

Detaljplan för del av
Oxeludden,
Yxlö 1:4 m fl fastigheter
Ösno, församling
Nynäshamns kommun, Stockholms län

Utställningshandling
Dnr 95.1203/214

Planbeskrivning

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkartan har 1983 upprättats fotogrammetriskt av Scandiaconsult samt 1988 och 1996 kompletterats med tillkommande bebyggelse och fastigheter m m av Lantmäterimyndigheten.
- Ansökan om förordnande enligt 15 § 3 st NVL

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen skall ligga till grund för den pågående förändringen av området från fritids- till permanentboende samt möjliggöra för de boende att inom området bedriva mindre industri- och hantverksverksamhet såsom elektronik-, byggkonsult- och måleriverksamhet vilket ej inverkar störande för de närboende.

PLANDATA Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Oxeluddens gård invid Yxlös västra kust ca 1 km från Muskövägens bro mellan Yxlö och Herrö. Det begränsas i norr av ett skogsskifte på Yxlö 1:66, i öster av en brant bergskedja, i söder av hagmark på Yxlö 1:7 och i väster av Yxlösundet. Området består i huvudsak av igenlagd åkermark samt trädgårdsmark med inslag av berg i dagen.

Areal

Området omfattar totalt ca 9 ha varav ca 0,5 ha vattenområde.

Ägarförhållanden

Tomtmarken inom området ägs av de på fastigheterna boende. Övrig mark ägs av familjerna Oxelmark, Thunberg, Bergdahl och Schönning enligt markägarförteckningen.

Verksamhet

Av de tio fastigheterna är åtta permanentbebodda, en fritidsbebyggd och en obebyggd. På två fastigheter pågår mindre byggkonsultverksamhet.

Övrigt

Området ligger inom militärt skyddsområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktsplanen

Översiktsplan för Nynäshamns kommun anger planområdet som ett område för bevarande, friluftsliv. I kommunens avvägning medges en begränsad ökning av fast boende på öarna.

Handwritten signature: M. J. G. H. P.

Detaljplan

För området gäller byggnadsplan B-568, fastställd 1968-06-18. Av det fastställda planområdet avses grönområdet i söder utgå. En del av området utläggs för transformator och avloppsreningsanläggning. Detta innebär alltså att detaljplanen kommer att omfatta ett något mindre område än byggnadsplanen B-568.

Förordnanden

Strandskydd enligt 15 och 16 §§ naturvårdslagen råder inom planområdets grönområden samt intill 300 m från strandlinjen vid normalvattenstånd.

I utställningsförslaget har kvartersmarken utvidgats mot vägen för att ge en bättre utformning av kvarters- och allmän mark, vilket gör att strandskyddet bör upphävas inom detta område. Vidare innehåller utställningsförslaget ett område för gemensamhetslokaler där strandskyddet också bör upphävas.

Kommunala ställningstaganden

På förslag av byggnadsnämnden beslutade kommunfullmäktige 1983-04-23, § 174, om undantag från den 1977 fastställda markdispositionsplanen samt att godkänna en ändring av gällande byggnadsplan för Yxlö 1:4 m fl, innefattande permanentboende, under förutsättning att ett planavtal upprättades. 1984-10-25, § 60, beslutade planeringskommittén att tillstyrka fortsatt planarbete samt gjorde bedömningen att något exploateringsavtal ej behövde upprättas. 1988-09-23 beslutade byggnadsnämndens arbetsutskott, § 391, att tillstyrka en utvidgning av detaljplaneområdet med fyra tomtplatser strax öster om B 568, vilket skulle ha inneburit att totalt 17 tomtplatser kunde tillskapas. På grund av att Länsstyrelsen i sitt yttrande ej vill godkänna detta kan istället 17 tomtplatser tillskapas inom det fastställda planområdet.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur**

*Terrängförhållanden,
vegetation, stränder*

Inom detaljplaneområdets kvartersmark och större delen av naturmarken förekommer mycket små nivåskillnader. Öster om planområdet löper en brant bergskedja i nord - sydlig riktning som höjer sig ända upp till 40-metersnivån, genombruten av dalgångar med naturliga vägar och stigar. Stranden är till stor del sumpig och vassbevuxen, på några ställen genombruten av berguddar samt av de boende upprepade brygg- båt- och badplatser där, genom gemensamhetsanläggningar varje fastighet har tillgång till stranden. Detta är en ytterligare orsak till att naturmarken i söder kan återgå till jordbruksfastigheten. Strandlinjen är till en bredd av 5 - 10 meter bevuxen med lövträd såsom alar, björkar, ekar, oxlar och några askar samt ett fåtal granar och tallar. Runt byggnaderna förekommer en del fruktträd av såväl äldre som yngre datum. För övrigt består tomtmarken och merparten av naturmarken av igenlagd åkermark, omvandlad till gräsmattor och köksträdgårdar. Eftersom området sedan slutet av 1700-talet använts som åker och betesmark finns inget av botaniskt värde.

34 om GAF

*Vatten- och
bottenförhållanden*

Sedan uppmuddring skedde av det endast 1 m djupa sundet vid strömmen i samband med brobygget för Muskövägen ökade genomströmningen i Yxlösundet och detta i kombination med att Nynäshamn förbättrade sin avloppsrening har vattenkvaliteten förbättrats. Botten är gyttjig och vattnet grumlas lätt vid bad och uppdragning av båtar, varför betydande insatser måste göras för att förbättra badmöjligheterna.

Geotekniska förhållanden

Berget går i dagen på ett flertal ställen inom området och ligger på stora delar endast 0,5 - 1,0 meter under markytan. Störst djupet till berget inom kvartersmark har uppmätts till 5,7 meter. Marken består där av 0,3 m matjord, ca 1 m styv lera, blålera samt närmast berget flytsand. Några extraordinära grundläggningskostnader har hitintills ej uppkommit.

Forn- och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området.

Klimat

Klimatet i området karaktäriseras av relativt låg nederbörd 0,5 - 0,7 m/år under mindre än 90 dagar. Den dominerande vindriktningen är sydvästlig, antal soltimmar under maj - augusti ca 280 tim/mån och medeltemperaturen +13° - +7° C. Under nov - mars har området ca 70 soltimmar/mån och medeltemperaturen ca - 1,1° C. Dimma förekommer företrädesvis under vintern 40 - 50 dagar/år

*Bebyggelseområde
Allmänt*

Detaljplanen som utgör en ändring av gällande byggnadsplan i enlighet med Länsstyrelsens och kommunens beslut skall ligga till grund för

- en utökning av boendet året runt
- möjlighet för de boende på fastigheterna att idka icke störande mindre industri- och hantverksverksamhet såsom elektronikbyggkonsult- och måleriverksamhet
- området får delas i högst 17 fastigheter att bebyggas med småhus
- tillskapande av ett gemensamt område för en servicebyggnad som dels skall inrymma förvaringsplats för områdets maskiner och redskap dels verkstadsutrymmen för reparation av dessa samt fastighetsägarnas bilar, båtar och maskiner, dels motions- och samvarolokaler för samfällighetsföreningens medlemmar
- tillskapa områden för gemensamhetsanläggningarna för bad, tillfarter m m.

Eftersom åtta av de tio tomterna är bebyggda med permanentbebodda småhus och flera av dem beviljats bygglov med mindre avvikelser från gällande byggnadsplan och i enlighet med den blivande detaljplanens bestämmelser är fastställandet endast en bekräftelse på vad som pågår i detaljplaneområdet. Ett fullföljande av planläggningen är av stort intresse för ägarna och deras

AM sm GAF

barn. Huvudparten härstammar från Oxeludden som ursprungligen bebyggdes år 1818 och nu bebos av femte och sjätte generationen till den förste hemmansägaren. När planen är utbyggd beräknas sjutton huvudbyggnader med komplementhus samt en servicebyggnad och sjöbodarna vara uppförda.

Befintliga bostäder m m

Fastigheterna är bebyggda enligt följande:

- Yxlö 1:69* Huvudbyggnad i 1½ plan uppförd 1989 ca 100 m² BYA, gäststuga byggd 1970 ca 40 m² BYA, totalt ca 140 m² BYA.
- Yxlö 1:70* Ursprungliga huvudbyggnaden från 1818, tillbyggd under åren av tre generationer, är nu riven och ett nytt enbostadshus med 189 m² BYA uppfört 1988 varav veranda ca 12 m², gäststuga 1930 43 m² varav ca 6 m² veranda, jordkällare 1939 renoverad och påbyggd med altan ca 28 m², totalt ca 250 m² BYA.
- Yxlö 1:71* Huvudbyggnaden, som blev den andra mangårdsbyggnaden på gården byggdes omkring år 1900, till- och påbyggdes 1924 samt moderniserades under 1970-talet, byggnadsyta 91 m², varav ca 10 m² veranda samt en friggebod.
- Yxlö 1:72* Huvudbyggnad 45 m² BYA varav ca 7 m² veranda samt en ladugård byggd ca 1900, 124 m² BYA. För huvudbyggnaden som byggdes 1965 har bygglov sökts för en tillbyggnad upp till 70 m² BYA och veranda 16 m².
- Yxlö 1:73* Huvudbyggnad byggd 1983, 105 m² BYA med inredd vind 81 m², VYA 198 m². Uthus byggt 1988, 48 m² BYA totalt 153 m² BYA.
- Yxlö 1:80* Huvudbyggnad byggd 1981 samt tillbyggd 1992 BYA 106 m² och uterum 12 m², uthus med förråd, pannrum och tvättstuga 40 m², förråd 7 m² och litet växthus, totalt 153 m².
- Yxlö 1:81* Huvudbyggnad byggd 1983, 155 m² BYA med vidbyggt garage/förråd 43 m², totalt 198 m².
- Yxlö 1:99* Obebyggd.
- Yxlö 1:100* Huvudbyggnad i 1½ plan, ca 100 m² BYA samt sjöbod byggd ca 1830, 28 m² BYA, totalt 128 m² BYA.
- Yxlö 1:101* Huvudbyggnad i 1½ plan ca 100 m² BYA.

Samtliga huvudbyggnader har såväl vad beträffar värmeisolering, hygienutrymmen, köksinredning och övrig standard, permanentbostadsstandard.

Service

Någon offentlig service utöver skolskjuts, sophämtning, slamhämtning och postutbärning förekommer inte i området. Detta skapar dock inga problem eftersom de boende har sina arbeten i tätorterna där de kan anlita den service som behövs. Tekniska anläggningar och vägunderhållet sköts av de boende genom Oxeluddens samfällighetsförening.

AB In GAF

- Tillgänglighet** På grund av att marken är relativt plan finns det goda möjligheter även för rörelsehindrade att vistas i området och besöka de boende. Den utlagda naturmarken, de stora tomterna samt stamfastigheten öster om detaljplaneområdet ger rika möjligheter till bad, bollspel och skogspromenader.
- Friytor** Eftersom de stora fastigheterna ger utrymme för lek, bollspel m m kommer inga särskilda anläggningar att utföras på naturmarken. Naturmarken sköts dels av samfällighetsföreningen dels av fastighetsägarna till intilliggande tomter.
- Vattenområdet** Som tidigare nämnts har varje fastighet med egen strand anlagt bryggor och förbättrat stranden för bad m m, i ett par fall med grus. Genom lantmäteriförrättning har gemensamhetsområden anlagts så att de fastigheter, som ej har egen strand, får del i strandområdena. Vattensporter av skilda slag förekommer under sommarhalvåret och jakt och fiske bedrivs till husbehov.
- Vägar och trafik** Den samfällda vägen som ansluter till länsväg 539, Muskövägen, ca 1 km söder om området har, sedan Muskövägens tillkomst, kontinuerligt förbättrats och har i dag en acceptabel standard. Dess läge har inom detaljplaneområdet till vissa delar ändrats. Fortsatta förbättringar i samråd med kommunen och markägare utom detaljplaneområdet som nyttjar vägen kommer att utföras. Några statliga eller kommunala bidrag har ej sökts. Vägen är förlagd till kvartersmarkens östra gräns och fastigheterna matas endera direkt vid tomtgräns eller vägar i gemensamhetsanläggningar.
- Cykel- och gångtrafik** Någon separering av trafiken är ej nödvändig.
- Kollektivtrafiken** Kollektivtrafiken ombesörjes av SL med 5-8 dagliga bussturer Muskö-Ösmo, Nynäshamn, Västerhaninge där byten kan ske med pendeltåg och bussar till olika delar i regionen. Den närmaste busshållplatsen, Yxlö, ligger ca 1 km från området
- Parkering** Parkering sker på varje fastighet där gott om utrymme för detta ändamål finnes, även för gäster.
- Teknisk försörjning
El och tele** Genom markägarnas försorg och dåvarande Ösmo eldistributionsförening anlätades entreprenören som utförde ledningsarbeten från huvudledningen vid Edsvik fram till en av eldistributionsföreningen tillhandahållen skenstolpstransformator som luftledning och därifrån som jordförlagd kabel fram till mätarskåp. Denna installation är omgjord och såväl el- som telekablar lagda i de u-områden som framgår av plankartan. Inga luftledningar förekommer inom detaljplaneområdet. Såväl el- som teleledningen är dimensionerat för den planerade utbyggnaden.

St Jm GAF

Vatten och avlopp

Området förses med renvatten från fyra bergborrade brunnar med en sammanlagd kapacitet om drygt 1 500 l/h vilket är detsamma som 36 000 l/dygn vilket med 300 l/dygn och person skulle räcka till 120 personer. Brunnarna kan genom det gemensamma ledningsnätet sammankopplas men fungerar i dag som separata system.

År 1973 togs ett av hälsovårdsnämndens i Ösmo ordförande Ivar Andersson godkänt minireningsverk, Wallax 4, i bruk. Efter biologisk och kemisk rening pumpas avloppsvattnet ut i Yxlösundet.

Det 1983 uppförda enbostadshuset på Yxlö 1:81 har egen trekammar slamavskiljare innan avloppsvatten når minireningsverket. Fyra fastigheter varav en fritidsfastighet och en, som ovan nämnts, med egen trekammarbrunn, är anslutna till minireningsverket. Övriga fastigheter är anslutna till en 14 m³ trekammar slamavskiljare med efterföljande rening i markbädd enligt ritningar godkända av kommunen.

Uppvärmning

Två av huvudbyggnaderna har direktverkande elradiatorer, fem har vattenburen elvärme med värmepump, en har el/vedpanna med vattenburen värme och en har eluppvärmd ventilationsluft med värmeväxlare och värmepump. Med undantag för Yxlö 1:80 vars uppvärmda uthus är anslutet till huvudbyggnadens vattenburna värme är de uppvärmda uthusen försedda med direktverkande elradiatorer. Sju av huvudbyggnaderna har vedeldade värmekällor av hög kapacitet.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Sylwan
Avd chef

Eje Oxelmark
Arkitekt SAR

St Jm GAF