

KOHOLMEN

Koholmen 2:3 - 2:6 m fl
Sorunda socken, Nynäshamns kommun,
Stockholms län.

Förslag till ändring av byggnadsplan för
fritidsbebyggelse.
Upprättad i februari 1982. Reviderad i mars 1982.

BESKRIVNING

1

HANDLINGAR

Förslaget utgöres av följande handlingar:

Byggnadsplanekarta i skala 1:2000.
Planbestämmelser.

Till förslaget hör även:

Denna beskrivning
Förslag till upphävande av del av byggnads-
plan för Koholmen 1:1 och Grimsta 3:15.

Grundkartan och fastighetsförteckningen har
upprättats av Södertälje lantmäteridistrikt
1980-12-17 resp 1981-04-13. Rev 82-02-03.

2

PLANDATA

2.1

Lägesbestämning

Planförslaget omfattar 4 st delområden,
belägna på södra delen av ön Koholmen som
ligger i Himmerfjärden inom Sorunda socken,
nv om Lisölandet.

2.2

Areal

Planområdets totala areal är 9.2 ha varav
0.6 ha utgöres av vatten. Området är tidigare
planlagt.

3 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Befintliga planer

3.1.1 Fysisk riksplanering

Planområdet ligger inom den högexploaterade kusten enligt riktlinjerna för den fysiska riksplaneringen.

3.1.2 Kommunöversikt

Kommunfullmäktige i Nynäshamn har 1977-03-29, § 114, beslutat antaga ett förslag till kommunöversikt med tillhörande åtgärdsprogram m m. Enligt kommunöversikten är byggnadsplanen över Koholmen belägen inom s k D3-område, för vilket ett upphävande av plan bör utredas enligt åtgärdsprogrammet. I avvaktan på att sådan prövning sker, har länsstyrelsen förordnat om nybyggnadsförbud för området.

3.1.3 Detaljplan och andra bestämmelser enligt byggnadslagen och naturvårdslagen

Gällande byggnadsplan är upprättad av arkitekt SAR Kurt Hollstrand i oktober 1951 och fastställdes i länsstyrelsen den 20 december 1952.

Planen omfattar hela ön Koholmen. Samtliga tomtplatser är belägna på öns södra del. Nybyggnadsförbud gäller enligt 109 § byggnadslagen och strandskydd enligt 15 och 16 §§ naturvårdslagen.

3.2 Kommunala ställningstaganden

Efter underhandssamråd med enheter inom länsstyrelsens planeringsavdelning och avslutade överläggningar mellan Nynäshamns kommun och markägarna inom det gällande planområdet har 1980 träffats ett avtal om ändring samt upphävande av del av gällande byggnadsplan.

Enligt detta avtal föreslås, för att bevara Koholmens säregna natur, att byggnadsplanen till större delen upphävs och ersätts med ett förordnande om naturvårdsområde enligt 19 § naturvårdslagen. Förordnandet skall åtföljas av en skötselplan, som skall upprättas i samråd mellan markägare, länsstyrelse och kommun.

Byggnadsnämnden har 82-01-29, § 6, beslutat att i princip godkänna det upprättade förslaget, samt att utställa detsamma för granskning enligt 17 § byggnadsstadgan.

3.3 Befintliga förhållanden

3.3.1 Terrängförhållanden, vegetation m.m

Koholmen är en naturskön ö. Större delen av ön, speciellt dess norra del, utgörs av hagar och ängar, som i överskådlig tid nyttjats till betesdrift.

Ängarna med sina enbuskar har genom åren kunnat bibehålla sin karaktär tack vare betesdriften. För Koholmens framtid är det därför synnerligen väsentligt att denna betesdrift kan bestå och icke blir störd av åtgärder som vidtages av enskilda personer eller myndigheter.

På öns mellersta del finns några vikar mot nordväst, som erbjuder goda badplatser. Stranden ger möjlighet till tillägg med båt vid dagsutflykter. Någon trygg natthamn finns ej. Badstranden har både grund sandbotten och klippor mot djupt vatten.

3.3.2 Fornlämningar o kulturhistorisk bebyggelse

Inom Koholmen 2:5 finns den registrerade fornlämningen F 515 (röse) samt två sentida husgrunder inom Koholmen 2:3.

På Koholmen 2:3 finns ett bostadshus från sekelskiftet som är av kulturhistoriskt intresse.

3.3.3 Bebyggelse

Gällande plan redovisar 7 tomtplatser, 5 på västra stranden och 2 på den östra. De två östra tomtplatserna är bebyggda, den sydliga med ett fritidshus och den norra med en byggnad från varvstiden vid sekelskiftet. Av de västra tomtplatserna är 3 bebyggda. Den sydliga och den mellersta med fritidshus och den norra med en bastu-sjöbod. På den sydligaste udden och vid de östra tomtplatserna finns bryggor anlagda.

På öns södra del låg i seklets början ett varv för mindre fartyg och bostäder för varvsarbetarna. Ett flertal stengrunder och byggrester vittnar om detta.

3.3.4 Vägar och trafik

Vid öns norra udde finns en enkel broförbindelse med fastlandet. Bron används för överförande av betesdjur och kan även användas av traktorer men är ej farbar med bil. Ingen väg finns anlagd på Koholmen.

Trafiken till fastigheterna sker med båt. Parkering och bryggplatser finns på fastlandssidan, inom Fällnäs 2:1 (vid Fällnäs brygga) för Koholmen 2:3-2:6.

3.3.5 Vatten och avlopp

Vatten erhålls från befintliga grävda och bergborrade brunnar. Disk- och tvättvatten leds till slambrunnar och vidare till infiltrering i mark.

3.3.6 Markägoförhållanden

Ägare till byggnadsmarken inom planområdet:

Fastighet

Markägare

Koholmen 2:3

Charlotte von Seth
Carl Hamilton
Malcolm Hamilton

Koholmen 2:4

Eva Lagerdahl
Inger Lindberg-Iacovoni
Arne Lindberg

Koholmen 2:5-2:6

Märta Lindberg

Samfällid mark (hamnområde och naturvårdsområde) jämte samfällt vattenområde intill byggnadsområdena ägs av ovanstående markägare.

4 PLANFÖRSLAG

4.1 Bebyggelseområden

4.1.1 Fritidsbebyggelse

Resterande delar av gällande plan föreslås i avtalet att ändras i enlighet med här framlagt förslag. Enligt förslaget föreslås att antalet tomtplatser på västra delen minskas från 5 till 3 och på östra delen ökas från 2 till 3 enligt illustration på plankartan.

För att bättre möjliggöra för allmänheten att dels utnyttja badplatsen mot nordväst och dels ströva ner mot öns södra udde föreslås att tomtplatsarealerna minskas.

Områden där "uthus och dylikt undantagsvis får uppföras" inskränkes på de östra tomtplatserna till 3 områden varav 2 i anslutning till befintliga bryggor. A västra området utgår de helt med undantag för ett mindre område på den nordligste tomtplatsen omkring befintlig byggnad.

4.1.2 Småbåtshamn

Mark för fiskeändamål i gällande plan utgår och ersätts av ett mindre område för sjöbod och bryggor på Koholmens södra udde, gemensamt för bebyggelseområdena.

4.2 Naturvårdsområde

Det avsedda naturvårdsområdet, som även fortsättningsvis kommer att ägas av nuvarande markägare, tillgodoser bebyggelseområdenas behov av friytor, varför särskilda grönytor ej redovisas i planen.

Byggnads- och specialområdenas gränser mot naturvårdsområdet skall utmärkas på marken så att det framgår vilken mark som är allemansrättsligt tillgänglig på Koholmen.

4.3 Vägar och trafik

Enligt avtalet och inom ramen för bildandet av naturvårdsområde skall möjliggöras framdragandet av en enkel väg för transporter från broförbindelsen vid norra udden till bebyggelseområdena.

4.4 Teknisk försörjning

4.4.1 Vatten och avlopp

Vatten erhålls från befintliga grävda och bergborrade brunnar. Disk- och tvättvatten leds till slambrunnar och vidare till infiltrering i mark, enligt naturvårdsverkets och hälsovårdsnämndens råd och anvisningar. Toalettfrågan skall lösas i enlighet med hälsovårdsnämndens rekommendationer via förmultningstoa eller vanligt latrinkärl ev med efterföljande kompostering.

4.4.2 Avfall

Avfallshanteringen ombesörjes av kommunens renhållningsentreprenör, Södertörns Renhållningsverk AB.

4.4.3 El

Eldistributionen sker genom anslutning till Nynäshamns Elverks anläggningar.

4.5 Övrigt

4.5.1 Miljöhänsyn

All bebyggelse och förändring av befintlig bebyggelse skall ske med hänsyn till den kulturhistoriska miljön, beträffande läge, utformning och färgsättning m m.

4.5.2 Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom i planen redovisade land- och vattenområden då detta strider mot planens syfte. Allmänhetens behov av land- och vattenområden för rörligt friluftsliv kommer att tillgodoses genom bildande av naturvårdsområde i samband med den gällande byggnadsplanens upphävande.

5

PLANGENOMFÖRANDE

Enligt gällande avtal mellan kommunen och markägarna förutsattes att länsstyrelsen i samband med fastställelseprövningen av den nya byggnadsplanen samtidigt prövar frågan om upphävande av del av den nu gällande byggnadsplanen och bildande av naturvårdsområde för Koholmen.

Fastighetsägarna skall när beslut om fastställelse av planförslaget vunnit laga kraft hos fastighetsbildningsmyndigheten i Södertälje lantmäteridistrikt ansöka om att erforderlig ändring av gällande fastighetsindelning genomföres i överensstämmelse med planförslagets intentioner.

I samband med ändring av gällande fastighetsindelning enligt avtalet bör även frågan om servitut för bil- och båtplats på fastlandssidan beaktas.

6

SAMRAD

6.1

Byggnadsplaneunderlag

Utformningen har föregåtts av ett långvarigt utredningsarbete med deltagande av företrädare för kommun och länsstyrelse samt representanter för ortsbor och markägare. Ett avtal har upprättats mellan kommunen och markägarna som reglerar de olika mark- och planfrågorna. Kommunfullmäktige har godkänt avtalet i april 1980.

Länsstyrelsen har under våren 1981 upprättat ett förslag till beslut om bildande av naturvårdsområde för Koholmen. Förslaget som även innehåller en skötselplan har varit utsänt för samråd till berörda myndigheter, kommun och markägare m fl. En reviderad utgåva från februari 1982 har bifogats förslaget inför utställningen enligt 17 § byggnadsstadgan.

6.2 Byggnadsplanekoncept

De av stadsarkitekt Anders Gustafsson, byråingenjör Erik Johansson och arkitekt SAR Sten Jonson i juni 1981 upprättade konceptförslagen till ändring resp upphävande av gällande byggnadsplan har för samråd enligt 14 § byggnadsstadgan varit utsända till berörda fastighetsägare, olika statliga och kommunala organ, föreningar o dyligt samt för information och samråd även hållits utställda på stadsarkitektkontoret, kommunbiblioteken och Handelsbanken i Nynäshamn under tiden 16 november - 11 december 1981.

Följande yttranden med synpunkter på förslagen har härvid inkommit:

6.2.1 Statliga organ

Länsstyrelsen har i yttrande med facksynpunkter 81-12-30 framfört att bestämmelsegränsen mot fornlämningen nr 515 bör justeras för säkerställande av stensättningen. Fornminnesbeteckningarna bör enligt länsantikvarien tas bort för de sentida husgrunderna med inventeringsnummer 516 och 517. Planenheten har vidare vissa redaktionella synpunkter på konceptförslagen.

Kommentar: Förslagen har med beaktande av ovan nämnda synpunkter ändrats. Redaktionellt har dock endast kartan med förslag till upphävande av byggnadsplan för del av Koholmen 1:1 och Grimsta 3:15 ändrats för överensstämmelse med ändringsförslaget till byggnadsplan för Koholmen.

Fastighetsbildningsmyndigheten har ingen erinran enligt yttrande 81-11-25.

Postens Regionförvaltning har inget att erinra mot förslaget enligt yttrande 81-12-04.

6.2.2 Läns- och landstingsorgan

Stockholms läns landsting Regionsplane- och näringslivsnämnden har inget att invända mot förslaget enligt delegationsbeslut 81-11-30.

Stockholms läns landsting, Trafiknämnden, har efter samråd med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) konstaterat att planen ej föranleder någon erinran och tillstyrker densamma enligt yttrande 81-11-30.

6.2.3

Kommunala organ

Kommunstyrelsen har enligt beslut 81-12-02, § 643, inte något att erinra mot förslagen.

Planeringskommittén har enligt protokoll 81-12-11, § 67, konstaterat att ägaren till Koholmen 2:3 (ombud Carl Hamilton) enligt det upprättade förslaget har valfrihet att i en framtid avgöra om fastigheten skall delas i två, alternativt tre avstyckningar, samt att någon ändring av den nordvästra gränsen enligt kommitténs mening ej skall ske om det senare alternativet väljes. Kommittén har därför beslutat att vidhålla sitt tidigare beslut § 40/81, samt att ej ha någon erinran mot det i nov 1981 upprättade planförslaget.

Fritidsnämnden har inte något att anmärka mot planförslagen enligt beslut 81-12-17, § 128.

Hälsovårdsnämnden har i beslut 81-12-15, § 268, rekommenderat förmultningstoa eller vanligt latrinkärl med efterföljande kompostering, som lösning av toalettfrågan, men har i övrigt inte någon erinran.

Kommentar: Förslag till hantering av avfall har redovisats i beskrivningen punkt 4.4.2 och strider ej mot den av hälsovårdsnämnden rekommenderade lösningen. Då frågan närmare kommer att detaljstuderas i samband med kommande byggnadslovsprövningar har förslaget ej ändrats på denna punkt.

Kulturnämnden har enligt beslut 81-12-14, § 181, beslutat lägga ärendet till handlingarna utan erinran.

Skolstyrelsen har intet att erinra mot förslagen enligt beslut 81-12-01, § 337.

Sociala centralnämnden lämnar förslagen utan erinran enligt beslut 81-12-07, § 345.

Trafiksäkerhetsnämnden har enligt beslut 81-11-19, § 64, inte några erinringar mot förslagen.

Byggnadskontoret har ingen erinran enligt yttrande 81-12-03.

Handikapprådet kommer enligt sekreteraren att behandla ärendet vid sammanträde 82-01-22.

6.2.4

Föreningar och dylikt

DHR, Nynäshamnsavdelningen, har i yttrande 81-12-11

framfört önskemål om handikappanpassningsåtgärder inom Koholmen.

Kommentar: Åtgärderna avser områden till vilka kommunen ej har någon inskriven servituts- eller nyttjanderätt och föranleder ingen ändring av förslaget. Övriga synpunkter berör förslaget till naturvårdsområde för Koholmen och har överlämnats till länsstyrelsens naturvårdsenhet som handläggande och beslutande myndighet i naturvårdsärendet.

Nynäshamns Villaägareförening har inget att erinra mot förslagen enligt yttrande 81-12-07.

Nynäshamns Ornitologiska förening har enligt yttrande 81-12-11 inget att erinra mot förslagen.

6.2.5

Fastighetsägare

Carl Hamilton, ombud för delägarna till Koholmen 2:3, framför ånyo i skrivelse 81-12-02 önskemål beträffande föreslagen ändring av fastighetens västra gräns i samband med en eventuell delning av fastigheten i tre lotter, respektive ändring av bestämmelsegräns mot söder. Härutöver har synpunkter på planens beskrivning och förbehåll beträffande länsstyrelsens förslag till naturvårdsområdet Koholmen lämnats.




Kommentar: Frågan om en ändring av gränsdragningen mot väster har vid två tillfällen (aug o dec 1981) behandlats av planeringskommittén och inför samrådet även av byggnadsnämnden (nov 1981) varvid planförslagets sträckning vidhållits. Planförslaget har utformats så att markägaren förbehålles rätten att i ett senare skede avgöra om en ev tredelning av fastigheten skall ske. Härvid förutsätter dock upprättat avtal att gränsjustering sker enligt planen. Med hänvisning till ovanstående beslut, gällande avtal och markägarens valfrihet vid en framtida ändring av gällande fastighetsbildning vidtages ingen ändring i planförslaget.

Övriga synpunkter har beaktats i föreliggande planförslag. Länsstyrelsens naturvårdsenhet har delgivit markägarens synpunkter på förslaget till naturvårdsområde, jmf även kommentarerna till Koholmen 2:4-2:6 nedan).

Märta Lindberg, Eva Lagerdahl, Inger Lindberg-Iacovoni och Arne Lindberg, Koholmen 2:4-2:6, godkänner enligt skrivelse 81-11-30 förslagen till ändring och upphävande av byggnadsplanen med uttryckligt förbehåll att överenskommelse träffas om bildande av naturvårdsområdet Koholmen med tillhörande skötselplan.

Kommentar: Synpunkterna beträffande naturvårdsområdet har överlämnats till länsstyrelsen för kännedom. Naturvårdsenheten kommer enligt underhandsbeslut att omarbета förslaget om bildande av naturvårdsområde och skötselplan inför utställningen av planförslaget.

Nynäshamns i februari 1982

		
Anders Gustafsson Stadsarkitekt	Erik Johansson Byråingenjör	Sten Jonson Arkitekt SAR

7 REVIDERING

7.1 Beskrivningen

Pkt 3.3.2 Fornlämningar och kulturhistorisk bebyggelse har kompletterats beträffande husgrundernas läge.

Pkt 4.1.2 Småbåtshamn har ändrats beträffande fastigheternas nyttjanderätt.

Pkt 4.4.1 Vatten och avlopp har kompletterats med hälsovårdsnämndens rekommendationer angående toalettfrågans lösning.

Stadsarkitektkontoret i mars 1982

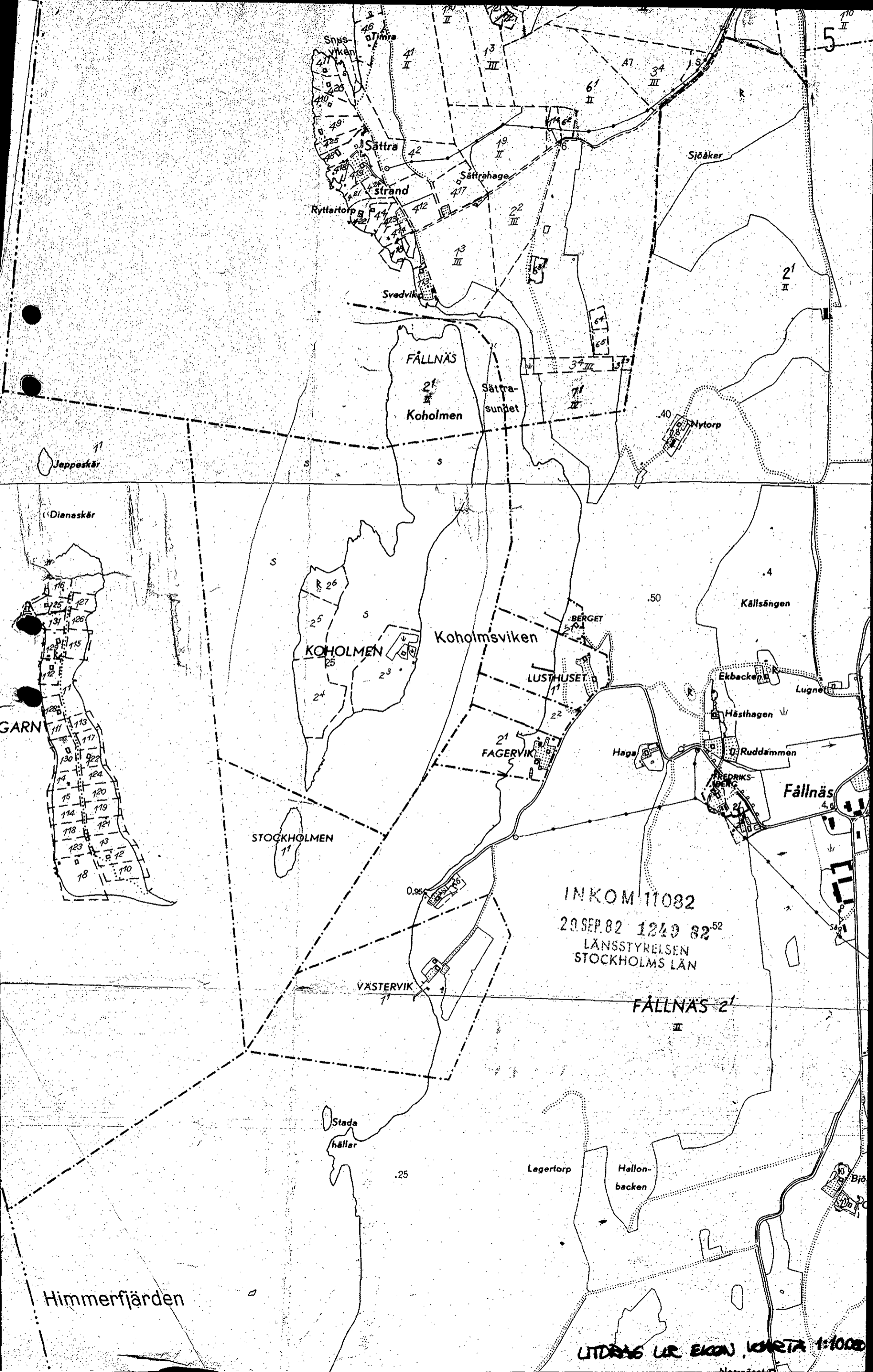
Anders Gustafsson
Anders Gustafsson

Erik Johansson
Erik Johansson

Antagen av kommunfullmäktige 82-08-31 § 123,
betygar:

Lilly Bergander

Lilly Bergander
vice ordförande



5

Sättra
Sättrastrand
Sättrahäge
Svedvika
Sjöåker

FÄLLNÄS
21 II
Koholmen
Sättra-
sundet
Nyltorp

Jeppeskär

Dianskär

GARN
116
125
127
131
126
129
115
112
111
113
117
130
124
14
120
15
119
114
119
118
121
123
13
112
18
110

KOHOLMEN
25
23
24
25
26

Koholmsviken

BÉRGET

LUSTHUSET

FAGERVIK
21

Haga

Källsängen

Ekbacken

Lugnet

Hästhagen

Ruddammen

Fällnäs
4.6

STOCKHOLMEN
11

INKOM 11082

29 SEP 82 1249 82⁵²

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

VÄSTERVIK
11

FÄLLNÄS 21
II

Stada
hållar

.25

Lagertorp

Hallon-
backen

Himmerfjärden

LITDRAG UR EKON. KORTA 1:1000