

Detaljplan för

Lökholmen och Telegrafholmen

Fastigheterna Eknö 1:829 m fl

Värmdö kommun, Stockholms län

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

- ? Detaljplanekarta med planbestämmelser
- ? Planbeskrivning
- ? Genomförandebeskrivning
- ? Gestaltungsprogram och illustrationer
- ? Skötselplan

BAKGRUND

2005-03-11 träffade Värmdö kommun, Eknö Hemmans samfällighetsförening (EHS) och Kungliga Svenska Segel Sällskapet, (KSSS) en avsiktsförklaring. Den innebär att parterna ska samverka för en levande skärgård året runt genom att öka Sandhamns attraktionskraft. Därmed tryggas också dess fortbestånd och dess position som en av Sveriges mest kända skärgårdsorter. Avsiktsförklaringen innehåller många åtgärder som indelats i tre geografiska delområden. Denna detaljplan omfattar ett av delområdena; Lökholmen och Telegrafholmen.

Ett planförslag för Lök- och Telegrafholmen har upprättats och varit utsänt på samråd under sommaren 2008 samt utställt för granskning under vintern 2009.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Allt fler människor besöker Sandhamn och besöksfrekvensen är periodvis mycket hög. Under en enda högsommardag kan Sandön besökas av 3000 dagsturister och vid särskilda evenemang av upp till 10 000 besökare. Det finns ett behov av en helhetslösning för hela området. Flera faktorer måste lösas samtidigt för att ge Sandhamn möjlighet att utvecklas. Förutsättningarna för både KSSS verksamhet och det rörliga friluftslivet måste förbättras och en långsiktigt hållbar lösning för miljön ska eftersträvas. Dag- och båtturister, seglare, utbildnings- och regattadeltagare och det rörliga friluftslivet har periodvis svårt att få plats i gästhamnarna. Avlastningen av hamnen är viktig för att Sandhamns hamnområde ska kunna utvecklas med fler korttidsförtöjningsplatser till affärer, post etc. Det finns även behov av att utöka service för friluftsbåtlivet med toaletter, avfallshantering och duschar. På Sandön råder tälningsförbud och kommunen vill skapa fler övernattningsmöjligheter i Sandhamns närhet med möjligheter att övernatta i tält och stugor.

Övergripande syfte med planläggningen

Ur ett övergripande perspektiv syftar planen till att avlasta Sandhamn genom att anordna nya gästbåtplatser och övernattningsstugor på de närliggande öarna Lökholmen och Telegrafholmen. Planförslaget ska avlasta Sandöns särskilt känsliga ekologiska område, minska miljöbelastningen vid naturhamnarna, samt förbättra områdets attraktivitet för friluftsliv och turism.

Detaljplanens syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra att nya gästbryggor med tillhörande hamnservice kan uppföras på Lökholmens nordvästra kust och Telegrafholmens östra kust. Detaljplanen innehåller även förslag på anläggningar avsedda för friluftsliv samt stugor för övernattnings på begränsade delar av Lök- och Telegrafholmen. En småskalig fritidsbostadsbebyggelse föreslås på Telegrafholmens östra del. Grönområden planläggs som naturområden och skydd föreslås för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.



Flygfoto över Sandhamn och Telegrafholmen

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget i sig innebär att riksintressen i områden kommer att vägas mot varandra. Vid en sammanvägning bedöms de miljöförbättringar som planen medför i Sandhamnsområdet kunna uppväga de negativa miljökonsekvenserna som det alltid innebär att ta ny mark i anspråk för bebyggelse och det slitage på naturen i närområdet som rörelsen kring bryggor och bebyggelse kommer att medföra. Planförslaget bedöms inte medföra att natur- och kulturmiljöer i området skadas påtagligt och friluftslivets intressen bedöms gynnas.

Planförslaget bedöms sammantaget kunna;

1. vara förenligt med nationella, regionala och kommunala miljömål
2. vara förenligt med Miljöbalkens 3 och 4 kapitel, gällande hushållning med mark och vattenområden
3. medföra att Miljökvalitetsnormerna enligt Miljöbalkens 5 kapitel innehålls

Relevanta miljömål på nationell, regional och kommunal nivå har utgjort en grund för avgränsningen av de betydande miljöaspekter som planförslaget konsekvensbedömts utifrån.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Sandön cirka 1 mil österut från Stavsnäs vinterhamn. Planområdet omfattar Telegrafholmen, Lökholmen och Trollharan samt vattenområdena inom fastigheterna Eknö 1:33, 1:250 och del av 1:829.

Areal

Totalt är området cirka 40 hektar varav cirka 13,5 hektar är vattenområde.

Markägoförhållanden

Kungliga Svenska Segel Sällskapet, KSSS, äger Lökholmen, Telegrafholmen och Trollharan.



Flygfoto med planområdet och Sandhamn

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Hösten 2007 beslutades politiskt att kustplaneförslagets förutsättningar, mål och rekommendationer, ska arbetas in i den pågående aktualitetsprövningen av översiktsplanen från 2003. I kustplaneförslaget formulerade kommunen specifika mål och åtgärder för bl a Sandhamnsområdet. Sandhamn är en kärnö som bör utvecklas till en levande skärgårdsö för ett åretruntboende. Sandhamns närhet bör utvecklas till ett centrum för båtlivet och turismen bör kanaliseras tydligare till området. Det finns behov av ett varv, gästhamnar och tältplatser. Sandhamn pekas ut som skärgårdens seglarmetropol och trots det välutvecklade serviceutbudet med bl a gästhamnar och hotell kan det stora besöksstrycket leda till oönskat slitage på Sandön. Korsö och Telegrafholmen är enligt kustplaneförslaget utpekade som öar som kan utvecklas till alternativa turistmål. Detaljplanens inriktning överensstämmer i huvudsak med samrådsförslaget för Kustplanen.

Riksintresse

Planområdet utgör riksintresse för naturvärden, kulturvärden och friluftslivet.

Riksintresse - naturvärden

Kusten och skärgården är, med hänsyn till naturvärdena, enligt MB i sin helhet klassade som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Sandöområdet tillhör Stockholms yttre kustvatten vilket innebär att miljön här är starkt vind- och vågpåverkad. Här får inga åtgärder som skadar värden i områden med höga naturvärden enligt MB 3 kap.6 § tillåtas. Åtgärder som påverkar värdena negativt i ekologiskt känsliga områden ska enligt MB undvikas. Särskild försiktighet ska vidtas vid åtgärder inom känsliga miljöer som ytterskärgårdens marina miljö, grunda områden, blåstångsbälten samt trösklande vikar. Ingen bebyggelse bör tillåtas i nyckelbiotoper.

Riksintresse - kulturmiljön

Sandhamnsområdet är av riksintresse för kulturmiljön. Områden av riksintresse för kulturmiljövärden regleras i miljöbalken. Dessa får inte utsättas för åtgärder som innebär påtaglig skada. Sandhamn är en viktig del i förståelsen av skärgårdens historia i egenskap av att ha varit ett betydelsefullt lots- och tullsamhälle allt sedan 1600-talet vid inloppet till en av farlederna till Stockholm. Sandhamn uppvisar en för Stockholms skärgård unik samhällsbildning med en välbevarad tät och sammangyttrad bebyggelse. Vid planläggning är det av vikt att goda förutsättningar skapas för att man fortsättningsvis ska kunna uppleva och förstå den historiska miljön i Sandhamns lots- och tullsamhälle samt farledsmiljön. För att detta ska kunna uppfyllas bör nytillägg respektera och underordna sig den historiska landskaps- och bebyggelsebildens i placering, skala och utformning.

Inom riksintresseområdet ingår öarna norr om Sandhamn: Telegrafholmen, Lökholmen, Korsö och Grönskär. Deras karga landskapskaraktär och olika byggnadsverk speglar främst farledens historia med sina särskilda behov. Telegrafholmen minner också om 1800-talets optiska telegrafnät. Observatorietornet på Lökholmen är i likhet med 1700-talsfyrarna längre ut en karaktärsfull landmärkesbyggnad vid farleden med höga landskapsbildsmässiga egenvärden. Observatoriet, Skansen på Trollharan och Trollgården på Lökholmen utgör alla byggnadsexempel från tidiga 1900-talets nationalromantiska ideal.

Förutom enstaka landmärkesbyggnader domineras Sandhamnsinloppets norra öar av en för ytterskärgården karaktäristisk tallskogsbevuxen hållmarksterräng som under århundradena kontrasterat mot det tätbebyggda Sandhamn. På Lökholmen pekas kustnära naturskog ut som värdeskapande för riksintresset i Stockholms skärgård. Även de ovanliga sandavlagringarna tas upp som en del av riksintresset. Stockholms länsmuseum redovisade 1989 de kulturhistoriska värdena för Sandöområdet med förslag på skydd för denna tallskogstyp som bl a finns på del av norra Lökholmen.

Inom områden som är utpekade som lokal kulturmiljö ska den lokala kulturella identiteten stärkas. Medvetenheten om historiska sammanhang och estetiska värden bör öka för att värna om kulturmiljöerna.

Strandskydd

Stränder och vattenområden vid Telegrafholmen och Lökholmen är idag strandskyddade inom ett område, 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land samt i vatten för djur- och växtlivet. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Frågan kring upphävande av eller dispens från strandskyddet hanteras parallellt med detta planarbete, se avsnitt Vattenområden och stränder nedan.

Detaljplan

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

Gestaltningsprogram

Till planförslaget hör ett gestaltningsprogram med beskrivning och riktlinjer för hur området ska gestaltas och utföras, se bilaga.

Ett uppföljnings- och kontrollprogram ska användas vid genomförandet av planen, se Genomförandebeskrivningen.

Skötselplan

Till detaljplanen ska en skötselplan upprättats för allmän platsmark (NATUR och PARK).

Program för detaljplanen

Ett program har upprättats och antagits av kommunen för Lökholmen och Telegrafholmen. I programmet föreslås utredningsområden för ca 150- 200 nya gästhamnsplatser på Telegrafholmens östra kust och på delar av Lökholmens nordvästra och västra del. I programmet ingick cirka 80 övernattningsstugor placerade på Telegrafholmens östra kust och på norra delen av Lökholmen. I en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning till programmet redovisades ett nollalternativ. Alternativa lokaliseringar prövades på södra Lökholmen och på Korsön. Aktuellt planförslag stämmer överens med programmets inriktning med undantag av fritidshusen på Telegrafholmen.

Miljöbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om Miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har kommunen inför programsamrådet gjort en behovsbedömning av planprojektet. Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planen kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att del av planområdet tas i anspråk för hamn för fritidsbåtar samt fritidsby med tillhörande anläggningar utanför sammanhållen bebyggelse (5 kap 18 § PBL). En

miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram. I MKB upprättad av Hifab, 2007-11-26, rev. 2008-10-20 har ett antal alternativa lokaliseringar av bryggor och fritidsbostäder redovisats och utvärderats. De två mest sannolika alternativen har lyfts fram för djupare analys (planförslaget och alternativ C).

Kommunala beslut

För att åstadkomma ett levande samhälle året runt i skärgården behövs insatser för permanentboende, arbetsplatser, kommunikationer och offentlig service. Eknö Hemmans Samfällighetsförening, KSSS och Värmdö kommun har tagit ett gemensamt beslut att verka för att utveckla området i Sandhamn och närliggande öar. Avsiktsförklaringen omfattar tre utvecklingsområden varav Lökholmen och Telegrafholmen är ett.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

En strandinventering, omfattande aktuellt planområde, har tagits fram i oktober 2007, se bilaga. En miljökonsekvensbeskrivning, omfattande aktuellt planområde, har upprättats i nov 2008, se bilaga.

Stora områden på öarna föreslås planläggas som naturmark, **NATUR** för att bevara ett sammanhängande friluftsområde. För allmän platsmark, **NATUR** och **PARK** har en skötselplan upprättats, se bilaga. Inom hela planområdet krävs marklov för trädfällning av ett visst stamdiameter, se bestämmelsen **a₁** på plankartan.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen finns inga uppgifter om kända förekomster av rödlistade arter inom planområdet.

Lökholmen

Området är småkuperat med några högre berghällar i söder och längst i norr. Bergformationer och klippor bildar naturliga soliga och vindskyddade lägen intill Pråmviken.

Lökholmen bedöms ur ett regionalt perspektiv ha skyddsvärd tallskog och naturområde utpekade som riksintresse. I Kustplaneförslaget (Värmdö kommun 2006) pekas särskilt värdefulla och känsliga naturtyper ut varav två berör tallskogen: naturtyper på sandiga jordar och skärgårdsnaturskogar. I planförslaget tillåts ingen bebyggelse inom dessa områden. De skyddas genom planläggning för allmänt naturområde, **NATUR**.

Telegrafholmen

Telegrafholmen utgörs av en massiv bergshöjd med hållmarkstallskog med lavar, ljung och mossor i markskiktet. Mot Sandhamnssundet finns ett lägre, flackare och vindskyddat parti med en igenväxande hagmark. Här växer bl a en, björk, asp, nypon, rönn och i markskiktet gräs och nävor. Hagmarken föreslås att rensas från sly och platsen lämpar sig för tältning. En bredkronig ek vittnar om hur platsen tidigare varit öppen. Telegrafholmens ständer består av klippor, dessa är flackare mot norr och brantare mot Lökholmen. I strandinventeringen anges att tallskogen på Telegrafholmen är relativt gammal och olikåldrig men bedöms inte ha lika

höga naturvärden som skogen på Lökholmen. Telegrafholmens hällmarkstallskog anses i stort sett sakna sandjordmån och i MKB:n bedöms hällmarksskogen vara relativt vanlig och inte utgöra en värdekärna för riksintresset. På ön växer stora tallar och senväxta tallar som anses bevarandevärda. Bebyggelsens placering anpassas till dessa tallar.

Strandinventeringen definierar ett mindre område på nordöstra Telegrafholmen med ett lövrikt fuktstråk som är särskilt bevarandevärt. Området är rikt på sumpskog, grova klubbals-högstubbar och bedöms utgöra ett värdefullt naturelement. I planförslaget har hänsyn tagits till detta lövrika fuktstråk genom att området planläggs som allmänt naturområde och hålls fritt från byggnation.



B- Lövrik skog i fuktig sänka, myskbock, spillkråka, **A2-** Tallskog på flacka sandiga sediment, fältskikt med bredbladigt gräs, inslag av gullviva, nattviol och rödblåra, **G-** Lövrik sumpskog, grova klubbals-högstubbar värdefullt naturelement

Naturinventeringen som visar olika naturtyper, B, A2 och G är de som är bevarandevärda.

Radon

Sandön är klassad som högriskområde för markradon. Det finns inga radonmätningar utförda för Telegrafholmen och Lökholmen, se Genomförandebeskrivningen.

April 2009

PLANBESKRIVNING

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geoteknisk undersökning för planområdet. Marken bedöms ha goda grundförhållanden med berg i dagen och berg täckta av tunna jordlager.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om det vid grävning eller annat arbete skulle påträffas fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt till Länsstyrelsen enligt fornminneslagen.

Kulturmiljö

Lökholmen

Husen på Lökholmen byggdes ursprungligen av Kurt Heinecke under tidigt 1900-tal. Till skillnad från 1800-talets affärsmän, som byggde sommarvillor i den lummiga innerskärgården, sökte sig Heinecke ut till ytterskärgårdens karga natur enligt det tidiga 1900-talets nationalromantiska ideal. Byggnaderna utgör goda representanter för den nationalromantiska arkitekturen med starka kopplingar till medeltidens och vasatidens byggnadskonst. Heineckes villa på Lökholmen hör till ytterskärgårdens märkligare från denna tidsepok. Den s k "Trollgården" från 1918 är byggd med metertjocka väggar. Exteriörens konstfullt grovhuggna granit ger huset ett utpräglat "gammalnordiskt" uttryck. Liknande arkitektoniska uttryck har Heineckes observatorietorn som i likhet med 1700-talsfyrarna längre ut är karaktärsfulla landmärkesbyggnader vid farleden med höga landskapsbildsmässiga egenvärden. År 1945 köpte KSSS Lökholmen och Trollharan av Kurt Heinecke. I samband med dykningar noterades vrakrester vid Lökholmshålet. Dessa hör ifrån stenfyllda pråmar som sänktes i mitten på 1950-talet. De bedöms inte ha något marinarkeologiskt intresse och utgör inget kulturminne.

Förslag till skydd av kulturhistoriska värden på Lökholmen:

- Trollgården, observatorietornet och skansen föreslås skyddas med rivningsförbud, bestämmelsen **q₁** enligt PBL 3:12. Kontinuerligt underhåll av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör ske med traditionella metoder och förändringar bör ske med varsamhet.
- Heinecke anlade stenlagda ridstigar på ön som korsar planområdet. På den norra delen av ön finns rester av manegen och stallen som kvarstår obebyggda. Bebyggelsen har i sin placering anpassats till ridstigarna som bör mätas in för att kunna bevaras.
- Heinecke lät bygga en stenlagd brygga i Pråmviken som föreslås bevaras.
- Läns museets förslag till skydd för Lök- och Telegrafholmen omfattar utökad lovplikt för omfärgning, byte av fasadbeklädnad och för åtgärder som avsevärt påverkar byggnadens utseende. Utökad lovplikt gäller även för mindre tillbyggnader, underhållsåtgärder och vid rivning. Se förslag till planbestämmelse på plankartan.

- Del av norra Lökholmen karaktäriseras av Sandöns speciella barrskogsvegetation på sandgrund. Detta område bevaras och förblir obebyggt.



Trollgården och observatorietornet på Lökholmen föreslås skyddas med en q₁-bestämmelse.

Telegrafholmen

Telegrafholmen har fått sitt namn från den optiska telegrafstation som fanns på ön åren 1836-1863. Historiskt sett har Telegrafholmen varit bebyggd långt tillbaka i tiden. På 1600-talet låg en krog på ön som då hette Ekholmen och kring sekelskiftet 1800/1900-talet fanns en brädgård. 1930 donerades ön till KSSS. På Telegrafholmens södra del finns en minnestavla över en familjemedlem till den familj som donerade ön till KSSS. Telegrafholmen har varit en naturpräglad ö genom historien som kontrasterat mot den tätbebyggda Sandhamns by.

Vid planläggning är det av vikt att skapa goda förutsättningar för att även fortsättningsvis kunna uppleva och förstå den historiska miljön i Sandhamns lots- och tullsamhälle samt få möjlighet att uppleva farledsmiljön Telegrafholmen-Grönskär med sina fyrrar och landmärkesbyggnader. Nyttillägg bör respektera och underordna sig den historiska landskaps- och bebyggelsebildens i placering, skala och utformning.

- Ny bebyggelse föreslås placeras på östra delen av Telegrafholmen i huvudsak utom synhåll från Sandhamns by dolt bakom berget och träd samt vegetation. Del av fasad och tak, från de hus som ligger längs söderut, kan komma att skymta från Sandhamn. Bebyggelsen ska underordna sig landskapet avseende färgkulörer, byggnadshöjd och form.

Vattenområden och stränder



Lökholmen vid Pråmvikens södra del (fotot t.v) och Telegrafholmen (fotot t.h)

Telegrafholmens östra stränder består av klippor och branta hållar med en trolig klipp- och stenbotten mot norr. Den sydöstra stranden är grundare. Lökholmens stränder på den västra sidan är klipp- och stenstränder med inslag av grundare vassbeväxta havsvikar. Den s k Pråmviken är en långgrund vik med flata hållar i söder, som är ganska branta ner mot vattnet, och en liten stenbelagd strand längst in i viken. Vegetationen på stranden anses inte vara en skyddsvärd naturtyp enligt miljökonsekvensbeskrivningen, MKB.

Naturvärdena i vattenmiljön består enligt MKB av de exponerade blåstångsbältena på de norra klippställarna på både Telegrafholmen och Lökholmen samt inom området med ålgräs vid Lökholmshålet. Blåstång och ålgräs är viktiga beståndsbildare och många andra arter, både småkryp och fiskyngel är associerade med dessa vegetationssamhällen. Beståndet bör bevaras i Lökholmshålet. I bottenfaunan på djupare vatten återfanns inga rödlistade eller särskilt skyddsvärda eller hänsynskrävande arter, men väl arter som indikerar att syretillgången i bottenvattnet är god. Bottenundersökningarna visar att merparten av vattenområdena inom planområdet utgörs av erosionsbottnar och sandigt-grusigt material, vilket minskar risken för grumlingspåverkan. I planförslaget undantas utpekade skyddsvärda vattenområden med ålgräs och blåstång från nya bryggetableringar. Farleden ska styras till mitten av sundet och ankringsförbud råda i områden med ålgräs.

Enligt en strandinventering bör bryggor anläggas så att vattenomsättningen minskas så lite som möjligt. Vattenomsättningen mellan holmarna bedöms vara god enligt utförda inventeringar. Om åtgärder avseende bryggornas läge och längd beaktas minimeras påverkan på den vinddrivna vattenomsättningen mellan holmarna. Därför föreslås längre bryggor i norr och kortare i söder. Bryggor bör om möjligt fästas i klippor och utföras som flytbryggor för att vattenmiljön ska påverkas så lite som möjligt.

Enligt MKB noterades inte några embryonal- eller larvstadier av fisk inom planområdets grunda vikar. Pråmviken bedöms därför inte utgöra en viktig föryngringslokal men ankringsförbud bör råda i de grunda delarna av Pråmviken. I planförslaget föreslås bryggetableringar norr om Pråmviken begränsas till ett mindre område, se **WV₁** på plankartan.

April 2009

PLANBESKRIVNING

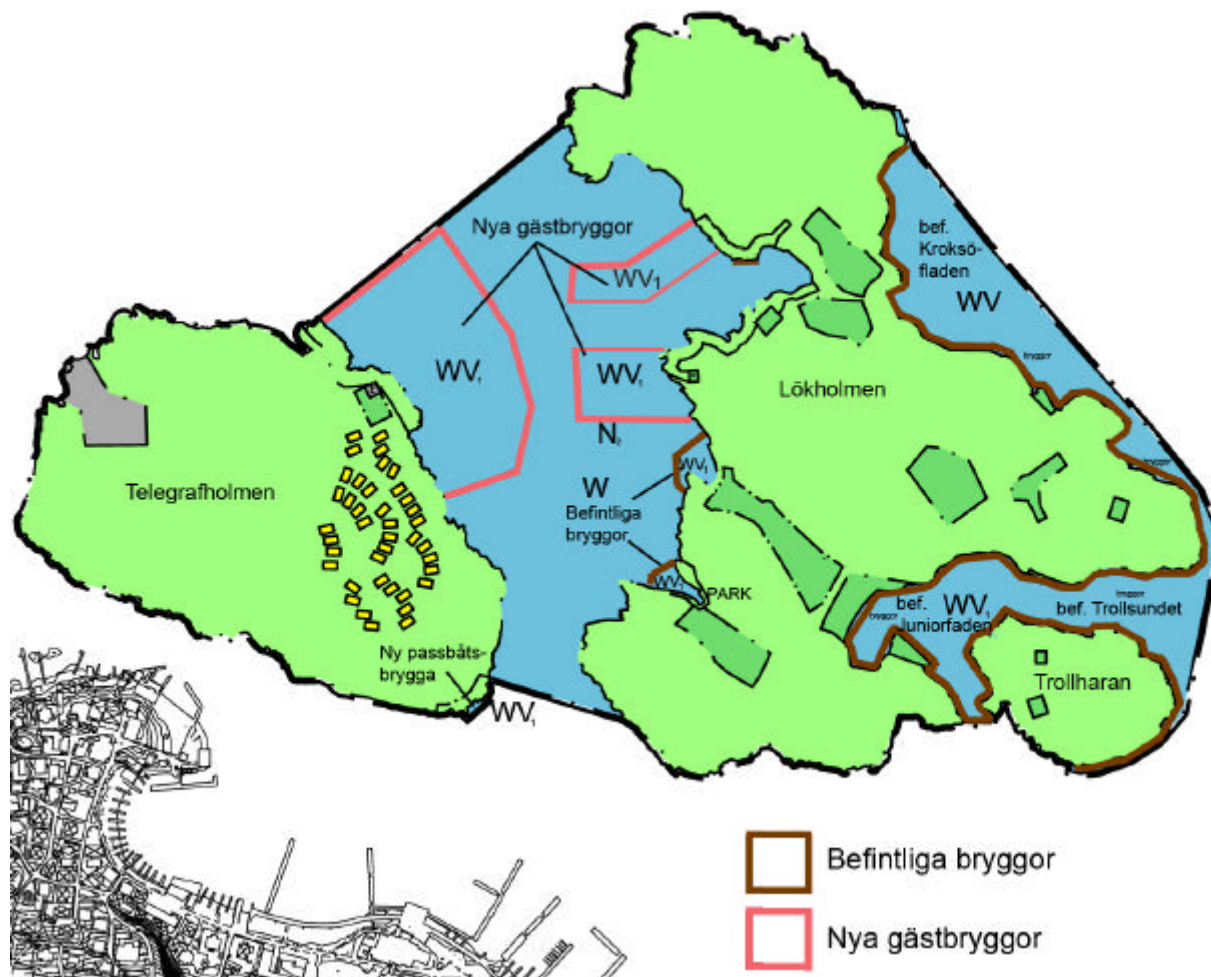
I MKB anges att bottenvegetationen kan påverkas negativt av beskuggning från t ex bryggor, vilket i sin tur påverkar de arter som lever bland växterna. Bryggorna ska placeras vinkelrätt från land så att beskuggningen utmed strandlinjen blir så liten som möjligt. Bryggor utmed land bör vara hängbryggor med t ex sträckgaller, för ökat ljusgenomsläpp.



På Lökholmens östra strand, vid Kroksöfladen, finns långsgående träbryggor för fritidsbåtar som nyttjas av det rörliga friluftslivet (foto i mitten). På södra Lökholmens västra kust finns bryggor och byggnader för juniorverksamheten (fotot till höger). Pråmviken (fotot till vänster).

Enligt MKB har varken Lökholmen eller Telegrafholmen några kända höga värden för kustfågel. Telegrafholmen och Lökholmen ingår inte i djurskyddsområde, fågel- eller sälskyddsområde.

Planförslaget omfattar cirka 200-250 nya gästhamnsplatser på Telegrafholmens östra kust och på delar av Lökholmens västra kust, se plankarta med vattenområden, **WV₁**.



Bilden visar plankarta med angivna bestämmelser för vattenområden. Vattenområden som föreslås för nya gästbryggsetableringar är placerade mellan Lökholmen och Telegrafholmen. Alla övriga bryggområden rymmer befintliga bryggor i Kroksöfladen, Trollsundet, Juniorfladen och utanför Varvet samt för Juniorverksamheten.

Strandskydd

Detaljplanen möjliggör uppförande av vandrarhem, stugor, servicebyggnader, bryggor m m. Länsstyrelsen har i beslut 2009-02-12 upphävt strandskyddet inom avgränsade områden för kvartersmark betecknad med B₁, N₁, N₂ och N₃ samt E i detaljplanen. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet framgår av Värmdö kommuns ansökan daterad 2008-10-08. Kommunen anser att hela området ska vara allemansrättsligt tillgängligt, se skötselplan för allmän platsmark.

Strandskyddet upphävs inom snävt tilltagen kvartersmark. Inom vattenområde för småbåtsbryggor, WV₁, respektive PARK förutsätter kommunen att Länsstyrelsen meddelar dispens i samband med att lovgivning för småbåtsbryggor. Områden benämnda som PARK ska vara allmänt tillgängliga strandområden. I dessa områden ges dispens för service för småbåtshamn. I sådan service inräknas uppförande av träspänger, naturstigar, sittplatser samt

mindre komplementbyggnader i form av sjöbodar, se bestämmelsen **Service**. Omfattningen av sjöbodar ska vara i huvudsak överensstämmande med illustrationsplan och gestaltungsprogrammet. Dispens ges även för bryggor som får fästas i berg och i mark med Byggnadsnämndens godkännande. Bryggorna ska vara allmänt tillgängliga, se bestämmelsen **Bryggor**.

Uppföljning och kontroll av genomförandet beskrivs i Genomförandebeskrivningen.

Närmiljö och rekreation

Öarnas stränder används frekvent av det rörliga friluftslivet som natthamnar och för bad. Telegrafholmens norra kust används för solbad. Allmänheten har god tillgång till Lökholmen och öns omfattande nät av gångstigar används flitigt. I de klippiga vikarna och på norra kusten finns flera badklippor.

Hela Lökholmens östra och delvis södra kust omfattas av befintliga gästbryggor. Söder om planområdet, i anslutning till junioreernas bryggor, ligger Trollundet och marinan och i Kroksöfladen ligger en gästhamn. Det finns plats för närmare 200 gästande båtar som kan förtöjas vid bryggor i Trollundet, Kroksöfladen och intill Trollharan. Vid regattor och större seglartävlingar är belastningen hög med uppåt 300 båtar. Gästande båtar hittar idag sin natthamn antingen i KSSS gästhamn, i Kroksöfladen eller i Pråmviken. Totalt kommer varje säsong cirka 12 000 personer till Lökholmen.



Segelbåtar vid Kroksöfladen



Juniorernas bryggor

Ungdomsverksamheten utbildar årligen 700 elever på Lökholmen. Trollgården, utanför planområdet, utgör servicehus för KSSS verksamhet och under högsäsong drivs också ett café i byggnaden. KSSS arrangerar varje år tre stora evenemang i Sandhamn och ofta flera stora internationella tävlingar, VM eller EM. Sandhamn Open, Gotland Runt och Sandhams-regattan lockar cirka 600 båtar och 4 000 seglare. Ett EM/VM innebär cirka 100 båtar. Under en bra startdag för Gotland Runt kan det utöver gästande fritidsbåtar komma 10 000 besökare till Sandhamn.

En utredning av friluftsliv- och upplevelsevärden inom planområdet har utförts av Hifab i

november 2007. Utredningen redovisas i sin helhet i MKB. Riskerna med exploateringen bedöms främst bestå i det ökade antalet besökare som kan medföra ett ökat slitage på landmiljön, vilket i sin tur minskar värdet av naturupplevelsen samt minskade möjligheter att kunna uppleva naturen i avskildhet. Den indirekta konsekvensen av planförslaget medför ökad risk och ökat slitage för naturmiljön. Detta medför störningar av djur- och fågelliv på land, främst på Telegrafholmen som idag är orörd. Å andra sidan avlastas Sandhamn och Sandöns ekologiskt känsliga område.

Planområdet och resten av ytterskärgården utgör riksintresse för friluftslivet. Den föreslagna bebyggelsen och gästhamnarna kommer att innebära att tillgängligheten och servicen för besökare kommer att öka. Friluftslivet får tillgång till planerade gästbryggor, kanotbrygga, utökad trafik med båtpendeln och tillgång till övernattnings, dusch etc. Stränderna vid Telegrafholmen och Lökholmen är idag strandskyddat område. Inriktningen för den planerade exploateringen innebär att såväl strandzonen som all mark runt byggnader kommer att vara fortsatt tillgänglig för allmänheten. Det är främst de norra klipporna på Lökholmen som nyttjas för bad idag, och dessa kommer att bevaras. Telegrafholmens och Lökholmens möjligheter att erbjuda naturhamn för besökande båtar kommer att minska. Den planerade bebyggelsen bör utformas så den passar in enligt de riktlinjer som finns för byggande i ytterskärgården.

Sammanfattningsvis rekommenderas åtgärder för att behålla de upplevelsevärden som finns och för att minska eventuella störningar:

- bebyggelse och service bör samlas inom ett begränsat område,
- ett sammanhållet naturområde bör bevaras för att kunna ströva i,
- öarna bör vara fortsatt tillgängliga för allmänheten,
- en varsam naturvård och skogsskötsel bör tillämpas,
- försörjning med tillräckligt tät trafik med kollektiv båt till/från Sandhamn,
- och en god tillgång på soptunnor som töms efter behov och en exploatören som påtar sig eventuella åtgärder som kan tänkas uppkomma i samband med luktstörningar etc från reningsverket.

Offentlig och kommersiell service

I Sandhamn finns ingen öppen skola eftersom elevantalet är för litet. Eleverna är hänvisade till Möja skola. Djurö vårdcentral bemannar filialmottagningar på bl a Sandön vissa dagar i veckan. Livsmedelsbutik, postkontor, hotell och restauranger med året runt öppettider finns i Sandhamn.

Tillgänglighet

Områdena kommer att tillgodose en viss tillgänglighet med hjälp av grusbelagda stigar och spänger längs huvudgångstråken och från bryggorna upp till servicehuset, övernattningsstugor och vandrarhuset. Öarnas topografi gör det dock inte möjligt att göra hela planområdet tillgängligt för personer med funktionshinder.

Gångvägar och trafik

Öarna saknar bilvägar. På Lökholmen finns ett nät av gångstigar som i huvudsak täcker hela ön. Några av stigarna trafikeras med fyrhjuling. Planförslaget omfattar ingen utbyggnad av vägar men möjliggör en varsam utbyggnad med nya gångstigar med anpassning till topografin och vegetation.

Nya naturstigar får uppföras inom kvartersmark, NATUR och PARK, som grusförstärkta stigar och träspänger. Områdena är kuperade och höjdskillnaderna föreslås tas upp med trätrappor och träspänger dels mellan byggnader och dels fram till entréer samt bryggor. Träspänger och bryggor ska utföras med reversibel grundläggning, vilket regleras i planbestämmelser.

Vaxholmsbolagets båtar går dagligen tur och retur minst en gång varje vardag. Vintertid trafikeras inte lika många hamnar och alternativa färd sätt finns såsom sväware och helikopter. Turisttrafiken utgår främst från Stockholm och Vaxholm.

Under högsäsong trafikerar en passbåt, Baljan, sträckan Sandhamn och Lökholmen/Trollsundet och finansieras genom gästhamnstrafiken. Passbåtens föreslås trafikera Telegrafholmen. Passbåtens sträckning får inte inverka på ålgräsområdet i Lökholmshålet.

Det finns en helikopterflygplats i Sandhamn. I sundet mellan Lökholmen och Telegrafholmen ligger en pontonbrygga för sjöflyget. I planarbetet har utretts om pontonbryggan på sikt kan flyttas för att ge plats åt gästbryggorna.



Bilderna visar olika typer av stigar som finns på Lökholmen

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Ny bebyggelse på Lökholmen och Telegrafholmen ska anslutas till reningsverket på Telegrafholmen. Dricksvattenförsörjningen för den nya bebyggelsen och gästbryggan bedöms kunna tillgodoses via en ny sjöledning från grundvattentäkten på Sandön.

Befintligt reningsverk på Telegrafholmen planläggs som ett **E-område** som medger pågående markanvändning för tekniskt ändamål. Den nya bebyggelsen uppförs 200 meter ost/sydost om reningsverket. Eftersom den dominerande vindriktningen är sydvästlig bedöms risken för olägenheter i form av lukt och smittspridning som liten. Ansvar för eventuella åtgärder som krävs för att uppnå god inomhusmiljö för bostadsbebyggelsen avseende eventuella olägenheter från reningsverket ska ligga på exploatören.

Dagvattnet omhändertas lokalt genom vegetationsbeklädda tak eller infiltration i mark.

För friluftslivet med båt ska avlopp tas omhand på ett miljövänligt sätt genom att erbjuda avloppshantering i gästhamnarna för gästbåtar.

Avfall

Avfallshanteringen för planområdet kommer att tillgodoses i den övergripande lösning som precis har tagits fram för hela Sandöområdet inom ramen för avsiktsförklaringens utvecklingsarbete. Sopor från Lök- och Telegrafholmen ska hämtas från de båda öarna och transporteras till fastlandet.

Energi

Enligt kommunens översiktsplan bör man underlätta för användning av lokala energilösningar som nyttjar energi från till exempel sol, vind och vågor.

Bebyggelse

Ett gestaltungsprogram har upprättats till planförslaget, se bilaga. I programmet framgår riktlinjer för utformningen av bebyggelse, bryggor och anordnande av marken.

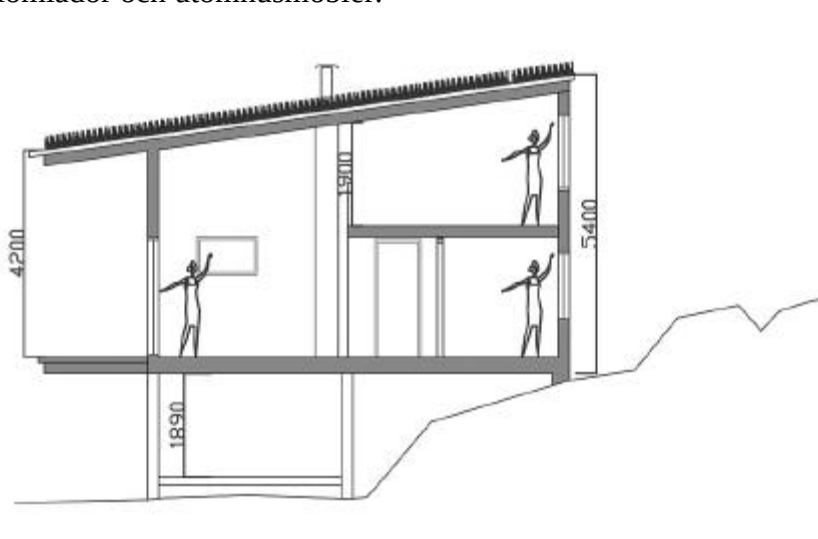
Telegrafholmen

I dag finns endast ett kommunalt reningsverk på ön. Syftet är att området kan utvecklas med en blandad bebyggelse för friluftsliv, fritidsboende och turism. Planförslaget möjliggör högst 40 fritidshus och ett kombinerat vandrarhem/servicehus placerade på Telegrafholmen, se illustrationsplan nedan.

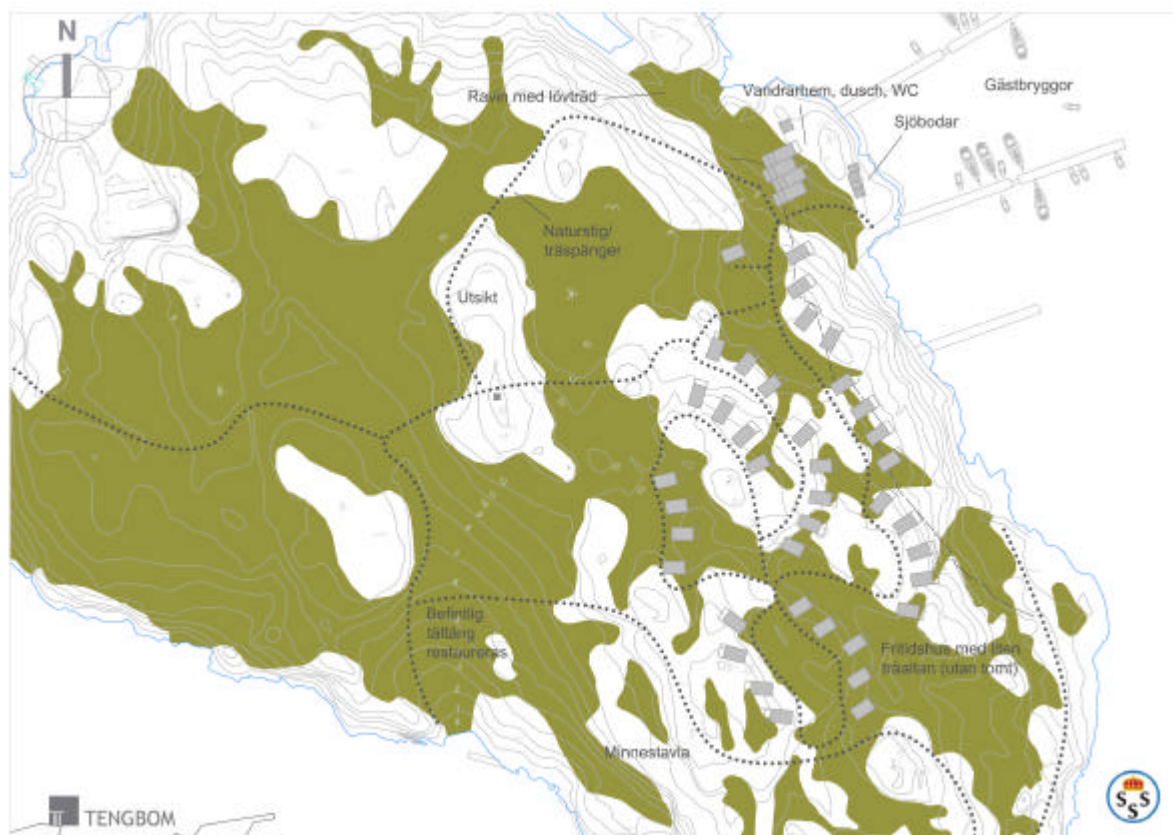
Föreslagen markanvändning **B₁** inrymmer fritidsbostäder. Cirka 40 småstugor får uppföras och varje stuga kan uppta högst 43 kvm byggnadsarea. Syftet med de mindre enheterna är att främja bebyggelse för friluftssändamål som uthyrningsstugor och fritidsbostäder. Områden markerade med **B₁** får tillsammans endast utgöras av en fastighet. Bestämmelsen syftar till att förhindra att områdena privatiseras och styckas i småhustomter.

Intill gästhamnen får ett vandrarhem med servicefunktioner för övernattnig, dusch, WC och sophantering uppföras i en våning och inredd vind. Inom strandområdet får mindre sjöbodar uppföras, se vidare under avsnittet på sid 13, **strandskydd**.

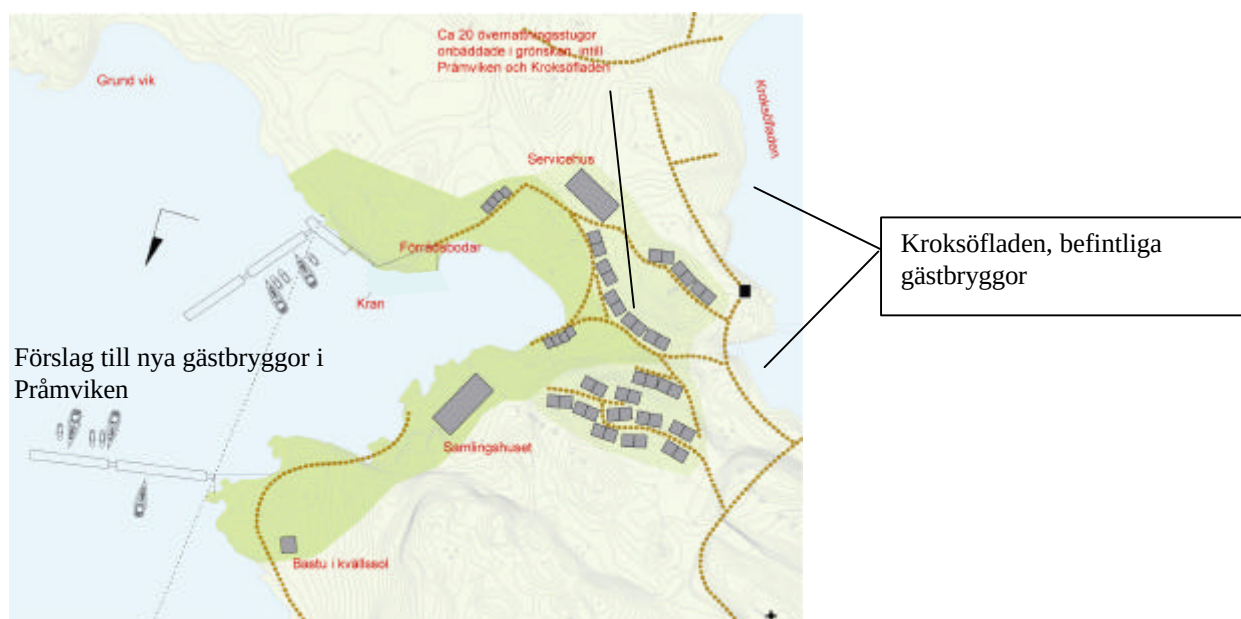
Utomhusmiljön mellan byggnaderna får inte möbleras och installeras med privata tillbehör som blomlådor och utomhusmöbler.



Illustration, småskalig bebyggelse på Telegrafholmen med möjlighet till förrådsutrymmen där terrängen tillåter. Byggnader och spänger ska uppföras med reversibel grundläggning som plintar på berg.



Illustrationsplan, förslag till ny bebyggelse på Telegrafholmen



Illustration, förslag till nya övernattingsstugor, servicehus (dusch, WC), sophus, bastu, och samlingshus. Bebyggelsen föreslås placeras mitt på ön i anslutning till befintliga gästbryggor i Kroksöfladen. Placeringen möjliggör att övernattingsstugor och service kan samutnyttjas mellan Pråmviken och Kroksöfladens gästande båtfolk.

Lökholmen

Lökholmen är till stora delar bebyggd. Befintlig bebyggelsen är koncentrerad till södra delen av ön. Dessa områden föreslås planläggas för befintlig användning dvs områden för friluftsområde, N₁. Vid Juniorfladen ligger Trollgården, Hamnkaptenens bostad, ett litet hamnkontor, öfogdens bostad, Annexet, Skothalarstugan och fem Juniorstugor för lägerverksamheten på ön. På högsta punkten mitt på Lökholmen står ett stentorn som tidigare utgjort observatorium. Längs stränderna i öst vid Kroksöfladen finns bryggor och spångsystem. I skogen finns också rester av anlagda ridvägar och en manege som visar på den tidigare verksamheten på ön. Syftet är att området kan utvecklas med övernattningstugor för det rörliga friluftslivet och turism. Planförslaget möjliggör ett 20-tal stugor och ett servicehus på Lökholmen, se illustrationsplan nedan. Marken mellan husen får inte privatiseras.



Stentornet



Juniorernas stugor



Bakom buskaget skymtar Trollgården

Föreslagen markanvändning N₃ inrymmer friluftsområde med övernattningstugor för friluftslivet och utrymmen för tillhörande service som dusch och WC. Den totala största sammanlagda byggnadsarean för de två utpekade markanvändningsområdena inom markanvändningen N₃ är 1 000 kvm byggnadsarea.

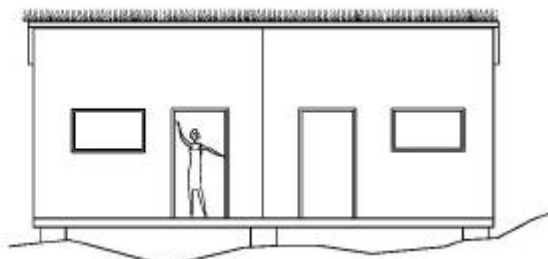
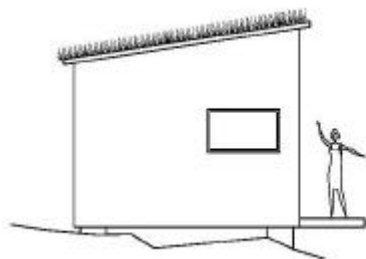


Illustration på enkla övernattningstugor på Lökholmen

Utformningsbestämmelser

Fritidsbostäderna på Telegrafholmen får uppföras i en våning. Planbestämmelsen f₁ anger högsta taknockshöjd för huvudbyggnad 5,5 m räknat från byggnadens medelmarknivå. Vind får inredas, utrymme för källarförråd får ej sprängas ut.

April 2009

PLANBESKRIVNING

Servicehus på Lökholmen får uppföras i två våningar. Planbestämmelsen f_2 anger högsta taknockshöjd för huvudbyggnad 7,0 m räknat från byggnadens medelmarknivå.

En ny bastu, placerad på sydvästra udden, föreslås uppföras i högst en våning.

Övernattingsstugorna på Lökholmen får uppföras i en våning. Planbestämmelsen f_3 anger högsta taknockshöjd för huvudbyggnad 4,5 m räknat från byggnadens medelmarknivå.

Anpassning till topografin

Entréer och gångvägar ska anpassas till topografin. På klippor möjliggörs en varsam anordning av gångstigar i form av träspänger med plintar på berghällar. Ibland kan höjden på träanordningarna överskrida 0,5 meter över marknivån vilket formellt sett räknas in i byggnadsarean för bebyggelseområdet. Planens intention är att tillåta spänger för att uppnå en sammanhållen lösning för området som förhindrar schaktning och sprängning i berg.

Hälsa och säkerhet

I planförslaget har område för fritidsbostäder placerats minst 200 meter från reningsverket, vilket överensstämmer med länsstyrelsens rekommendation. Den kuperade ön bedöms medföra att störningar i form av buller och lukt minskar och att det generella skyddsavståndet bör kunna minskas. Om det ändå skulle uppstå luktproblem kan åtgärder vid reningsverket vidtas för att begränsa eventuella olägenheter.

PLANENS KONSEKVENSER

I planarbetet har strävan varit att minimera inverkan och påverkan genom en analys och sammanvägning av olika konsekvenser i MKB:n. Vid en sammanvägning bedöms planen medföra miljöförbättringar avseende bl a:

- minskad belastning på det utpekade ekologiskt känsliga området på Sandön,
- minskat slitage på naturmiljön vid naturhamnar,
- förbättrad avfallshantering,
- förbättrade avloppshantering,
- utökad tillgänglighet för friluftslivet genom båt- och kanotbryggor och utökad - båtpendeltrafik mellan öarna,
- och utökad service för besökare genom toaletter, duschar, tvätt- och övernattingsmöjligheter (båt, tält, vandrarhem, stuga).
- en måttlig inverkan på landskapsbilden eftersom byggrätter och nockhöjder regleras i plan,
- förbättrat skydd för kulturmiljöer.

Ovanstående bedöms uppväga de negativa miljökonsekvenserna som det alltid innebär att ta ny mark i anspråk för bebyggelse och det slitage på naturen i närområdet som rörelsen och bebyggelse kommer att medföra samt att förståelsen för kulturlandskapet försvåras då en byliknande bebyggelse uppstår på en tidigare naturpräglad ö. Ett uppföljnings- och kontrollprogram ska användas vid genomförandet, se genomförandebeskrivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för skötseln enligt upprättad skötselplan, och för drift och underhåll av allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Värmdö kommun

Kommunens planhandläggare är planarkitekt Hamid Roshangar, exploateringschef Bo Reichenberg, Kommunantikvarie: Johan Aspfors, ekolog Anna Edström, Kart- och GIS samordnare Annelie Norlin, VA- och avfallshantering Majken Elfström.

Medverkande konsulter

Tengbom Stockholm

Miljökonsekvensbeskrivning, Hifab AB

Marinbiologisk undersökning, Askling J, m fl.

Strandinventering, Calluna AB, Linköping

Skötselplan, Hifab AB

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
planchef

Hamid Roshangar
planarkitekt