

Detaljplan för  
**Del av LANDSORT 1:1**  
**Storhamn**  
Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättat i juni 1999  
**Reviderad augusti 2000**

## Planbeskrivning

### HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser  
Illustrationskarta i skala 1:1000  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljökonsekvensbeskrivning, Ekologigruppen februari 1998  
Grundkartan har framställts av kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning, kart- och mätavdelning.  
Ledningskarta  
Bebyggelseinventering, Maria Landin och Björn Öberg 1998  
Broschyr, ”Att bygga på landsort – exempel att inspireras av” Maria Landin 1999  
Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokalkontor, Nynäshamn 1998.

### BAKGRUND

1996 tog Sjöfartsverket, (SjöV) initiativ till planläggning av Landsort och uppdrog åt Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att ta fram en detaljplan. Sjöfartsverket har sedan dess successivt utvecklat sin inriktning med planläggningen. Sommaren 1997 skedde programsamråd, sommaren 1998 detaljplanesamråd och sommaren 1999 ställdes detaljplanen ut. Under mars 2000 ställdes delar av det tidigare utställda detaljplaneförslaget ut på nytt. Ändringar i genomförandebeskrivningen kommunicerades under maj 2000.

I detaljplanen vägs olika intressen mot varandra, enskilda och allmänna intressen. Flera konkurrerande riksintressen finns också. Viktiga intressen är bl a de fastboendes krav på sysselsättning och allmänhetens intresse av att besöka ön.

Vattentillgång, naturens tålighet, störningar för fastboende och kulturminnesvårdens intressen är några av de faktorer som sätter den övre gränsen för den utveckling som kan tillåtas.

Detaljplanen utgör en pusselbit bland andra som behövs i planeringen för utvecklingen av verksamheter, boende och levernet på Landsort. Genom SjöV:s förslag om att skära ner på bemanningen och ändra organisationen av arbetet på Landsort, har Landsorts framtida möjligheter till permanentboende, service till båtlivet m m kommit i fokus. Debatten kring Landsorts framtid pågår och det är fortfarande oklart vilken riktning utvecklingen kommer att ta. Detaljplanen reglerar i huvudsak användningen av befintliga byggnader och anläggningar.

Samråd över ett detaljplaneförslag har skett under sommaren 1998. Många synpunkter inkom till kommunen. Dessa har redovisats och kommenterats i en samrådsredogörelse, daterad 1999-05-31.

Synpunkterna från utställningen kommenteras i ett utlåtande daterat 2000-03-08. Under utställningen med det reviderade planförslaget i mars 2000 inkom fem stycken yttranden, dessa kommenteras i ett utlåtande daterat 2000-05-02.

Delar av detaljplaneförslaget kommunicerades på nytt under maj 2000, de yttranden som då inkom kommenteras i utlåtande daterat 2000-08-08.

En lista som redovisar samtliga som lämnat synpunkter bifogas det senaste utlåtandet. Här redovisas också de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda av något skäl.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för utveckling av verksamheter, permanent- och fritidsboende samt turism med bevarande av öns unika natur- och kulturvärden. Syftet är vidare att skapa förutsättningar för bevarandet av den befintliga bebyggelsestrukturen.

Detaljplanen för Storhamn skall också lägga grunden till en långsiktigt hållbar va- och avfallslösning för boende, verksamma och turister på hela Öja.

Planområdet rymmer inte några ytor för nya lokaler och verksamheter. Möjlighet till hantverk inom den befintliga bostadsbebyggelsen föreslås i planbestämmelserna.

Området söder om planområdet, det område som Försvarmakten avvecklat och öppnat upp för allmänheten, utgör en utvecklingspotential för nya lokaler och verksamheter m m på Landsort. Här har under 1998 och 1999 Länsarbetsnämndens telefonväxel etablerats i ett nybyggt hus. Upprustning av en befintlig matsal har skett, för att kunna rymma undervisningslokaler för olika intressenter m m.

För den framtida utvecklingen av södra och norra Öja kommer ytterligare planläggning att behövas.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget på södra Öja och omfattar det område som kallas Storhamn, med sina båda hamnar, Västerhamn och Österhamn, och dessutom Norrhålet, Kummelhålet samt Landsorts fyrplats. Fyren är ett statligt byggnadsminne. I söder begränsas detaljplanen av gränsen mot Försvarmaktens område, d v s det som tidigare var avgränsat av ett staket. Fyrplatsen och vägen dit med tillhörande bebyggelse ingår också i planförslaget. I norr föreslås en avgränsning så att bebyggelsen som tillhör Storhamn hamnar inom planområdet.

### Areal

Planområdets areal är ca 31,1 ha.

### Markägoförhållanden

Hela ön Öja utgörs av en fastighet, Landsort 1:1, som ägs av staten och förvaltades fram t o m 2000-02-29 av Sjöfartsverket och Fortifikationsverket. Fr o m 2000-03-01 förvaltas marken av Statens Fastighetsverk

De flesta byggnaderna inom planområdet ägs av enskilda personer, främst sommarboende. Marken ägs och upplåts av (Sjöfartsverket) Fastighetsverket genom arrendekontrakt.

Sjöfartsverket hyr även ut en del hus och lägenheter till anställda och till vissa privata hyresgäster.

Fortifikationsverket förvaltar både mark och byggnader på Landsort, vilka i sin tur hyrs ut till Försvarmakten/ Ostkustens Marinkommando.

1998 påbörjades diskussioner om ett överlämnande av den statliga marken från Sjöfartsverket till Fastighetsverket vilket alltså skedde 2000-03-01. Skärgårdsstiftelsen har också visat intresse för Landsort.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I översiktsplan för Nynäshamns kommun antagen av kommunfullmäktige i juni 1991 beskrivs Landsort på följande sätt

*”Landsort**Beskrivning av området.*

Det här redovisade området omfattar södra delen av ön Öja med lots- och fyrplatsen Landsort samt en väl samlad fritids- och permanentbebyggelse mellan Öster- och Västerhamnarna. Vid Västerhamn finns en mindre sommarbutik<sup>1</sup>. Ön trafikeras glest av turbåt från Herrhamra brygga.

En regional mätstation för luftföroreningar är placerad vid fyrplatsen.<sup>2</sup>

Hela ön klassificeras som högsta naturvärde och utgör naturvårdsområde. Hela området är av riksintresse för naturvården och der rörliga friluftslivet. Området är av riksintresse för yrkesfisket.

Den täta bebyggelse vid hamnarna har sitt ursprung i tidigare fasta bosättningar och utgör en intressant kulturmiljö. Norr om bebyggelsen ligger den s k pestkyrkogården, en äldre begravningsplats. Fyren från 1687<sup>3</sup> och dess närmaste omgivning har ett stort kulturhistoriskt värde. Norruden och Landsort är miljöer av riksintresse för kulturminnesvården.

*Huvudsakliga konflikter*

Vattenbristen är stor och det lokala VA-systemet är fullt utnyttjat. Ön är helt beroende av el för sin energiförsörjning från fastlandet via luft- och vattenledning. Militära intressen begränsar användbarheten av områdets södra del”.

***Kommunens kommentar till översiktsplanen idag***

Områdets karaktär och särskilt fyrplatsen bör bevaras. Tillkommande bebyggelse är inte önskvärd annat än för verksamheter som medverkar till en levande skärgård där lotsverksamheten och fisket utgör en viktig grund.

Kompletteringar och förändringar av befintliga byggnader bör ske med varsamhet så att inte den ursprungliga bebyggelsekaraktären förloras. Tidigare tankar att ta fram områdesbestämmelser för att utvidga lovplikten i den värdefulla bymiljön har ersatts av den nu aktuella detaljplaneläggningsplanen.

De förändringar som föreslås i planförslaget bedöms sammantaget inte medföra någon påtaglig skada för riksintressena och inte heller bedöms förslaget strida mot syftet med strandskyddsförordnandet.

## **Detaljplaner, områdesbestämmelser**

---

<sup>1</sup> Numera nedlagd

<sup>2</sup> Numera nedlagd

<sup>3</sup> Fyren är byggd ca 1689

**och förordnanden**

För hela ön gäller strandskyddsförordnande enligt miljöbalkens 7 kap 3 §, enligt länsstyrelsens beslut 1980-02-28. Det innebär att på hela ön gäller ett principiellt nybyggnadsförbud med vissa undantag.

Hela Landsort är naturreservat enligt miljöbalkens 7 kap 4 §. Särskilda bestämmelser gäller inom detta område och en skötselplan finns för området.

Någon detaljplan eller några områdesbestämmelser finns inte för Landsort.

**Program för planområdet** Ett förslag till program för detaljplan för Landsort har upprättats 1997-06-12 av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Förslaget har varit ute på samråd och remiss under tiden 1997-06-18 till 1997-08-31. Några remissinstanser begärde förlängd tid. En samrådsredogörelse som redovisar inkomna synpunkter på planprogrammet har upprättats 1997-12-22 och kompletterats med kommentarer 1998-06-02.

**Kommunala beslut i övrigt** Några övriga kommunala beslut har inte fattats.

**Planarbetets organisation och samråd**

Kommunen utför detaljplaneringen på uppdrag av SjöV genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och bygglovavdelning. Till grund för detaljplaneläggningen har befintliga förhållanden inventerats och en va-utredning tagits fram.

*Kartering*

Uppbyggande av stornät har genomförts. Karteringen omfattar Storhamn och ger en noggrann redovisning av hus, anläggningar och många andra objekt av kulturhistoriskt intresse. Vidare har ledningsnätet dokumenterats i Storhamn. Arbetet har utförts av kommunen genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens kart- o mätavdelning.

*VA-utredning, se sid 24.*

*Bebyggelseinventering, se sid 17.*

**Miljökonsekvensbeskrivning**

En MKB, "Miljökonsekvensbeskrivning av förslaget till detaljplan för Landsort", har tagits fram i februari 1998 av Ekologigruppen AB i samarbete med förvaltningens miljöavdelning.

MKBn bifogas som en särskilt dokument till planförslaget.

Någon revidering av MKBn efter samråd och utställning har inte gjorts.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Landsort utgörs till stora delar av berg, stenhällar med skrevor emellan där det ställvis har bildats lerlager och våtmarker, eller sten- och blocksamlingar. På Storhamn har bebyggelsen placerats i de skyddade lägena mellan bergsklipporna. Vegetationen är relativt sparsam. Ett antal större träd finns såsom ask, lönn, kastanj, apel, hagtorn och klibbal. Se vidare i MKBn sid 29.

#### *Geotekniska förhållanden*

De geotekniska förhållandena har inte undersökts närmare. Med hänsyn till att berget visar sig i dagen på de flesta håll torde grundförhållandena i de flesta fall vara goda för bebyggelse. Vissa platser har blivit utfyllda med massor. På andra platser består marken av sämre grundförhållanden, som t ex lera.

Berggrunden innehåller mer eller mindre radon och förekomsten av radon bör belysas i samband med bygglovsansökan.

#### *Fornlämningar, byggnadsminnen och kulturminnen*

Ett byggnadsminne finns inom planområdet på Landsort. Det är fyren byggd ca 1689.

På Öja finns omfattande lämningar från forna tiders bosättning. På norra delen av ön finns ett flertal bebyggelsegrupper, lämningar efter det samhälle som en gång fanns där. Ungefär mitt på ön finns också husgrunder. Vid viken Bredmar, norr om Storhamn, finns enkla husgrunder, troligen var det här fiskarna först bosatte sig. Vid Bredmar finns också en labyrinth och "pestkyrkogården" - en gammal begravningsplats. På en bergknalle finns också en fin kompassros inristad.

Inom själva Storhamn finns ett flertal ristningar. Det är namnschiffer, kompassrosor, äldre mätpunkter m m. Dessa är inventerade och inritade på grundkartan. Ristningarna och övriga fornlämningar är skyddade enligt lag.

### **Bebyggelseområden**

#### *Bofasta*

Bofast befolkning 1997-12-31 var 32 personer, en född under året. Fem är barn under 15 år, fyra är pensionärer och 23 är i åldern 25-64 år. Bofast befolkning 1998-12-31 var 35 personer.

Sju barn under 15 år, sex pensionärer och 22 personer i åldern 25-64 år.

Landsort är unikt såtillvida att ön inte haft annan fast befolkning än de människor som haft sin försörjning från lots-, fyr- och tullstaterna, samt deras familjemedlemmar och släktingar. Dessutom tillkom ytterligare en grupp statliga tjänstemän 1808, nämligen telegrafisterna. Andra typer av traditionella näringsfång för den bofasta befolkningen såsom fiske och jordbruk har i stort sett inte förekommit. Under 1700-talet och i början av 1800-talet fanns ett hushåll, Öja by, som periodvis inte hade anknytning till lotsorganisationen. Då innehavaren av gården inte var lots försörjde man sig på fiske och småjordbruk.

Tullverksamheten administrerades av Kungl. Tullverket och lots- och fyrverksamheterna av Sjöfartsverket och dess föregångare. Trots att lots- och fyrverksamheterna sorterade under samma myndighet har förutsättningarna för personalen varit olika. Lotsarna fick t ex hålla med egna bostäder medan fyrpersonalen hade tjänstebostäder. Vid fyren växte det därför upp ett eget litet samhälle med bostäder, uthus, brunnar m m.

Gränsen mellan lotsplatsen och fyrplatsen gick vid Kummelhålet och var ofta knivskarp. Bebyggelsen på Storhamn utformades fram till 1870-talet av skärfiskare och lotsar, därefter av lotsarna.

Fram till 1878 bedrevs säsongsfiske vid Landsort av Trosa skärborgare. Dessa var dock aldrig fast bosatta och mantals-skrivna på ön. Hur länge detta fiske pågått vet man inte men i Trosa stads privilegiebrev från 1454 finns uppgiften att Trosa invånare hade rätt att fiska "i de kungliga allmänningstvatten", vilket har tolkats som utskärgårdarna.

Konkurrensen om boplatser, fiskevatten m m var mycket hård mellan skärborgarna och lotsarna. Under en lång period var skärborgarna starkare än lotsarna, vilkas intressen hölls tillbaka. Lotsarna fick t ex inte "bygga vid hamnarna".

Att ön i princip endast bebotts av "statliga tjänstemän" och det faktum att lotsarna fram till mitten av 1960-talet hade mycket att säga till om när det gällde vem som skulle få bosätta sig där, har i mycket styrt utvecklingen av bebyggelsen.

Befolkningsutvecklingen på Landsort och omkringliggande öar har under åren påverkats av många faktorer. Pesten som härjade 1710 krävde på Landsort 14 liv, på Krokskär 10 och på Storpelles holme 3. Sommaren 1719 härjades Stockholms skärgård av ryssen. Så gott som samtliga byggnader brändes. Enligt traditionen skall ett bostadshus vid Storhamn, i den s k

Repardalen, ha sparats. Den aktiva lotspersonalen tillhörande Landsorts lotsplats var fram till 1889 bosatt både på Landsort och Krokskär, som då tillsammans med bosättningen på Leskär p g a vitt förgrenad släktskap kunde anses som en social enhet. Detta år gick den siste, på Krokskär bosatta, lotsen i pension. Därefter har lotsarna endast bott på Landsort.

Uppgifterna i nedanstående tabell är hämtade från kyrkobokföringen utom för år 1996 då de är hämtade ur skattemyndighetens register. Tabellen illustrerar dels befolkningsutvecklingen totalt för de bägge öarna, men också utflyttningen från norra Landsort till Storhamn. De som flyttade från norra udden var i första hand de yrkesverksamma lotsarna med familjer.

<b>Total befolkning på Landsort och Krokskär .</b>				
				<b>Krokskär</b>
År	Norra udden	Södra udden	Summa	
1808	ca 80	ca 45	ca 125	ca 41
1831	ca 90	ca 70	ca 160	ca 54
1871	ca 41	ca 131	ca 172	ca 22
1886	ca 19	ca 117	ca 136	ca 22
1900	5	115	115	15
1910	5	110	115	12
1920	0	108	108	14
1996-12-31	0	30	30	13

År 1831 bodde ca 160 personer på Landsort, av dessa var 33 sysselsatta i lotsningsverksamheten, 3 i fyrningsverksamheten. Motsvarande siffror för år 1900 är 12 i lotsningsverksamheten, 2 vid fyren och 5 vid tullen. Skola, telegraf och post sysselsatte 3 personer.

För bägge de valda åren gäller att ungefär var 5:e person hade någon form av yrkesarbete.

Tabellen visar också hur lotsorganisationen förändrats. Den ändring av arbetstidsförhållandena som genomfördes 1967 möjliggjorde att lotsarna bosatte sig på fastlandet. Idag är ingen lots fast bosatt på Landsort. De flesta av de idag fast bosatta är båtmän med familjer.



Totala antalet sommarboende kan uppskattas till 300 - 350. Därtill kan läggas dagturister, besökande till fågelstationen, fritidsbåtar m fl och andra besökande som kommer över dagen med reguljär båttrafik ca 300 -350 personer. Det ger uppskattningsvis 6-700 personer med en topp i juli. En varm sommar kan denna belastning vara ca en månad.

### *Bostäder*

Bebyggelsen, samt miljön, har formats av flera samverkande faktorer. På Landsort har flera olika yrkeskategorier verkat samtidigt - fyrvaktare, skärfiskare, lotsar och tullare och dessa har satt sin prägel på miljön utifrån sina behov.

Husens inbördes läge bestämdes av klimatförhållandena, topografi och byggnadssätt m m. Just klimatförhållandena är viktiga att peka på eftersom de haft stor betydelse för hur miljön ser ut. Man sökte alltid så skyddade lägen som möjligt för husets placering.

En unikt förhållande i Storhamn är att tomtindelning saknas. De enda gränser som finns är staketet mot försvarets område i södra delen samt den skenbara avgränsningen mellan den gamla fyrplatsen och lotsplatsen som ännu kan skönjas i bebyggelsens placering.

Det finns alltså inga regelrätta tomter runt husen, utan området närmast husen används av vana eller hävd av respektive husägare. Självklart nyttjar man marken, där det går, att anlägga små uteplatser, rabatter o s v.

Det finns också ett antal stigar mellan husen som är allmänna. Det är i princip fritt att röra sig överallt, vilket kan kännas ovanligt för besökare.

En viktig del av miljön är marken mellan husen som präglas av berghällar, där det i skrevorna växer gräs och blommor. Det finns också gott om murar, företrädesvis betongmurar med strandsten, och låga staket. Vegetationen utgörs bl a av ett antal stora träd, av vilka flera har sin egen historia. Av buskar är det häckar eller bersåer av syren som är vanligast.

Storhamn har ett samlat bebyggelsebestånd. Här finns ca 205 byggnader - bostadshus, sovbodas, bodas och sjöbodas. De flesta bostadshusen är byggda i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Några av husen är flyttade till Storhamn från norra delen av ön under andra hälften av 1800-talet. Det finns även några bodas kvar som härstammar från skärfiskarnas tid d v s från 1700 -1800-talet.

Ett stort antal av de gamla bodarna är idag inredda till sovbodnar och den förändringen präglar i stort miljön.

Generellt kan sägas att de flesta bostadshusen har sadeltak, några har brutet tak, det vanligaste takmaterialet är en eller tvåkupigt tegel men plåttak förekommer också. Fasaderna är med några få undantag locklistpanelade eller har liggande fasspottspanel, målade i faluröd färg eller någon ljus täckfärg.

Sovbodarna och bodarna har sadeltak med tegel, papp eller trapetsprofilerad plåt. De flesta bodarna har träfasader av faluröd målade locklistpanel men några opanelade i liggtimmer finns också. De flesta sovbodnar har omvandlats från bodarnas mer anspråkslösa yttre till att mer likna bostadshus - vita knutar och vita foder runt dörrar och fönster.

De flesta husen har torpargrund i tuktad sten och gemensamt för både bostadshus och bodar är att de är anlagda direkt på berget utan större sprängningsarbeten. Bostadshusen är uppförda som enkla fyrkantiga volymer till vilka olika slags tillbyggnader applicerats, såsom frontespiser, verandor och förstugor.

Mötesplatsen i Storhamn är hamnplanen i Västra hamnen, där också postlådorna och Öjaboden är belägna samt Hamntorget, platsen mellan Östra och Västra hamnen. Från Hamntorget går en grusväg genom byn, norrut över ön, till Skravleviken (Norrhamn) samt en söderut mot försvarets område och fyren. Vägen mellan Östra och Västra hamnen är en del av hamntorget.

### *Lotsorganisation - arbetsförhållanden*

Landsorts lotsplats hade fram till 1905 upppassning både från Landsorts södra del, Storhamn, och från Krokskär. Mycket långt tillbaka i tiden skedde upppassning även från Viksten i östra inloppet till Herrhamraleden.

1905 drogs Kroksär in som lotsupppassning och passningen sköttes direkt från Landsort. På Krokskär fanns i början av 1800-talet sex bostadshus ägda av lotsar. Som kuriositet kan nämnas att norra halvan av Krokskär ägdes av Lots-/Sjöfartsverket under många år, som en följd av att det bott lotsar där.

Lotsarna stod, oavsett vilken av platserna de var bosatta på, under befäl av en och samma lotsåldersman, en titel som under åren förändrats många gånger. Benämningarna lotsförman, överlots och lotsplatschef har förekommit.

Alla sysslor vid lotsplatsen såsom vakthållning, utrodd mot fartyg, underhållning av båtar och byggnader m m sköttes av lotspersonalen.

Under första världskriget, då lotsarnas arbetssituation plötsligt blev mycket pressad, anställde de på egen bekostnad s k båtbiträden, som var dem behjälpliga med vakthållning och transporter. Det pågående kriget medförde en mångdubbling av antalet lotsningar.

Lotslärlingarna måste därför snabbast möjligt färdigutbildas för att komma i tjänst. Lotsar från andra lotsplatser, såsom Sandhamn och Mälaren, som på grund av det pågående kriget fått mindre trafik lånades in och snabbutbildades. Först under andra världskriget började Verket att anställa båtbiträden eller båt- män. Båtmansorganisationen växte snabbt av olika skäl som exempelvis krav på dubbelbemanning av lotskuttrarna och införandet av reglerad arbetstid.

Fram till 1988 var lotsorganisationen indelad i tre nivåer:

- Den centrala under ledning av en generaldirektör
- Den regionala, Lotsdistrikten, under ledning av en lotsdirektör - tidigare lotskapten. Landsort hörde till Mellersta lotsdistriktet.
- Den lokala, Lots- och Fyrplatserna, under ledning av en , lotsförman / fyrmästare.

1988 omorganiserades lotsorganisationen och fick endast två nivåer; den centrala och den lokala.

Landets ca 30 lotsplatser slogs samman till 12 sjötrafikområden. Landsort kom att administreras av Mälarens Sjötrafikområde.

## **Arbetsplatser och övrig bebyggelse**

Länsarbetsnämndens växel har etablerats på Landsort under 1999. Den sysselsätter 4 personer. Konferensverksamhet bedrivs i Gamla Lotskontoret. I Utkiken finns bed and breakfast.

Sjöfartsverket har idag ca 10 anställda båtmän på Landsort.

## *Sjöfartsverkets verksamhet idag*

Båtmännen sköter lotsbåtar och transporter av lotsar och har viss övervakning av obekanta fartygsrörelser m m. En förman underhåller och reparerar lotsbåtar, fastigheter, fyren och hamnanläggningar i den omfattning det är möjligt att utföra på egen hand. På Landsort finns tankar för bränsle till lotsbåtarna.

Utkiken har lagts ned. Nedläggningen skedde 1998-09-01. En del av utkiksaktiviteterna har flyttas till Södertälje.

### *I framtiden*

För besättning till Sjöfartsverkets båtar behövs 12 man. En 13:e kommer att behövas för vissa av de dagliga rutinerna inklusive en del av uppgifterna som tidigare utfördes av utkikspersonalen. Båtmans- och underhållssysslorna kvarstår oförändrade men kan komma att flyttas till Ankarudden. Bunkringen flyttas till Ankarudden.

Generaldirektören för Sjöfartsverket har föreslagit att flyttningen till Ankarudden av båtmans- och underhållssysslorna ska utredas.

Ett utvecklingsarbete pågår på Landsort och en ekonomisk förening har bildats, Landsort Sjö- och Miljöcentrum, ordförande är Per Svensson och kassör är Roland Steen. Föreningen jobbar aktivt för att skapa verksamheter och arbetstillfällen för de bofasta på ön.

Föreningen har tillkommit genom Per Svensson och Roland Steen tillsammans med båtmännen på Landsort. Utvecklingsarbetet har finansierats av Stockholms Läns Landsting, Länsstyrelsen i Stockholms län och Nynäshamns kommun.

Olika projekt och visioner har arbetats fram som bl a handlar om att skapa ett serviceföretag till Sjöfartsverket, kustbevakningen, och andra intressenter. Tänka utvecklingsprojekt är verkstad, transporter och sjöskola. Andra utvecklingsprojekt är dykskola, miljöskola, vård/hälsa, informationsteknologi m m. Man har startat ett rederi som har hand om sjötransporter under vinterhalvåret.

Aktuella verksamheter som kan etableras här är förutom Länsarbetsnämndens telefonväxel, Sjöfartsregistret, ev forskarby från Södertörns Högskola, sjöutbildning, dykarutbildning osv.

En ansökan om utvecklingsstöd från kretsloppsmiljarderna (LIP =Lokala investeringsprogram) har insänts 1999 via kommunen till Miljödepartementet för den del som kallas "Landsorts Sjö- och miljöskola". Det har dock hittills inte lett till några bidrag

Inom planområde ryms inte några större ytor för lokaler och verksamheter. Istället hänvisas till det södra området som har öppnats för allmänheten, efter det att Försvarmakten har avvecklat och återställt marken inom området.

Arbetet har slutförts och Fortifikationsverket, som idag förvaltar området och hyr ut marken till Försvarmakten/Ostkustens Marinkommando, kan överlämna det till Sjöfartsverket eller direkt till en ny huvudman som får ta över ansvaret.

Statens Fastighetsverk övertog förvaltningen av Landsort den 1 mars 2000.

**Principer för planförslaget** I förhållande till det utställda planförslaget har de ändringar som redovisas nedan genomförts på detaljplanekartan och dess planbestämmelser.

Större sammanhängande kvarter har skapats och det tidigare utlagda prickmarksområden (d v s mark som inte får bebyggas) har till stor del tagits bort. Prickmarken har behållits för de större allmänna gångstråken (x-områden) och för de allmänna underjordiska ledningsstråken (u-områden), vilka är VA-ledningsstråk. Prickområden har tillkommit på en del höjdparter.

Beträffande förändring av och tillägg till redan befintlig bebyggelse inom planområdet föreslås följande för huvudbyggnad och förråd.

Huvudbyggnad får endast i undantagsfall byggas till för anordnande av hygienutrymme eller om andra särskilda skäl föreligger. Tillbyggnad får ske endast om den är förenlig med bevarandebestämmelserna.

Endast en ny huvudbyggnad för bostad får uppföras på anvisad plats inom planområdet.

Nya friliggande förråd om högst 10 kvm byggnadsarea får uppföras inom kvartersmark om de är förenliga med bevarandebestämmelserna.

Tillbyggnad av befintliga friliggande förråd får ske till högst 10 kvm byggnadsarea. Tillbyggnad får endast ske om den är förenlig med bevarandebestämmelserna.

Nya sovbodas får inte uppföras.

Befintliga sovbodas får inte byggas till.

Förråd får inte inredas till sovbod.

Generellt medges högst en våning med inredbar vind. Det är få hus som idag har två fulla våningsplan.

En generell bestämmelse som medger hantverk och bostadsbebyggelse har införts. Det ger en möjlighet till att rymma hantverksverksamheter i mindre skala inom planområdet. Som exempel på hantverk kan nämnas keramiktillverkning, konstnärlig verksamhet, träsnideri m m.

Någon enskild avstyckning medges inte i detaljplanen. Frågan har diskuterats under hela detaljplaneprocessen. Efter samrådet som ägde rum förra året, då många synpunkter framkom i denna fråga utarbetades en rapport med en fördjupad studie, ”Huvudmannaskap och fastighetsbildning – två alternativ”, av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Studiebesök på Käringön och diskussioner med föreningarna på Landsort har ägt rum för att bredda beslutsunderlaget i denna fråga. Arbetshandlingen finns under utställningstiden tillgänglig på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Staten blir troligen även i framtiden ägare av marken på Landsort. Två stora samhälleliga fastighetsförvaltare kan komma att verka på Landsort; Sjöfartsverket och Statens Fastighetsverk. Statens Fastighetsverk får då ta över arrendavtalen med de enskilda arrendatorerna. Sjöfartsverket kan behålla hyresrätterna för sina hyresgäster.

Planförslaget är utformat så att de områden / kvarter som Sjöfartsverket avser att behålla för sin verksamhet betecknas med e<sub>1</sub>. Övrig mark har beteckningen e<sub>2</sub>. Avsikten är att marken sammantaget inte får avstyckas i mer än två fastigheter.

Utgångspunkten för avstyckningsfrågan är att inte tillåta avstyckningar. Motivet är att motverka prisstegringar efter friköp, d v s i nästa led efter nuvarande ägare, som skulle leda till att sådana fastigheter får marktaxeringsvärde och ökad fastighetsskatt. Ett annat motiv är att motverka att nuvarande ägare tvingas sälja sina bostäder av ekonomiska skäl till följd av sådan avstyckning och friköp pga höjda taxeringsvärden och fastighetsskatt.

Syftet med planbestämmelserna e<sub>1</sub> och e<sub>2</sub> är således att inte medge någon avstyckning. Men om SjöV, efter det att SFV, övertagit markförvaltningen, önskar avstycka ”sin” mark medger planen en sådan avstyckning, men i så fall i ett sammanhang, så att denna mark då endast får utgöra en enda sammanlagd fastighet. Syftet är inte att tillåta SjöV att i sin tur stycka av denna mark till enskilda fastigheter och försälja dessa

som tomter. Det skulle innebära att förutom fastigheten 1:1 bildas en fastighet till på Landsort som skulle kunna heta Landsort 1:3, och som SjöV skulle förvalta. Staten skulle fortsättningsvis äga båda fastigheterna. Frågan är nödvändigheten av en sådan avstyckning. SjöV skulle förstås lika gärna kunna arrendera marken av SFV. SjöV avstyckningsmöjlighet finns med endast i händelse av att någon annan markförvaltare istället för SFV skulle bli aktuell, såsom t ex Skärgårdsstiftelsen.

Nuvarande bostadsarrenden som omfattar marken under befintliga hus kvarstår. Ett område i form av en tomtplats kan skapas och arrenderas ut av markägaren, f n Sjöfartsverket, inom den föreslagna kvartersmarken. Avsikten är att inte privatisera marken utan att möjliggöra den användning som pågår idag där allmänhet och andra kan passera över marken. Det är därför viktigt att understryka att uppsättning av nya staket, plank och murar inte är önskvärt. För detta föreslås därför utökad bygglovplikt.

Bevarandebestämmelserna omfattar all kvartersmark. Även befintliga vägar och naturmark har ett bevarandevärde. Det finns också vissa föremål inom området som bör bevaras som t ex fotogenrampen och befintlig lyftkran av trä.

Befintliga träd skall bevaras. Med träd avses träd med en minsta stamtjocklek av 5 cm och/eller en trädkrona med minst 2 meter i diameter. Marklov krävs för trädfällning.

#### *Övrigt*

Tillsyn för Naturvårdsområdet och annat arbete med underhåll av anläggningar m m ger viss sysselsättning.

Konstnärlig verksamhet förekommer bl a i gamla skolan (Ole Drebold).

Turismen har ökat kraftigt under de senaste tio åren. Det är bl a guidade turer till fyren, sommarbutiken med konferensmöjligheter, hantverksbod, service till den växande skaran dykare, båttransporter, vandrarhem m m.

Fiske sker i huvudsak till husbehov.

#### *Offentlig service Skola, äldreomsorg barnomsorg m m*

Skolan är nedlagd och omvandlad till ateljé. Skolbarnen går i Torö skola i årskurs 1-6 och senare i Nynäshamn.

Kommunal barnomsorg bedrivs inte på Landsort utan på Torö i första hand.

Åldersfördelningen kan antyda ett behov av utökad service till pensionärer och av pensionärslägenheter i en snar framtid.

Akutsjukvård ombesörjs genom helikopter, transporten tar ca en halvtimme.

#### *Kommersiell service*

Livsmedelsbutiken, Öjaboden, lades ner hösten 1999.

En hantverksbod, ett krukmakeri samt ett fyrcafé finns också.

Posten lades ner 1992.

Post kommer till ön med turbåten. Alla som är mantalsskrivna på ön har en egen postväska. All post delas ut i de enskilda postlådorna, som är uppställda mellan butiken och krukmakeriet, av turbåtens besättning.

#### *Tillgänglighet*

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslöt 1990-02-22 att :

"I normalfallet skall inom Nynäshamns kommun nyproducerade lägenheter utföras så att de är tillgängliga och kan användas av personer med nedsatt rörlighet eller orienteringsförmåga. Undantag medges endast om särskilda skäl föreligger och med stor restriktivitet."

#### *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Miljön på Landsort är ett riksintresse för kulturmiljövården som bör bevaras och utvecklas. Området är också av intresse för turismen, dessa båda intressen borde inte stå i motsatsförhållande till varandra.

Ett samhälle som lever och utvecklas måste också kunna förändras. Tidigare har bebyggelseutvecklingen skett inom ramen för en relativt homogen byggnadskultur. Detta har skapat en harmonisk helhet trots den mångfald som bebyggelsen ändå ger uttryck för. De förändringar som skett har också ofta skett inom ramen för samhällets sociala struktur.

Idag hotas miljön av en alltmer upplöst byggnadstradition och av ett förändringsbehov som inte har sitt ursprung i samhällets egna livsformer och levnadsvillkor. Sådana förändringar kan förstöra oersättliga värden.

Hela Storhamn innehåller bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull. All bebyggelse på Landsort har inventerats och dokumenterats. I denna dokumentation finns både byggnadernas historia och husens personhistoria beskriven.



Denna bebyggelseinventering redovisas separat. Den totala inventeringen omfattar ca 500 sidor skriven text och lika många fotografier. Dokumentet heter "Landsort - en kulturhistorisk inventering", utförd 1997 av kulturesekreterare Maria Landin och lotsen Björn Öberg. Den har sedermera blivit utgiven i bokform med titeln "Landsort - husen och människorna", 1998, med stöd från Torö Hembygdsförening, Sjöfartsverket, Länsstyrelsen i Stockholms län och Nynäshamns kommuns kultur-, park- och fritidsförvaltning.

Genom den genomgång av handlingar, ritningar och fotografier som gjorts i samband med inventeringen tror vi oss kunna urskilja vissa drag som är typiska för byggnaderna på Landsort.

Före ca 1890 var bostadshusens utformning troligen ganska likartad. Planlösningen var oftast enkelstugans: rum, kök samt farstu. Rummet och köket hade gemensam murstock. Endast en parstuga är känd, H.C. 4 belägen på kappellets nuvarande plats.

Under en period som började ca 1890 och varade fram till ca 1920 byggde ett antal lotsar större bostadshus. Tidigare hade fler familjer ofta bott i samma hus. Planlösningen blev nu kök, två eller tre rum, farstu och kammare på vinden. Matkällare tillkom också.

På flera av husen tillkom samtidigt en glasveranda, ibland med snickarglädje, se byggnad 1119. Troligen speglar den här förändringen av bostadshusen ägarens ekonomiska status.

Några byggnadsdetaljer förtjänar att kommenteras ytterligare.

### **Grunder**

De flesta husen har torpargrunder i tuktad sten. Gemensamt för både bostadshus och bodar är att de är anlagda direkt på berget utan större sprängningsarbeten.

Grundmurarna var längre tillbaka i tiden ofta vitslammade utvändigt, t ex byggnad 502, 1156 och 1144, det förekom också på vissa uthus, t ex 1146 och 1125. Runt sekelskiftet tycks det ha blivit modernt att stryka grunderna med blackvarnish.

### **Tak**

Generellt kan sägas att de flesta bostadshus har sadeltak, några har brutet tak. Det vanligaste takmaterialet idag är tvåkupigt tegel men plåt förekommer också. Bodarna har i de flesta fall sadeltak med tegel, papp eller trapetskorrugerad plåt. En takvinkel på 30-35° är lämplig till de flesta taktäckningsmaterial och ger dessutom huset vackra propotioner. Endast ett fåtal av de större bostadshusen har en annan takvinkel.

Längre tillbaka i tiden var det vanligt med takbeläggning av spån eller brädor - rävsinn. När teglet kom lades detta vanligen direkt på trätaket utan underlagspapp. Hus med tegeltak hade ofta nock av trä som täcktes med papp.

På 1890-talet och framåt fick bodarna ofta papptak. Det förekom även att stora bostadshus hade papptak, t ex byggnad 1157. Pappvåderna lades från nock till takfot och skarvarna täcktes med en trekantslist.

### **Skorstenar**

På äldre byggnader var skorstenarna raka eller avsmalnande uppåt och vitlammade. Skorstenarna var från 1880 och framåt ofta utkragade. Skorstenarna ströks med stenkolstjära eller blackvarnish. De ekonomiskt mer välsituerade hade ofta en mer arbetad skorsten på sitt hus än andra, här kan t ex nämnas byggnaderna 1212 och 1161. Tyvärr har inget av dessa hus originalskorstenen kvar.

### **Fasader**

De flesta hus var locklistpanelade och rödfärgade. Locklistpanelen var ofta profilerad. Det finns flera olika profileringar bevarade, ibland förekommer olika profilering på samma hus. Ca 1890-1900 förändrades exteriören på flera av de stora bostadshusen genom att panelen byttes ut till liggande fasspottspanel som målades i någon ljus färg. Det blev vanligt med runda hörnlistor istället för knutbrädor. Hörnlisterna avslutades ofta med svarvade knoppar i över- och nedkant, se byggnad 815.

### **Dörrar**

Enklare boddörrar, t ex sjöboddörrar var vanligen av stående enkla ospontade furubrädor, på utsidan förstärkta med ett "Z" av klenare reglar. Längre tillbaka i tiden hade de stocklås.

Många bostadshus liksom en del fähus, hade dörrar av dubbla profilhyvlade, ospontade furubrädor. Dessa var liggande på utsidan och stående på insidan, vanligen ca 4" breda. Dörrarna kunde vikas på halva bredden. Sådana dörrar finns på byggnad 1145 och 1156. Ibland hade bostadshusen en innerdörr innanför den vikbara dörren.

Större och mer påkostade bostadshus hade nästan alltid dubbel-dörrar, som beroende på byggherrens ekonomi var påkostade med speglar och glasning. Enkla enbladsdörrar var vid sekelskiftet och fram till mitten av 1940-talet direkt ovanliga på bostadshus.

Innerdörrarna var i bostadshusen alltid spegeldörrar. I de äldsta husen med ganska enkla profiler och grund listning mellan speglarna. I hus byggda runt sekelskiftet djupare listning runt speglarna och ofta dubbeldörrar till de större rummen.

### **Fönster**

Fönstren var vanligen spröjsade tvålufters med två eller tre kvadratiska rutor i var luft. Karmarna i de tvårutors var vanligen helt kvadratiska medan de var rektangulära i de tre rutors lufterna. På de äldre byggnaderna fanns enlufters fönster med fyra kvadratiska rutor, t ex byggnad 1122.

Många hus hade fönster med en öppningsbar ruta, särskilt i köksfönstren. Denna ruta återfanns ibland också i de s k innanfönstren som sattes in under den kalla årstiden.

### **Marken mellan husen**

Egentlig tomtindelning saknas, området närmast husen används av vana eller hävd av respektive husägare. Storleken på det hävdade området skiftar över tid beroende på flera faktorer.

Det finns ett antal allmänna stigar mellan husen. Flera av stigarna har egna namn. Antalet stora träd är få, av de som finns har några en egen historia.

### **"Trosabodar"**

Idag finns inte många byggnader kvar från skärborgarnas tid. Man kan konstatera att det finns ett par "Trosabodar" samt ett par sjöbodas eller saltbodas. Med "Trosabod" menas ett bostadshus från skärfisketiden. Huset bestod från början av ett enda rum med murad spis i ena hörnet och ytterdörr på gaveln. Så småningom byggdes de till med ett rum på den väggen där spisen satt och ytterdörren flyttades till det yttre rummets långsida. Det yttre rummet användes som förrådsutrymme för saltfisk, fiskeredskap m m. De bevarade Trosabodarna är byggnaderna 1160, 1162 och 1209, möjligen även 1210. Byggnad 1160 följer inte helt den traditionella utformningen. Här möjliggjorde inte terrängen den vanliga utbyggnaden utan man byggde istället till en förstuga.

Många skärfiskare lär också ha haft s k saltbodas, där den saltade fisken förvarades i laggkärn. Dessa bodas kännetecknas av att de hade golv av runda slanor vilket möjliggjorde att saltlaken fritt kunde rinna ut. Den inre boden i byggnad 1165 är en saltbod.

Skärfiskarna hade omfattande gistgårdar i närheten av västra hamnen och Norrhålet. Detta för att dagligen kunna torka sina skötar, vilka annars riskerade att ruttna. Troligt är också att skärlaget förfogade över ett antal lättgrytor för färgning av nät.

Även om det idag inte finns många Trosabodar kvar i original, så kan man förmoda att många av de hus som finns idag antingen är ombyggda Trosabodar eller att virke från sådana ingår i de nuvarande husen. Vi har genom gamla fotografier kunnat konstatera att bodas i flera fall rivits för att ge plats åt nya hus.

### **Övriga uthus**

Den fasta befolkningen förfogade vanligen, förutom bostadshuset, över ett antal uthus såsom vedbod, avträde, tvättstuga, fähus och salt- och sjöbod.

Det var vanligt att flera av dessa funktioner inrymdes i samma byggnad. Man hade ofta flera sjöbodar, en s k nätbod där smånät och skötar förvarades samt en annan bod för förvaring av håmar, tågvirke, draggar, krabbstenar, vakare m m. Ofta inrymdes en avdelning för saltfisk i någon av dessa bodar. Byggnad 1153, 1149 och 812 är bra exempel på sjöbodar.

Uthus som tvättstuga och fähus delade vanligen två eller flera familjer på. Ett fåtal personer ägde tvättstugor och särskilda mangelbodar på ön. Dessa fick även andra nyttja mot att man erlade några öre i betalning. Byggnad 1115 utgör ett exempel på tvättstuga som dock under senare år blivit tillbyggd mot öster med en snickarbod.

Ofta delade två familjer på en ko. Fähus med höskulle nyttjades då gemensamt. För kreaturshållningen fanns ett antal gärdesgårdar som delade in ön i öst-västlig riktning. Dessa försvann på 1920-talet.

### **Planbestämmelser för bevarande av kulturhistoriska värden**

Detaljplanen har därför som ett huvudmål att genom en lämplig reglering försöka säkra det kulturhistoriska värdet. Denna reglering skall kortfattat förhindra oönskade och karaktärsfrämmande förändringar samtidigt som den önskvärda utvecklingen av ön måste ges erforderligt utrymme.

Planens grundläggande syften att bevara kulturmiljön och samtidigt utveckla ön som ett levande helårssamhälle innebär i praktiken en restriktiv hållning till sådana förändringar som syftar till att tillgodose enbart ett fritidsintresse medan förändringar som erfordras för att underlätta ett helårsboende måste accepteras mer generöst.

Varsamhetskraven gäller generellt. Detta innebär att alla förändringar t ex i form av tillbyggnader och nybyggnad måste utföras på ett sådant sätt att de knyter an till den lokala byggnadstraditionen. Varsamhetskravets innebörd när det gäller nybyggnation preciseras på plankartan, dessa bestämmelser gäller all bebyggelse inom planområdet.

De senaste decenniernas utveckling har inneburit att de flesta bodar har övergått från att vara en sjö- eller förrådsbod till en sovbod. Detta har förändrat den fysiska miljön. Fler och större

fönster sätts in, bodarna dekorerar med vita knutar och vindbrädor etc. Det är viktigt att bodarna även i framtiden får behålla sin bodkaraktär. Planen innehåller därför varsamhetsbestämmelser som skall förhindra oönskade karaktärsförändringar. Befintliga sovbodas skall låsas vid befintlig volym.

Även om många av de enskilda byggnaderna i sig har ett stort värde ur estetisk och kulturhistorisk synpunkt så är det framförallt den samlade bilden av samhället, helheten, som utgör det unika med Storhamn. Denna helhetsbild omfattar inte bara byggnaderna utan också marken mellan husen, stigarna, träden etc utgör viktiga delar av miljön och måste också hanteras med stor omsorg och med beaktande av traditionen.

Den bebyggelsemiljö vi idag ser är resultatet av en lång utvecklingsprocess. Hus har rivits och ersatts med nya, byggts om och till, för att hela tiden anpassas till skiftande behov. Det är naturligtvis orimligt att tänka sig att denna process nu skulle avstanna - bevarandeintresset innebär inget generellt krav att förhindra om- och tillbyggnader. Det angelägna är att de förändringar som görs utförs på ett sätt som anknyter till den lokala byggnadstraditionen.

### **Skyddsrum**

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde, vilket betyder att skyddsrum inte behöver byggas. Behovet är i händelse av ofredstider väl tillgodosett genom Försvarmakten.

### **Friytor**

Det finns gott om friytor i omgivningarna i första hand på höjddpartierna och ned mot stränderna inom planområdet och utanför planområdet främst norr om Storhamn. Även området söder om planområdet är i stort sett tillgängligt, efter det att Försvaret har avvecklat sin verksamhet där och säkrat området till skydd för tredje man. Det har inneburit bl a att gamla värn har igen gjutits och området har snyggats till. Avvecklingsarbetena skall vara avslutade till årskiftet 1999/2000.

### *Lek och rekreation*

En ordnad lekplats för barn finns inom planområdet, nordväst om Utkiken. Denna har iordningställt av bl a Byalaget på Landsort. Närmiljön är spännande och kan dock i vissa lägen vara farliga. Berget stupar brant ned i vattnet eller ner i smala djupa skrevor. En fotbollsplan finns i norra delen av planområdet

### *Badplatser*

Områden som idag används som badplatser har lagts ut som badplatser i detaljplaneförslaget.

### *Naturmiljö*

Naturmiljön är fantastisk och mycket speciell.

Befintliga träd föreslås bevaras genom att ett generellt trädfällningsförbud införs. Med träd avses träd med en stamtjocklek av minst 5 cm och/eller en trädkrona av minst 2 meter i diameter.

### **Strandskydd**

Strandskyddet avses behållas i de delar som föreslås bli allmän plats - naturmark, samt på de allmänna, gemensamma områdena som t ex kommunikationsområdena. För de delar detaljplanen anger kvartermark av olika slag med byggrätter kommer ansökan om upphävande av strandskyddet sökas hos Länsstyrelsen.

### **Vattenområden**

Särskilda vattenområden har lagts ut i detaljplaneförslaget för de två hamnarna, Västra- och Östra hamnarna. Även för småbåtshamnarna i Kummelhålet, södra delen av Västerhamn och i Norrhålet har särskilda vattenområden lagts ut. För badplatser har särskilda vattenområden också lagts ut.

### **Vägar**

#### *Vägnät*

Det befintliga vägnätet behålls i stort sett som det ser ut. Vägen mellan Skravleviken och "Tornet", fd lotsutkiken, uppbär statligt stöd.

Trafiken på denna bör begränsas med hänsyn till vägens standard och med hänsyn till ambitionen att bevara de kulturhistoriska miljöerna och naturvärdena på ön i allmänhet och i Storhamn i synnerhet.

Den fordonstrafik som ändå är nödvändig måste förstås accepteras det gäller sopbilen, transportfordon, m m.

#### *Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Gång, cykel- och mopedtrafik får samsas om samma vägar som fordonstrafiken. För gående avses befintliga gångvägar och stigar behållas som allmänna stråk tillgängligt för alla. De viktigare gångstråken har markerats som x-områden. Normal hänsyn bör dock tas till hävdade tomtplatser, på motsvarande sätt som allemansrätten gäller.

#### *Kollektivtrafik*

Waxholmsbolaget trafikerar sträckan Ankarudden - Krokskär-Landsort. Sträckan trafikerar under perioden 1/4 - 31/12. Perioden 1/1 - 31/3 har båtförbindelsen upprätthållits av Sjöfartsverkets lotskuttrar. Sjöfartsverket har upphört med detta fr o m årskiftet 1998/99.

Från föreningen Landsorts Sjö- och Miljö Centrum har ett sjötransportföretag bildats som heter Landsortstrafiken AB. Landsortstrafiken AB har tecknat avtal med Waxholmsbolaget om vintertrafiken mellan Landsort och fastlandet.

Verksamheten sysselsatte två personer under perioden januari - mars 1999.

Färjeförbindelsen utgör en viktig förutsättning för den bofasta befolkningen. Den trafiken bör därför behållas. Alternativet är att lösa det med privata båttransporter eller med individuella båtar.

#### *Helikopterlandningsplats*

En särskild helikopterlandningsplats föreslås inte. Däremot rymmer planförslaget en landningsplats för helikopter vid Kummelhålet, ungefär i det läge där helikopter ibland landar. Det är då befälhavaren på helikoptern som avgör var och när det går att landa. Att inrätta en ordinarie helikopterlandningsplats kräver mycket mer. Vissa regler måste uppfyllas enligt Luftfartsverket bl a innebär det restriktioner på marken och en egen organisation, t ex fordras hindersfrihet på marken, flygplatschef m m.

#### *Parkering, angöring och utfart*

En parkering för öborna finns i Ankarudden vid färjeläget, som är i privat ägo. Kommunen hyr ett antal gästparkeringsplatser. Några privata bilar på ön Öja, förekommer i princip inte.

### **Störningar**

#### *Luftföroreningar*

De dieseldrivna båtarna som Sjöfartsverket har förorenar luften, men det bör inte utgöra något större problem med hänsyn till den luftomsättning som förekommer.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

En VA-utredning har utförts av VAI VA-projekt AB, november 1997, för att utreda möjliga förslag till vattenförsörjning och avloppsrening för Öja.

Utredningen redovisade två scenarier för den framtida VA-försörjningen

Det första scenariet utgår från att antal boende och tillfälliga besökare förblir som i dagsläget och att vattenanvändningen är oförändrat låg.

Scenarier två räknar med en ökad vattenkonsumtion och att anläggningarna dimensioneras enligt vedertagna normer för permanent- respektive fritidsboende.

Under år 1998 har fortlöpande diskussioner förts mellan Sjöfartsverket, Landsorts Vatten- och Avloppsförening och



representanter från kommunen. Det resulterade i att Lars Löwenberg fick i uppdrag att göra en kompletterande utredning med en lägre ambitionsnivå än tidigare utredning. Utredaren har valt att kalla det ett 0-alternativ med låg vattenförbrukning och minimal befolkningsutveckling av så väl bofasta som fritidsboende.

Utredningen redovisar tre basförslag, ett för vattenförsörjning och två för avloppshantering.

I april 1999 presenterades ett förslag till "VA-anläggningar för Landsort" av Per Svensson. Förslaget är baserat på VA-projekt AB:s utredning, miljökonsekvensbeskrivningen, Nynäshamns kommuns dimensionerings- och reningskrav och noggranna undersökningar av befintliga VA-anläggningar och förhållanden på Öja. Förslaget omfattar det endast det detaljplanerade området och har utförts på uppdrag av Sjöfartsverket.

### Vatten

Förslaget innebär att det nuvarande ledningssystemet för söt- och saltvattendistribution bibehålles likaså det separata ledningsnätet för sötvattendistribution till fyrbyn, södra området. Grundvattenbrunnar och befintlig vattenreningsanläggningen i lotsutkiken och saltvattenstationen bibehålls med nuvarande status. På sikt finns dock ett behov av reinvestering i ledningsnätet och saltvattenstationen samt en modernisering av vattenreningsanläggningen.

För att möta det ökade vattenbehovet under högsäsong förstärks vattenproduktionen med en avsaltningsanläggning (omvänd osmos, s k RO-teknik). Anläggningen byggs i yttre delen av befintligt bergrum söder om lotsutkiken. För intagsledning används befintligt långhålsborrade hål i bergrummet som mynnar på Öjas östra sida och söder om lotsutkiken. Det renade vattnet från RO-anläggningen mellanlagras i en reservoar på ca 1 m<sup>3</sup> innan det pumpas via ett UV-aggregat (för decivisering) till befintlig lågreservoar i lotsutkiken. Ny ledning från avsaltningsanläggningen till lotsutkiken erfordras.

### Avlopp

I förslaget behålls de fem separerade avloppsledningssystemen med trekammarbrunnar i sitt nuvarande läge. Trekammarbrunnarna konverteras till avloppspumpstationer. Stationerna "Norrhålet", "Västerhamn", "Pallarn" och "Kummelhålet" pumpar avloppsvattnet i nyanlagda tryckavloppsledningar till huvudpumpstationen vid f d skolan. Från huvudpumpstationen läggs en ny tryckavloppsledning till en brunn som är ansluten till försvarets självfallsledning och som mynnar i en befintlig trekammarbrunn på den södra delen av ön där också det nya avloppsreningsverket föreslås placeras.

Trekammarbrunnen används som utjämningsmagasin och pumpstation för att beskicka det nya avloppsreningsverket.

Det föreslagna avloppsreningsverket är ett paketreningsverk för satsvis biologisk rening med kemisk fällning. Verket utföres med två parallella linjer. Vid lågbelastning används en och vid högbelastning två linjer. Det renade avloppsvattnet leds via befintlig ut i havet. Slammet från avloppsreningsverket avvattnas och transporteras till fastlandet.

I förslaget ingår användande av anläggningar som i nuläget förvaltas av Fort V bl a berggrummet för RO-anläggningen, avloppsledning och trekammarbrunn på öns södra del. Det framtida ägandet är inte löst, men förhandlingar mellan Sjöfartsverket, Fort V och Statens Fastighetsverk pågår.

### *Dagvatten*

Lokalt omhändertagande och våtmarksrening förutsätts.

Dagvattenhanteringen utgör ett mindre problem eftersom dagvattnet antingen infiltreras och fyller på grundvattnet eller rinner ut i havet.

Det är viktigt att uppmärksamma placering av komposter med hänsyn till vattenavrinning så att grundvattnet eller Östersjön inte förorenas.

### *Värme*

KS beslutade 1993-02-03 att uttala:

"Nynäshamns kommun är sedan 1991 Eko-kommun. Vi värdesätter därför bl a initiativ som tar hänsyn till det ekologiska kretsloppet. Beträffande t ex uppvärmningssystem uppmuntrar vi alternativ till olje- och eluppvärmning."

### *El och tele*

Ett el- och teleledningsnät finns utbyggt på Landsort. Det finns också inventerat och karterat.

### *Avfall*

I dagsläget sker hämtning av hushållsavfall i säck med sopbil, även metall- och restavfall (MRA) hämtas i säckar. Säckhållarna är ofta placerade gruppvis. Eftersom bebyggelsen är tät uppstår ibland, framförallt sommartid, luktolägenheter för dem som bor närmast uppställningsplatserna. Ett arbete pågår med att finna nya bättre platser för gruppvis uppställning av säckhållarna. En annan lösning på problemet vore att bygga sophus med gemensamma kärl för hushållsavfall och MRA. Kärl skulle bättre kunna klara ojämn och oregelbunden belastning på sophanteringen eftersom flera hushåll då får gemensam hämtning. Sophusen ska i så fall vara utrustade för

källsortering i lämpligt antal fraktioner. Ev. sopinkast ska utformas så att de kan nå från rullstol.

Lämpliga platser för sådana sophus kan vara på försvarsmaktens område, söder om planområdet strax innanför de nuvarande grindarna och/eller öster om den f. d. fågelstationen. Den framtida sophanteringen ska lösas i samråd med miljö- och samhällbyggnadsförvaltningen och SRV Återvinning AB. Det är viktigt att se till att placeringen inte medför lukt eller annan olägenhet för verksamheter i området. En nackdel med gemensamma sophus är att det blir längre att gå för att lämna soporna.

#### *Grovsopor*

Grovsopor hämtas idag två gånger per år vid varje bostad, före och efter fritidshussäsongen. Ett förslag finns från SRV Återvinning AB om ytterligare en hämtning i juli.

#### *Sopmajor*

Kapaciteten på befintliga soptunnor för besökande är inte tillräcklig under högsäsong. F n finns 4 tunnor i Österhamn, 6 i Västerhamn och 17 säckhållare i Norrhamn. en viss utökning kan ske på befintliga platser framför allt i Norrhamn där de flesta gästande båtar lägger till.

#### *Allmänna toaletter*

Kommunen har tre toaletter för allmänheten i Västerhamn. Dessa är anslutna till Va-nätet.

#### *Kompostering*

Kompostering av köks- och trädgårdsavfall bör ske både individuellt och i form av en gemensam kompost.

En del av bostadshusen är så belägna att det är svårt att anordna kompost för trädgårdsavfall, en gemensam plats för detta bör därför avsättas. Se vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen.

#### *Kompostering av avloppsslam m m*

En plats för kompostering av slam från avloppsbrunnar och mulltoaletter bör ordnas. En sådan kompostering minskar behovet av transporter till fastlandet och ger därmed bättre miljö och ev mindre kostnader. En sådan kompostering ställer krav på skydd för grundvattnet genom en tät platta m m. Se vidare i MKB och i VA-utredningen.

#### *Brännplats*

En plats för bränning av sådan trädgårdsavfall som inte lämpar sig för kompostering m m föreslås på lämplig plats norr om Storhamn.

*Vindkraft*

Landsort har ett ur vindsynpunkt bra läge för utnyttjande av vindkraft. På sikt kan vindkraften utgöra ett alternativt till den nuvarande olje- och eluppvärmningen.

De nackdelar som finns med detta är främst för flyttfåglarnas del och radartrafiken, se vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen.

**Administrativa frågor***Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 15 år.

*Utökad bygglovplikt*

Bygglovplikten föreslås utökad för att färga om byggnad och vid byte av fasad- och taktäckningsmaterial samt även vid uppförande av mur, plank eller staket för att anordna skyddad uteplats i anslutning till bostadshuset.

Marklov krävs för trädfällning. Befintliga träd skall bevaras.

Bygglov krävs för att anordna eller väsentligt ändra vattentäkt för en- eller tvåfamiljsfastigheters husbehovsförbrukning eller värmeförsörjning.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun:

Agneta Sundberg, miljö- och samhällsbyggnadschef

Anders Biberg, avdelningschef mark - exploatering - trafik

Jan von Wachenfelt, avdelningschef, miljöavdelningen

Jan Eriksson, avdelningschef, mätning - beräkning - kartframställning

Maria Landin, kultursekreterare

Conny Olsson, planarkitekt

Birgitta Pettersson, plantekniker

Tom Lillhannus, ingenjör

Lars Hagelin, förvaltningschef, på VA-förvaltningen i Nynäshamns kommun

Nynäshamns kommun

**MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Conny Olsson/Maria Landin

Planarkitekt/ Kultursekreterare

# DETALJPLAN FÖR DEL AV LANDSORT 1:1 - Storhamn

## Genomförandebeskrivning 2000-05-18

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 15 år räknat från lagakrafttidpunkten.

#### Ägar- och förvaltningsförhållanden

Hela ön Öja utgörs av en fastighet, Landsort 1:1, som ägs av staten. Från den 1 mars 2000 har Fastighetsverket övertagit förvaltningen av fastigheten med undantag av Landsorts fyr som Sjöfartsverket tills vidare fortsätter att förvalta.

De flesta byggnaderna inom planområdet ägs av enskilda personer, främst sommarboende. Marken under husen upplåts av Fastighetsverket genom arrende. Fastighetsverket hyr även ut ett antal hus och lägenheter till permanentboende och verksamma på ön samt till vissa privata hyresgäster.

Sjöfartsverket och Fastighetsverket är överens om att Sjöfartsverket ska fortsätta att disponera erforderliga verksamhetslokaler, personalbostäder och hamnområden på fastigheten. Separata upplåtelseavtal kommer att tecknas för ändamålet. I de framtida upplåtelseavtalen till Sjöfartsverket ska Sjöfartsverket tillförsäkras rätten att nyttja befintliga vägar för transporter.

Om överlåtelse av hela eller delar av fastigheten till annan aktualiseras, har Fastighetsverket skyldighet att underrätta Sjöfartsverket och om Sjöfartsverket så önskar begära lantmäteriförrättning för avstyckning av de delar som Sjöfartsverket behöver för sin fortsatta verksamhet.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom ramen för detaljplanearbetet har ansvars- och huvudmannaskapsfrågorna studerats ur en rad aspekter.

Flertalet av de befintliga byggnaderna på ön ägs och förvaltas enskilt (bostadsarrendena). Övriga byggnader avses även i fortsättningen ägas av staten och förvaltas av Fastighetsverket med undantag av fyren.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Den allmänna platsmarken ska förvaltas av Fastighetsverket.

## Tillgänglighet

Inom ramen för detaljplanearbetet har även tillgänglighetsfrågorna studerats ur ett antal aspekter. Det ligger i planens syfte att bl a tillgodose boendes, verksammas och allmänhetens anspråk vad gäller strövmöjligheter såväl inom de tätbebyggda delarna av ön som inom naturmarksområdena. Detta innebär att annektering av mark eller ökad privatisering av markområden utöver vad som till dags dato redan har accepterats på ön måste motverkas.

X-områden för allmän gångtrafik har lagts ut i planen. X-områdena har avgränsats med hänsyn dels till redan befintliga nyttjade gångstråk, dels till vad som ansetts vara rimligt i förhållande till något slags "hemfridszoner" i anslutning till befintliga bostäder.

Marken inom utlagda kvarter i planen (gulmarkerade områden) ska förvaltas av Fastighetsverket. Frågor om enskilda markdispositioner inom detta område förutsätts avhandlas direkt mellan resp arrendator och Fastighetsverket. Detta kan gälla enskilda arrendatorers önskemål om att disponera mark för en tillbyggnad, uteplats eller "hemfridszon". Planen anger endast totala kvartersbildningar. Bestämmelserna  $e_1$ ,  $e_2$  och  $e_3$  styr frågor om fastighetsbildning och byggrätt inom resp kvarter.

De objekt som Sjöfartsverket fortsätter att nyttja ska även fortsättningsvis i förekommande fall vara tillgängliga för bofasta, sommargäster och allmänhet.

## Organisation för skötseln av befintlig infrastruktur mm idag

Skötseln av olika anläggningar resp tillvaratagandet av olika intressen på Landsort sker f n genom olika föreningar, där de boende och verksamma på ön är organiserade:

*Landsorts vägförening* är idag väghållare för större delen av det befintliga vägnätet. Väghållaransvaret kan antingen behållas av vägföreningen eller övertas av Fastighetsverket. Fastighetsverket kan i sin tur välja att lägga ut driften och underhållet av vägarna på entreprenör. Vilken lösning som väljs för förvaltning av vägarna inom planområdet överenskoms direkt mellan Fastighetsverket och boende och näringsidkare.

*Landsorts vatten- och avloppseconomiska förening* ansvarar idag för skötseln av befintligt vatten- och avloppsnät. VA-ansvaret förutsätts tas över av en samfällighet som bildas genom lantmäteriförrättning (se vidare under gemensamhetsanläggningar). Närmare överenskommelse om förfarande förutsätts träffas direkt mellan Fastighetsverket och boende och näringsidkare.

*Arrendatorsföreningen* på Landsort organiserar arrendatorerna, dvs de enskilda som har arrendeavtal med Fastighetsverket. Arrendatorsföreningen, *Landsorts byalag m fl föreningar* kan fortsätta att existera på samma sätt som idag oberoende av skedda förändringar i förvaltningsförhållandena.

## FASTIGHETS- OCH AVTALSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Huvudsyftet med detaljplanen är att tillgodose bevarandeintressena och att skapa förutsättningar för en levande skärgård genom goda betingelser för såväl fastboende och sommarboende som turism och andra verksamheter.

Fastighetsbildningsfrågorna har studerats inom ramen för detaljplanearbetet ur ett antal aspekter.

*Två huvudscenarier har betraktats och övervägts:*

Det ena scenariet har utgjorts av ett alternativ där generella avstyckningsmöjligheter ges, det andra där sådana möjligheter inte tillskapas.

Jämförelser har bl a gjorts med Käringsön på västkusten. Huvudsyftet med detaljplanen för Landsort har återupprepat ställts mot de frihetsgrader som generella avstyckningar ger. Kostnadsbilden för olika boendekategorier har granskats. Bedömningar har gjorts utifrån vilken typ av samhällelig ägare som skulle komma att aktualiseras för Landsort mm. *Föreliggande planförslag tillåter inte generella avstyckningar.*

Planförslaget tillåter dock att avstyckning sker vad gäller hamnarna Väster- och Österhamn med tillhörande byggnader, bl a ”vita villan”, samt det bostadskvarter som innehåller hyresbostäder för permanentboende resp fyren (totalt = en fastighet).

Utöver det avstyckningsbara området enligt föregående stycke bildar marken inom planområdet ett antal enklaver för bostäder med mellanliggande naturmark.

### Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal mellan kommunen och Fastighetsverket för närmare reglering av genomförandefrågorna i detaljplanen ska träffas. Genomförandeavtalet bygger på genomförandebeskrivningen och innehåller i stort:

- Genomförandetid
- Huvudmannaskaps- och ansvarsfrågor
- Fastighetsbildning
- Anläggningsåtaganden
- Ersättningsfrågor
- Tekniska frågor.

## Gemensamhetsanläggningar

Det åligger Fastighetsverket att ombesörja att utbyggnad resp framtida drift av olika anläggningar, t ex vägar och vatten och avlopp ordnas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. I samband med detta ska frågor om ansvar, nyanläggning, drift och underhåll resp finansiering närmare regleras.

En eller flera samfällighetsföreningar kan handha uppgifterna enligt föregående stycke. Det åligger Fastighetsverket att i samverkan med boende och näringsidkare ansöka om erforderliga lantmåteriförättningar i syfte att bilda samfällighetsföreningar.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### Plan- och avtalsadministration

Kostnaderna för detaljplanearbetet har reglerats i särskilt avtal. Kostnaderna för avtalshantering och utredningar regleras i genomförandeavtalet.

Inlösen är inte aktuellt.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### Vatten och avlopp - allmänt

Vatten- och avloppsutredningar har utförts av dels VAI VA-projekt AB och Per Svensson på uppdrag av Sjöfartsverket. Fastighetsverket har övertagit va-utredningen och genomförandeansvaret för denna. Per Svenssons utredning, som godtagits av de boende på Landsort och som uppfyller kommunens baskrav vad gäller vattenkvalitet, dimensionering och reningsgrad, ska ligga till grund för kommande va-utbyggnader på Landsort.

Slutlig överenskommelse om va-utbyggnadernas genomförande träffas mellan Fastighetsverket och berörda boende och näringsidkare.

Fastighetsverket förpliktigas via genomförandeavtalet att inom tre år, räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft, ombesörja att en va-lösning baserad på Per Svenssons utredning genomförs och sätts i drift. *Per Svenssons va-utredning biläggs såväl genomförandebeskrivning som genomförandeavtal.*

I syfte att bevaka de enskildas intressen på Landsort, redovisas nedan anläggnings- resp framtida driftkostnader för Per Svenssons utredningsalternativ.



## Vatten och avlopp – ekonomi (anläggnings- resp framtida driftkostnader)

Vatten- och avloppsanläggningen enligt ovan beräknas kosta ca 3,5 milj kr att bygga ut (penningvärde april 1999). Det befintliga vatten- och avloppssystemet ägs av vatten- och avloppsföreningen. Föreningens resp Fastighetsverkets vatten- och avloppsanläggning på södra delen av Landsort övertas av gemensamhetsanläggningen genom anläggningsförrättning och sammankopplas.

Anläggningen byggs i princip enligt följande:

En avsaltninganläggning installeras i yttre delen av befintligt bergrum för att tillgodose den ökade förbrukningen under sommarperioden.

De befintliga trekammarbrunnarna förses med slampumpar för pumpning av spillvattnet till reningsanläggningen.

Från samhället i Norrhamn hämtas avfallet från befintlig septiktank och pumpas in i vatten- och avloppssystemet på öns södra del. Restprodukterna från va-systemet totalt transporteras till land på ett miljöriktigt sätt.

Den initiala anläggningsavgiften beräknas genomsnittligt uppgå till ca 40.000 kr per anslutet arrendeställe. Avgiften kan komma att uppjusteras för idag okända tilläggskostnader, t ex med hänsyn till extrema markförhållanden. Närmare kostnadsfördelning sker genom att andelstal fastläggs i samband med att samfällighet bildas genom lantmäteriförrättning.

Fastighetsverket är berett att medverka till att möjlighet att fördela betalningen av anläggningsavgiften över tiden tillskapas. Syftet är att i förekommande fall lindra de omedelbara effekterna av avgiftsuttaget. Fastighetsverkets medverkan förutsätts ske inom ramen för samfällighetens verksamhet omedelbart efter det att samfälligheten bildats genom lantmäteriförrättning.

Driften beräknas uppgå till totalt ca 200.000 kr per år. Närmare kostnadsfördelning sker genom att andelstal fastläggs i samband med att samfällighet bildas genom lantmäteriförrättning.

## Dagvatten

Lokalt omhändertagande och våtmarksrening bör eftersträvas.

## Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensutredning har i samråd med kommunen upprättats av Ekologigruppen AB, daterad feb-98, se bilaga till detaljplanehandlingarna.

Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

### Trädfällning

Generellt trädfällningsförbud gäller inom genomförandeområdet, se planbestämmelse. Med träd avses träd med en stamtjocklek av minst 5 cm och/eller en trädkrona av minst 2 meter i diameter.

### Avfall och sopor

Beskrivning och rekommendationer i förekommande fall, se planbeskrivning under rubrikerna "Avfall" resp "Sopor" och "Kompostering".

### Värme

Alternativa uppvärmningssystem till olje- och eluppvärmning som tar hänsyn till det ekologiska kretsloppet uppmuntras.

### El- och telenät

Ett el- och teleledningsnät finns utbyggt.

### Avtalsformalia

Övriga formalia med anledning av genomförandet regleras i genomförandeavtalet.

Anders Biberg  
Mark och Trafik  
Avdelningschef