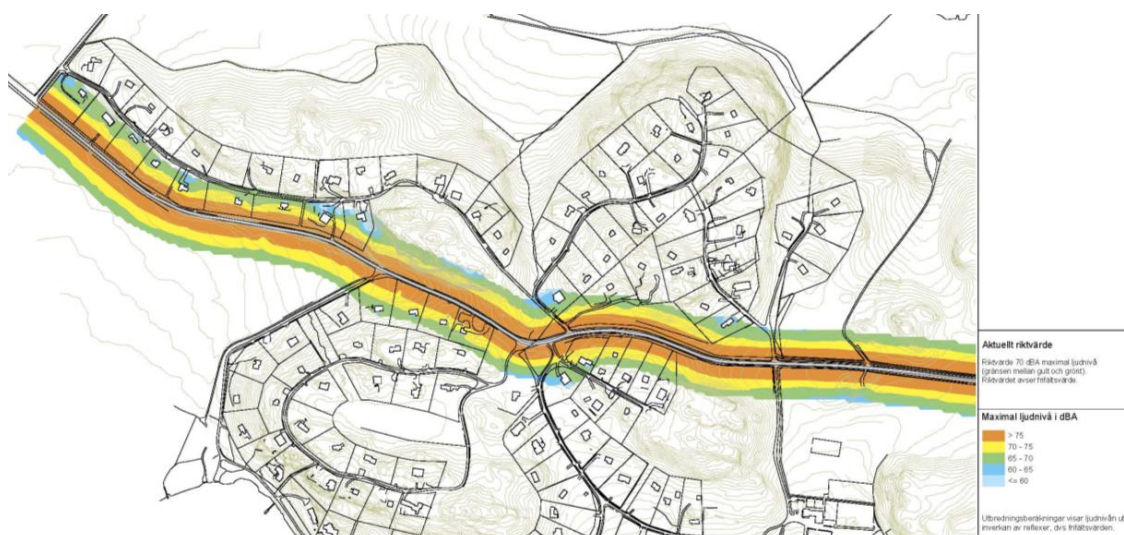
Trafikbuller

En bullerutredning för Kaggeholmsvägen har tagits fram av Structor Akustik. Inom planområdet för Helgö etapp 2 överskrids 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.

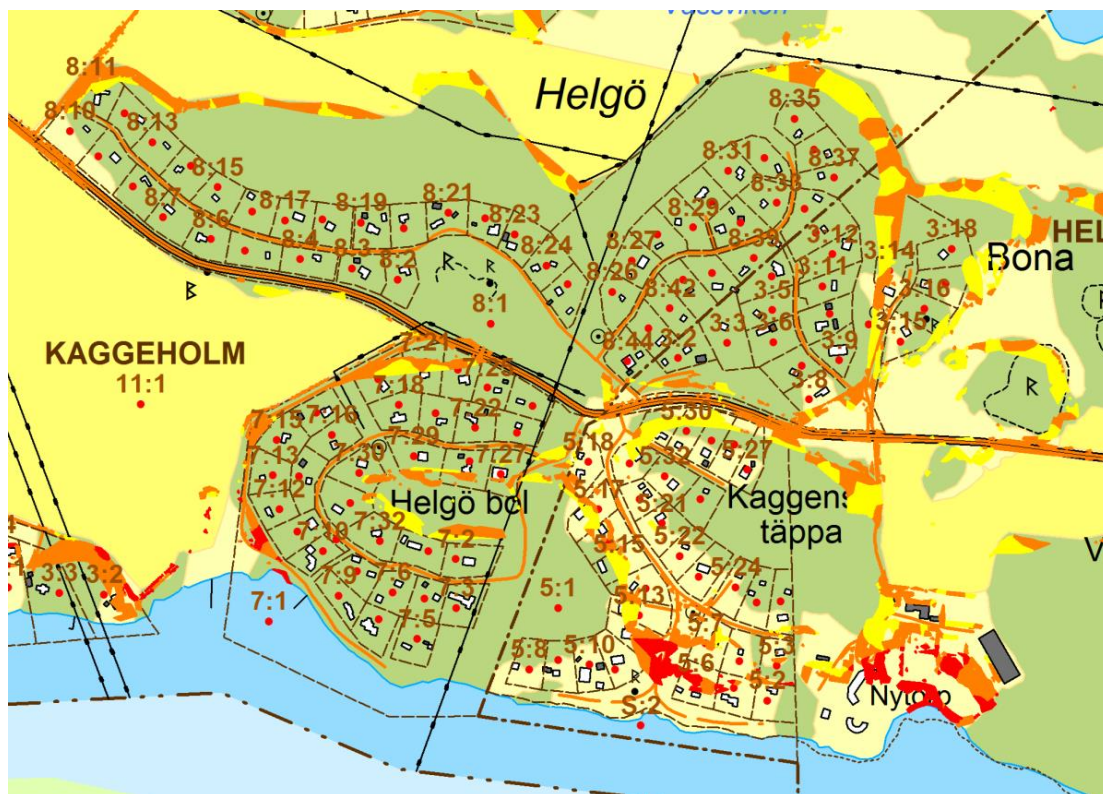
Klimatanpassning, översvämningsrisk

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 slutningslutning, 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 försämras. Kohesionsjordar är finkorniga jordar, som exempelvis lerjordar. Från SGUs jordartskarta kan man utläsa att jorden som ligger där det finns risk för skred är av lera.

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

Radon

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

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

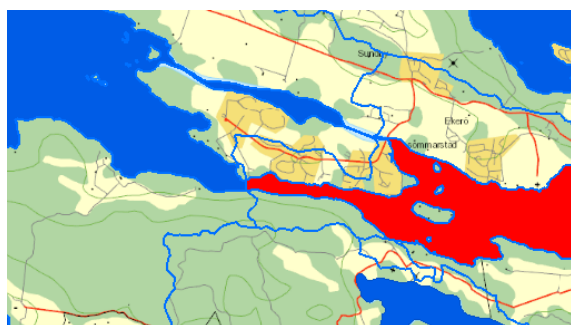
Luften i Ekerö har inga halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna. Kommunen har stor andel bilburen pendlare arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning. Tätare 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. Inom detta åtgärdsprogram har man ändrat namn på vattenförekomsterna till i väster Prästfjärden och i öster Mälaren-Rödstensfjärden.



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

Hänsyn

Anslutningen till kommunalt avloppsnät innebär att flertalet enskilda anläggningar tas bort, vilket är ett viktigt steg 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 med vägrätt enligt väglagen. 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 kvartersmark, vilket sker på initiativ av de enskilda markägarna. Vågar är utbyggda och detaljplanen föranleder ingen utbyggnad av vågar 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 vågar 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 förvaltas av de anläggningar för vilken de har ansvar.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt

Litteraturtips och information

Björn Ambrosiani: Målaröarna. Från fornkungar till folkungar. 2002.

Björn Ambrosiani: Medeltida jordägare och aktörer på Målaröarna. 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)

Tillägg till Dp 198 (Helgö-Bona mfl)

Bygglövsbefriade åtgärder får inte vidtas utan bygglov i områden som ansluter till skjutfält m.m. enligt 9:4d PBL.

Med anledning av Försvarets skjutfält på andra sidan vattnet (Vellinge skjutfält i Salems kommun) så är en del bygglövsbefriade åtgärder undantagna här.

Här får man inte göra en tillbyggnad på 15 kvm, ej inreda ytterligare bostad, ej uppföra ett bostadskomplementhus på 25 kvm.

De enda bygglövsbefriade åtgärder som gäller här är ”friggebodsreglerna, komplementbyggnad på 25 kvm och takkupor.

Utifrån Försvarsmaktens yttrande och den Upplysning som finns i planen tillsammans med den lagparagraf som försvarsmakten hänvisar till gör kontoret följande bedömning:

I detta område så får endast bygglövsbefriad i samband med planförfarandet och den upplysning som finns nedtecknat vid planbestämmelserna så

En kommun har rätt att bestämma att bygglövsbefriade inte ska gälla;

I 9:4d PBL står följande

En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

En åtgärd som avser ett komplementbostadshus enligt 4 a §, en åtgärd enligt 4 b § första stycket 1 eller 4 c § får inte vidtas utan bygglov inom eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken om det är fråga om flygplatser och övnings- eller skjutfält. Lag (2014:477).

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.