



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-04-30
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-02-16, rev. 2012-06-19
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för fastigheterna Solö 1:5 och 1:15,
Marholmen, i Länna församling – enligt ÄPBL**

Dnr 07-10189.214
Ks 07-1235



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan
Miljöredovisning
Antikvarisk förundersökning, Solö 1:15

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-710 25

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva lämpligheten av åtgärder för att utveckla befintlig konferensverksamhet och befintligt fritidsboende på ön, förbättra möjligheterna att bevara de kultur- och naturvärden som finns samt möjliggöra modernisering av VA-hanteringen.

Förslaget förtydligar i huvudsak nuvarande användning med byggrätter för befintliga byggnader. Kvartersmarken begränsas till den mark som utgör byggnadernas närzon vilket innebär en kraftig utökning av allmänplatsmark (natur) i förhållande till tidigare plan. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och värdefulla träd skyddas med tydliga skyddsföreskrifter och varsamhetsbestämmelser för intilliggande bebyggelse. För huvudbyggnaden föreslås en mindre utökning av byggrätten. Byggrätt för fritidshus i sydöst utformas så att stugorna kan läggas längs den nya vägen.

Den mindre del av planen som ligger norr om Marholmen ingår inte i planändring. Här kommer även fortsättningsvis den gamla planen att gälla.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheterna Solö 1:5, Solö 1:15, Solö ga:1 i Länna församling. Marholmen ligger i Norrfjärdens innersta del ca 9 km SSO från Norrtälje centrum.

Areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar totalt ca 28 hektar land och vatten.

Solö 1:5 och 1:15 ägs av Lyran konferens. Solö ga:1 är en samfällighet.

BAKGRUND

Den verksamhet som bedrivs och kommer att bedrivas på Marholmen består av en kombination av konferensverksamhet och fritids/semesterboende. För detta krävs varierad och flexibel bebyggelse och anläggningar som kan uppfylla de över året skiftande behoven. Behovet av förändringar för att uppfylla dessa krav har aktualiserats i samband med att Lyran konferens HB övertagit Birkagårdens Folkhögskolas fastighet Solö 1:15. Denna utveckling ska förenas med ett bevarande av de kultur- och naturvärden som finns.



Investering i flera kortare vägsträckor för att binda samman öns vägnät krävs. Vägar och broar bör ses över och eventuellt renoveras för att garantera framkomlighet för transporter och utryckningsfordon.

Ett nytt vatten- och avloppssystem planeras, främst för att det befintliga är föråldrat och har dålig kapacitet.

Kommunal anslutning av vatten och avlopp är önskvärd och planering för anslutning med sjöförlagda ledningar till Spillersboda pågår.

Sammantaget har det bedömts att önskvärda förändringar är så stora att en ny detaljplan krävs.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Norrtälje kommun är antagen 2004-04-26.

Planen är förenlig med översiktsplanen.

I översiktsplanen framgår att planområdet ligger inom riksintresse enligt miljöbalkens 4 kap. Det innebär att exploateringsföretag bara får genomföras om de inte påtagligt skadar natur- eller kulturvärden.

Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan påtaglig skada på värden. Planen är förenlig med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska miljökonsekvensbeskrivning tas fram vid planläggning inom område för riksintresse enligt miljöbalkens 4 kap. för att belysa planens konsekvenser på miljön. För att följa översiktsplanen intention så utförs detta i dokument kallat *miljöredovisning*. Begreppet miljökonsekvensbeskrivning bör inte användas då en MKB i den mening som avses i miljöbalken inte är aktuell (jfr nedan under Behovsbedömning).

Planen ligger inom område som i översiktsplanen utpekats som område där vatten- och avloppssituationen på lång sikt bör åtgärdas. Planens genomförande bidrar till detta.

Gällande planer och förordnande

För området gäller två planer:

1. Byggnadsplan för Solö 1:5 och Solö 1:15, fastställd 1985-09-20.

Förordnande enligt 113§ byggnadslagen om att ägaren av Solö 1:5 utan



ersättning upplåter allmän plats inom byggnadsplanen gäller.

Trädfällningsförbud enligt Byggnadslagens 110 § förordnades i samband med fastställelse av planen. För att garantera den allmänna tillgängligheten till området, förordnar länsstyrelsen att utvidgat strandskydd skall gälla inom allt med park betecknat område.

2. Detaljplan för del av Solö 1:5, Länna församling, Norrtälje kommun. Laga kraft 1991-02-22.

Byggnadsminne

”Semesterhem för arbetarklassens kvinnor”, den byggnad som idag kallas Villa Berg, byggnadsminnesförklarades av länsstyrelsen i Stockholms län 1985-05-13 med smärre ändring 1985-06-15.

Skydd gäller utöver för själva byggnaden även för område kring byggnaden. Detta områdes utbredning överensstämmer med område där skyddsbestämmelse **q₃** gäller.

Strandskydd

För detaljplaneområdet gäller gamla byggnadsplaner där strand- och vattenområden inte omfattas av strandskydd. Av övergångsbestämmelserna till nya strandskyddslagstiftningen framgår att det generella strandskyddet om 100 meter inträder automatiskt när en gällande byggnadsplan ersätts av en ny detaljplan. Förordnandet om utökat strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen gäller fram till dess att ett nytt beslut tas om att helt eller delvis upphäva detta förordnande. Det generella strandskyddet om 100 meter. Strömsholmen och allt med park betecknat område omfattas av utvidgat strandskydd. Begäran om upphävande av strandskydd görs i samband med utställning av planen för kvartersmark samt andra mark- och vattenområden där anläggningsföretag utgör en naturlig del av användningen.

Kommunala beslut

En begäran om planändring ingavs till byggnadsnämnden i Norrtälje 2006-04-11 som samma år bifölls av kommunstyrelsen.

Program har varit utsänt för samråd 2007-10-18 - 2007-11-30.

Kommunstyrelsen har 2008-09-15 godkänt programmet med tillhörande samrådsredogörelse som grund för fortsatt planarbete.



I kommunens *program för utveckling av kommunalt vatten och avlopp* antaget av Kommunfullmäktige 2011-09-26 ska Marholmen år 2014 ingå i kommunalt verksamhetsområde.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt PBL och miljöbalken (MB) ska det bedömas om en ny detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras. Kriterierna för bedömning finns i *MKB-förordningens bilaga 4* inom två huvudgrupper: 1. *Planens egenskaper* och 2. *Typ av påverkan och påverkat områdes betydelse*

Planens karaktär och påverkan (MKB-förordningen bilaga 4 p.1)

Planen innebär att ny bebyggelse tillkommer på husvagnsparkering eller som ersättningsbebyggelse för befintliga byggnader. Tillbyggnad i mindre omfattning föreslås också av huvudbyggnaden. Förändringarna p.g.a förstärkt infrastruktur är utöver den indirekt berörda anslutningen till kommunalt VA små.

Planens påverkar inte andra planer eller program utöver viss indirekt påverkan på behovet av och planerna på VA-anslutning.

Planens genomförande bedöms inte medföra miljöproblem och saknar betydelse för genomförandet av EG:s miljölagstiftning utöver den positiva effekt VA-anslutningen kan få på långsiktig vattenkvalitet. Bedömning av fortsatt lämplig handläggning av ev. sjöförlagd VA-ledning till anslutningspunkt görs i samråd med länsstyrelsen.

Påverkanstyp, områdets känslighet (MKB-förordningen bilaga 4 p.2)

Planens negativa påverkan på miljön är såväl till berört områdes storlek som påverkansgrad små. Det påverkade området har viss betydelse för kulturarvet men saknar i övrigt egenskaper som gör det särskilt sårbart. Marholmens betydelse för naturvärden och rörligt friluftsliv är måttlig då motsvarande eller högre värden finns i relativt stor omfattning såväl i Norrtälje kommun som i Stockholms län. Det kulturhistoriska intresset av platsen är större och i någon mening unikt genom den speciella personhistoriska och socialhistoriska bakgrunden, även om motsvarande byggnadsvärden finns representerade på annat håll. Naturvärdena består främst i de äldre träd (ek, ask, tall och en) som finns. Dessa värden påverkas inte negativt av planen. Marholmen har stor betydelse för friluftsliv som bebyggelseanknuten företeelse med omfattande



aktivitet med utgångspunkt i stugboendet och kursverksamheten. Dessa värden påverkas positivt av planens genomförande.

Ställningstagande i frågan om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande innebär marginell förändring av markanvändningen och dess effekter på miljön.

Inga miljö kvalitetsnormer riskerar överskridas.

Allmänhetens tillgänglighet till området påverkas inte negativt.

Förutsättningarna för långsiktigt bevarande av natur- och kulturvärden förbättras genom planens genomförande.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan och att en MKB därför inte krävs.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Ön Marholmen som idag omfattar fastigheterna Solö 1:15 och Solö 1:15, köptes i slutet av 1800-talet av grosshandlaren Nils Berg. Han inrättade en lantbruksskola för arbetslösa pojkar. Projektet lades ner efter några år. År 1903-1905 lät grosshandlarparet uppföra en villa efter ritningar av den åländske arkitekten Lars Sonck. Villan har genom åren haft flera namn men kallas idag Villa Hanna. (karta se sid. 9)

1913 grundade makarna Berg stiftelsen Bergska donationen till vilken en stor del av fastigheten Marholmen skänktes, Solö 1:5. LO fick då upprätta ett vilohem för arbetarhustrur i en byggnad som idag är riven. 1915 uppfördes ett semesterhem för familjer, den byggnad som idag kallas Villa Berg ritad av Carl Alfred Danielsson-Bååk. Stiftelsen skulle enligt donationsbrevet ägas och förvaltas av LO. Verksamheten med semesterhemmen drevs ända fram till 1960-talet.

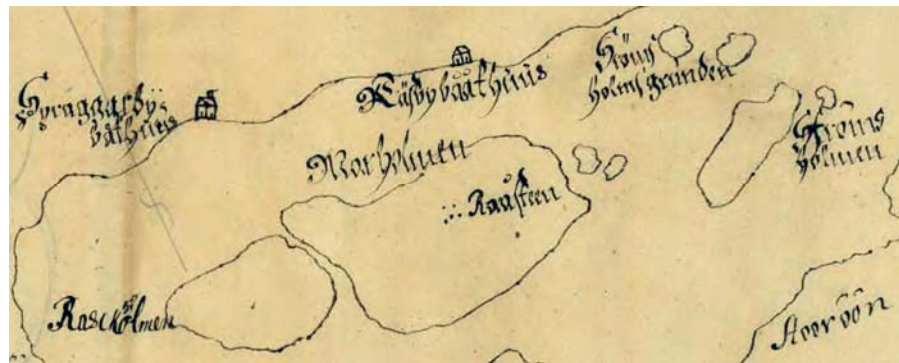
1923 testamenterade Nils Berg nuvarande Solö 1:15 till Birkagårdens folkhögskola, där rektorn var Natanael Beskow. Samme arkitekt som tidigare ritat Villa Berg ritade två nya skolbyggnader. De kallas idag Köket och Elevbyggnaden. Barnbokskonstnären Elsa Beskow som var rektorns hustru, färgsätte och lät dekorera Köket.



Svenska Kommunalarbetareförbundet (SKAF) övertog Solö 1:5 från LO 1983. 1987 bildade SKAF bolaget Lyran konferens som övertog Marholmen. År 2006 köpte man också Solö 1:15 av Birkagårdens Folkhögskola.

Mark och vegetation

Marholmen är en skärgårdsö med ett förhållandevis ungt landskap. I början av vår tideräkning fanns här bara några kobbar.



Ännu på karta från 1734 är Marholmen västra del skild från huvudön.

Större delen av Marholmen består av fem skogsklädda berg- och moränkullar med en högsta höjd av 13 m över havet. Dessa terrängdelar är delvis bebyggda. Mellan kullarna ligger lerdalar med ängsmark med inslag av fuktmark.



Ängsdalarna är tydligt karterade på 1828 års skifteskarta.



Dessa f.d. odlingsmarker är under igenväxning med älgört, al och hägg. Vattenstranden vid Hannas udde utgörs till stor del av ett vassbälte. Ädellövträd, framförallt ek och ask, med ett flertal stora och värdefulla individer präglar området. Trädbestånden är halvöppna till nästan slutna. Bland andra trädslag märks björk och ask. Undervegetationen är varierad med hassel, måbär, körsbär samt ung ek och björk. Värdefull ängsflora med orkidéer förekommer ställvis.

De äldre askarna bär i många fall tydliga spår efter hamlingsbruk. Hamlingsbruket med lövtäckt som foder från framförallt ask och lind utgjorde en naturlig del av lantbruket en bit in på 1900-talet. Mer ovanligt var att ek hamlades. På Marholmen finns en sådan hamlad ek. Ett annat spår efter det gamla och något öppnare odlingslandskapet är de fina gamla enar som finns på ön.

Öster om den egentliga Marholmen ligger den barrskogsbeklädda Strömsholmen och öster därom några fågelskär.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

De geotekniska förhållandena är normala med berg i dagen på höjderna, glacial lera i dalgångarna och områden med morän däremellan. Förekomsten av markradon är ej utredd.

Fornlämningar och äldre markanvändning

Några registrerade fornlämningar finns inte på Marholmen. Det kan ändå finnas kulturhistoriskt intressanta lämningar som grundrester av bebyggelse, odlingsrösen, växtlighet mm som tyder på ett äldre nyttjande av landskapet. Kartor från 1827 och 1906 visar en traditionell utveckling av markanvändningen där lermarkerna i äldre tid används som slåtteräng för att senare dikas och plöjas som åker. Det har också funnits en stor fruktträdgård, enligt äldre kartor. Rester av en fruktträdgård finns ännu kvar.

Kulturmiljö

Marholmen, särskilt Hannas Udde med Villa Hanna, köket och elevbyggnaden är till delar en unik kulturmiljö. Se bilagan Antikvarisk



förundersökning, Solö 1:15 (juli 2006, Stockholms Byggnadsantikvarier).
Villa Berg är byggnadsminnesförklarad.



Namn på viktigare byggnader

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen består av konferensanläggningens huvudbyggnad, de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna Villa Berg, Villa Hanna, Köket och Elevbyggnaden från början av 1900-talet. Därutöver finns ytterligare några äldre byggnader spridda på ön använda för uthyrning eller som uthus. Yngre nämnvärda hus är Villa Ekbacken, Villa Viken samt ett 40-tal stugor som används både i konferensverksamheten och för uthyrning. De flesta husen ligger väl inpassade i den omgivande naturmarken.

Lek och rekreation

Behovet av ytor för lek och rekreation är väl tillgodosedda genom läget i skärgården och de aktiviteter och möjligheter som verksamheten erbjuder. Lekplats, minigolf, tennisbana och bollplan ligger dock utspridda över ön och är tänkt att förläggas mer samlat för att underlätta aktiviteterna och öka attraktiviteten. Viken i sydväst mellan Villa Viken och Bastubryggan har muddrats 2009 så att en bättre fungerande strand kan anläggas.



Vägar

En bro över kanalen sammanbinder ön med fastlandet i norr.

Man rör sig i huvudsak till fots i Marholmens områden på vägar och stigar av grus. Vissa vägar är asfalterade.

Standarden på huvuddelen av ön (Solö 1:5) är tillfyllest, medan den är lägre på Hannas udde (Solö 1:15), med grusvägar och icke hävdade gångvägar och stigar. Vägnätet behöver kompletteras och delvis rustas upp bl.a. för att kunna tillgodose framkomligheten för räddningstjänsten.

Parkering

Behovet är tillgodosett genom anlagda parkeringar vid Huvudbyggnaden, norra Marängen och Villa Berg. Dessa parkeringar kan framöver behöva kompletteras med små bilplatser, insprängda längs vägarna.

Vattenområden, bryggor och hamnar

Det finns idag 7 bryggor.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA försörjningens tekniska livslängd närmar sig slutet. Med införlivandet och vitaliseringen av Hannas Udde kommer dessa system att belastas ytterligare. System för vatten och avlopp är därför en prioriterad fråga. Elförsörjningen kräver ytterligare en transformator.

Vatten och avlopp

Allt avlopp tas idag om hand lokalt på ön med minireningsverk.

Vattenförsörjning sker genom egen avsaltningssystem kompletterad med fastlandsbrunn. Idag planeras för att ansluta till det kommunala VA-nätet och avveckla avsaltningshanteringen i huvudbyggnaden samt reningsverket vid Marängen. År 2014 ska Marholmen ingå i kommunalt verksamhetsområde enligt kommunens *program för utveckling av kommunalt vatten och avlopp*.

Värme och kyla

Samtliga befintliga byggnader värms med direktverkande elradiatorer, förutom Huvudbyggnaden som har ett system med vattenburen elvärme.



Uppvärmningen kommer etappvis utvecklas genom användning av värmepumpar. Teknisk utrustning kan inrymmas i befintliga byggnader.

Dagvatten

Allt dagvatten tas om hand lokalt genom infiltration.

El

Elförsörjningen är dimensionerad för dagens verksamhet. Försörjningen behöver kompletteras med en transformatorstation när byggnader och verksamheten på Hannas udde utvecklas bl.a. med restaurangkök.

Tele och bredband

Ingen utbyggnad som påverkar planförhållandena planeras.

Avfall

Avtal om hämtning av avfall finns med renhållningsentreprenör. Avfallet källsorteras.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Delprojekt

1. Huvudbyggnaden

Om- och tillbyggnad för att möta nya och förändrade behov. Utökad matsal och ny hörsal. Badavdelning läggs igen och ger plats för större foajé och matsal. Planförslaget innebär en utökning av byggnadsytan med 700 m².



Huvudbyggnaden

2. Marängen

Marängen är en dalgång på södra delen av ön. Den totala arealen är ca 17.000



m². Genom dalgången går ett delvis igenväxt dike och markavvattningen fungerar mindre bra vilket gör ängen svårutnyttjad för friluftslivet. Viken i sydväst i anslutning till ängen har muddrats nyligen.

Avsikten i planförslaget är att utveckla Marängen till en aktivitetsyta, och att öns uteaktiviteter koncentreras hit. Tennisbanan och bollplanen kompletteras med banor för andra aktiviteter som bangolf och boule. Lekplatsen flyttas hit och ny badstrand anläggs.

Detta förutsätter bl.a. att avvattningen förbättras, marken röjs och delvis fylls upp. Diket kulverteras och ny gräsmatta/äng anläggs för att göra marken mer tillgänglig för besökare.



Marängen

3. Bastu och brygga vid Hannas Udde

Den ursprungliga bastun med tillhörande brygga var fallfärdig och har rivits. Bryggan har ersatts och ny bastubyggnad föreslås vid landfästet. Bastun som tillägg utformas med respekt för den kulturhistoriska helhetsmiljön men kan ges ett modernt uttryck.

Längre österut längs stranden föreslås anläggande av en ny brygga. Mellan bryggorna anläggs badstrand. Verksamhetens båtuthyrning flyttas hit. Man förfogar i dag över ett tiotal roddbåtar och ett antal kanoter. Även båtångöring för sommargäster till ön och till Hannas Udde kan ske här.

4. Villa Hanna

En kulturhistoriskt värdefull byggnad med eftersatt underhåll. Villan avses att rustas med ambitionen att bevara den unika miljön. Det framtida nyttjandet är uthyrning till mindre sällskap och små konferenser. För denna användning är invändiga ombyggnader nödvändiga av hygien- och brandskäl. Köket kompletteras varsamt. Tre nya gästrum ordnas på övervåningen.

Entréväningen är tänkt lämnas i stort sett orörd. Installationer måste bytas.



Byggnadens VA-installationer byts ut och VA ansluts till det centrala systemet på ön.

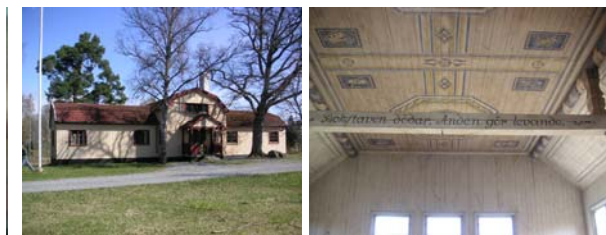
Enligt gällande plan är byggnadsområdet ”Q”-märkt, alltså reserat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Denna Q-märkning föreslås kvarstå i detta förslag. Skyddsföreskrifter föreslås som innebär att byggnadens värden såväl exteriört som interiört bevaras.



Villa Hanna

5. Köket och Elevbyggnaden

Köket är en unik byggnad som skall bevaras och rustas upp för att användas som fest/konferenslokal och sommarrestaurang. Det som tidigare var husets köksdel i den östra lågdelen rustas om till ett storkök vilket innebär att denna del inte bevaras. Husets entré och mittdel planeras som foajé med enklare bar och receptionsverksamhet. Västra lågdelen blir fest/konferens/matsal. I dessa delar kommer den värdefulla interiören att bevaras.



Köket

Elevbyggnaden har inte samma unika karaktär som Köket, och har eftersatt underhåll, som bl. a resulterat i rötskador i bjälklaget. Nivåskillnader inomhus och mycket trånga mått i plan och sektion begränsar byggnadens funktionalitet. Elevbyggnaden byggs om och renoveras för att kunna utnyttjas mer fördelaktigt och inte förfalla ytterligare. Interiören kommer inte att kunna bevaras.



Verksamhet kommer att bedrivas främst under sommarhalvåret i dessa byggnader då de är svåra att värma upp.

Utvändigt restaureras husen enligt ursprungliga kulörer och med enkelkupigt tegel. Nya VA-ledningar dras till byggnaderna.



Elevbyggnaden

Enligt gällande plan är byggnadsområdet "Q"-märkt, alltså reserat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Denna Q-märkning föreslås kvarstå i detta förslag. Skyddsföreskrifter föreslås som innebär att Kökets värden såväl exteriört som interiört bevaras medan endast exteriör bevaras på Elevbyggnaden.

Se även "Antikvarisk förundersökning, Solö 1:15" från Stockholms Byggnadsantikvarier daterat 2007-06-29 och "Byggtekniskt utlåtande Elev- och Köksbyggnaden..." (Konkret, 2006-08-14)

6. Nya parstugor

Rivning av tre befintliga stugor öster om Vill Hanna med eftersatt underhåll föreslås. Förslaget innebär dels att rivningsförbudet för dessa byggnader upphävs dels att utökning av bebyggelseområdet där de rivna byggnaderna kan ersättas med fyra "parhus" med vardera två enkelrum. VA-ledningar till byggnaderna dras fram. Parstugorna utformas med respekt för den kulturhistoriska helhetsmiljön men kan ges ett modernt uttryck. En varsamhetsbestämmelse införs för att reglera detta.

7. Orangeri

Som en del i utveckling av verksamheten föreslås byggrätt för ett orangeri öster om Vill Hanna för övervintring av krukade växter. Orangeriet utformas med respekt för den kulturhistoriska helhetsmiljön men kan ges ett modernt uttryck. En varsamhetsbestämmelse införs för att reglera detta.



8. Nya hus på Husvagnsparkeringen

Området utnyttjas dåligt och tillför föga till verksamheten. Befintlig servicebyggnad rivs, då den inte behövs längre. Den äldre mindre byggnaden behålls tills vidare, men framtida användning är osäker idag. Föreslaget innebär ny användning med bebyggelse som kompletterar befintliga stugbyar. Brist på enkelrum, liksom efterfrågan på andra typer av stugor än de man har, är skäl för en bebyggelse med sex nya hus i två våningar med största byggnadsarean 70 m² per byggnad, placerade så att de ligger i skogsbrynet nedanför kullarna.

9. Naturmiljö och kulturbyggnadernas naturliga omgivning

De natur- och kulturlandskapsvärden som idag finns på Marholmen (se beskrivning ovan under Mark och vegetation samt i Miljöredovisning) skall tas till vara genom att en skötselplan upprättas som utveckling av skyddsföreskrifterna nedan. Planförslaget innebär också att gällande trädfällningsförbud ersätts av en långsiktig skyddsbestämmelse för utpekade värdeträäd (framförallt äldre ekar och askar) kompletterat med utökad bygglovsplikt för träd med större brösthöjdsdiameter än 250 mm. För byggnadsminnets skyddsområde och området kring villa Hanna gäller att områdets helhetskaraktär av ekhagmark ska bevaras genom skydd och skötsel.

10. Infrastruktur

Möjligheten till förstärkning av vägnätet bl.a. för räddningstjänstens behov genom att gatumark föreslås fram till samtliga kvarter. Plats för tekniska anläggningar anvisas.

SKYDDBESTÄMMELSER

q₁ innebär att berörd byggnad ej får rivas eller förvanskas. Följande detaljer ska särskilt beaktas vid ändringar:

Exteriör och yttre färgsättning bevaras eller återställs till ursprungligt skick. Planlösning samt ursprungliga inredningsdetaljer (t.ex. snickerier, kakelugnar) och dekorationsmålningar skall bevaras (gäller ej Elevbyggnaden).

Materialval och utformning anpassas till byggnadens befintliga material.

Utformning av mark kring byggnaderna utformas med hänsyn till byggnadens



karaktär och de vid uppförandet använda materialen och rådande idealen i denna typ av miljö.

Jämför även bilagan ”*Antikvarisk förundersökning*”.

q₂ innebär att berört träd med rotsystem ska skyddas och inte får avverkas eller skadas. Normalt krävs ingen vård av friska träd. Vid säkerhetsproblem eller skador ska dessa åtgärdas genom fackmässigt utförd beskärning. Död ved ska dock tillåtas förekomma för att gynna den biologiska mångfalden. Trädets fortbestånd ska säkras genom att konkurrerande träd, även ungträd, tas bort.

q₃ innebär att området karaktär av ekhagmark med stort antal grova och bredkroniga ekar ska skyddas och vårdas så att karaktären bibehålls. Skyddet omfattar även rotzonen. Vården innebär att gallring ska genomföras som gynnar de grövsta träden när kronorna konkurrerar för hårt med varandra. Även döda grova träd ska behållas. Normalt krävs ingen vård av friska träd. Vid säkerhetsproblem eller skador ska dessa åtgärdas genom fackmässigt utförd beskärning. Död ved ska dock tillåtas förekomma för att gynna den biologiska mångfalden. Trädets fortbestånd ska säkras genom att konkurrerande träd, även ungträd, tas bort.

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

För befintliga och tillkommande byggnader i närheten av de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna införs varsamhetsbestämmelser (**f₁**, **k₁**) som innebär att byggnaderna vid ändring eller förnyelse ska anpassas till de kulturhistoriska byggnaderna. Detta sker genom användning av traditionella byggnadsmaterial såsom träfasad, slamfärg (falu rödfärg) eller färgsättning anpassad till de kulturhistoriska byggnaderna, tak av tegel eller pannplåt. Tillkommande byggnader kan med fördel ges inslag av moderna uttryck t.ex. avseende fönstersättning men vid större avvikelser från traditionell byggnadsutformning (såsom t.ex. takutformning) ställs höga krav på arkitektonisk kvalitet i samspelet med den kulturhistoriska miljön.



PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Marholmens konferens- och sommarverksamhet kan förbättras och utökas, och därigenom erbjuda ett bredare utbud vad gäller boende, kurslokaler och aktiv rekreation. Anläggningen blir mer attraktiv och öppen även för tillfälliga gäster. Fler arbetstillfällen skapas. VA-hantering förbättras och energibesparingar kan genomföras.

Genom att renovera byggnaderna på Hannas Udde kan den delen av ön åter göras tillgänglig och attraktiv för fler besökare.

Förutsättningarna för att bevaras natur- och kulturvärdena på ett långsiktigt hållbart sätt förbättras bl.a. genom att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna rustas upp, får en hållbar användning och genom att naturvärdena förtydligas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Samfällighetsföreningen för Solö ga:1 är för närvarande huvudman för lokalgatan. Lyran konferens HB kan vara huvudman för all allmän platsmark. De fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra detta ska genomföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagandet vinner laga kraft.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

Utökad marklovsplikt

Med hänsyn till att tidigare generellt trädfällningsförbud upphävs införs utökad marklovsplikt för fällning av träd med större brösthöjdsdiameter än 250 mm.

Ändring av strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens



friluftsliv långsiktig och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Strandskydd kommer med nuvarande regler återinföras automatiskt i och med upphävande av tidigare plan.

Strandskyddet föreslås upphävt för all kvartersmark, inom allmän platsmark betecknad LOKALGATA/GÅRDSGATA, vattenområden som får överbyggas betecknat WB och WN1, vattenområde för VA-ledning betecknat WE och allmän platsmark - NATUR där aktivitetsyta, badplats eller u-område anges.

Som särskilda skäl för upphävande kan anföras:

Kvartersmark och gatemark förekommer bara på tidigare ianspråktagen mark. De vattenområden som får överbyggas är endera redan ianspråkta eller ligger i direkt anslutning till bebyggelse. Även för allmänplatsmark – natur där aktivitetsyta och badplats anges gäller att dessa områden är ianspråkta. Därutöver gäller för såväl bryggor som badplats att dessa anläggningar för sin funktion måste ligga vid vattnet. För allmän platsmark där u-område anges och vattenområde för VA-ledning gäller att upphävandet av strandskydd för genomförande av VA-anläggning är nödvändigt för ett angeläget allmänt intresse. Mark och vattenområden kommer även i fortsättningen att vara tillgänglig för allmänheten. Planen kommer inte att innebära väsentligen förändrade livsvillkor för växter och djur.

Länsstyrelsen har beslutat 2012-03-06, rev. 2012-03-21 att upphäva strandskyddet inom all kvartersmark, undantaget friluftsområden betecknat N3, inom allmän platsmark betecknat LOKALGATA/GÅRDSGATA, samt inom vattenområde betecknat WE, WB samt del av WN1 områden. Strandskyddet inom vattenområdet ska delvis ligga kvar pga. de marina växt- och djurlivet runt Marholmen. I de WN1 och WV1 område där strandskyddet ligger kvar fodras dispens från strandskyddet för ny-, till- och ombyggnation av brygga. Närmare lokalisering och utformning prövas då i varje enskilt dispensärende.

Länsstyrelsen beslutar att även upphäva strandskyddet inom allmän platsmark NATUR som betecknas badplats respektive aktivitetsyta. Inom övrig



allmänplats NATUR och kvartersmark/friluftsområde betecknat N3, ligger strandskyddet kvar.

Länsstyrelsen upphäver inte strandskyddet inom öppet vattenområde betecknat **W1, W2** samt område för småbåtshamn betecknat **WV1**.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

För allmänplatsmark gäller i tidigare plan 113§ byggnadslagen (6 kap. 19§ ÄPBL). För de delar av tidigare allmän plats som nu planläggs som kvartersmark föreslås att detta förordnande upphävs. Syftet med förordandet uppfylls bättre i den nya planen genom utökad allmän plats som till stor del består av för allmänheten värdefull strandnära mark. Länsstyrelsen har 2012-02-09 beslutat att upphäva förordnande enligt 113§ BL. Beslutet innebär att ca 4 200 kvm av allmän platsmarken enligt gällande byggnadsplan kan planläggas som kvartersmark. Beslutet har vunnit laga kraft genom Mark- och miljödomstolens beslut 2012-04-06.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:a Planarkitekt

Per Lierud,
arkitekt SAR MSA
AoT Arkitektur o Teknik AB

Patrik Tronde
landskapsarkitekt LAR/MSA
Sven A Hermelin AB