

-2 DEC. 81 1716 81

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN
ÖREN 1:90 m fl fastighet
Torö socken, Nynäshamns kommun, Stockholms län

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse

Upprättad i juni 1981. Reviderad i oktober 1981.

BESKRIVNING

1 HANDLINGAR

Planförslaget är redovisat på en grundkarta, i skala 1:5000, sammanställd av fastighetsbildningsmyndigheten i Södertälje. Själva kartbilden har levererats av ingenjörfirman Orrje & Co AB. En komplettering av stornätet har utförts av lantmäteriet under hösten 1978. På grundkartan har införts plan- och områdesgränser från den godkända styckningsplanen inom området. Planförslaget utgöres dessutom av planbestämmelser. Till förslaget hör även denna beskrivning, VA-utredning, en illustrationskarta och karta över ett område inom vilket gällande avstyckningsplan föreslås upphävas.

2 PLANDATA

2.1 Lägesbestämning

Ören är den sydligaste delen av Torölandet. Avståndet till Stockholms centrum är 7.5 mil och till centralorten Nynäshamn 2.5 mil.

2.2. Areal

Planområdet som uppgår till ca 4.3 ha upptar enbart byggnadsmark och ett mindre specialområde och skall ses såsom en del i ett större planerings-sammanhang. Byggnadsmarken kommer att helt omges av ett ansenligt naturvårdsområde, vars bildande har varit en förutsättning för ett genomförande av planen.

3 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Befintliga planer

3.1.1 Övergripande planer

Ören befinner sig inom den i fysiska riksplaneringen redovisade "Högexploaterade kustzonen" med kustområde av riksintresse för det rörliga friluftslivet och den vetenskapliga och kulturella naturvården.

I samarbete med länsstyrelsens antikvariska enhet pågår utredning om upprättande av ett kulturmiljöprogram, där en närmare avgränsning skall göras av de kulturhistoriskt värdefulla områdena inom Nynäshamns kommun.

Länsstyrelsens naturvårdsenhet sammanställer för närvarande en naturvårdskatalog som underlag till ett kommande naturvårdsprogram för hela länet.

3.1.2 Kommunal översiktsplanering

Kommunfullmäktige har 1977-03-29 antagit bl a förslag till markdispositionsplan (MDP) och kommunöversikt (KÖ) med tillhörande åtgärdsprogram.

Enligt MDP och KÖ ligger planområdet inom utredningsområde D3. Enligt åtgärdsprogrammet skall ett upphävande av gällande avstyckningsplan utredas. Nybyggnad får ej ske inom området i avvaktan på en slutlig prövning av planens upphävande.

Intilliggande fastigheter är belägna inom R15 område med riktlinjer som bl a anger att området är av särskilt intresse för rörligt friluftsliv med strand- och vattenområden av intresse för yrkes- och fritidsfiske. Områdets naturvärden är av sådan kvalitet att tillkommande bebyggelse är olämplig. Ett förslag till områdesplan är under utarbetande för Torölandet.

3.1.3 Detaljplaner och andra markanvändningsbestämmelser enligt byggnadslagen, naturvårdslagen etc

För området gäller en avstyckningsplan, godkänd 1939-08-05. Efter framställning från kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun har ett förordnande enligt 168 § byggnadslagen och 83 § byggnadsstadgan meddelats av länsstyrelsen. Beslutet innebär att tätbebyggelserätten inom området upphävts.

I dag gäller inom avstyckningsplanens område utomplansbestämmelser enligt 29 § byggnadsstadgan, förbud mot tätbebyggelse enligt 56 § byggnadsstadgan förbud mot nybyggnad enligt 81 § byggnadslagen och strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen intill 300 m från strandlinjen inom landområde resp 100 m inom vattenområde. Dispens för nybyggnad kan meddelas av länsstyrelsen om detta prövas lämpligt ur allmän synpunkt och särskilda skäl föreligger. Området norr om avstyckningsplanen, den s k Reveludden, berörs av förordnande om naturreservat enligt 7 och 8 §§ naturvårdslagen (fågelskyddsområde).

3.2 Kommunala beslut

Efter underhandssamråd med länsstyrelsen och avslutade överläggningar mellan Nynäshamns kommun

och markägaren Eric J:son Stampes dödsbo har avtal träffats om bebyggelse på Ören och i Gabrielstorp på Torö mm (prolongering och ändring enligt kommunfullmäktiges beslut 81-08-25, § 123). Enligt detta avtal skall

markägaren dels upprätta förslag till byggnadsplan för 14 tomter, dels hos byggnadsnämnden anhålla att avstyckningsplanen för Ören blir upphävd;

kommunen verka för dels att byggnadsplanen blir fastställd dels att avstyckningsplanen blir upphävd samtidigt som byggnadsplanen fastställs;

parterna gemensamt verka för att naturvårdsområde enligt 19 § naturvårdslagen bildas för ett större område innefattande även avstyckningsplanens restområde efter sammanläggning med stamfastigheten.

Byggnadsnämnden godkände i april 1981 ett utkast till byggnadsplan för Ören jämte förslag till upphävande av gällande avstyckningsplan för Ören 1:90 m fl för fortsatt planutredning och samråd med berörda markägare och myndigheter.

Efter genomfört samrådsförfarande godkände byggnadsnämnden i juni 1981 föreliggande planförslag för utställning och granskning enligt 17 § byggnadsstadgan.

3.3

Befintliga förhållanden

3.3.1

Terrängförhållanden, vegetation m m

Ören består av en stor flack isälvsavlagring med huvudsakligen stenigt grus i ytan. Det exponerade läget har medfört att bildningens ursprungliga form har förändrats helt genom svallning. Den högsta punkten når knappt 20 m över havet. I de södra delarna har klapper bildats genom att gruset sköljts ur. På Ören finns även strandhak och strandvallar.

Vegetationen består till större delen av strandhed med tallskog, där inslaget av martallar och enbuskar är påfallande. Fältskiktet domineras av torr hedartad vegetation. Inom området finns även fuktigare svackor med löv- eller blandskog. På klapperstränderna finns sällsynta strandväxter.

Ören är även känd som sträckfågellokal.

Området erbjuder goda möjligheter för ett rörligt friluftsliv i en särpräglad naturtyp. Den torra tallskogen medför goda förutsättningar för strövande samt för svamp- och bärplockning. Stränderna är attraktiva för bad- och strövande. En stor del av stränderna är dock spärrade av fritidshus.

3.3.2

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s geologiska kartering Nynäshamn NV/SV

och utförda grundundersökningar i samband med vattenutredningen inom området bedöms markförhållandena som mycket goda varför traditionell grundläggning kan utföras utan förstärkningsåtgärder.

3.3.3 Fornlämningar

Några kända fornlämningar finnes ej inom planområdet.

3.3.4 Bebyggelse

Avstyckningsplaneområdet är med nedanstående undantag obebyggt:

Ören 1:40, 1:48, 1:49, 1:50, 1:76 och 1:97 (fritidshus)
Bebyggelsen är i huvudsak av äldre datum och heterogen.

3.3.5 Vägar

Utgöres av enkla grusvägar med ca 3.0 m körbanebredd och för vilka statsbidrag utgår inom den inre vägslingan till allmän väg Lv 528. Området korsas i övrigt av mindre brukningsvägar och/eller stigar.

3.3.6 Kollektivtrafik

Närmaste hållplats är belägen utmed allmänna vägen vid Herrhamra gård där SL:s buss (f d linje 852) Nynäshamn-Ankarudden passerar. Trafiken upprätthålles f n genom projekt ASTRA (anropsstyrd trafik) "Ringbuss".

3.3.7 Teknisk försörjning

VA-anläggningar:

Området ingår ej i kommunens verksamhetsområde för VA. I den mån anläggningar finns utgöres dessa av enskilda anläggningar för WC delvis till slutentank och BDT-avlopp.

Vatten:

Bebyggda fastigheter har som regel egen grundvattenbrunn. Vattentillgången inom området är betryggande enligt av Vattenbyggnadsbyrån VBB utförda grundvattenundersökningar 1980.

Elförsörjning:

Befintlig bebyggelse får sin kraftförsörjning från Nynäshamns Elverk AB transformatorer placerade

vid östra klapperstenstranden, mitt på densamma och i områdets västra del, vid Stensvik. Till dessa går en 6 kV kraftledning från Herrhamra öster om Ören-området.

3.3.8

Markägoförhållanden

De obebyggda fastigheterna liksom allmän platsmark inom avstyckningsplanen ägs av dödsboet Eric J:son Stampe, numera utskiftat på samtliga delägare.

De bebyggda fastigheterna inom avstyckningsplanen ägs av:

Ören 1:40	Carl-Willy Sjöholm
"- 1:48	Sture Sämsjö
"- 1:49	Maj Elise Dorotea Jansson
"- 1:50	Torsten Hallberg
"- 1:76	Sven och Gerd Lundberg
"- 1.97	Karl Lignell

4

PLANFÖRSLAG

4.1

Bebyggelseområde/strandskydd

Byggnadsmarken ägs av det utskiftade dödsboet efter J:son Stampes dödsbo. Gällande strandskydd föreslås upphävas för denna del av planområdet då detsamma endast utgöres av byggnadsmark.

Enligt bestämmelserna är marken avsedd för fritidsbebyggelse. Antalet tomtplatser har maximerats till fjorton och byggnadsytan begränsats till de riktlinjer som anges i kommunöversikten.

Områdets karaktär är sådan att byggnadsnämnden vid byggnadslovsprövningar kommer att fästa stort avseende vid byggnadernas utformning, storlek och färgsättning enligt 38 § byggnadsstadgan.

4.2

Småbåtshamn/strandskydd

För de fjorton tomtplatserna och tidigare nyttjanderättsinnehavare finns ett område för småbåtshamn med tillhörande vattenområde inlagt i planen mellan fastigheten Ören 1:9 resp Ören 1:11 och 1:23. Området är avsett för 16-18 mindre båtar (max 5 m). Gällande förordnande om strandskydd föreslås upphävas inom Vb-området, då den avsedda markanvändningen enligt planförslaget innebär att området fortsättningsvis inte kommer att vara allemansrättsligt tillgängligt.

4.3

Friytor/naturvårdsområde

Terrängen på Ören är flack och marken mager. Växtligheten består huvudsakligen av långsamt växande

tallskog. Stranden i söder är stenig och utsatt för det öppna havet. I norr är stranden långgrund och sandig. En del av Ören 1:90 utnyttjas där som badstrand. Såväl flora som fauna har inslag av allmänt intresse.

Det avsedda naturvårdsområdet, som delvis kommer att ägas av Nynäshamns kommun, tillgodoser bebyggelseområdenas behov av friytor, varför särskilda grönytor ej redovisas i planen.

4.4

Vägar och trafik

Trafiken inom området hänför sig till den vägslinga som går parallellt med stranden och betjänar befintlig bebyggelse. Dessutom förekommer tidvis en mycket livlig besöks trafik, som ibland kan vara besvärande för de boende inom området då obehörig uppställning av fordon sker på tomtmark. Avsikten är att reglera denna senare fråga genom anläggande av parkeringsplatser i samband med förordnande om naturvårdsområde inom Ören. Vägarnas standard är god.

Ansvar för förvaltningen har Örens vägsamfällighet.

4.5

Teknisk försörjning

Enligt uppgifter från bosatta inom området är grundvattenförekomsten mindre god i omedelbar närhet till befintlig bebyggelse. Inom den godkända styckningsplanen har dock kommunen nyligen funnit rikligt med vatten. Det kan bli aktuellt att utnyttja denna vattentäkt för bebyggelsen inom det nya planområdet på Ören.

Det alternativ som dock tillsvidare ligger till grund för exploateringen redovisas i handlingarna.

Särskild VA-utredning bilägges förslaget. Markägaren är beredd att i samband med anläggandet av ledningar ordna med anslutning för andra fastigheter är de nybildade.

Eldistributionen sker genom anslutning till Nynäshamns Elverk AB anläggningar.

Avfallshanteringen skall lösas i samråd med hälsovårdsnämnden och kommunens renhållningsentreprenör Södertörns Renhållningsverk AB.

5

PLANGENOMFÖRANDE

Vid planutformningen har förutsatts att gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen kommer till stånd för de fastigheter som anslutes till nyanlagda VA-anläggningar resp erhåller båtplats inom den planerade småbåtshamnen.

De nybildade fastigheterna inom området förutsättes efter fastighetsbildningsmyndighetens prövning ingå i den tidigare bildade Örens vägsamfällighet.

Nynäshamns Elverk AB är huvudman för utbyggnaden av elnätet inom området.

Förhandlingar om upprättande av eventuellt exploateringsavtal avses upptagas med markägaren. Ett förslag till avtal bör föreligga i samband med byggnadsnämndens godkännande av planförslaget och senast i samband med kommunfullmäktiges antagande av detsamma.

Enligt gällande avtal mellan kommunen och markägaren förutsättes att länsstyrelsen i samband med fastställelseprövningen av byggnadsplanen samtidigt prövar frågan om upphävande av styckningsplan och förordnande om naturvårdsområde för del av Ören. Kommunen har enligt samma avtal och inför fastställelseprövningen hos fastighetsbildningsmyndigheten ansökt om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

6 SAMRAD

6.1 Byggnadsplaneunderlag

Utformningen har föregåtts av ett långvarigt utredningsarbete med deltagande av företrädare för kommun och länsstyrelse samt representanter för ordsbor och markägare. Ett avtal är, som inledningsvis omnämnts, upprättat mellan kommun och markägare som reglerar de olika mark- och planfrågorna. Det antogs av kommunfullmäktige 79-08-28.

Sammanträden har hållits på länsstyrelsen och i kommunen.

6.2 Byggnadsplanekoncept

Ett av stadsarkitekt Anders Gustafsson, byråingenjör Erik Johansson och arkitekt Gösta Nordin i april 1981 upprättat koncept för byggnadsplan m m har för samråd enligt 14 § byggnadsstadgan varit utsänt till berörda fastighetsägare, olika statliga och kommunala organ, föreningar och dylikt samt för information och samråd hållits tillgängligt på stadsarkitektkontoret, kommunbiblioteken, Torö Butik och Handelsbanken i Nynäshamn under tiden 5 - 27 maj 1981.

Följande yttranden med synpunkter på förslaget har härvid inkommit:

6.2.1 Statliga organ

Länsstyrelsen har underhand framfört att det upprättade förslaget mot bakgrund av tidigare utredningsarbete och underhandssamråd inte föranleder annan erinran än att de avsedda båtplatsernas läge bör preci-

seras i förslaget och att tillhörande strandområde hålles allemansrättligt tillgängligt.

Fastighetsbildningsmyndigheten har underhand framfört att förslaget för närvarande inte föranleder någon erinran från lantmäteriets sida.

Televerket har inget att erinra enligt yttrande 81-05-26.

Fortifikationsförvaltningen har underhand meddelat att förslaget inte föranleder någon erinran ur militär synpunkt.

Kungliga Livgardets Dragoner och Stockholms Försvarsområde har inget att erinra enligt yttrande 81-05-18.

Postens Regionförvaltning har inget att erinra emot förslaget enligt yttrande 81-05-19.

6.2.2

Läns- och landstingsorgan

Stockholms läns landsting, Regionsplane- och näringslivet har inget att invända mot förslaget enligt yttrande 81-05-20.

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) har inget att erinra och tillstyrker detsamma enligt yttrande 81-05-20.

Lantbruksnämnden framför i yttrande 81-05-25 att området saknar intresse ur jordbrukssynpunkt. Med hänsyn till att vattentäkten på Herrhamra gård bör reserveras för de areella näringarnas behov anser nämnden att planområdets vattenförsörjning i första hand bör lösas genom grundvattenuttag inom det avsedda naturvårdsområdet på Ören.

Skogsvårdsstyrelsen har inga invändningar mot förslaget enligt yttrande 81-06-10.

6.2.3

Kommunala organ

Kommunstyrelsen har enligt beslut 81-05-13, § 287, inte annat att erinra mot förslaget än att den anser att båtplatser bör anvisas i planen. Motiven härför har närmare utvecklats i skrivelse till byggnadsnämnden 81-05-21.

Planeringskommittén har 81-05-26, § 20, tillstyrkt förslaget i den omfattning som skisserats och i enlighet med kommunstyrelsens skrivelse 81-05-21.

Fritidsnämnden tillstyrker förslaget enligt beslut 81-05-14, § 64.

Hälsovårdsnämnden har 81-05-19, § 109 beslutat "att ej ha någon erinran mot förslaget till byggnadsplan för Ören 1:90 m fl,

att möjligheten för gemensamhetsanläggning för BDT-avlopp skall undersökas, samt

att dricksvattenkvaliteten för fastigheterna anslutna till gemensamhetsanläggning skall styrkas genom analysrapport i samband med inkoppling".

Kulturnämnden har enligt beslut 81-06-01, § 89, beslutat lägga förslaget till handlingarna utan erinran.

Skolstyrelsen har intet att erinra mot förslaget enligt beslut 81-06-02, § 184.

Sociala centralnämnden lämnar förslaget utan erinran enligt beslut 81-06-01, § 166.

Byggnadskontoret har intet att erinra enligt yttrande 81-06-17.

6.2.4

Föreningar och dylikt

Sotholms Härads Hembygdsförening har enligt yttrande inkommet 81-06-10 inget att erinra emot förslaget men påtalar att bryggor eller båtuppläggningar inte får förekomma på de få platser där allmänheten har tillträde till stranden.

DHR, Nynäshamnsavdelningen, har inte några anmärkningar mot förslaget enligt yttrande 81-05-18 men framhåller vikten av att området och dess fina stränder med naturupplevelser görs tillgängliga m m.

Torö Byalag påpekar i yttrande 81-05-19 att Örens vägsamfällighet har statsbidrag för skötsel av vägen och att denna ej går att stänga av för den besöks- trafik som tidvis är mycket livlig. Byalaget ifrågasätter hur en reglering skall kunna ske i samband med förordnande om naturvårdsområde för Ören.

Nynäshamns Ornitologiska Förening framhåller i yttrande 81-05-20 att allmänheten även i fortsättningen skall ha rätten att färdas med bil runt Ören.

Södertörns Renhållningsverk ab har ej något att erinra mot förslaget utöver vad som anges i gällande byggnorm enligt yttrande 81-06-22.

6.2.5

Fastighetsägare

Björn J:son Stampe och övriga ägare till Herrhamra 1:4 m fl har efter samråd med kommunrådet och länsstyrelsens naturvårdsenhet följande förslag till förändringar enligt yttrande 81-05-26:

Området mellan Ören 1:9 samt 1:13 och 1:23 skall ej ingå i naturvårdsområdet utan ingå i byggnadsplanen som område för småbåtshamn för de 14 tomterna jämte nyttjaren av befintlig brygga. Området bör dimensioneras för 16-18 båtar och får med undantag för stängselanordningar vid själva bryggan icke inhägnas.

Nils Malmberg och Gunvor Svartz-Malmberg, Ören 1:9, "Örentorp", har intet att erinra enligt yttrande 81-05-25.

Sven-Christian Wollert, Ören 1:29, och för Gisela och Charlotta Wollert Ören 1:34 har intet att erinra enligt yttrande 81-05-25.

Sture Sämsjö, Ören 1:48, och Maj Jansson, Ören 1:49, är positiva till det upprättade förslaget enligt yttrande 81-05-27.

Folke Berkey m fl Rundklubben 1:1 anmäler i yttrande 81-05-07 rätt till tilläggsplats och uppläggningsplats för båt jämte utfartsväg över Ören 1:4 numera ingående i Ören 1:90. Samma rätt gäller för området beläget mellan Örn 1:92 och 1:22.

6.3

Kommentarer

De synpunkter och anmärkningar som framförts av länsstyrelsen, kommunstyrelsen, hembygdsföreningen, Björn J:son Stampe m fl samt Folke Berkey m fl har beaktats i föreliggande planförslag. Således har i planområdets norra del reserverats ett område för småbåtshamn som torde täcka det behov av angränsnings- och uppläggningsplatser som framförts från länsstyrelsen, kommunstyrelsen, markägare och tidigare nyttjanderättsinnehavare.

Småbåtshamnen avses ingå i den gemensamhetsanläggning som avses bildas i samband med planens genomförande. Bryggorna skall enligt förslaget få avstängas medan strandområdet i övrigt hålls tillgängligt genom särskilda föreskrifter i planbestämmelserna.

Syftet med regleringen av trafiken inom Ören har närmast varit att minska olägenheterna med obehörig uppställning på tomtmark, som tidvis kan vara besvärande för markägarna. Någon avstängning av vägen runt Ören som Torö Byalag resp Ornitologiska föreningen befarat är inte aktuell. Planförslaget har förtydligats på denna punkt.

De synpunkter som lantbruksnämnden och hälsovårdsnämnden framfört har beaktats i planen. Vattenuttag kommer med sannolikhet att i första hand ske genom uttag inom en av Nynäshamns kommun planerad grundvattentäkt på Ören. Platsen har ännu inte preciserats då vattenundersökningarna ännu inte avslutats. Planförslaget medger att gemensamhetsanläggning för VA inrättas i samband med planens genomförande.

Utöver ovanstående yttranden berörande byggnadsplanekonceptet har synpunkter och anmärkningar även framförts på innehållet i det till planärendet för kännedom bifogade förslaget till beslut och bildande av naturvårdsområde för Ören. Kopia av samtliga inkomna skrivelser har överlämnats till länsstyrelsens naturvårdsenhet, som handläggare och beslutande myndighet i naturvårdsärendet.

Nynäshamn i juni 1981

Anders Gustafsson	Erik Johansson	Gösta Nordin
Anders Gustafsson Stadsarkitekt	Erik Johansson Byråingenjör	Gösta Nordin Arkitekt SAR

7

REVIDERING

Med anledning av framförda anmärkningar under utställningen av planförslaget har detta reviderats i följande avseenden.

7.1

Byggnadsplanekartan

För att tillfarten till fastigheterna Ören 1:13 och 1:23 ej skall behöva ske över redovisat Thx-område har specialområdets avgränsning mot söder ändrats.

7.2

Illustrationskartan

Föreslaget naturvårdsområde har utökats något i anslutning till revideringen av plankartan.

7.3

Beskrivningen

Redaktionella ändringar har skett under punkterna

3.2	Kommunala beslut, första stycket
3.3.8	Ören 1:40: fastighetsägarens efternamn
4.2	Småbåtshamn/strandkydd, sista stycket
4.3	Friytor/naturvårdsområde, sista stycket
5	Plangenomförande, andra stycket

Antagen av kommunfullmäktige 1981-11-24, § 182, betygar:

Ulla Larsson
Ulla Larsson
KF:s ordförande

Nynäshamn i oktober 1981

Anders Gustafsson	Erik Johansson	Gösta Nordin
Anders Gustafsson Stadsarkitekt	Erik Johansson Byråingenjör	Gösta Nordin Arkitekt SAR