

1.3001
Plan- och byggnadssektionen
22 JUL 1968
22.62.923/68

BESKRIVNING till

förslag till byggnadsplan för norra delen av
MÖRBYFJÄRDEN-ORNÖ, Sundby 7¹ m fl,
Österhaninge kommun, Stockholms län.

Förslaget upprättat den 21 december 1964.

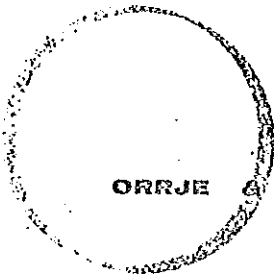
Österhaninge Kommun
24 JUL 1968
Dnr



ORRJE & CO
RÅDGIVANDE INGENJÖRER OCH ARKITEKTER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	sid
ÖVERSIKTSKARTA	
ALLMÁN ORIENTERING	1
OMRÅDETS KARAKTÄR	2
Planläggningens förutsättningar	3
PLANFÖRSLAGET	4
Huvudprinciper	5
Sjötomber	5
Stugbyar	6
Befintlig bebyggelse	7
Trafikföring och parkeringsplatser	7
Vatten och avlopp	9
DE ENSKILDA KVARTEREN	9
Centrala området	9
Närområdena	10
Ytterområdena	11
SERVICEOMRÅDEN	13
TOMTSTORLEKAR OCH UTNYTTJANDETAL	14
SÄRSKILDA UTREDNINGAR	15
ÖVRIGT	16
KOSTNADSSAMMANDRAG	17
REDOGÖRELSE FÖR PLANÄRENDETS GÅNG	17
BILSVIT	18



ALLMÄN ORIENTERING

Stockholms skärgård hör till de delar av vårt land som mer än andra kan uppvisa naturens fascinerande rikedom och variation. Det är en värld med ett myller av små och stora öar med en topografi, växtlighet och ett djurliv som saknar motstycke även utanför våra gränser.

Ornö ligger i Stockholms södra skärgård utanför Södertörn och dominerar såväl med sin storlek som sin utsträckning hela ögruppen. Den har en areal på ca 4 800 ha exkl kringliggande holmar och skär, dess största längd är ca 14 km och bredden på ett flertal punkter upp till 5 km.

Norr resp söder om Ornö ligger de tämligen likartade, stora öarna Nämndö och Utö. I samma zon i havsbandet längre söderut ligger Rånö, Ålö och Nåttarö. Strax utanför Ornö ligger bl a de välkända öarna Kymmendö, Fiversättraön och Fjärdlång.

Avståndet från centrala Stockholm till Dalarö är 42 km. Från Dalarö når man f n Ornö med färja under vissa av veckans dagar; överresan med färja från Dalarö till Hässelmara på Ornö tar ca 30 minuter. Planområdet ligger ca 3 km från Hässelmara.

Ornö har f n ca 240 fast boende personer. Bebyggelsen är i huvudsak koncentrerad kring området vid Ornö kyrka på södra delen av ön. Den allmänna väg som finns på ön går från Skinnardal vid Ornöströmmen i norr, förbi Ornö kyrka och Sundby, till Lättinge vid Varnäsfjärd. Enskilda mindre vägar på ön möjliggör bilförbindelser även med annan bebyggelse än den som grupperar sig kring huvudvägen.

Det aktuella område som avses att exploateras utbreder sig kring Mörbyfjärdens på västra sidan av Ornö; föreliggande planförslag berör i

första hand norra delen.

Planläggningen gäller i huvudsak orörd natur. Viss bebyggelse finns, delvis med mycket gammal anknytning. Följande namn och årtal kan ge något av den historiska aspekten på området:

Lilla Brevik	1476
Stora Brevik	1540
Kolnäset	1781
Bodal	1500-talet
Torsnäs	1500-talet

Årtalen anger den ungefärliga tidpunkten när gårdarna kan spåras i olika offentliga handlingar. På 1800-talet existerade förutom samtliga angivna även två som nu inte längre finns kvar, nämligen Johannesberg norr om Lilla Brevik och Guds berg intill Bodal. Torsnäs ligger inom planområdets södra del. Nära intill planområdet finns också gården Mörby, som går tillbaka till 1540.

I nära samband med planområdet ligger på södra delen av Ornö ett landområde på 870 ha, som enligt förslag till länsstyrelsen avses bli fridlyst som naturpark. Avsevärda delar av planområdets norra del mellan Koviken och Kolnäsviken, vilkas utnyttjande tidigare reglerats genom strandlagen och skogsvårdslagen, har i föreliggande planförslag infogats i planen som skogsvårdsområde och delvis som grönområde. Skogsvårdsområdet kan i detta sammanhang betraktas som strövområde.

Man bör notera att nämnda friområden är av osedvanligt stor omfattning. Även om de betjänar ön som helhet och ingår som delar i en orörd skärgårdsnatur, utgör de en integrerande del i föreliggande planförslag.

OMRÅDETS KARAKTÄR

Naturen i planområdet inrymmer det mesta man förbinder med svensk skärgårdsnatur. Här finns kala skär och kobbar, vresiga bergformationer med knotiga tallar, sargade klippor som stupar brant i vattnet, vindpinade stränder, ängar i skydd för blåsten bakom en ridå av lummig lövskog, skär och klippor i vattenbrynet, idylliska badholmar med

mjuka ängar. Mellan uddar av blankslipade klippor ligger stränder med badvänlig sandbotten. Kulturlandskapets ängar glider ut mot havsvikarna mellan barrskogsklädda höjdsträckningar.

Berglandskapet runt Mörbyfjärden reser sig snabbt. Inom ett avstånd på 50-100 m från stränderna kommer man upp på bergknallar med en fri och hänförande utsikt över fjärden. Går man ytterligare en bit inåt befinner man sig plötsligt i typisk sörmländsk inlandsnatur med tysta och skyddade skogsområden.

Den centrala delen av området kring Stor-Brevik karaktäriseras av det odlade landskapet, och inom området finns gårdar där jorden brukats i modern tid. Här har intill våra dagar åkrarna burit skördar och boskap gått på bete i sommarhagarna. Flera av de gamla torpen används numera som sommarbostäder för jäktade storstadsmänniskor.

Det förhärskande intrycket av planområdet, som det ter sig idag, är den relativt orörda naturen. En planläggning kommer oundgängligen att väsentligt förändra den nuvarande karaktären, men vid planens utformning har de naturvärden som finns tillvaratagits så långt detta varit möjligt. Fritidsbebyggelsens utveckling går dock inte att blunda för och de nya värden som skapas torde också på lång sikt kunna kompensera de som förloras.

Planläggningens förutsättningar

Området saknar planläggning. Förutom ovan angivna torp av gammal hävd finns inom kv Kolnäset och Karlshäll viss bebyggelse, som vuxit upp de senaste årtiondena.

Behovet av fritidsområden är i hela landet en trängande realitet. Pågående fritidsutredning har anfört att antalet fritidstomter inom en tioårsperiod behöver mer än tredubblas för att efterfrågan skall kunna tillgodoses; en nyligen gjord inventering redovisar idag ca 300 000 fritidstomter för hela landet. Behovet av rekreationsområden och fritidstomter är särskilt starkt i storstadsområdena.

Planeringen av fritidsområden kring Stockholm har ägnats stor uppmärksamhet på senare år av såväl kommuner som enskilda. Statens in-

tresse för frågan har tagit sig uttryck i bl a tillsättandet av den synnerligen aktiva fritidsutredningen. På länsplanet har problemet belysts genom inventeringar och utredningar, och genom en nyligen framlagd skärgårdsutredning har länsstyrelsen anvisat vissa vägar till lösning av den svåra bristsituationen i Stockholmsregionen.

De planområden som hittills utbjudits till presumtiva tomtköpare har varit förhållandevis små och av den anledningen ofta i dubbel bemärkelse begränsade; det är svårt att tillgodose olika smakriktningar inom ett litet planområde. De långa väntetiderna - parallellerna med köandet för en permanentbostad är uppenbara - har också skapat situationer, där tomtspekulanternas möjligheter att få sina önskningar uppfyllda ofta varit mycket begränsade.

Det nu aktuella planområdet Mörbyfjärden-Ornö torde vara ett av de största fritidsområden som planlagts inom Stockholmsregionen. Detta innebär inte - vilket bör understrykas - att utnyttjandet av området med hänsyn till sin storlek är exceptionellt. Tillgången på grönområden och fria stränder är tvärtom mycket stor. Den extraordinära efterfrågan på fritidstomter inom Stockholmsregionen skulle kunna motivera ett betydligt hårdare utnyttjande av planområdet än som föreslagits. Vid planens utformning har dock trivselvärdena för de som en gång skall bo där varit avgörande, och exploateringen har inte drivits längre än att kraven på hög kvalitet skall kunna upprätthållas.

Mot bakgrund av det ovan anförda kan sägas, att ett utnyttjande av området kring Mörbyfjärden på Ornö för fritidsbebyggelse kommer att bli av betydande värde för Stockholmsområdet. På ca 5 mils avstånd från centrala Stockholm kommer här att vid full utbyggnad finnas ca 500 tomter. Den inramning av fri och obunden skärgårdsnatur, som bebyggelsen kommer att få, utgör en av de bästa förutsättningarna för ett trivsamt och högklassigt fritidsområde.

PLANFÖRSLAGET

Den omväxlande topografin och det varierande naturinslaget har varit ett gynnsamt utgångsläge vid arbetet med planen. Tanken har varit att

finna en gestaltning som osökt anknyter till det som finns - det låter kanske ganska naturligt men bör ändå betonas. I förutsättningarna har även ingått en önskan att inordna tidigare bebyggelse med gamla gårdar och torp i planförslagets nya byggnadsområden. Dessa - i det följande kallade kvarter - har för att underlätta orienteringen givits namn som ansluter till äldre på ön vedertagna begrepp.

Huvudprinciper

Planområdet har stor utsträckning i längdled, vilket medfört att en ekonomisk vägdragnings blivit en fråga av väsentlig betydelse för planens uppläggning. Huvudvägarna inom området har i första hand anpassats till redan befintliga stigar och i viss mån körbara skogsvägar. Även vid övrig vägdragnings har befintliga vägar och stigar utnyttjats. En smidig anpassning till de omväxlande topografiska förhållandena har eftersträvat. I de flesta fall ligger såväl huvudvägar, som vägar till och inom de olika kvarteren, på ett sådant sätt i terrängen, att anläggandet av vägarna endast undantagsvis kommer att kräva terrängomdaningar.

Områdets varierande förutsättningar har medfört att kvarteren i stor utsträckning fått var sin speciella prägel. Inom området finns det mesta från strandtomter till rena inlandstomter med alla de graderingar som kan finnas däremellan. De varierande tomtstorlekarna för olika kvarter - och även inom vissa kvarter - får ses mot bakgrunden av viljan att ta vara på de naturliga förutsättningarna och samtidigt åstadkomma en differentiering, som understryker områdets skiftande karaktär och även tillgodoser de önskemål som kan komma att resas av dem som en gång skall ta området i besittning.

Sjötomter

Föreslagna sjötomter och övriga tomter nära strand har tillkommit för att ge rytm och omväxling i den tänkta bebyggelsen. Sjötomterna upptar en ytterst blygsam del av tillgängliga stränder inom området; de principiella invändningar som kan resas mot förekomsten av sjötomter har därför tillmätts mindre betydelse. Sjötomterna utgör en integrerande och väsentlig del av planen; den bebyggelse som gömmer sig bakom bergknallarna och som ibland skymtar i gläntor mellan riddåer av tät skog, markeras på lämpliga punkter av de framförliggande sjötomterna.

Vid planarbetet har alternativet att helt ta bort sjötomterna övervägts; en sådan åtgärd skulle dock medföra en nivellering som inte tjänar planens syften. Ej heller torde tillgången till ytterligare fri strand öka trivselen - varken för tillfälliga gäster från sjösidan eller för dem som kommer att bo i området. De kilometerlånga, fria stränder som finns runt Mörbyfjärden torde täcka behovet långt utöver vad som nu kan förutses bli nödvändigt, inte minst bör därvid norra delen mellan Koviken och Kolnäsvisken framhållas.

Mer än hälften av tomterna inom området ligger så nära stränderna som 100-300 m, och skillnaden mellan sjötomter och övriga tomter är i stor utsträckning förhållandevis liten. Väsentligare än frågan om egen strand torde vara de olika tomternas läge i terrängen, samt närheten till friområden med stränder. Med enstaka undantag gränsar samtliga tomter till stora och fria allmänna grönområden.

Stugbyar

Den odlade bygden kring Stora Brevik har ansetts böra utformas på ett speciellt sätt. Här har tanken varit att skapa smärre bybildningar med enhetlig bebyggelse, vilken grupperar sig i skogskanterna och inramar de öppna fälten. Tomtstorlekarna har satts till ca 1 000 m² för att därigenom möjliggöra en förtätning, som torde vara nödvändig för den eftersträvade bykaraktären. De kvarter som i första hand avses är Konvaljeholmen, Breviksängen och Norra Gärdet. Vad här sagts behöver inte betyda att samtliga hus skall få samma arkitektoniska utformning. Detta torde också vara en teknisk omöjlighet, då exempelvis terrängen i kv Breviksängen stiger kraftigt på vägens östra sida, medan den husrad som ligger på vägens västra sida kommer att ligga på plan mark. Däremot torde man kunna räkna med att hus typerna gruppvis skall kunna samordnas. Den arkitektoniska helhetsbilden på områdena bör utan större svårighet kunna klaras, under förutsättning att den principiella tanken om enhetlig exploatering av berörda kvarter kan förverkligas.

I ett flertal samråd med markägaren har särskilt intresse ägnats åt de här skisserade tankegångarna om bebyggelsen i kv Konvaljeholmen, Breviksängen och Norra Gärdet och planens detaljutformning i det centrala området.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse har direkt inordnats i föreslagna kvartersbildningar; detta gäller de gamla torpen Lilla Brevik, Stora Brevik, Bodal och Kolnäset. Ett par smärre byggnader i kv Stor-Brevik ligger på föreslagna tomter. De redan bildade fastigheterna Sundby 7⁴⁰ och 7⁷ med tillhörande byggnader i kv Kolnäset och Karlshäll (Eknäset), jämte kringliggande arrendetomter med byggnader inkl Kolnästorpet, ingår i planen i befintliga lägen. Då frågan om bl a Kolnästorpets bevarande diskuterats ett flertal gånger under planarbetet, bör kanske tankegångarna bakom förslaget i detta avseende särskilt redovisas.

Såsom inledningsvis antytts går bl a Kolnästorpet långt tillbaka i tiden. Det har ansetts vara självklart, att byggnader som har speciella värden och som under så lång tid funnits på platsen bör bevaras och i planen ges möjlighet att kvarligga. Tanken att låta Kolnästorpet ingå i grönområde, och i sådant fall formellt medgiva visst underhåll av befintlig byggnad, skulle betyda att rätten att återuppföra byggnaden skulle försvinna, om den av någon anledning skulle ödeläggas. Risker att en nybildad tomt i en framtid skulle kunna bebyggas på ett sätt som strider mot torpets nuvarande karaktär, bör icke få utgöra hinder för att den gamla anläggningen med 200-åriga anor bevaras åt framtiden. Planens bestämmelser om storlek på huvudbyggnad jämte tänkbara byggnadslägen ger vissa möjligheter att avstyra bebyggelse av icke önskvärd karaktär. Det befintliga torpet ligger i planen på mark som ej får bebyggas. En eventuellt ny bebyggelse på tomten kan med fördel skjutas bakåt.

Kolnäs vikens stämmingsvärden är omistliga för hela planområdet. Vikens nuvarande karaktär, som till stor del baseras på Kolnästorpets existens, bör bevaras och torpet således icke utplånas.

Trafikföring och parkeringsplatser

Vid arbetet med planen har färjeförbindelsen med Ornö varit av primär betydelse; frågan har behandlats i särskild utredning. När planområdet inom inte alltför lång tid torde vara utbyggt, måste man räkna med att nuvarande färjeförbindelse måste omprövas; under alla förhållanden måste kapaciteten på färjan flerdubblas.

På fastlandssidan torde utbyggnaden av färjeläget i Dalarö till erforderlig kapacitet ur de flesta synpunkter vara en omöjlighet. Nytt färjeläge i trakten av Sandemar eller vid annan plats närmare Stockholm kan bli aktuellt. På Ornö torde Hässelmara eller Skinnsdalen längre norrut även i framtiden vara den lämpligaste anknäppningspunkten. Hässelmara har förbindelse med den allmänna vägen på ön.

Här kan även inskjutas att biltunnel från fastlandet till Ornö kan bli en realitet snabbare än man nu vågar tro. De tekniska förutsättningarna för en biltunnel är redan penetrerade, och utvecklingen kan rätt snart medföra att planerna på nya färjelägen blir inaktuella. Den i olika sammanhang skisserade biltunneln avses mynna i trakten av Hässelmara på Ornö.

Från Hässelmara till avtagsvägen mot planområdet är avståndet ca 2 km; man når sedan planområdet i östra hörnet invid kv Norra Storskogen. Avståndet från den allmänna vägen till planområdets gräns är ca 600 m; vid en tänkt omläggning blir tillfarten ett par hundra meter kortare. Något hundratal meter inne i planområdet grenar sig huvudvägen i en västlig och en sydlig slinga. Med några undantag finns i norra delen inga utfarter från de föreslagna tomterna mot dessa huvudvägar; ett undantag är kv Stor-Brevik som är tänkt för permanent bebyggelse. I den södra delen av planområdet - som bifogas i skiss - förutsätts likaså direkta utfarter till huvudvägen kunna ske i de längst bort belägna kvarteren utan större nackdel för trafiksäkerheten och trevnaden för de boende. Med här angivna undantag når man samtliga kvarter från de båda huvudvägarna via särskilda sidovägar kring vilka bebyggelsen grupperas.

I planområdet har på lämpliga ställen angivits parkeringsplatser. Dessa är förlagda dels i anslutning till bad- och strandområden av allmän karaktär, dels vid viken som föreslås bli utbyggd till småbåtshamn och dels vid vissa punkter efter huvudvägarna, där man kan förvänta sig att besökare och boende vill ställa sin bil, när de söker sig ut i de stora orörda grönområdena. Platsen för båtupplag bör snart helt eller delvis kunna användas för parkering av bilar.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsfrågorna har bearbetats parallellt med planen i övrigt. I särskild utredning redovisas förslaget i dessa avseenden. Då standarden beträffande vatten och avlopp varierar inom området har i samband med beskrivningen av de olika kvarteren lämnats kortfattade redogörelser för vatten- och avloppsfrågornas lösande i olika fall.

DE ENSKILDA KVARTEREN

Planområdet kan indelas enligt följande:

Centrala området

Stor-Brevik
Konvaljeholmen
Breviksängen
Norra Gärdet

Närområdena

Lill-Brevik
Stornäset
Bodal

Ytterområdena

Näsudden
Näsängen
Kolnästäppan
Kolnäset
Karlshäll
Norra Storskogen
Södra Storskogen
Bodalsberget

Centrala området

Kvarteren i det centrala området Konvaljeholmen, Breviksängen och Norra Gärdet har berörts tidigare. En av grundförutsättningarna vid gestaltningen av dessa kvarter har varit att de skall bebyggas

i ett sammanhang och med en utformning som knyter samman husgrupperna på ömse sidor om den stora ängen innanför det centrala badområdet. I kv Stor-Brevik har infogats det gamla torpet Stora Brevik, som är utlagt till område för handelsändamål och i framtiden förutsätts be- tjäna hela området som sommarbutik. Övriga tomter i kv Stor-Brevik förutsätts i första hand bli utnyttjade för den permanentbebyggelse som i viss utsträckning - med tanke på behovet av service - bör finnas inom området.

Vid exploateringen bör bebyggelsen i det centrala området utformas med särskild omsorg - en sluten karaktär kring de gamla ängarna och betesmarkerna är önskvärd. Inte minst bör betonas att bebyggelsen i kv Konvaljeholmen och Breviksängen bör utformas med särskilt fast hand för att syftet med det centrala området skall uppnås.

Det centrala området förutsätts få en högre standard beträffande vat- ten och avlopp än övriga kvarter. Kv Stor-Brevik föreslås i planen få högsta standard med möjlighet till WC-anslutning; avloppet leds i särskild ledning ut i Mörbyfjärden via avslämningsbrunn och efter kloreringsbehandling. Övriga kvarter i det centrala området förses med vatten framdraget till tomtgräns och med avloppsvatten från bad, disk och tvätt avlett i ledningar ut i Mörbyfjärden. I första skedet av utbyggnaden förutsätts TC för samtliga kvarter, såväl i central- området som övriga områden. Vid en successiv standardhöjning avses hela planområdet så småningom kunna få anslutning för WC, varvid låg- gradigt reningsverk och lång utloppsledning för området blir nödvän- digt. Vid denna successiva utbyggnad av avloppsnätet bör man utgå från centralområdet.

Närområdena

Kv Lill-Brevik, Stornäset och Bodal knyter i sina huvuddrag an till kvarteren i centrala området. De gränisar till kulturlandskapets öppna ängar, men vänder sig också - liksom vissa delar i centralområdet - mot den kärvarp inlandsnaturen. Från praktiskt taget samtliga tomter i närområdena har man direkt visuell kontakt med vattnet.

Nämnda kvarter grupperar sig kring sidovägar till huvudvägarna. Kv Lill-Brevik påminner om Stor-Brevik; husraderna ligger vid foten av

det höga Telegrafberget. Kv Stornäset präglas i hög grad av att bebyggelsen breder ut sig på en bergsplatå från vilken utsikten öppnar sig åt alla håll. Utblickarna horisonten runt från Stornäset finns inte i något annat kvarter inom planområdet.

I kv Bodal finns ett par av områdets sjötomter. Det gamla torpet Bodal intar en särprägel i befintlig bebyggelse inom planområdet, och den tomt som illustreras i förslaget är i stort sett samma som under århundraden vunnit hävd; storleken på tomten förutsätts därför bli avsevärt mycket större än vad som anges som minimum i bestämmelserna. Intilliggande sjötomt, som i viss mån organiskt hör samman med Bodalstorpets ägor, har också givits en storlek som ligger över det normala.

Även övriga tomter i kv Bodal har god kontakt med Mörbyfjärdens vatten. Husraderna grupperar sig - liksom i många andra kvarter - på olika nivåer, och från samtliga tänkta huslägen kommer man att få direkt visuell kontakt med vattnet utanför. Flertalet av kvarterets tomter ligger inom ett avstånd av 100 m från badstrand.

För närområdena gäller beträffande vatten och avlopp, att vatten framdrages till tomtgräns, bad-, disk- och tvättvatten infiltreras, eller i de fall detta ej är möjligt leds ut i havet efter avslamning. TC anordnas genomgående.

Ytterområdena

Ytterområdena rymmer tomter med stora kontraster - sjötomterna och de tomter som i huvudsak har inlandskaraktär.

I direkt kontakt med de stora friområdena mellan Kolnäsvisken och Koviken ligger kv Näsängen, Näsudden och Kolnästäppan. Av dessa intar kv Näsängen och Näsudden en särställning, då föreslagna sjötomter i huvudsak ligger inom dessa kvarter; samtliga tomter inom dessa kvarter ligger inom 50 m från strand.

Kv Näsängen och Näsudden avslutar bebyggelsen mot väster; tomterna ligger direkt mot huvudvägen. Man kan höjligen befara viss genomgångstrafik inom några tomtgrupper vid stränderna, men med tanke på att

friytorerna inom denna del av planområdet är avsevärda, och att antalet tillfälliga besökare troligen blir relativt begränsat, torde några väsentliga olägenheter ej behöva uppkomma för varken boende eller besökare.

Kolnästäppan är likaså med sitt läge intill stora friytor av speciellt intresse; avståndet till Kolnäsviken och stranden vid Näsängen är ca 200 m från kvartersgränserna. Från flertalet tomter kommer man att få visuell kontakt med fjärdarna utanför.

Kvarteren i öster - Bodalsberget, Norra Storskogen och Södra Storskogen - har som tidigare nämnts inlandskaraktär, men från en hel rad av utsiktspunkter inom och intill kvarteren öppnar sig milsvid utsikt mot kringliggande skärgårdsnatur. De tänkta husraderna grupperar sig på olika nivåer i terrängen och från många av de främre tomterna mot Mörbyfjärden kommer man att se vatten, detta gäller bl a flertalet tomter i kv Bodalsberget.

Tillfarterna till de sistnämnda kvarteren sker via sidovägar från den stora huvudvägen som går mot söder, och som vid full utbyggnad av planen skall bära huvudparten av trafiken i området. Kvarteren har dock så långt möjligt avgränsats mot huvudvägen genom utnyttjande av terrängens naturliga nivåskillnader, och de boende i kvarteren torde icke behöva befara störningar från huvudvägen. Via grönstråk i och kring kvarteren kan man också nå centralområdet med badplats, båtbyggor och affärer, utan att mer än på något enstaka ställe behöva passera körbar väg. Detta senare gäller för övrigt praktiskt taget samtliga kvarter i området.

I den första utbyggnadsetappen ordnas vattenförsörjningen genom lämpligt antal pumpar eller tappställen inne i kvarteren. Bad-, disk- och tvättvatten infiltreras och TC förutsätts. På lång sikt skall dock även dessa kvarter kunna få vatten till tomtgräns och anslutning till WC.

Tomterna i kv Kolnäset och Karlshäll utgör i princip ett stadfästade av redan befintliga förhållanden; angivna kvarters- och tomtgränser överensstämmer i regel med redan bildade tomter eller arrendetomter

med uppförda byggnader. Även om dessa tomter i sträng bemärkelse icke behöver ingå i planläggningen har det ansetts vara motiverat, att de i sin nuvarande form infogas i föreliggande planförslag.

Beträffande vatten och avlopp för Kolnäset och Karlshäll har någon förändring av nuvarande förhållanden inte ansetts vara motiverade. Avståndet till eventuella gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp, liksom de stora nivåkillnaderna, skulle medföra stora kostnader för berörda fastigheter.

SERVICEOMRÅDEN

Sommartid får man räkna med stort behov av gemensamhetsanordningar för de boende i området. Det har här ansetts lämpligt att förlägga dessa anordningar i direkt samband med kvarteren i centralområdet.

Det gamla torpet Stora Brevik i kv Stor-Brevik föreslås utnyttjat som handelsbod. I närheten av handelsboden föreslås ett Tm-område; vid full utbyggnad får man räkna med ett avsevärt behov av åtminstone enklare bilservice. Tappställe för bensin kan också tänkas bli aktuellt vid området för småbåtshamn och båtupplag.

Den norra delen av viken som går från Holkholmen in mot kv Konvaljeholmen är ur många synpunkter lämplig som båthamn. Även om behovet av båtplatser är svårt att precisera har det ansetts vara befogat att anvisa ett större område för småbåtshamn. Vid fullt utnyttjande torde här kunna ligga ca 160 ordinära båtar. Längst inne i viken anvisas ett område för båtupplag, som beräknas rymma ca 80 båtar. Ytterligare båthamn avses bli föreslagen inom planområdets södra del, och här bör också noteras att ett å Ornö planerat båtvarv dessutom kommer att ge möjligheter till båtuppläggning.

I planen föreslås ett särskilt badområde i anslutning till centralområdets kulturlandskap med åkrar och lövängar. I badområdet ingår Koholmen; sundet innanför Koholmen är på vissa ställen inte djupare än att man kan gå över till holmen. Stränderna inom badområdet består dels av sandstränder, dels av klippor. På utsidan når man snabbt djupt vatten, inne i viken är vattendjupet ringa, vilket gör denna

del lämplig som badplats för barn. Direkt intill badområdet har på plankartan illustrerats tennisbanor och bollplan. Denna del av centralområdet lämpar sig även som samlingsplats och festplats för exempelvis midsommarfirande.

I Kolnäsvisken har utlagts ett mindre område för småbåtshamn. Området ifråga begränsas till den sedan lång tid befintliga bryggan med tillhörande båthus. Det har ansetts vara lämpligt att en brygga som vunnit hävd och som betjänar redan befintlig bebyggelse i området skall bevaras i den fastställda planen.

TOMTSTORLEKAR OCH UTNYTTJANDETAL

Sammanfattningsvis kan här följande anges:

Hela området omfattar totalt ca 406 ha landareal, av detta omfattar den nu aktuella norra delen ca 272 ha. Den norra delen består till 26 % av tomtmark, medan vägar och friområden tillhopa utgör 74 %. Genomsnittsvärdet för hela området inkl södra delen blir ca 30 % tomtareal och 70 % övrig mark.

Totala antalet tomter inom norra delen är 323. Av dessa utgör 12 st nya tomter med strandrätt, vartill kommer 8 befintliga sjötomter i kv Kolnäset och Karlshäll. Ytterligare ca 30 st ligger inom ett avstånd av max 50 m från strand, som då utgör allmän parkmark. Ca 90 tomter ligger inom ett avstånd av ca 200 m från allmän strand. Största avståndet från tomtplats till fri strand är ca 700 m, men endast ca 50 tomter har större avstånd till havet än 400 m.

Enligt bestämmelserna hänförs minimistorlekarna på tomterna till tre grupper. Grupp 1 1000 m², grupp 2 1500 m² och grupp 3 2300 m². Av planområdets 323 tomter ligger 79 st i grupp 1, 93 st i grupp 2 och 151 st i grupp 3. Det bör betonas att förhållandet att ett kvarter, eller en del av ett kvarter, enligt beteckningarna hänförs till en grupp med en angiven minimistorlek inte betyder att samtliga tomter håller sig kring angiven minimistorlek. Angivet antal tomter har illustrerats på plankartan, men inom grupp 1 finns ett flertal tomter som närmar sig minimistorleken för grupp 2. Samma gäller beträffande

de illustrerade tomter som hänförs till grupp 2; i vissa fall ligger tomtstorlekarna över 2 300 m² även om de hänförs till grupp 2.

I regel innefattar varje kvarter en minimistorlek på tomter. Där flera olika tomtstorlekar förekommer är minimistorlekarna sammanförda till avgränsade grupper. Tomtstorlekarna har varit beroende av dels önskan om en viss kvarterskaraktär, dels de topografiska förutsättningarna. Minsta storleken på tomterna återfinns i centralområdet, där en önskad förtätning av bebyggelsen varit främsta motivet för små tomtstorlekar.

Inom närområdena och ytterområdena föreligger icke samma behov att begränsa tomtstorlekarna och tomternas byggnadsområde. Samtliga tomter i kv Bodalsberget, Södra Storskogen och Norra Storskogen ligger i grupp 3. Husplaceringen i dessa kvarter kommer inte att få den betydelse för helhetsbilden som husraderna i exempelvis kv Näsudden, Näsängen och Stornäset. Där huslägena bedömts som speciellt känsliga har dessa detaljstuderats och de områden som får bebyggas har starkt begränsats. Där de tänkta byggnaderna kan förväntas bli mer eller mindre gömda i den kuperade terrängen har det inte ansetts vara nödvändigt att alltför mycket begränsa det byggbara området.

Genomgående har eftersträvat sådana huslägen, att de olika husraderna kommer på skilda nivåer och att framförvarande rad inte skymmer bakomvarande.

SÄRSKILDA UTREDNINGAR

Va-frågorna har i viss utsträckning berörts i föregående. För mera detaljerad redovisning av hithörande frågor hänvisas till särskild utredning. Bilaga A.

I utredningen om färjförbindelsen med fastlandet lämnas redogörelse för olika tänkbara färjelägen såväl på fastlandssidan som på Ornö. För Ornö's del torde man inom överskådlig tid få räkna med Hässelmaran eller lämplig plats norrut mot Skinnardal som den lämpligaste placeringen för ett färjeläge; tillfarten till planområdet baseras på detta. Bilaga B.

Frågan om elförsörjning för planområdet har ägnats viss utredning. Av denna framgår att varje tomt i området kan få anslutning till elnätet utan svårighet och till en mycket måttlig kostnad. Det torde vara lämpligt att elnätet utbyggs i takt med vägarna i området, vilket bör avsevärt underlätta bl a de enskilda tomtägarnas byggnadsarbeten.

Föreslagen vägdragning inom området har granskats av företagets vägavdelning. Profiler över samtliga vägar har upprättats med ledning av grundkartans nivåkurvor och okulärbesiktning av de svårare terrängpartierna. Det utförda arbetet redovisas i särskild utredning. Bilaga C.

Omhändertagandet av avfall, såsom sopor, latrin m m, avses ske genom organiserad hämtning och destruktion. Frågan har berörts i särskild utredning. Bilaga D.

ÖVRIGT

Planområdets södra del föreligger som skiss. För att ge en helhetsbild av området har sammanställning gjorts av norra och södra delen. Denna karta, vilken bifogas som illustration i skala 1:4000, har utgjort underlag för den va-plan som tillhör förslaget.

Utanför södra delen av planområdet ligger Torsnäsudd, som geografiskt får räknas till området vid Mörbyfjärden. Inom denna del ligger f n ca 35 arrendetomter. Det södra områdets huvudväg medger eventuell anslutning till bebyggelsen på Torsnäsudd. Om Torsnäsudd skall ingå i planområdets södra del kommer att ytterligare övervägas när denna del skall behandlas slutgiltigt. I detta sammanhang kan noteras, att befintlig bebyggelse på Torsnäsudd är uppförd utan tanke på körbar väg från landsidan. Samtliga arrendetomter är utlagda på sådant sätt att de är avsedda att i första hand nås från sjösidan.

Som illustrationer till avsnittet om områdets karaktär fogas ett antal fotografier som tagits under fältarbetena med planen.

KOSTNADSSAMMANDRAG

Med ledning av tidigare nämnda utredningar har vissa kostnader per tomt sammanställts:

	Kostnad/tomt
Vägar	Kr 4 000
Vatten och avlopp (enl typ II, III, IV)	Kr 4 000 - 8 000
Elförsörjning (fast anslutningsavgift)	Kr 300
	<hr/>
	Summa Kr 8 300 - 12 300
	<hr/>

Beträffande kostnader å övrigt se resp delutredningar.

REDOGÖRELSE FÖR PLANÄRENDETS GÅNG

Upptakten till planarbetet gjordes vid en besiktning i området den 1 augusti 1962. I denna besiktning deltog bl a landshövdingen, länsarkitekten, överlantmätaren m fl på länsplanet samt stadsarkitekten jämte företrädare för kommunen. Under planarbetets gång har samråd med byggnadsnämnden och stadsarkitekten ägt rum vid ett flertal tillfällen, varjämte samråd ägt rum med länsarkitekten, länsingenjören och länsläkaren. Landsantikvarien har hörts bl a beträffande eventuell förekomst av fornfynd inom området.

Länsrådets planeringsutskott har tagit del av planförslaget och avgivit ett förhandsyttrande, daterat 24 november 1964. Yttrandet bilägges i avskrift. Bilaga 1.

Vid upprättandet av planförslaget har inom Orrje & Co AB samråd ägt rum med avdelningen för vatten och avlopp, väg- och trafikavdelningen, elavdelningen. Frågan om tillgång på färskvatten har undersökts av företagets avdelning för grundvattenfrågor.

Inom arkitektavdelningen har planarbetet i huvudsak bedrivits av undertecknade samt ingenjör Göte Jonsteg och arkitekt Alan Griffiths.

I samband med slutarbetet på planen gjordes besiktning av området den 16 juli 1964 av stadsarkitekten och bitr stadsarkitekten, och den 20 augusti 1964 gjorde BN en besiktning av planområdet. Båda dessa besiktningar har i första hand berört norra delen av området, dvs den plan som nu läggs fram för behandling.

Stockholm den 21 december 1964
ORRJE & CO AB

Tore Abrahamsson

Lars Hellman

Kopiens likhet med originalet
betyrkas i tjänsten

J. H. Hellman

Fin- och byggnadssektionen
22 JUL 1963
923/68

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER till
förslag till byggnadsplan för norra delen av
MÖRBYFJÄRDEN-ORNÖ, Sundby 7¹ m fl,
Österhaninge kommun, Stockholms län.

Förslaget upprättat den 21 december 1964.

Österhaninge Kommun
- 4 JUL 1963
Dnr



ORRJE & CO
RÄDGIVANDE INGENJÖRER OCH ARKITEKTER

53.0696-02