

INLEDNING

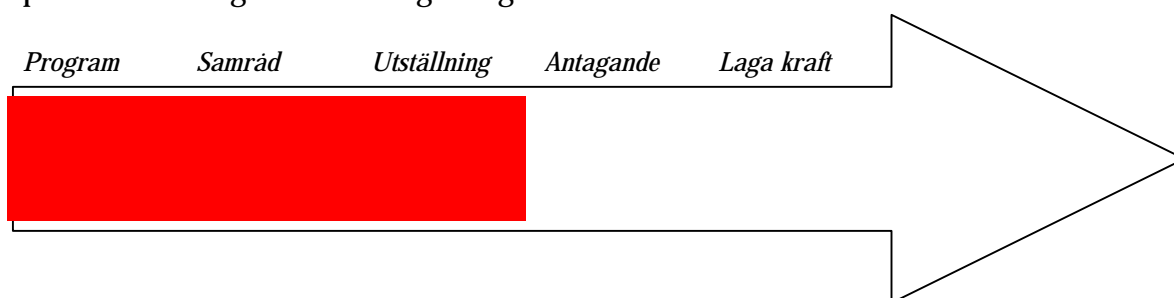
Ornö är Haninges största ö med stora natur- och kulturmiljövärden. De stora skogarna och omväxlande natur ger goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation. Möjligheten till övernattnig är idag begränsad till ett fåtal övernattningsstugor samt bed and breakfast. Vandrarhem, uthyrningsstugor eller tältplats skulle skapa möjlighet för fler turister att övernattna på Ornö. En ökad turism skulle ge underlag för fler arbetstillfällen på ön, men det är viktigt att satsningarna passar in i öns natur- och kulturmiljö.

Handlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser inkl. översikt
- Illustration
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som ska beskriva mark- och vattenanvändningen i ett område. Dokumentet ger både rättigheter och skyldigheter t ex byggrätt, styckningsrätt eller skyldighet att utforma byggnaden på något speciellt vis. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens femte kapitel och ska enligt lagen följa en viss process (se pilen nedan). Detaljplanen kommer att bedrivas med normalt planförfarande, vilket innebär att processen inleds med ett s k program om det inte anses onödigt. Nästa fas i processen innebär ett samråd för förslag till detaljplan. Berörda sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter. Därefter upprättas detaljplanen och ställs ut under minst tre veckor. Sakägare kan återigen lämna synpunkter varefter planen kan revideras och antas av kommunstyrelsen. När kommunen har antagit planen har alla, som senast under utställningen lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda, möjlighet att överklaga planen under tre veckor. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft och då är det de bestämmelser som finns på plankartan som gäller för fastighetsägarna i området.



Syfte

Detaljplanens syfte är i huvudsak att i enlighet med tidigare upprättad fördjupad översiktsplan skapa förutsättningar för att marken ska kunna användas för vandrarhem, stuguthyrning och pensionat. Ett enbostadshus kommer att uppföras på fastigheten.

Beskrivning av området

Planområdet är beläget vid Mörby gård på den västra sidan av Ornö, strax söder om Mörbyfjärdens fritidshusområde. Avståndet till båtbyggen vid Hässelmaras är 4 km och till Dalarö 8 km med båt. Terrängen utgörs av gamla åker- och betesmarker och utgör ett av de större sammanhängande landskapsrummen på Ornö. Landskapet är en mosaik av torrängar, sankar ängar, skog och hållmarker. Planområdet är 28 ha stort och i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Ornö som antogs av kommunfullmäktige i september 1999. Planen anger mark- och vattenanvändningen i stort. Den visar var helårsbostäder lämpligen kan lokaliseras och beskriver de stora natur- och kulturvärden som finns samt hur de bör värnas. Utöver det redovisar planen hur turism och friluftsliv kan utvecklas och anger områden som kan vara lämpliga för fritidshus, uthyrningsstugor och vandrarhem. Vandrarhem, uthyrningsstugor och tältplatser bör tillkomma för att attrahera och underlätta det rörliga friluftslivet. Lämplig plats kan vara vid Mörby gård.

Kommunen anser att mot bakgrund av ovanstående att ett särskilt programskede inte är nödvändigt för denna plan. Den fördjupade översiktsplanen visar tydligt vilka intentionerna är för det nu aktuella planområdet.

Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanlagt.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har 2001-05-21, § 115, gett avdelningen för samhällsbyggnad (numera planavdelningen) i uppdrag att detaljplanlägga Ornö-Mörby 2:1 och 1:5 för pensionat, vandrarhem & uthyrningsstugor.

NATUR

Området runt Mörby gård är gamla åker- och betesmarker. Landskapet är en mosaik av torrängar, sankar ängar, skog och hållmarker. Ornö rymmer höga natur- och kulturvärden. Det visar sig också i och omkring planområdet som rymmer ett antal höga naturvärden. I länsstyrelsens förslag till naturkatalog redovisas ett område som sträcker sig från Mörby mot Lättinge och Kråkmora. Området är intressant på grund av hassellundar och lundflora i dalgångens västra del. Det finns även områden kring och i planområdet som vid flygbildstolkning har bedömts kunna innehålla rödlistade¹ arter. De har sedan inventerats (se nedan).

¹ En art rödlistas om dess framtida överlevnad är osäker. I Sverige finns en officiell rödlista med missgynnade-akut hotade arter.



Flora och fauna

Under sommaren 2002 inventerades området av Scandiaconsult. Resultaten finns presenterade i en rapport - "Inventering av rödlistade arter och bedömning av naturvärden". Tidigare har tre rödlistade arter påträffats i området: paddört, hjärtstilla och toppjungfrulin. De har inte påträffats igen, men toppjungfrulin kan fortfarande finnas i området.

Koncept till härads-karta från 1905 som visar Mörbys ägor

Floran är artrik, framför allt en torräng belägen nordost om huvudbyggnad och lada. Ängen bedöms ha ett högt naturvärde och är beväxt med bl a backnejlika, jungfrulin, liten blåklocka, backlök och darrgräs. Här fann man vid inventeringen becksvarv kamklobagge som är starkt hotad enligt rödlistan. Arten finns i lövved som t ex äldre solbelysta björkar.

På en sluttning i de södra delarna av planområdet har man påträffat tallticka och stora mängder blåmossa, som är signalarter² enligt Skogsvårdsstyrelsen. Några rödlistade arter har dock inte påträffats.

Faunan är artrik och under inventeringen har t ex följande djur observerats i området: älg, hare, fiskgjuse, större hackspett, vanlig groda, padda och en stor mängd ryggradslösa djur. Flera fjärilsarter har påträffats bl a näselfjäril, påfågelläga och sorgmantel.

Utöver detta visar den kommunövergripande naturinventeringen ett område sydväst om planområdet med äldre hällmarkstallskog. Söderut finns också ett kalkpåverkat dalstråk med framför allt hassel.

Skötsel av naturområden

Det är angeläget att naturvärdena i området består. Nedan följer en beskrivning av hur områdena bör skötas för att den biologiska mångfalden ska kvarstå eller öka. Torrängen öster om bostadshuset bör skötas antingen genom extensiv³ betning eller slätter. Vid slätter ska området slås med skärande verktyg (lie, slätterbalk eller dylikt). Slättertidpunkten bör vara efter att floran blommat över d v s senare delen av juli. Höet ska efter slättern föras bort. Ängen ska hållas öppen och vissa träd eller buskar kan tas bort. Frukträd och enar bör gynnas. Marken bör ej gödslas eller planteras.

Ängarna öster om nuvarande huvudbyggnad och ängen vid högre delar väster om densamma bör först och främst hållas öppna genom slätter. Markerna kan dock betas om marken är för tuvig. Slättern ska utföras på samma sätt som för torrängen ovan. Marken får inte gödslas eller planteras.

² En signalart indikerar att en miljö har ett högt naturvärde.

³ Lågintensivt bete

De lägre ängarna i dalstråket mot Kråkmora och Lättinge bör i första hand betas. Marken får inte gödslas eller planteras.

I skogsområdena direkt öster och väster om bostadshuset kan en viss gallring ske med jämna mellanrum. Detta för att behålla ljuset som bidrar till det örtrika fältskiktet. Unga granar bör i första hand tas bort för att gynna lövträd. Högstubbar⁴ av grövre träd bör lämnas vid röjning.

Övriga skogsområden förutom bryn bör lämnas för fri utveckling⁵. Vid fara för besökarnas säkerhet kan träd fällas. Högstubbar bör då lämnas. Lågor⁶ ska ligga kvar.

I brynet väster om den nedre ängen bör det till en början gallras ut i granbeståndet och möjlighet ges för andra arter att utvecklas. När en mer öppen blandskog har åstadkommit kan en viss gallring ske med jämna mellanrum. Unga granar bör i första hand tas bort för att gynna lövträd. Högstubbar av grövre träd bör lämnas vid röjning.

I de hasseldominerade dungarna bör hasselbeståndet gynnas och utvecklas. Större träd bör röjas bort till en början. När hasseln blir livskraftig kan det bli nödvändigt att gallra bort vissa hasselbuskar och hålla borta större träd.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna i området utgörs enligt geologiska kartan bl a av berg i dagen, morän, grovmo och lera. Det är lämpligt att lokalisera byggnader till morän och grovmo där grundläggningsförhållanden är bättre. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med planläggningen. En geoteknisk undersökning kan bli aktuell under bygglovskedet.

VATTEN

Uttagsmöjligheterna anses vara tämligen goda i området vid Mörby gård. Någon större påverkan på grundvattennivån bör inte ske.

Dagvatten

Dagvatten kommer ej att bildas i någon större utsträckning. Dagvattnet kan ej heller anses vara förorenat. Vattnet bör tas om hand lokalt för att undvika grundvattensänkning. Takvatten kan kastas ut på marken och infiltreras i vegetationsytor. Infiltrationsförmågan bör vara god i ytorna runt huvudbyggnad och vandrarhem. Det blir svårare att infiltrera vattnet vid bostadshuset och uthyrningsstugorna. Körytorna ska först och främst beläggas med grus för att underlätta infiltration. Parkeringsytor kan lutas så att vegetationen tar hand om dagvattnet.

⁴ Stubbar som är 1,5 meter eller högre har stor betydelse för insekter, vilket i sin tur ger goda förutsättningar för bl a fåglar.

⁵ Vegetationen får utvecklas utan röjning, avverkning eller andra ingrepp. Träd som faller lämnas att mulna på plats.

⁶ Träd som fallit och som får ligga kvar på samma plats tills de mulnat bort. Träd som fälls för säkerhet ska lämnas som lågor.

KULTURMILJÖ

Mörby kan ha varit bebott sedan bronsåldern då området låg längst in i en lång havsvik. Det finns ett antal fornlämningar och fossila åkrar i området eller i dess närhet. Nuvarande huvudbyggnad härstammar från 1700-talet. Lämningarna utgör en helhet som är viktig för att förstå områdets långa kontinuitet.

Fornlämningar

Norr om planområdet finns en forngrav RAÄ 120. Därutöver finns tre större områden med fossil åker och en äldre vägbank RAÄ 122, som bör betraktas som fasta fornlämningar. Områdena är belägna i den norra delen av området. De fossila åkrarna ska lämnas från exploatering och bör betas. Det kan finnas ytterligare fornlämningar eller fornfynd i området med tanke på den långa kontinuiteten i området.

Vid placering av uthyrningsstugorna ska hänsyn tas till den äldre vägbank som redovisas som objekt Ornö nr 122 i riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. (Se bild nedan).



Karta som visar fornlämningar i Mörbyområdet.

Fornlämningar omfattas av kulturminneslagens andra kapitel. Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över, bebygga eller på annat sätt skada en fast fornlämning. Om en fornlämning påträffas under grävning ska arbetet avbrytas där fornlämningen finns och länsstyrelsen kontaktas. Om fornfynd påträffas ska det anmälas till riksantikvarieämbetet, länsstyrelsen, länsmuseum eller polismyndighet.

Kommunen har med tanke på kulturmiljön, samrått med länsstyrelsens kulturmiljöenhet gällande placering av byggnader. Under rubriken "bebyggelse" kommer en diskussion hållas om hur byggnaderna kan utformas för att ge så liten negativ påverkan på kulturmiljön som möjligt.

FRILUFTSLIV

Området omges av stora skogsarealer som är ett omtyckt strövområde för fritidsboende. I skogarna finns markerade motionsspår på tre, fem och tio km. Avståndet till havet är drygt 300 meter. Det finns en vandringsled, som tangerar planområdets östra del, från Mörbyfjärdens fritidshusområde till Kråkmora-Lättinge. Det finns ett antal utmärkta vandringsleder som går runt om området. Ett stråk korsar ägorna och bör så långt det är möjligt få finnas kvar. Detta bör man bl a tänka på vid eventuellt bete och instängsling.

Hela skärgården är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt miljöbalkens fjärde kapitel.

Allemansrätten innebär en rätt för var och en att färdas över annans mark och tillfälligt uppehålla sig där. Med rätten följer krav på hänsyn och varsamhet; mot natur och djurliv, mot markägare och mot andra människor ute i naturen. Organisationer och företag har ingen kollektiv allemansrätt. Allemansrätten är knuten till den enskilde individen. Det finns ett flertal platser i närheten av Mörby gård som är lämpliga för bad. De är dock ej anlagda. Allemansrätten gäller även för de som bor på vandrarhemmet.

BEBYGGELSE

Gården är en av de äldsta på Ornö. Mycket tyder på att bosättningar har funnits ända sedan det fanns en havsvik här. Marken har med andra ord hävdats under en lång tid. Kommunen köpte in gården under 1970-talet som sedan dess nyttjats av scouterna.

Bebyggelsen utgörs av en tidigare jordbruksfastighet, bestående av en huvudbyggnad, ett mindre uthus och en lada. Nuvarande huvudbyggnad har av experter bedömts vara i mycket dåligt skick. Byggnaderna är huvudsakligen rödmålade med stående träpanel. Ladan har dock inslag av puts. Ladans tak är plåtbeklätt, men har tidigare varit tegeltäckt.

Tillkommande bebyggelses utseende

Ny bebyggelse omfattar bostadshus, vandrarhem, pensionat och uthyrningsstugor. Bostadshuset placeras på "bergsknallen" i norr för att ge viss avskildhet. Bebyggelse som reception, vandrarhem och byggnader för faciliteter placeras intill ladan. Nuvarande huvudbyggnad kommer att renoveras.



Uthyrningsstugorna placeras i planområdets nordvästra del där det finns möjlighet att "smyga" in byggnaderna i skogsbrynet. Befintligt uthus på "berget" ska vara förebild för uthyrningsstugornas storlek och volym.

Befintligt uthus

Anpassning till kulturmiljön

Fördjupad översiktsplan för Ornö påpekar att det traditionella byggnadssättet på Ornö och i skärgården ska följas. Skärgårdens bebyggelse karaktäriseras av låg grund, små fönster och korta takutsprång. Fasad- och takbeklädnad har traditionellt bestått av träpanel (oftast lockläkt) respektive tegelpannor. Färgsättningen har till stor del varit faluröd. Äldre bebyggelse på Ornö består traditionellt av enkel eller parstugor. Ofta har gamla hus s k förhöjd takfot vilket betyder att fasaderna är högre än vindsbjälklaget. Taklutningen var ofta mellan 27 och 38 grader. Det stämmer överens med Mörby gård.

Huvudbyggnaden omfattas av PBL 3 kap 12§, vilket innebär att den är särskilt värdefull från kulturhistorisk synvinkel. Karaktären får inte förvanskas. Övrig bebyggelse ska anpassas till det traditionella byggnadssättet. Det innebär att taklutningen ska variera mellan 34 och 38 grader. Fasadbeklädnaden ska bestå av stående träpanel i faluröd färg. Taktäckningen ska vara av rött tegel. Det nya bostadshuset får uppföras med s k förhöjd takfot. Byggnaden intill ladan ska vara endast en våning och ha ladan som förebild.

Vid placering av uthyrningsstugorna ska hänsyn tas till den äldre vägbank som redovisas som objekt Ornö nr 122 i riksantikvarieämbetets fornlämningsregister.



Befintlig huvudbyggnad som har funnits sedan 1700-talet

Byggnadsteknik

En ekologisk grundsyn och kretsloppstänkande ska tillämpas vid uppförandet av byggnaderna. Slamfärger är att föredra. Grundläggande är sunda byggmaterial och metoder med så liten miljöbelastning som möjligt. Sprängning bör undvikas bl a genom att placera byggnader på "plintar". En stomme av trä och utformning som tar vara på solinstrålningen är att föredra. Lokala material är ytterligare en faktor som bidrar till ekologiskt byggande.

Den långa ankomsttiden gör att det måste ställas högre krav på brandsäkerheten t ex fler utrymningsvägar än normalt, placering av brandsläckningsutrustning och utbildning av personal på vandrarhemmet. Verksamheten måste kunna hantera branden på egen hand och ha en högre nivå på brandskyddslösning. Det är t ex lämpligt att installera vattensprinkler i byggnaderna och att ha ett större brandskyddsavstånd mellan byggnaderna. Varje gästrum bör ha utrymningsvägar direkt ut från rummet.

Tillgänglighet för rörelsehindrade mm

Området kommer att göras tillgängligt för bilburna. Tillgängligheten för rullstolsbundna är dock begränsad p g a terrängförhållanden och grusbeläggning.

SERVICE

Handeln och försäljning är säsongsberoende. Under sommaren finns det två butiker i Vargvik och Lättinge. Under vintersäsongen finns närmaste service i Vargvik ca 4 km sydost om planområdet. Öppettiderna är dock begränsade. Vid Ornö kyrka finns en restaurang och krog. Ett större serviceutbud finns i Dalarö centrum som bl a inhyser bibliotek, livsmedelsbutiker, pub mm.



Butiken vid Vargvik

TRAFIK

Vägen genom Mörbyfjärdens fritidshusområde är en gemensamhetsanläggning som fastigheterna Ornö-Mörby 2:1 och 1:5 är delaktiga i. Söder om fritidshusområdet är det dock endast en skogsväg som är knappt farbar, varför vägen måste byggas ut i denna sträckning. I miljökonsekvensbeskrivningen finns två alternativ till vägdragning som behandlas ur ett ekologiskt perspektiv. Anledningen till val av vägdragningen i huvudalternativet är flera bl a höga naturvärden. Kostnaden för att bygga det nordvästliga alternativet är väsentligt högre än huvudalternativet. De alternativa vägdragningarna har dessutom bedömts att ha betydande påverkan på miljön. Om vandrarhemmet i framtiden skulle expandera ytterligare måste väganslutningens lämplighet prövas återigen.

Biltrafiken beräknas till 20 fordon/årsmedeldygn. Belastningen kan bli högre under högsäsong kanske upp till 50 fordon/dygn. Det är dock små trafikmängder. Det finns två sätt att ta sig till Ornö, dels via Dalarö och direkt från Stockholms centrala delar. Belastningen i Dalarö beräknas därför inte öka markant som en följd av vandrarhemsetableringen. Kommunen håller för tillfället på att utreda färjetrafiken till Ornö.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga befintliga gång- och cykelvägar i, till eller från området. Gång- och cykeltrafik sker enligt tradition på bilvägarna utöver detta finns mindre stigar som nyttjas av gång- och cykeltrafikanter.

Kollektivtrafik

För att komma till Ornö får man ta Ornöfärjan från Dalarö. Färjan har tider anpassade till pendlingstrafik till och från arbetsplatser. Waxholmsbolaget driver också färjetrafik under sommartid, den båten angör bryggan vid Kyrkviken. Busslinje 879 trafikerar sträckan Hässelmara brygga-Lättinge och är anpassad till färjetrafiken. En busshallsplats finns vid Brevik.

Parkering

Parkering anordnas i den norra delen av området väster om nuvarande huvudbyggnad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp måste lösas lokalt. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Ornö är uttagsmöjligheterna för grundvatten tämligen goda vid Mörby.

Vattenklosetter bör ej installeras med tanke på begränsade möjligheter att ta hand om avloppet. Det är främst multrumstoletter eller liknande lösningar som gäller.

Urinseparering kan tänkas om det kan återföras till jordbruksmarken på ett bra sätt. Bad-, disk- och tvättvatten bör återföras till marken via infiltration. BDT-avlopp anläggs lämpligen på de högre delarna som består av morän. De lägre delarna som är lera och de högre delarna som är berg är inte lämpliga. WC får ej installeras och snålspolande teknik skall användas.

Det finns en borrhållning som är försedd med en handpump. Risken för saltinträngning bedöms vara liten på grund av det relativt långa avståndet till havet.

Avfall

Avfallet från Ornö hämtas varannan vecka. Källsortering finns vid fast affären i Mörbyfjärdens område samt strax söder om butiken i Vargvik. Fraktionerna är glas och papper. Metall sorteras i en platsäck som delas ut varje år. Hämtning av källsorterat avfall är mer komplicerat på Ornö än på fastlandet. Komposterbart avfall bör omhändertas i egen kompost. Farligt avfall kan lämnas vid återvinningscentralen i Sandemar.

El & uppvärmning

För gles bebyggelse är vedbränsle eller andra förnyelsebara bränslen lämpliga för uppvärmning. Det är dock viktigt att kaminer, kakelugnar eller dylikt är miljögodkända. Andra "hållbara" alternativ är värmepumpar för jord- eller bergvärme eller solpaneler om det går att anpassa till bebyggelsemiljön.

Högspänningsledning kan behövas om uppvärmning sker med direktverkande el och med verksamhet under vintern. Det går dock att lösa ytterligare elförsörjning genom solenergi. Om en högspänningsledning skulle bli aktuell kommer det sannolikt bli en markförlagd kabel som grävs intill vägen.

HÄLSA & SÄKERHET

Någon typ av djurhållning kan bli aktuell för att hålla landskapet öppet och för att bibehålla den intressanta floran. Avståndet till bostadshuset är ca 100 meter, men det ligger högre än ängarna. Vandrarhem och uthyrningsstugor är inte tänkt för boende under en längre tid. Risken för problem med allergi är därför små. Däremot kan djurhållning ge problem med flugor och lukt.

Radon

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas hela planområdet som normal- och lågriskområde. Mer detaljerade undersökningar kan trots detta behöva göras i samband med ny- eller tillbyggnad.

Buller

En stor utbyggnad i området kan ge störningar för de boende utmed vägen. Frågan utreds noggrannare i miljökonsekvensbeskrivningen.

Brandsäkerhet

Ornö ligger enligt Södertörns brandförsvarsförbund utanför en ankomsttid på 29 minuter. Det finns ett frivilligt brandvårn på Ornö som inte har skyldighet att rycka ut. I de flesta fall rycker dock brandvårnet på Ornö ut.

Den långa ankomsttiden gör att det måste ställas högre krav på brandsäkerheten t ex fler utrymningsvägar än normalt, placering av brandsläckningsutrustning och utbildning av personal på vandrarhemmet. Brandvårnet ska inte ses som en över tiden tillgänglig räddningsresurs. Det är ej heller utrustat eller utbildat för invändig släckning eller livräddning. Hotellverksamhet bör, enligt räddningsverket, lokaliseras inom 10 minuters insattid för brandförsvaret. Det ställer höga krav på att verksamheten ska kunna hantera branden på egen hand och en högre nivå på brandskyddslösning. Det är t ex lämpligt att installera vattensprinkler i byggnaderna och att ha ett större brandskyddsavstånd mellan byggnaderna. Varje gästrum bör ha utrymningsvägar direkt ut från rummet.

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljö kvalitetsnormer finns för kväveoxid, svaveldioxid och bly. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överskrids. Mer om miljö kvalitetsnormerna kan läsas i miljökonsekvensbeskrivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden anger inom vilken tid fastighetsägarna har möjlighet att genomföra planen. Om en ändring eller upphävande sker innan denna tid kan kommunen bli ersättningskyldig. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den upphävs eller ändras. Genomförandetiden är 10 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anita Persson (miljö), Bo Ståhl (miljö), Henrik Lundberg (bygglov) och Ulla Christiansson (genomförande)