



Tjänsteskrivelse

Diarienummer: 04KS/0264
Datum: 2013-12-02
Handläggare: Kristina Adolfsson
Kontor/ Enhet: Planenheten
E-post: kristina.adolfsson@varmdo.se

Samhällsplaneringsnämnden

Utställning av Detaljplan för Mörtlös 1:12 m fl

Förslag till beslut

Samhällsplaneringsnämnden föreslår besluta

- att godkänna samrådsredogörelsen och
- att detaljplan för Mörtlös 1:12 m fl ställs ut för granskning

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Detaljplanen Mörtlös 1:12 m fl syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus och småhus med sammanlagt 115 bostäder. Planen möjliggör även byggande av förskola alternativt vårdinrättning samt en fartygsbrygga för eventuell framtida trafikering med båtar för kollektivtrafik.

Ett planförslag har varit ute för samråd under tiden 2012-06-05 – 2012-06-29. Trettio yttranden har inkommit varav ett tjugotal från sakägare eller boende i närområdet. Kritik har framförts mot att ett natur- och rekreationsområde exploateras samt mot exploateringsgrad, inanspråktagande av mark inom strandskyddsområde, alltför höga hus, bebyggelse som inte passar i en skärgårdsmiljö och trafiksituationen på Grisslingerrakan. Länsstyrelsen har bl.a. haft synpunkter på avgränsning av strandskyddet.

Efter samrådet har vissa förutsättningar för planens genomförande förändrats. På grund av Trafikverkets planerade ombyggnad av Grisslingerrakan kan plats för bullerplank för närvarande inte bestämmas i planen och därmed bortfaller den bebyggelse som är beroende av att ett bullerplank uppförs. Planområdet har som följd av detta minskats. Även den planerade infartsparkeringen bortfaller i nuläget.

Nya avgöranden i Mark- och miljööverdomstolen beträffande huvudmannaskap för allmän platsmark i detaljplan visar på en striktare tillämpning av lagen än tidigare. Som en följd av detta föreslås nu kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen.

Planförslaget har även i övrigt ändrats jämfört med samrådsförslaget på flera punkter. Den tidigare föreslagna genomfarten till Mörtlösområdet har tagits bort och infarten från



Tjänsteskrivelse

Mörtnäsvägen utgör nu bara en tillfart till småhusområdet på höjden. Kritiken mot planförslaget har gjort att kontoret har omstuderat bebyggelsens placering. Antalet småhus har som en följd av detta minskats något och en noggrann anpassning till terrängen har genomförts. Flerbostadshusen har flyttas längre från stranden och strandområdet innehåller nu en fri zon på 30 – 60 m. Planförslaget innehåller även ett flertal åtgärder på parkmarken som upprustning och omdragning av Värmdöleden närmre stranden, upprustning och utveckling av Mormors äng samt en naturlekplats i närheten av denna.

Ett flertal utredningar och undersökningar har genomförts som underlag för planen och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Bakgrund

- I december 2008 antog kommunstyrelsen ett start-PM för detaljplanen.
- I juni 2010 beslutade SPN om samråd för detaljplaneprogram och i mars 2011 godkände SPN programsamrådsredogörelsen.
- I maj 2012 beslutade SPN om samråd för detaljplanen och 2012-06-05 – 2012-06-29 var detaljplanen ute på samråd.

Ärendebeskrivning

Detaljplaneförslaget

Planområdet är idag i huvudsak obebyggt och utgörs av ett f.d. grustäktsområde samt naturmark. Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus och småhus med sammanlagt 115 bostäder. Planen möjliggör även byggande av en förskola alternativt en vårdinrättning samt en fartygsbrygga för eventuell framtida kollektivtrafik med båt. Planförslaget innebär anläggning av ny lokalgata från Grisslinglerakan, väg 222, samt en ny lokalgata med anslutning från Mörtnäsvägen. Planområdet förses med kommunalt vatten- och avloppsnät. Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark inom området.

Nya förutsättningar sedan samrådet

Efter samrådet har förutsättningarna för exploatering av området förändrats väsentligt genom att Trafikverket har startat förberedelserna för ombyggnad av Grisslinglerakan. En förstudie har genomförts och arbetet med en ny vägplan pågår och beräknas vara klar hösten 2014. Bl.a. kommer vägområdesbredden på Grisslinglerakan att bestämmas i vägplanen. Det innebär att detaljplanegränsen för Mörtnäs 1:12 m fl mot Grisslinglerakan inte kan bestämmas i nuläget och därmed inte heller platsen för ett bullerplank. Den bostadsbebyggelse som förutsätter bullerplank för att godkända bullernivåer ska uppnås har därmed tagits bort i utställningsförslaget och planområdet har minskats.

I och med att planområdet har minskats kommer den underliggande detaljplanen inte att helt släckas ut av den nya planen. Denna måste därför att upphävas i sin helhet före antagandet av detaljplanen för Mörtnäs 1:12 m fl för att kunna göra erforderliga markuppfyllnader. Arbeta med upphävandet pågår.

I samrådsförslaget föreslogs enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet. Under det senaste året dock har ett antal utslag i Mark- och miljööverdomstolen visat på en striktare tillämpning av när enskilt huvudmannaskap kan tillämpas. Kontorets bedömning är med ledning av dessa rättsfall att enskilt huvudmannaskap inte är tillämbart i Mörtnäs 1:12 m fl.



Tjänsteskrivelse

Samrådet

Trettio yttranden har kommit in under eller strax efter samrådstiden varav merparten från sakägare eller boende i närområdet. De flesta synpunkterna handlar om kritik mot att ett natur- och rekreationsområde exploateras, mot exploateringsgraden, ianspråktagande av mark inom strandskyddsområde, alltför höga hus, bebyggelse som inte passar in i en skärgårdsmiljö och trafiksituationen på Grisslingeran. Det har även kommit önskemål från barn om bevarande av den s.k. cykelgropen som används av barn i närområdet. Några positiva synpunkter har också framförts och förslag på ändringar av planförslaget har lämnats. Länsstyrelsen har bl.a. haft synpunkter på avgränsningen av strandskyddet.

Förändringar i utställningsförslaget

På grund av att bullerplank inte kan uppföras och planområdet har minskats innehåller planförslaget väsentligt färre lägenheter än i samrådsförslaget som medgav 270 lägenheter. Även infartsparkeringen har utgått ur planförslaget på grund av oklarhet beträffande vägområdesbredden.

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark inom området vilket bl.a. innebär kommunal standard på gatorna samt åtgärder på parkmarken.

Den tidigare föreslagna genomfarten till Mörttäsområdet har visat sig mindre lämplig ur trafiksäkerhets- och driftssynpunkt. Genomfarten har därför tagits bort och infarten från Mörttäsvägen utgör nu bara en tillfart till småhusområdet på höjden. Flerbostadsbebyggelsen nedanför branten matas som tidigare via en lokalgata med anslutning från den befintliga rondellen på väg 222.

Kritiken mot planförslaget har medfört att kontoret har omstuderat bebyggelsens placering både beträffande småhusen på höjden och flerbostadsbebyggelsen nere vid stranden. Antalet småhus har minskats något och en noggrann anpassning till terrängen har genomförts. Flerbostadshusen blir lägre och flyttas längre från stranden. Strandområdet innehåller nu en fri zon på 30 – 60 m. Planförslaget innehåller även ett flertal åtgärder på parkmarken som upprustning och omdragning av Värmdöleden nere vid vattnet och upprustning och utveckling av Mormors äng med en naturlekplats intill.

Ett flertal utredningar och undersökningar har genomförts som underlag för planen: naturvärdesbedömning, bullerutredning, markundersökning beträffande föroreningar, skredriskundersökning (på grund av rasbranterna i det f.d. täktområdet), sjöbottenundersökning och dagvattenutredning. Markundersökningen har visat på vissa mindre föroreningar som ska åtgärdas i samband med exploateringen. En miljöbedömning har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Tidplan

Planförslaget beräknas ställas ut i januari och antas under våren 2014.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal.

Det kommunala huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av gator och anläggningar på parkmark. Ersättning för kostnaderna för



Tjänsteskrivelse

utbyggnaden regleras via exploateringsavtal med exploatören Grisslingehöjden KB. Kommunen kommer efter utbyggnaden att ha det ekonomiska ansvaret för driften av gator och parkmark.

Bostadsbyggandet innebär positiva samhällsekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för projektet.

Den befintliga landskapsbilden kommer att delvis ändra karaktär då stora utfyllnader kommer att göras mot Torsbyfjärden.

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.

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 rekreationsytor anordnas.

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

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.

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.

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.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen medför ett tillskott på bostadsmarknaden med 115 lägenheter vilket är positivt för medborgarna. Oexploaterad mark som används för rekreation tas i anspråk för bebyggelse men i gengäld görs en upprustning och utveckling av andra delar av området som innebär större möjlighet till lek och upplevelser samt större tillgänglighet till strandområdet.



Tjänsteskrivelse

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för Mörtlös 1:12 m fl kan ställas ut för granskning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets planenhet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
1	Plankarta med illustrationsplan	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Genomförandebeskrivning	Bilägges
4	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilägges
5	Samrådsredogörelse	Bilägges
6	Fördjupad naturinventering och naturvärdesbedömning 2010-09-15	Bilägges ej, tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret
7	Bullerutredning 2012-12-21 med komplettering 2013-04-24	- ” -
8	Översiktlig markmiljöundersökning 2013-02-22 med fördjupning 2013-06-03	- ” -
9	PM Stabilitet 2013-04-19	- ” -
10	Bottenundersökning 2013-07-30	- ” -
11	Dagvattenutredning 2013-10-21	- ” -

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef och t.f. planchef