



Förslag till detaljplan för

Östra Mörtnäs (del av Mörtnäs 1:12 m fl)

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Utställningshandling, ÄPBL 1987:10

SPN 2013-12-02

Dnr: 04KS/0264

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

| | | | |
|------------------------------------|----------|---------------------------------------|-----------|
| INLEDNING | 3 | PLANFÖRSLAGET | 12 |
| PLANHANDLINGAR | 3 | TILLKOMMANDE BEBYGGELSE | 12 |
| PLANERINGSUNDERLAG | 3 | Gestaltningssprinciper flerbostadshus | 14 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 3 | Gestaltningssprinciper småhus | 15 |
| FÖRENLIGT MED | | PARK OCH NATURMARK | 16 |
| 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN | 3 | GATOR OCH TRAFIK | 16 |
| ENLIGT ÄLDRE PBL 1987:10 | 3 | Biltrafik | 16 |
| PLANDATA | 4 | Gång och cykel | 16 |
| Läge och avgränsning | 4 | Kollektivtrafik | 17 |
| Areal | 4 | Parkering | 17 |
| Markägförhållanden | 4 | Tillgänglighet | 17 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 5 | TEKNISK FÖRSÖRJNING | 17 |
| ÖVERSIKTSPLAN 2010 - 2030 | 5 | Värme | 17 |
| DETALJPLANER | 5 | El, tele, avfall etc. | 17 |
| PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET | 5 | Vatten och spillvatten | 17 |
| BEHOVSBEDÖMNING OM | | Dagvatten | 17 |
| BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN | 5 | Snöhantering och snöupplag | 18 |
| KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT | 6 | STRANDSKYDD | 18 |
| | | HÄLSA OCH SÄKERHET | 18 |
| | | Risker | 18 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR | 7 | Buller | 19 |
| NATURMILJÖ- OCH REKREATIONSVÄRDEN | 7 | Markföreningar | 19 |
| KULTURMILJÖ | 8 | Radon | 19 |
| MARK OCH GEOLOGI | 9 | BARNPERSPEKTIVET | 19 |
| HYDROLOGI OCH DAGVATTEN | 9 | | |
| VATTENSTÅND | 9 | PLANENS KONSEKVENSER | 20 |
| BEFINTLIG BBYGGELSE | 9 | SAMMANFATTNING AV MKB | 20 |
| OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE | 10 | Studerade alternativ | 20 |
| TILLGÄNGLIGHET | 10 | Landskapsbild | 20 |
| BARNPERSPEKTIVET | 10 | Kulturmiljö | 20 |
| GATOR OCH TRAFIK | 10 | Naturmiljö | 20 |
| Befintligt vägnät | 10 | Rekreation och friluftsliv | 20 |
| Kollektivtrafik | 10 | Vattenmiljö | 20 |
| Gång- och cykelnät | 10 | Markförhållanden | 20 |
| Parkering | 10 | Utsläpp till luft | 20 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | 11 | Buller | 21 |
| Vatten och avlopp | 11 | Miljömål och folkhälsomål | 21 |
| Dagvatten | 11 | | |
| Värme | 11 | ADMINISTRATIVA FRÅGOR | 21 |
| El, tele, avfall etc. | 11 | Huvudmannaskap | 21 |
| STÖRNINGAR | 11 | Genomförandetid | 21 |
| | | MEDVERKANDE | 21 |
| | | MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 21 |
| | | MEDVERKANDE KONSULTER | 21 |

PLANHANDLINGAR

- Plankarta 2013-12-02
- Planbeskrivning 2013-12-02
- Illustrationsplan 2013-11-27
- Genomförandebeskrivning 2013-12-02
- Fastighetsförteckning 2013-11-07
- Miljökonsekvensbeskrivning 2013-11-25

PLANERINGSUNDERLAG

- Fördjupad naturinventering och naturvärdesbedömning 2010-09-15
- Bullerutredning 2012-12-21 med komplettering 2013-04-24
- Översiktlig markmiljöundersökning 2013-02-22 med fördjupning 2013-06-03
- PM Stabilitet 2013-04-19
- Bottenundersökning 2013-07-30
- Dagvattenutredning 2013-10-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att tillskapa område för bostäder och område för skola/vård.

Sedan samrådet har planområdet minskats mot söder och väg 222 (benämnd Grisslingerakan på denna del) vilket innebär att ett antal flerbostadshus samt parkeringsplatser har utgått. Anledningen till detta är den planerade ombyggnaden av Grisslingerakan som medför att den framtida vägområdesbredden inte för närvarande kan fastställas och att därmed inte heller läget för bullerskydd kan preciseras.

I samrådsförslaget fanns även med en ny infart till Mörtnäs genom planområdet. Denna har tagits bort då det inte visade sig möjligt att skapa en tillfredställande lutning i detaljplaneområdets kuperade terräng.

Planförslaget möjliggör 115 bostäder, varav 72 lägenheter i flerbostadshus och 43 småhus (parhus, kedjehus och friliggande enbostadshus).

En fartygsbrygga och bryggor för småbåtar plane-

ras vid stranden. Detaljplanen innebär att strand-skyddet avses upphävas inom kvartersmark och gatemark men ligga kvar inom park- och naturområdet och inom vattenområdet.

Målsättningen i detaljplanen är att den nya bebyggelsen ska utformas i samklang med naturen och att områdets höga rekreations- och naturvärden så långt som möjligt ska bevaras.

Planförslaget innehåller därför krav på att den nya bebyggelsen ska anpassas efter områdets naturliga topografi och vegetation. Att delar av naturen exploateras vägs upp av att tillgänglighet och kvaliteten på de rekreativa ytorna förbättras. I planen ingår bland annat en ny strandpromenad, parkområden samt en naturlekplats vid Mormors ängar.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN
Planen anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. i Miljöbalken. Se även avsnitten Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan samt Konsekvenser av planens genomförande.

ENLIGT ÄLDRE PBL 1987:10
Planprocessen påbörjades före ikraftträdandet av den nya plan- och bygglagen 2010:900 och följer därför äldre plan- och bygglagen 1987:10.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Östra Mörtnäs har ett centralt läge i Värmdö, beläget mellan Gustavsberg och Hemmesta. Planområdet är beläget i den östra delen av Mörtnäs. Planområdet gränsar i väster och i norr till befintlig småhusbebyggelse och i öster till Torsbyfjärden. Området ligger strax norr om väg 222, Grisslingekanan, som är en hårt trafikerad väg mellan Stockholm och Gustavsberg och som leder vidare ut till Värmdölandet och skärgården. Området ligger kollektivtrafiknära och har goda kommunikationer.

Planområdet består till stor del av orörd skogsmark men en betydande del av planområdet har tidigare nyttjats som sand- och grustäkt. I öster ingår del av Torsbyfjärden. Området är i huvudsak obebyggt med undantag av några mindre fritidshus.

Areal

Planområdet omfattar i sin helhet cirka 12,5 ha.

Markägoförhållanden

Markägare inom planområdet är Grisslingehöjden KB som äger Mörtnäs 1:12, 1:42 och 1:68.

Fastighetskarta

**ÖVERSIKTSPLAN 2010 - 2030**

Översiktsplanen för Värmdö kommun 2012-2030 antogs av kommunfullmäktige 2011-12-14. Aktuell detaljplaneområde ligger i östra delen av området Mörtnäs som redovisas som ett prioriterat utvecklingsområde fram till 2015. I översiktsplanen omnämns att det i Östra Mörtnäs planeras för ett 50-tal småhus och cirka 200 lägenheter samt en infartsparkering. Vidare skrivs att mark reserveras i Östra Mörtnäs för båtpendling nära kollektivtrafik och infartsparkering och att båtbusar bör utredas som ett alternativ till resande med buss och bil på sträckan Östra Mörtnäs till Slussen via Lidingö och Nacka. På plankartan tillhörande översiktsplanen finns en illustrerad linje för båtpendel som angör den östra delen av Mörtnäs.



Gällande planer

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har gjorts i programskedet enligt kommunens checklista. Detaljplanens genomförande bedöms medföra en betydande miljöpåverkan, då området till stora delar idag utgörs av obebyggt naturmark och till delar ligger inom strandskyddat område. I behovsbedömningen fastslogs att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs för detaljplaneområdet.

Avgränsningen i miljöbedömningen föreslogs vara:

- natur- och rekreationsvärden
- strandskydd

Planens genomförande bedömdes även innebära en del positiva effekter bland annat med avseende på tillgänglighet och trafiksäkerhet. Dessa aspekter liksom övriga redovisade i checklistan ansågs kunna hanteras inom ramen för det vanliga planarbetet. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. En icke-teknisk sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen finns under rubriken Konsekvenser av planens genomförande.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplan 2010 – 20130.

DETALJPLANER

För en del av detaljplaneområdet finns en detaljplan Mörtnäs 1:12, 1:68, del av reningsverk (SP 24) som avses upphävas innan det här förslaget till detaljplan antas. Detaljplanen upprättades för att bygga ett reningsverk vilket aldrig skedde och sträcker sig även utanför det föreslagna nya planområdets gränser.

En förutsättning för genomförande av planförslaget är att uppfyllnader kan göras utanför planområdet men innanför planområdet för reningsverket. Då dessa åtgärder strider mot detaljplanen för reningsverket måste den upphävas före antagandet av det här planförslaget.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett detaljplaneprogram daterat 2010-06-08 har tagits fram som inriktning för planarbetet och godkänts av STN. Programmet med programsamrådsredogörelse har godkänts av samhällsplaneringsnämnden och uppdrag har getts åt samhällsbyggnadskontoret att ta fram förslag till detaljplan för området (SPN 2011-03-15 28§).

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

2004-05-05 § 59 KSTU

Beslut om att förslag till detaljplan för Mörtnäs 1:12 m fl ska upprättas samt att, när planarbetet avslutats, berörda fastigheter ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

2006-06-19 § 139 KSTU

Beslut om att arbete med ett start-PM för detaljplanarbetet ska inledas.

2006-03-27 § 65 KSTU

Beslut om att ge kommunledningskontoret i uppdrag att fullfölja planläggningsuppdrag och förhandlingar om exploateringsavtal för Östra Mörtnäs. En förutsättning är att angöring till Mörtnäs kan lösas i samverkan med exploatören. Detta beslutades efter att Hedviggruppen presenterat en konsekvensanalys av föreslagna nyexploateringsområden.

2007-12-04 § 274 STN

Samhällstekniska nämnden beslutar återremittera ärendet gällande start-PM för detaljplanarbete i Östra Mörtnäs till Samhällsbyggnadskontoret.

2008-12-04 § 341 KS

Beslut om att anta ett start-PM för detaljplanarbete i Östra Mörtnäs. Samtidigt beslutades även att samhällstekniska nämnden i programfasen ska återkomma till frågan om exploateringsgrad.

2010-06-08 § 323 STN

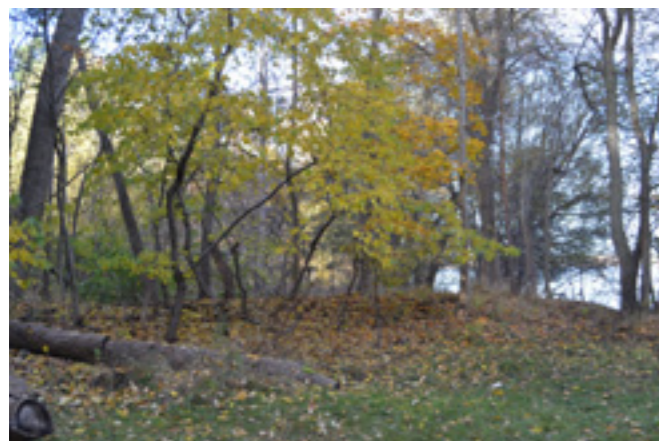
Beslut om godkänt program och om samråd för detaljplaneprogram för Östra Mörtnäs (del av Mörtnäs 1:12 m fl) Värmdö kommun.

2011-03-15 § 28 SPN

Beslut om att godkänna programsamråds-redogörelse för detaljplaneprogram för Östra Mörtnäs (del av Mörtnäs 1:12 m fl) Värmdö kommun med detaljplaneprogrammet som underlag, samt att uppdra åt samhällsbyggnads-kontoret att utarbeta exploateringsavtal och förslag till detaljplan för området enligt samhälls-byggnadskontorets synpunkter i tjänsteskrivelse och bilagor.

2012-05-22 § 67 SPN

Beslut om plansamråd.



Naturen inom området



Mörtnäsvikens landskapsrum

NATURMILJÖ- OCH REKREATIONSVÄRDEN

Naturmiljön inom planområdet består i huvudsak av kuperad barrblandskog. I de högre partierna växer tallskog med inslag av hållmarker och värdefull död ved. I sluttningarna återfinns barrblandskog med inslag av lövträd och grövre tallar. Mot vattnet i nordost finns en strandskog med lövträd. Trädens sockelbildning visar att området översvämmas regelbundet och att miljön utvecklas under en längre tid. Inslag av död ved och hålträd bidrar till områdets naturvärde. Längst i väster finns en öppen gräsmark kallad "Mormors ängar". Runt ängen växer en lövrik blandskog med öppna brynmiljöer. Ängen ska bevaras och får inte bebyggas.

Naturinventering och naturvärdesbedömning av området har genomförts av Ekologigruppen 2009 och 2010. Under inventeringen identifierades två naturmiljöer som bedöms hysa mycket höga naturvärden (klass 2, regionalt intresse) och två naturmiljöer som bedöms hysa höga naturvärden (klass 3, kommunalt intresse). Resterande naturmiljöer bedöms hysa värden av lokalt intresse (klass 4) med avseende på värde för biologisk mångfald.

Naturmiljöerna av regionalt intresse utgörs av ett område med öppna sandmiljöer som utgör resterna av ett före detta sandtag. Det före detta sandtaget hyser förekomst av en lång rad skyddsvärda insektsarter knutna till öppna sandmiljöer, varav en art har sin enda kända förekomst i kommunen på platsen. Dessutom finns i sandmiljön förekomst av en rödlistad svampart.

Naturmiljöerna av kommunalt intresse utgörs av en lövdominerad strandskog med rik förekomst av död ved, vilket utgör livsmiljö för flera skyddsvärda moss- och fågelarter. De lokalt intressanta miljöerna utgörs av barrskogar, Mormors Ängar, samt en yngre lövskog.



Naturvärden inom och i anslutning till planområdet

Ingen av miljöerna i området bedöms kunna klassas som naturtyp ingående i Natura 2000. Med detta menas att de inte bedöms ha så lång kontinuitet eller vara så orörda att de kan klassas som naturtyper i enlighet med Art- och Habitatdirektivets bilaga 1.

I området finns tydliga spår av aktiviteter och hela området och även närområdet bedöms ha stora rekreativa värden. Naturområdets lättillgängliga delar används för rekreation, främst av boende i närområdet. Snöiga vintrar används några av slänterna för pulkaåkning. Ungdomar cyklar i rasbranterna och i de sandiga skogspartierna. Mormors ängar används bland annat för midsommarfirande av boende i Mörtnäs.



Mormors äng

För rekreation finns även Värmdöleden, en vandringsled, som löper genom områdets östra del. Vid Grisslingen söder om planområdet finns en badplats och en scoutstuga. Norr om planområdet håller Värmdö jolleseglare till.



Röd linje visar Värmdöledens sträckning

Röd linje visar Värmdöledens sträckning. Området omfattas inte av Nacka-Värmdökilen enligt utställningsförslaget för RUF 2010 utan ligger i glappet mellan kilarnas två olika sträckningar. Strandskydd kommer att råda inom 100 m från strandlinjen inom hela planområdet när detaljplanen antas eftersom detaljplan för Mörtnäs 1:12, 1:68, del av reningsverk, avses vara upphävd då.

KULTURMILJÖ

Landskapet är dramatiskt med mer eller mindre överväxta rasbranter, stenuplag och murfragment. Även nivåskillnaderna bidrar till landskapets dramatik. Från strandlinjen till den högsta punkten skiljer det cirka 33 meter vilket ger branter med lutningar på upp till 30°. Området delas på så sätt in i två delar, en lägre zon och en högre platå. På den lägre nivån ligger stranden, en låg ås med rester från täktverksamheten samt området närmast vägen Grisslingerakan som delvis har karaktär av impediment. Platån präglas av olika skogskaraktärer i kuperad terräng. Mormors ängar bildar det största öppna landskapsrummet.

I planområdets norra del finns lämningar i form av delvis stensatta, överväxta skyttegravar från tiden för första världskriget. Syftet med anläggningen i Östra Mörtnäs var sannolikt att skydda förbindelserna från Värmdölandet över Gustavsberg in mot Stockholm. Det finns inga byggnader av kulturhistoriskt värde inom planområdet.



En av skyttegravarna i området

MARK OCH GEOLOGI

Området är kuperat med höjdskillnader på upp till 30 meter. Jordarterna i planområdet består av isälvs sediment och urberg. Hela Östra Mörtnäs ligger i ett högaktivt område för radon.

En geoteknisk utredning har genomförts av Ramböll under 2013 för att kontrollera markens stabilitet, beskriva markens säkerhet mot ras och skred samt föreslå erforderliga marktekniska stabiliseringsåtgärder för planerad exploatering. Jorddjup och jordens sammansättning visar att marken kan anses vara stabil. Dock är släntlutningen mycket brant, ställvis förekommer lutning 1:1, men vanligen ligger slänterna i lutning cirka 1:1,5 och 1:2 eller flackare. Påverkan av erosion och tjällyftning medför att jordslänterna intar en naturlig rasvinkel. Block och sten ansamlas vid släntfot på sikt.

En inventering av länsstyrelsen 1992 innehåller uppgifter om att det dumpats schaktmassor i den svacka som uppstod i samband med uttag av material i sand- och grustäkten. En miljöteknisk undersökning har därför genomförts av Ramböll under 2013 som visar på föroreningar som måste åtgärdas i samband med exploatering.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Området består till stora delar av isälvs material och är därmed av värde för grundvattenbildningen i området. Det finns inga grundvattenmagasin eller enskilda brunnar inom planområdet. Mörtnäsviken är övergödd och har en i dagsläget otillfredsställande ekologisk status enligt Vattenmyndighetens klassning. År 2021 ska miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ha uppnåtts. Den kemiska statusen, exklusive kvicksilver, har klassificerats som god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormen "God ekologisk status" innebär att utvecklingen inom planområdet inte får bidra till en försämring av befintlig status avseende ekologisk och kemisk status i Mörtnäsviken eller grundvattenförhållandena i området. Detta ställer bland annat krav på dagvattenhanteringen.

VATTENSTÅND

Enligt SMHI, 2006-07-03, är havets högsta högvattenstånd +0,79 (höjdsystem RH00). Sett i ett hundraårsperspektiv kan havsytan, enligt Klimat- och sårbarhetsutredningen från oktober 2007, i ett värsta scenario komma att stiga med ytterligare 0,5 meter. Det innebär att en högsta högvattenyta i en grov bedömning kan komma att ligga på ca +1,30. Enligt översiktsplan 2012-2030 bör ingen ny bebyggelse tillåtas mindre än två meter över medelvattennivån.

Det är översvämningsrisk i öster där planområdet gränsar till Mörtnäsviken vilket innebär att planen där måste innehålla bestämmelser för lägsta nivå på underkant grundsula för ny bebyggelse.

BEFINTLIG BBYGGELSE

Längs strandlinjen i öster finns ett antal mindre stugor som fungerar som fritidshus.



Befintlig bebyggelse inom fastigheterna Mörtnäs 1:12 (bild 1-3) och Mörtnäs 1:68 (bild 4-6)

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Mörtnäs hör till Ösbyskolans upptagningsområde. Ösbyskolan ligger i Gustavsberg och har klasser mellan F-9. Det är cirka 2,5 km mellan planområdet och Ösbyskolan. Till skolan går det att ta sig med bil, buss och cykel. Med buss tar resan fem minuter.

Närmsta förskolor finns idag i Mörtnäs samt i Vik och Grantomta. Till förskolan i Mörtnäs går det att gå, cykla eller åka bil, medan det är buss, bil eller cykel som gäller för Vik och Grantomta. Det planeras för en ny förskola inom planområdet. I Gustavsberg och i Hemmesta finns ytterligare offentlig service såsom bibliotek, vårdcentral och vårdboende. Söder om planområdet och väg 222 finns idag restaurang, bageri och badplats. Öster om cirkulationsplatsen vid Ålstäket finns en bensinstation och en blomsterhandel. I Mölnvik, Gustavsberg och Hemmesta finns ett större utbud av handel.

TILLGÄNGLIGHET

På grund av områdets topografi har vissa delar mycket dålig tillgänglighet för rörelsehindrade.

BARNPERSPEKTIVET

Området nyttjas idag för lek och utevistelse för barn som bor i närområdet. Mörtnäsviken och den hårt trafikerade Grisslingerrakan utgör risker i området.

GATOR OCH TRAFIK**Befintligt vägnät**

Söder om planområdet ligger väg 222 som är en hårt trafikerad väg. Den leder ut från Stockholm och Gustavsberg, vidare till Värmdölandet och skärgården. Vägen utgör sekundär transportled för farligt gods. Vägen byggdes om 2006 och fick då tre körfält, varav mittkörfältet används omväxlande i östlig och västlig riktning. I samband med ombyggnaden anlades även en cirkulationsplats som förbereddes för in- och utfart till planområdet Östra Mörtnäs. Öster om cirkulationsplatsen

är Grisslingerrakan fyrfilig.

Grisslingerrakan har brister vad gäller framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet för både bilister och oskyddade trafikanter. Även befintliga in- och utfarter till Mörtnäs har brister avseende säkerhet och framkomlighet. Trafikverket planerar för ombyggnad av Grisslingerrakan och en vägplan beräknas vara klar under 2014. Vägen föreslås bli fyrfältig mellan Mölnvik och Ålstäket.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett bra läge med avseende på kollektivtrafik. Söder om planområdet finns flera hållplatser som trafikeras av busslinjer som kopplar ihop området med övriga delar av kommunen. Utöver målpunkter inom kommunen finns även motorvägsbussar in till Slussen i Stockholm med restid på 30-40 min beroende på busslinje. Turtätheten till och från Stockholm är hög, och mellan kl 7 och 8 avgår så många som 14 bussar mot Slussen.



Busslinjer med hållplatser

Gång- och cykelnät

Det finns ett stort behov av en utbyggnad för cykeltrafik längs väg 222 och en dubbelriktad gång- och cykelbana planeras på norra sidan av vägen i samband med ombyggnaden av Grisslingerrakan.

Parkering

På södra sidan av Grisslingerrakan finns två infartsparkeringar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Vatten- och avloppsledningar finns närmast i Mörtnäsområdet och en pumpstation finns strax sydost om planområdet söder om Torsbyfjärden.

Dagvatten

Området saknar idag dagvattenledningar i och med att dessa inte varit nödvändiga på grund av områdets topografi. Jordarterna i området är mycket genomsläppliga, vilket ger god möjlighet till infiltration, samtidigt som eventuella föroreningar snabbt skulle kunna nå grundvattnet.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt till området.

El, tele, avfall etc.

El- och teleledningar finns framdraget till bebyggda fastigheter. Vattenfall har ledningar i södra och västra delen av planområdet.

Avfallshantering ska inom Värmdö kommun ske i enlighet med kommunens avfallsplan. Närmaste återvinningsstation finns vid Grisslingebadet. Återvinningscentral finns vid Hemmesta vägskäl.



Befintliga ledningar

STÖRNINGAR

Grisslingerrakan är hårt trafikerad och ger upphov till buller. Riktvärde utomhus vid fasad samt för rekreationsytor i tät bebyggelse är 55 dB(A). Bullret når cirka 100 m från vägen. För friluftsområde är riktvärdet 40 dB(A) vilket når långt in i området, cirka 300 meter.

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Planförslaget redovisar en blandad bostadsbebyggelse samt ett område för förskola eller vård. Planområdet inrymmer 115 bostäder, varav 72 lägenheter i flerbostadshus och 43 småhus.

Flerbostadshusen består av fristående punkthus av varierande höjd från 4 till 6 våningar. Husen föreslås delas upp visuellt i mindre volymer. Höjdskalet är lägre än det bakomliggande berget med sin befintliga vegetation. Bottenvåningen kan utgöra suterrängvåning. Utblickar kan skapas mellan husen mot havsviken i öster och berget/sandslutningen i nordväst. Byggnadernas entréer vänder sig mot den nya lokalgatan som sammanbinder bebyggelsen och leder ner mot vattnet.

Marknivån kommer att höjas så att marken på ett naturligt sätt anpassas till byggnadernas höjdsättning. Den nya småhusbebyggelsen föreslås bestå

av småhus (parhus, kedjehus och friliggande villor). Bebyggelsen ska visuellt uppdelas i mindre enheter för bästa anpassning till terrängen, både vertikalt och horisontellt. Släpp mellan husen ut mot natur och utsikt kan skapas på flera platser i området. En mindre lekplats inryms vid naturmarken för områdets barn. Husen har 2 våningar med möjlighet att inreda vinden. Bottenvåningen kan utgöra suterrängvåning. Husen placeras längs en smal gårdsgata som anpassas till befintliga marknivåer. Områdets täta struktur innebär att en stor del av höjdplatåns skogsmark lämnas orörd. För nio av småhusen söder om lokalgatan behöver övervåningen utformas med öppningsbara fönster mot tyst läge.

På den västra delen av den öppna marken vid "Mormors ängar" föreslås en tomt för en ny förskola.



Illustration av föreslagen bebyggelse av området



Illustration av föreslagen bebyggelse, flerbostadshus.

Gestaltungsprinciper flerbostadshus

Byggnaderna föreslås få en modern, tidstypisk utformning med husen visuellt delade i mindre volymer. Fasaderna är av puts eller betong i naturfärger med inslag av trä, fasadskivor och glas. Lägenheterna föreslås få öppna ljusa interiörer med generösa utblickar mot naturen. Balkonger och burspråk kan adderas till fasaderna, för att ge utblickar från lägenheterna och ge ytterligare skalelement till fasaderna. Balkongräckenas kulör anpassas till fasaderna. Tak av plåt/papp i grå kulör eller tegel/betongpannor. Garage/förråd

uppförs som lätta träbyggnader med målad fasad, där kulören ansluter till huvudbyggnad.

Gårdarnas markbehandling anpassas och integreras till omgivande natur. Naturliga material som trä, sten och betong, anpassade till fasadernas kulörer, används kring uteplatser och lek. Planteringar med buskar, strandgräs, nya träd och solitärbuskar bör ge en vacker och omväxlande blomning. Mellan husen får man en fin solexponering och utblickar mot grönska och vatten.



Illustration av föreslagen bebyggelse, småhus

Gestaltungsprinciper småhus

Fasader och komplementbyggnader har material och kulörer som gör att bebyggelsen kompletterar naturens färger och material, som träpaneler i olika toner och texturer.

Taktäckning av plåt, papp eller tegel/betongpannor. Uteplatser och terrasser orienteras i bra väderstreck och i fint utsiktsläge. Räckena bör ge god utblick mot natur och utsikt. Husen har öppna ljusa interiörer med utblickar mot naturen.

PARK OCH NATURMARK

Områdets naturmark bevaras i stora delar, det gäller bland annat tallhällmarken i norr, strandskogen i väster, sandsluttningarna i den centrala delen av området och Mormors ängar. Mormors ängar ska fortsätta att vara ett öppet landskapsrum som kan användas som plats för rekreation och friyta för närboende naturlekplats och plats för midsommarfirande med mera. Det område som används för cykling i skogen i områdets norra del bevaras även det. Naturmarken närmast stranden lämnas i den norra delen i stort sedd orörd så när som anpassning för Värmdöleden. I den södra delen öster om bebyggelsen planeras ett parkstråk med rekreativsmöjligheter i anslutning till Värmdöleden som dras närmare vattnet. I planförslaget säkerställs att cirka 30 - 60 meter från strandlinjen inklusive lokalgatan lämnas fritt från bebyggelse.

Vid Torsbyfjärden planeras en fartygsbrygga för framtida båttrafik samt bryggor för småbåtar för de boende inom området.



Exempel på naturlekplats



Exempel på möjlig anläggning i anslutning till Värmdöleden

GATOR OCH TRAFIK**Biltrafik**

Den östra delen av planområdet med flerbostadshusen angörs via den befintliga cirkulationsplatsen på väg 222. Småhusområdet angörs via Mörtnäsvägen med en ny lokalgata. Området för skola/vård angörs från denna lokalgatan.

Gång och cykel

Den södra lokalgatan kommer att förse med gångbana för gångtrafiken. Den norra lokalgatan kommer inte att ha trottoar utan gång- och cykeltrafiken kommer att använda körbanan. Detta förutsätter en hastighetsbegränsning till 30 km/tim. Vandringsleden Värmdöleden som går igenom planområdet kommer att rustas upp och förläggas närmre vattnet. Närmast vattnet kommer den att utgöras av bryggstråk på ett par ställen. Mellan flerbostadshusen i öster och småhusområdet kommer det att anläggas en gångförbindelse som går ner till stranden och Värmdöleden. Denna gångförbindelse kommer att vara relativt brant på vissa ställen på grund av de stora höjdskillnaderna inom området.

Övriga på illustrationsplanen redovisade gångvägar inom naturområdet är naturliga stigar och ska bevaras som sådana och därmed inte förändras.

Kollektivtrafik

Detaljplanen möjliggör anordnande av en fartygsbrygga som i en framtid kan användas för vattenburen kollektivtrafik.

Parkering

Antalet parkeringsplatser enligt kommunens "Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov 2006-10-12" innebär 1,15 bpl/lgh för flerbostadshusen (vilket inkluderar besöksparkering) och 2,0 bpl/hus för småhusen. För förskolor och daghem gäller 1 bpl per 15 barn (avser angöring och är beroende på skolans läge) samt 0,3 - 0,8 per arbetande. För att skapa en bättre utemiljö vid flerbostadshusen med mer yta för lek och rekreation föreslås en något lägre parkeringsnorm här på 1,0 bpl/lgh. Behov av ytterligare platser för besöksparkering kan troligtvis lösas i samband med byggande av en infartsparkering i anslutning till infarten från väg 222 i ett senare skede. Boendeparkeringen ska lösas med markparkering på kvartersmark i bostädernas närhet. Cyklar kan inrymmas vid bostadshusens entréer på gårdarna med kompletterande platser i bostadshusens suterrängplan/förrådsbyggnader. För småhusen sker parkering på tomtmark.

Tillgänglighet

På grund av områdets topografi kommer vissa delar av park- och naturmarken att ha dålig tillgänglighet för rörelsehindrade. Så långt möjligt ska dock utemiljön utformas för att skapa god tillgänglighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Värme**

Uppvärmning av flerbostadshusen avses ske med bergvärme. För småhusen planeras frånluftsvärmepumpar.

El, tele, avfall etc.

Inom planområdet föreslås två nya transformatorstationer, en vid infarten från Mörtnäsvägen till småhusområdet och en vid infarten från väg

22. Vattenfalls ledningar i området som avses för skola/vård avses flyttas till allmän platsmark när området bebyggs.

Stokab har ett intresse för att tomrör för bredband läggs för en framtida anslutning av planområdet. Vem som ska lägga ledningen är inte klarlagt.

En återvinningsstation placeras inom E-området vid infarten från Mörtnäsvägen till småhusområdet. För flerbostadshusen blir den närmsta återvinningsstationen den befintliga vid Grisslingeområdet.

Vatten och spillvatten

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala va-nätet. Den västra delen av småhusområdet ansluts till befintliga va-ledningar i Mörtnäsvägen. Den östra delen ansluts via flerbostadshusen som ansluts till befintlig pumpstation sydost om planområdet. Ny dragning av va-ledningar ska ske med minsta möjliga intrång i de områden som har höga naturvärden.

Dagvatten

WSP har genomfört en dagvattenutredning baserad på planförslaget.

För det övre bostadsområdet föreslås att dagvattnet tas omhand på tomtmark genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och dagvattnet från lokalgatan samlas upp i infiltrationsstråk och överskottsvatten leds till befintliga svackor för infiltration. Vid större nederbörd än dimensionerande 10-års regn med klimatfaktor 1,2 leds överskottsvatten från tomtmark till gatans infiltrationsstråk.

För det nedre området föreslås att avrinningen från takytor infiltreras inom kvartersmark. LOD kan tillämpas under förutsättning att lämpliga ytor för infiltration tillskapas där det idag är låglänt och naturlig mark består av silt och lera. Marknivån ska ej understiga +1,8 m för att möjliggöra infiltration även vid framtida högsta hög-

vattennivå +1,3 m. Vid utfyllnad i området krävs sandiga material för att möjliggöra infiltration.

Infartsvägen till det nedre bostadsområdet ansluter från väg 222. Gatusektionen föreslås utformas med infiltrationsstråk mellan GC-väg och gata.

Förskolan/vårdbyggnaden föreslås förse med s.k. grönt tak av sedum av miljöpedagogiska skäl. Övriga ytor inom området föreslås avvattnas mot ett avlångt svackdike som föreslås anläggas parallellt med Mormors väg mellan vägen och fastigheten. Avvattningen av förskolan/vårdinrättningen föreslås ske med öppna lösningar det vill säga via rännalar, gräsytor och dräneringsstråk. Närmast byggnad anläggs tät avledning för att skydda grundkonstruktionen. Parkeringsytan inom förskolefastigheten föreslås utformas med fördröjningsstråk alternativt med permeabel beläggning.

Inom planområdet planeras för flera parkeringar med fler än 10 platser. Enligt dagvattenpolicyn ska dagvattnet från dessa parkeringsytor avskiljas från slam och olja innan det leds till recipient. Rening kan ske via oljeavskiljare eller genom naturliga processer i omkringliggande mark.

Tre områden för dagvattenhantering föreslås inom naturmarken, en nära stranden i den sydöstra delen, en översilningsyta i anslutning till skola/vårdtomten vid Mormors ängar och en på "cykelgropen" i norra delen.

Se vidare Dagvattenutredning 2013-10-21.

Snöhantering och snöupplag

För att få plats för snö vid plogning av lokalgatan i småhusområdet ska infiltrationsstråket för dagvatten på södra sidan av gatan utföras som ett öppet dike. Av samma skäl har även en markremsa på en meter på kvartersmark på norra sidan om gatan reserverats för snöhantering. Inom detta område får byggnader inte uppföras och inga

buskar eller träd planteras. Marken kan dock vara gräsbevuxen och innehålla rabatter.

Parkeringsförbud kommer att utfärdas genom lokala trafikföreskrifter på lokalgatan vid småhusen för att underlätta snöröjningen. Av detta skäl är det extra viktigt att det på tomten anordnas två parkeringsplatser per bostadshus enligt parkeringspolicyn. Möjlighet till besöksparkering kommer att finnas på parkeringsplatsen till förskolan/vårdinrättningen vid de tider då parkeringsbehovet där är lägre, företrädesvis kvällar och helger.

STRANDSKYDD

En del av den planerade bebyggelsen ligger inom det område där strandskyddet kommer att återinträda i samband med upphävande av underliggande detaljplan. Huvuddelen av denna mark består av redan ianspråktagen mark. En större del av marken är kraftigt påverkad av den tidigare verksamheten som sand- och grustäkt och området närmast stranden är idag delvis bebyggt med fritidshusbebyggelse.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark samt på gatumark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risker

Området är kraftigt kuperat och har på vissa ställen branter som kan utgöra fara för boende och allmänhet. Vid de brantaste ställena på allmän platsmark planeras skydd i form av staket och på kvartersmark ska murar uppföras för att förhindra att jord och sand rasar ner vid kraftig nederbörd.

Den geotekniska utredningen föreslår åtgärder för grundläggning och placering av bostadsbebyggelsen. Småhusen norr om rasbranterna föreslås grundläggas på berg eller packad fyllning. För flerbostadsbebyggelsen nedanför rasbranterna bör höjdsättning, planläge och konstruktion anpassas så att byggnader intill jordslänter ges ett säker-

hetsavstånd om cirka 3 m till en eventuell framtida släntlutning 1:2. Dessutom bör lösa jordblock i slänterna avlägsnas i samband med exploatering.

För att förhindra översvämningar kommer marken på den före detta grus- och sandtäkten i den nedre delen att fyllas upp. Det innebär att inga lägenheter ska ligga lägre än +2,50 meter över havet i rikets höjdsystem 1900, RH 00. Marken avses i huvudsak fyllas upp med massor från vägbyggen och andra markanpassningsåtgärder som kommer att företas inom planområdet.

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Ramböll 2012-12-21 för att beräkna hur trafikbullret från väg 222 påverkar de planerade bostäderna inom planområdet. Bullerutredningen har 2013-04-24 kompletterats med nya förutsättningar som innebär att inget bullerskydd uppförs och att Grissling-erakan efter ombyggnaden får en maxhastighet på 60 km/tim. Utredningen visar att ljudnivån max 55 dBA vid fasad klaras för samtliga bostäder utom för andra våningsplanet på de småhus som ligger söder om lokalgatan och närmast vägen. För dessa hus avses överplanet utformas så att minst ett vädringsfönster per rum lokaliseras på långsidan och ej mot bullerutsatt sida mot vägen.

Markföroreningar

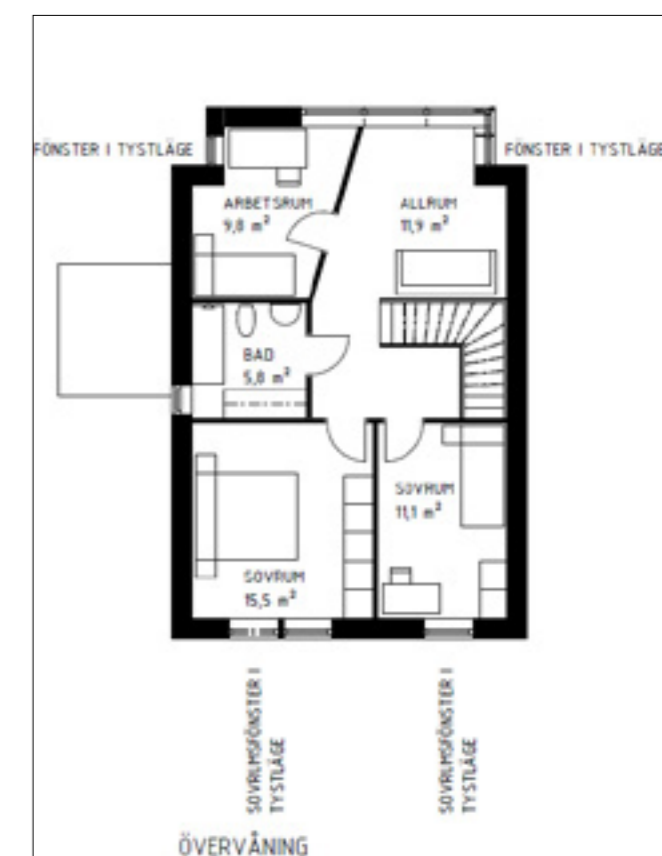
De markföroreningar som konstaterats i markmiljöundersökningarna ska åtgärdas i samband med exploateringen och innan området bebyggs med bostäder.

Radon

Alla byggnader ska uppföras radonsäkra.

BARNPERSPEKTIVET

Skogspartierna ger möjlighet till en rik och trygg utevistelse för barn som bor i området. Lekplatser som utnyttjar områdets befintliga kvaliteter ska anordnas på både kvartersmark och allmän plats. Vid Mormors ängar byggs en naturlekplats. För att komma till busshållplatserna som går österut måste den hårt trafikerade Grissling-erakan även fortsättningsvis passeras vid övergångsställe. Det är viktigt att miljön vid förskolan utformas på ett sådant sätt att hämtning och lämning kan ske på ett trafiksäkert sätt.



Exempel, småhus i bullrigt läge

SAMMANFATTNING AV MKB

ÅF Infrastructure AB har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning av planförslaget.

Studerade alternativ

I MKB:n jämförs planförslaget med ett nollalternativ. Nollalternativet definieras som att befintlig natur/kulturmiljö, bebyggelse och landskap kvarstår som idag.

Nedan redovisas den icke-tekniska sammanfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen.

Landskapsbild

Den befintliga landskapsbilden ska vara utgångspunkten för den planerade bebyggelsen. Målet är att den nya bebyggelsen ska följa naturens former och anpassas till naturliga höjder samt att växtlighet och naturformationer sparas. Den befintliga landskapsbilden kommer dock att delvis ändra karaktär då stora utfyllnader kommer att göras mot Torsbyfjärden.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka de lämningar, i form av skyttegravar, som återfinns i området då dessa delar av området inte planeras att bebyggas.

Naturmiljö

I de rester från den tidigare sand- och grustäktverksamheten som finns i området har en rödlistad svampart samt skyddsvärda insektsarter hittats. Området planeras så att dessa livsmiljöer bevaras. Även ett grönområde kallat Mormors Ängar kommer att bevaras då detta bedöms vara värdefullt för omkringliggande naturmiljö. De områden som bebyggs har bedömts vara av lokalt värde för den biologiska mångfalden och kommer delvis att förlora sitt värde men sammantaget bedöms planen medföra måttligt negativa konsekvenser.

Rekreation och friluftsliv

Vissa befintliga värden för rekreation och friluftsliv försvinner i och med att delar av området exploateras. Tillgängligheten till andra delar av planområdet ökar emellertid då det blir lättare för allmänheten att komma nära vattnet i och med att det lämnas minst 30 meter fritt från bebyggelse mot strandkanten. Värmdöleden och andra stigar inom området anläggs/eller upprustas vilket förbättrar tillgängligheten och sittplatser och rekreationsytan anordnas.

Vattenmiljö

Dagvattenhanteringen i planområdet kommer att utformas så att påverkan på yt- och grundvattenkvaliteten i området minimeras. Därmed bedöms inte ytvattenvattenstatusen för Torsbyfjärden påverkas.

Markförhållanden

I området finns branter som ligger i direkt anslutning till planerad bebyggelse. Risk för ras finns vilket kräver byggnadstekniska åtgärder samt att murar anläggs på vissa ställen för att förhindra att massor förflyttas mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom området finns också ett gammalt tippområde där förorenade massor påträffats. Planförslaget innebär att förorenade massor schaktas bort och ersätts med nya vilket är positivt då föroreningarna tas om hand och att eventuell spridning till omkringliggande mark och grundvatten förhindras.

Utsläpp till luft

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund genomför regelbundet mätningar och beräkningar av luftföroreningshalter som visar att miljökvalitetsnormerna i dagsläget inte överskrids. Planförslaget konsekvenser på luftkvaliteten i området och i regionen bedöms bli små. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte komma överskridas i och med planförslagets genomförande.

Buller

Den stora bullerkällan i området är en relativt hårt trafikerad väg söder om området. I och med planförslaget kommer även två lokalgator inom området av påverka bullersituationen. Bebyggelsen planeras så att riktvärdena för buller inte överskrids. Planförslaget kan medföra positiva konsekvenser för delar av området då bebyggelse kan avskärma bakomliggande mark med lägre bullernivåer som följd.

Miljömål och folkhälsomål

Planförslagets bidrar till uppfyllelse av målet God bebygg miljö då tillgängligheten till Torsbyfjärden ökar. Däremot motverkar planförslaget miljömålet

Bevara och utveckla naturen.

Gällande folkhälsomålen bidrar planen till måluppfyllelse på de relevanta målen främst på grund av närheten till naturen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Huvudmannaskap**

Kommunen kommer att vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Kristina Adolfsson, projektledare
Anna Enberg, landskapsarkitekt
Mona Berkevall, dagvatteningenjör
Sara Bolander, mark- och exploateringsingenjör
Sebastian Bolander, kommunekolog
Mikael Carlsson, VA-ingenjör
Thomas Johansson, Ungdom- och fritid
Lars Kustus, trafikingenjör
Linnea Skog, kommunantikvarie

Medverkande konsulter

Marita Lorentzon, planarkitekt, Ramböll
Svante Guterstam, planarkitekt, Ramböll
Johan Nilsson, mark- och exploateringsingenjör,
NAI Svefa

