

Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret
SPN 2013-12-16

Samrådsredogörelse
Detaljplan för Mörtlös 1:12 m fl
Dnr: 04KS/0264

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Mörtlös 1:12 m fl, Värmdö kommun

Detaljplan för Mörtlös 1:12 m fl, Värmdö kommun har varit ute på samråd under tiden 2012-06-05 – 2012-06-29. Information om samrådet skickades ut till de som är berörda av planförslaget och handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Totalt har 30 yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Yttranden har lämnats av:

		Datum
1.	Länsstyrelsen	2012-08-28 (meddelade försening 2012-06-29)
2.	Lantmäteriet	2012-06-25
3.	AB Storstockholms Lokaltrafik	2012-06-28
4.	Storstockholms brandförsvär	2012-06-18
5.	Vattenfall	2012-07-16
6.	TeliaSonera Skanova Access AB	2012-06-28
7.	Bygg & miljökontoret	2012-06-29
8.	Bostadsrättsföreningen Viks Pensionat, Ålstäket 6:1	2012-06-29
9.	Styrelsen för Ljungs samfällighet	2012-06-29
10.	Gustavsbergs vägförening	2012-07-09
11.	Vision Häst Värmdö	2012-06-29
12.	11-årig flicka boende i grannskapet	2012-06-12
13.	Therese Krog, Mörtlös 1:525	2012-06-19
14.	Anneli och Peter Grinups Mörtlös 1:736	2012-06-27
15.	Lars Zakrisson, Mörtlös 1:641	2012-06-27
16.	Magnus Persson och Sandra Lindeborg, Mörtlös 1:654	2012-06-27
17.	Marcus Wikström, Ålstäket	2012-06-27
18.	Monika Lagerström, Grisslingevägen 30, Mörtlös 1:239	2012-06-27
19.	Arne Augustsson och Annmarie Nätt, Mörtlös 1:649	2012-06-28
20.	Jörgen Rahm, Mörtlös 1:326	2012-06-28
21.	Wilma Bennet	2012-06-28
22.	Anne Veiksaar Mörtlös 1:285	2012-06-29

23.	Elisabeth Hallgren	2012-06-29
24.	Jens Krog, Mörtån 1:462 och Mörtån 1:135	2012-06-29
25.	Katarina Liard, Ljung 1:36	2012-06-29
26.	Marie-Christine Köhne, Patrick Karlsson, Renate Köhne, Mörtån 1:401	2012-06-29
27.	Michael Westman, Mörtån 1:532 och Mats Fröberg, Mörtån 7:2	2012-06-29
28.	Patrik Häggstrand, Mörtånsvägen 11A	2012-06-29
29.	Pär Rådström, Bankir Zethraeus väg 116	2012-06-29
30.	Tomas Rönnqvist, Mörtån 1:372	2012-06-29

Yttrandena i sammanfattning

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen gör bedömningen att det utifrån nu kända förutsättningar inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL.

Strandskydd

Det är Länsstyrelsen som beslutar om upphävande av strandskyddet i föreliggande plan.. Länsstyrelsen kan inte utifrån föreliggande underlag, se några särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i den del av kvartersmarken som avser Handel, kontor och bostadskomplement (HKB). Mellan stranden och kvartersmarken betecknad HKB finns endast en smal remsa utlagd som naturmark. Dessutom är det närmast belägna strandområdet och vattenområdet avsett för bryggor för de kommande bostäderna. Länsstyrelsen bedömer att risken är stor för en privatisering av denna del av strandområdet som är tillgänglig för allmänheten idag. Länsstyrelsen konstaterar att planen inte reglerar den närmare omfattningen eller utformningen av bryggor m.m. i vattenområdet. Ej heller framgår vilka naturvärden som finns i vattenområdet. Enligt Länsstyrelsens uppfattning bör därför strandskyddet behållas även inom vattenområdet för bryggor (WB). Prövning av bryggor får sedan ske med dispens när den närmare utformningen är känd och konsekvenserna kan överblickas. Vid kommande dispensprövning bör dispensbeslut villkoras med t.ex. tidpunkt för arbetenas utförande. I övrigt anser Länsstyrelsen att kvartersmarken som i planförslaget är placerad inom strandskyddat område, redan är ianspråktagen på så sätt att den allemansrättsliga tillgängligheten är utsläckt.

Kommentarer:

Planförslaget förutsätter nu, till skillnad från samrådsförslaget, kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. I utställningsförslaget föreslås också att strandskyddet endast upphävs på kvartersmark och gatumark. Den fria zonen längs med stranden utgör minst 30 m och avses innehålla en upprustad del av vandringsleden Värmdöleden och andra anordningar för det rörliga friluftslivet. Kontorets bedömning är att allmänhetens tillgänglighet till strandområdet så som utställningsförslaget har utformats kraftigt förbättras.

Geoteknik

I planprogrammet, daterat 2010-06-08 omnämndes att frågan om skredrisker skulle ses över i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen förutsätter att hänsyn tas till ovan nämnda risker i det fortsatta planarbetet.

Kommentarer:

En skredriskundersökning har genomförts efter samrådet. Den föreslår hur byggnaderna ska grundläggas och att skyddsåtgärder ska uppföras på vissa ställen för att förhindra skred vid kraftig nederbörd. Bestämmelser har som följd av det införts i planen beträffande skyddsåtgärder.

Översvämning

När det gäller risk för översvämning bör inte tekniska anläggningar, så som pumpstation placeras på sådan nivå eller utformas på sådant sätt att anläggningen kan komma att översvämmas. För bostadsbebyggelse anges i planbestämmelse b1 att lägsta nivå i meter för underkant bottenbjälklag för lägsta bostadsvåning är + 2,50 m ö h i rikets höjdsystem 1900, RH 00. Kommunen bör överväga att använda begrepp som underkant grundsula alternativt vara observant på att exempelvis elförsörjning i källare som placeras under bostadsvåning inte kan komma att översvämmas.

Kommentarer:

Åtgärdat

Formalia

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före denna tidpunkt. Det är en fördel om det framgår av plankarta och övriga planhandlingar vilken lag som tillämpats vid framtagandet av planen.

Kommentarer:

Åtgärdat.

2. Lantmäteriet

Grundkartan

Grundkartan ska inte vara äldre än tre månader och behöver uppdateras inför utställningen. Begreppet tomt bör inte användas avseende fastighetsindelning.

Kommentarer:

Åtgärdat

Synpunkter kopplade till enskilt huvudmannaskap

Lantmäteriet har framfört ett antal synpunkter som är kopplade till att samrådsförslaget förutsätta enskilt huvudmannaskap för allmän plats som gemensamhetsanläggningar och huvudmannaskap för Värmdöleden och områden betecknade Natur m. m.

Kommentarer:

Synpunkterna är inte längre aktuella i och med att planförslaget nu förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Plankarta och planbestämmelser

Det vore bra om namn som t ex Mormors väg och Mormors ängar framgick av plankartan.

I bestämmelser avseende fastighetsindelningen bör begreppet tomt inte användas. Lantmäteriet rekommenderar att begreppet tomt ändras till fastighet i berörda delar av planförslaget.

Kommentarer:

Mormors väg ingår inte längre i planområdet. Mormors ängar bör lämpligen illustreras på en illustrationskarta. Tomt har ändrats till fastighet.

Bv₃-område

Det är tveksamt om genomförande av fastighetsbildning för Bv₃-området resulterar i en lämplig bostadsfastighet alternativt lämpligt skifte av bostadsfastighet. Lantmäteriet undrar också hur väg fram till Bv₃-området över naturmark ska tryggas.

Kommentarer:

Bv₃-området har utgått.

Genomförandebeskrivningen

Enligt genomförandebeskrivningen ska en gemensamhetsanläggning bildas för bryggorna i BV3-området. En sådan gemensamhetsanläggning är troligen inte möjlig att inrätta utan stöd av en överenskommelse eftersom brygga för fastighet på fastlandet inte uppfyller väsentlighetskravet i anläggningslagen. Denna gemensamhetsanläggning finns inte med i

uppräknningen på sid 4 i genomförandebeskrivningen. Inom WB-området finns en berörd fiskesamfällighet som måste hanteras vid bildande av gemensamhetsanläggning för bryggor.

Den del av genomförandebeskrivningen som berör ekonomiska frågor bör kompletteras med information om ersättningar för markåtkomst, för både fastighetsregleringar, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Enligt genomförandebeskrivningen fördelas förrättningskostnader enligt regler i fastighetsbildningslagen. Lantmäteriet vill erinra om att regler angående fördelning av förrättningskostnader finns även i anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Lantmäteriet vill erinra om att också en del av Mörtlös 1:582 ingår i planområdet som allmän plats natur. Detta framgår av planbeskrivningen men inte av genomförandebeskrivningen.

Kommentarer:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats. Mörtlös 1:582 ingår inte längre i planområdet.

3. AB Storstockholms Lokaltrafik

Det är positivt att kommunen exploaterar områden i närheten av befintlig kollektivtrafik och man planerar en infartsparkering för bil, cykel och moped i anslutning till planområdet.

Det är viktigt att det planeras för gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelsen och hållplatserna liksom trafiksäkra passager med vägen i anslutning till hållplatserna. Utformningen av vägar mellan hållplatser och bebyggelse skall utgå ifrån ett barnperspektiv och vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Eftersom planområdet angränsar till väg 222 samt ligger i direkt anslutning till en busshållplats är det extra viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av SL-trafiken ska utformning av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller uppfylls. Vad gäller avstegsfall för buller så vill SL påpeka att det inte finns någon överenskommelse gällande avstegsfall som har förhandlats fram generellt för planbestämmelser mellan Värmdö kommun och SLL. SL anser också att avstegsfall inte ska tillämpas utan att kommunen har beskrivit vilka åtgärder som är möjliga att vidta för att nå, eller närma sig riktvärdena.

SL vill gärna delta i det fortsatta planarbetet.

Kommentarer:

Gång- och cykelvägnätet har förändrats i och med att den nedre delen av området inte längre ingår i planområdet. Lokalgatan i småhusområdet saknar trottoar vilket förutsätter hastighetsbegränsning till 30 km/h. Lokalgatan i södra delen av området har trottoar. Planområdet är kraftigt kuperat och alla gång- och cykelvägar kan inte anpassas för personer med funktionsnedsättningar. Bullerutredning har genomförts i flera omgångar för planområdet och bullernivåerna kommer att hålla sig inom riktlinjerna.

4. Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har tidigare yttrat sig i ärendet och har inget ytterligare att kommentera.

5. Vattenfall

Vattenfall framför inga synpunkter på planförslaget men redovisar sina anläggningar inom området och påpekar att det är av vikt att exploatören kontakter Vattenfall för upprättande av avtal. Vidare skall stor försiktighet vidtas vid schaktarbete i närheten av vår HSP-ledning. Utsättningen ska göras i god tid innan markarbeten kan påbörjas. Vattenfall önskar ta del av det fortsatta planarbetet samt antagen detaljplan. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Kommentarer:

Inga kommentarer.

6. TeliaSonera Skanova Access AB

Lägesinformation telenät

Skanova framför att man har markförlagda teleanläggningar vid och i närheten av detaljplaneområdet enligt röda linjer i bifogad karta. Vid arbeten i närheten av befintliga teleanläggningar behöver försiktighet iakttagas så att inte skada uppkommer. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Kommentarer:

Inga kommentarer.

7. Bygg & miljökontoret

På detaljplanen saknas i dagsläget information om strandskyddet, närmare bestämt var det är upphävt och var åtgärder kräver dispens. Kontoret anser att det är värdefull information som med fördel bör skrivas in.

En positiv aspekt med den nya planen är att strandskyddet återinförs på tidigare icke strandskyddad kvartersmark, i synnerhet i de nordöstra delarna som bevisligen har höga naturvärden. En negativ aspekt är att större skogsområden kommer att tas ner men då skogsområdena till stora delar klassats som triviala i inventeringen bedöms det inte som en väsentlig påverkan på områdets växt- och djurliv.

Den strandpromenad som finns inritad i "flygbildshybriden" kommer med största sannolikhet att öka tillgängligheten till strandområdet för allmänheten jämfört med dagens markanvändning. Om utformningen av strandpromenaden kan anpassas till rådande naturmiljö bör ingreppet också kunna minimeras. Dock kan det vara värt att nämna att en separat strandskyddsdispens kommer att krävas och att innan en faktisk prövning görs kan dispens för strandpromenaden inte garanteras, även om det är troligt att en dispens kan beviljas.

Den bild som visar befintligt strandskydd blir missvisande då det endast är en övergångsfas.

Vad gäller WB-området så ställer sig kontoret positivt till att samla alla bryggor inom ett område och inom det området upphäva strandskyddet. Dock önskas mer information gällande rådande bottenförhållanden och framtida användning innan man försöker upphäva strandskyddet. Frågor som hur skuggpåverkan från framtida bryggor och båtar kommer att påverka bottarna samt hur den ökade båtanvändningen kommer att påverka viken som helhet. En reglering av antalet båtplatser kan bli relevant.

Kommentarer:

Detaljplanen innehåller nu information om strandskyddet. Strandskyddet kommer enbart att vara upphävt på kvartersmark och gatemark enligt länsstyrelsens synpunkter. Det innebär att flera åtgärder på parkmark och även bryggorna kommer att kräva strandskyddsdispens. Förutsättningarna för detta har dock förändrats i och med att kommunen kommer att vara huvudman för parkmark och anläggningar inom strandskyddsområdet.

En sjöbottenundersökning har genomförts sedan samrådet som visar att bryggorna inte kommer att ha negativ inverkan på växt- och djurliv.

8. Bostadsrättsföreningen Viks Pensionat, Ålstäket 6:1

Anser att det är positivt att Mörtlös utvecklas men inte i den snabba takt och med den höga exploateringsgrad som framgår av samrådshandlingarna. Planen tar alltför lite hänsyn till strandskyddet och angränsande områden. Genomförande av förslaget riskerar att förstöra känslan av att bo i natur. Att bygga sjuvåningshus är att skapa en skärgårdsstad vilket strider mot skärgårdskommunens identitet. Det är av yttersta vikt att denna unika karaktär bibehålls och att

den inte byggs bort. Räven, älgen, grävlingen, rådjuret, fiskgjusen och havsörnen riskerar att försvinna om man bygger bort de få grönytor som finns kvar i Mörtlös. Att sandmarkerna bakom "Grisslingerrakan" och "Mormors ängar" rustas upp och delvis bebyggs är positivt men det gäller att exploatera utan att förstöra det som är Värmdös identitet. Viken mellan Östra Mörtlös och Ljung är ett unikt landskapsrum och hur detta kommer att påverkas måste tydligt redovisas.

Man vill ha bättre information om projektet än man fått hittills. Man hoppas vi att kommunen planerar för olika upplåtelseformer, framförallt hyresrätter då kommunens ungdomar behöver bostäder.

Kommentarer:

Planförslaget är kraftigt minskat jämfört med samrådsförslaget, även antalet våningar på flerbostadshusen har sänkts. Viktiga grönytor förstärks och utvecklas i planen.

Upplåtelseformerna kan inte regleras i detaljplanen.

9. Styrelsen, Ljungs samfällighet

Anser att förslaget innebär en mycket omfattande exploatering av det enda kvarvarande grönområdet i de östra delarna av Mörtlös. Grönområdet utnyttjas även av de boende i vid Ålstäket, i Ljung och i Vik. En så omfattande exploatering är inte förenlig med de kringboendes behov av grönområden för rekreation och friluftsliv. Förslaget står knappast heller i överensstämmelse med kommunens – i översiktsplanen – uttalade målsättning att omfattande exploatering framför allt skall tillåtas ske i vissa centrala områden (Gustavsberg, Hemmesta, Brunn samt Björkås). Förslaget bidrar även till en ökad belastning av ett redan mycket ömtåligt vägnät.

Kommentarer:

Planförslaget är kraftigt minskat jämfört med samrådsförslaget och viktiga grönytor förstärks och utvecklas i planen. Bebyggelseområdena kommer att utgöra en väsentligt mindre del än park- och naturområdet.

10. Gustavsbergs vägförening

Vi har mottagit informationshandlingar men vill meddela att vi har avstått från att lämna synpunkter då inget av områdena ligger inom Gustavsbergs Vägförenings ansvarsområde.

11. Vision Häst Värmdö

Denna detaljplan är oerhört viktigt för ridningen då det är den blivande länken för en ridled som sträcker sig över större delen av kommunen. En första etapp Velamsund/Nacka – Betsede är under planering och nästa etapp blir genom Mörtlös, förbi Ålstäket och vidare mot Haghulta/Vik. Ålstäket och Grisslinge/Mörtlös är en flaskhals inte bara för motorburen trafik utan även för hästburen trafik. Därför är det av yttersta vikt att mark reserveras i programområdet Östra Mörtlös, så att det går att göra en förbindelse mot Ålstäket (ev. med hjälp av befintlig gångport) åt ena hållet och mot Aspvik/Betsede/Skevik/Kovik liksom åt Lemshaga/Gustavsberg åt andra hållet.

Ett förslag är att prickmarken som går längs med väg 222 (en bit in) används till ridväg. Samt att Värmdöleden görs tillgänglig för hästar och ryttare.

Man yrkar att

- mark reserveras för ridväg och ritas in i kommande detaljplan för att säkerställa en möjlig passage. Dessa ridvägar bör göras i samråd med Vision Häst Värmdö.
- en ridväg görs i anslutning till den planerade gång- och cykelvägen, alternativt att ridning tillåts på gc-vägen.

Kommentarer:

Eftersom kommunen kommer att vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet kan ridväg iordningställas i samband med genomförandet av planen och de allmänna platserna. Planen

reglerar enbart översiktligt användningen av den allmänna platsmarken i PARK och NATUR. När detaljplanen har vunnit laga kraft är det lämpligt att kontakta kommunen för en diskussion om ridvägar i området.

Trafikverket planerar ombyggnad av väg 222 med en gång- och cykelbana på norra sidan av vägen nedanför planområdet. Möjligheterna till ridning på denna bör tas upp med Trafikverket.

12. 11-årig flicka boende i grannskapet

Vill inte att den s.k. cykelgropen ska försvinna i och med att en väg byggs där och ber enträget att den ska finnas kvar.

Kommentarer:

Kontoret tycker det är mycket positivt att barn lämnar synpunkter på ett detaljplaneförslag och det är desto mer glädjande att cykelgropen kommer att kunna vara kvar, åtminstone i flera år, eftersom den inte längre ingår i planområdet.

13. Therese Krog Mörtlös 1:525

Planförslaget kommer att leda till att det blir mindre grönområde kvar. De som redan är bofasta i Mörtlös kommer inte att känna att Mormors äng längre är en del för dem, då den "byggs in" som en park, ett grönområde, i det nya området. Det är hänsynslöst då denna äng betyder mycket för dem som redan är boende i Mörtlös.

Kommentarer:

Planförslaget har nu ändrats så att kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser och sköta dem. De blir därmed tillgängliga för alla kommuninvånare. Planförslaget innebär en upprustning och utveckling av park- och naturområden i området. Mormors äng blir kvar och kommer att vårdas som en naturäng, en plats för samvaro som midsommarfirande etc. och kommer även att innehålla en naturlekplats. Målsättningen är att redan bofasta i Mörtlös även fortsättningsvis ska känna sig välkomna där och använda den för olika aktiviteter.

14. Anneli och Peter Grinups, Mörtlös 1:736

Motsätter oss förslaget och vädjar att lämna området orört. Området har stor betydelse för boende i Mörtlös, inte minst för alla de barn som bor här och för Solbackens förskola som ofta gör utflykter just till denna skog. Vår starka åsikt och rekommendation är att det inte ska byggas några lägenheter eller höghus intill den fantastiskt lantliga idyll som dagens Mörtlös verkligen är.

Kommentarer:

Exploateringen av området är kraftigt minskad jämfört med samrådsförslaget och planförslaget innebär en upprustning och utveckling av park- och naturområden i området. Kontorets uppfattning är att det i flera avseenden blir mer tillgängligt som område för rekreation och friluftsliv för kringboende.

15. Lars Zakrisson, Mörtlös 1:641

Anser att trafikproblemen med in- och utfarter på Grisslingerrakan måste lösas och att det saknas klara besked om det, vidare att naturvärdesinventeringen behöver göras vid en tidpunkt när man kan få en mer fullständig bild av växt- och djurlivet. Är också kritisk till förslaget till bebyggelse i stil med Hammarby sjöstad.

Kommentarer:

Planförslaget har ändrats beträffande in- och utfarter och lokalgator på så sätt att det inte blir någon genomfart genom området. Det södra området kommer att ha infart via den befintliga rondellen söder om planområdet på Grisslingerrakan och småhusen kommer att ha infart via Mörtlösvägen.

Trafikverket arbetar med en ny vägplan för Grisslingerrakan och reglering av in- och utfarter på sträckan kommer att ske i samband därmed i samverkan med kommunen.

Planförslaget har även reviderats beträffande exploateringsgraden sedan samrådet och innehåller väsentligt färre bostäder och även lägre byggnader.

16. Magnus Persson och Sandra Lindeborg, Mörtlös 1:654

Anser att den nya infartsvägen från väg 222 som mynnar i Mörtlösvägen innebär en betydlig trafikökning på Västerviksvägen som redan idag har mycket trafik men låg standard. Där bor också mycket barnfamiljer. Önskar också att de nya flerbostadshusen inte blir för höga så de skymmer utsikten mot Grisslingeviken. Man undrar också vad som händer med bussgaraget som är störande för omgivningen. Vidare anser man att det är tråkigt att Mormors äng ska bebyggas och att det saknas lekplats i området.

Kommentarer:

Planförslaget har ändrats så att det inte blir någon genomfart genom området. Det föreslagna småhusområdet kommer att matas via Mörtlösvägen men det innebär en liten påverkan på trafikmängden på denna. Exploateringsgraden har kraftigt minskats och flerbostadshusen blir både färre och lägre än i samrådsförslaget. Ett hus blir på 6 våningar, de övriga tre på fyra och fem våningar. SL:s bussdepå är planerad att ingå i detaljplanering för Mörtlös M5 (Mörtlös och Korpholmen). Detta planarbete måste dock avvakta Trafikverkets arbete med ny vägplan för Grisslingerakan eftersom bl.a. Mörtlösvägens anslutning till väg 222 kommer att hanteras där.

17. Marcus Wikström, Ålstäket

Har invändningar mot att området exploateras och anser att det förstör viktiga natur- och rekreationsvärden i form av växt- och djurliv och utsiktspunkter.

Kommentarer:

Exploateringen har kraftigt minskats sedan samrådet. Kommunen kommer nu också att ansvara för park- och naturområden inom planområdet. Målsättningen är att bevara viktiga delar av natur- och rekreationsområdet och samtidigt förstärka och utveckla andra delar för att öka tillgängligheten till dessa. Rasbranterna med värdefullt växt- och djurliv och viktiga hållmarker lämnas orörda, Värmdöleden rustas upp och dras genom ett utvecklat och upprustat parkstråk vid stranden, Mormors äng kommer att bevaras och rustas upp för att även fortsättningsvis kunna användas för olika aktiviteter och kommer dessutom att förses med naturlekplats. Stigarna i området kommer att förbättras och bli fler. En utsiktspunkt kommer att iordningställas. En exploatering av tidigare oexploaterad mark upplevs självklart ofta som negativt men det är kontorets bedömning att detaljplanen även kommer att medföra flera positiva inslag för de boende i närheten.

18. Monika Lagerström, Mörtlös 1:239

Motsätter sig byggande av 7-vånings flerbostadshus och önskar att Mörtlös även fortsättningsvis ska vara ett villaområde.

Kommentarer:

Flerbostadshusen har blivit färre och lägre. De är också avskiljda från övriga Mörtlös genom att de får en egen infart från väg 222. Kontorets erfarenhet är dock att det i villaområden finns ett behov av lägenheter i flerbostadshus i närområdet när man t.ex. vill flytta från villan av åldersskäl eller vid separationer. De föreslagna småhusen på höjden kommer att matas via Mörtlösvägen och kommer på så sätt att tillhöra Mörtlös villaområde.

19. Arne Augustsson och Annmarie Nätt, Mörtlös 1:649

Framför kritik mot bristande information och kontakter med planhandläggarna och på trafiksituationen och planeringen av Grisslingerakan. Man påpekar störningar från SL:s bussdepå och föreslår avsteg från kommunens parkeringsnorm av miljöskäl. Vidare anser man att bebyggelse planeras för nära Mormors äng och inte bör planeras längs den föreslagna genomfartsgatan eller inom strandskyddsområde. Anser sammanfattningsvis att det bör finnas lämpligare områden i Värmdö kommun att exploatera.

Kommentarer:

Planeringen av Östra Mörtlös har pågått i flera år vilket bl.a. tyvärr har inneburit att handläggare hunnit sluta och nya har börjat med planeringen av området. Detta tillsammans med hög arbetsbelastning kan

ha medfört brister i kontakter och dialog med de som berörs av planeringen. Kontoret beklagar detta men vill påpeka att kommunhuset har öppet till kl. 19.00 på torsdagar och avsikten är då att det ska finnas möjlighet till kontakt med handläggare som arbetar med olika ärenden. I övrigt följs alltid de regler som finns i plan- och bygglagen om utskick, annonsering och utställning av planhandlingar under processen.

SL:s bussdepå ingår inte i planområdet utan kommer att hanteras i den kommande planläggningen av Mörtlös M5 (Mörtlös och Korsholmen). Detta planarbete måste dock avvakta Trafikverkets arbete med ny vägplan för Grisslingeskan eftersom bl.a. Mörtlösvägens anslutning till väg 222 kommer att hanteras där.

I planförslaget görs ett avsteg från kommunens parkeringsnorm för flerbostadshusen. Bebyggelsen vid Mormors äng har förskjutits österut och ängen har fått bättre anknytning till hela park- och naturområdet än i samrådsförslaget. Det blir ingen genomfart och därmed inte heller någon bebyggelse längs en genomfartsgata. Bebyggelsen längs stranden har dragits tillbaka och det blir en 30 – 60 m bred strandzon med Värmdöleden och platser för rekreation. Idag är strandskyddet upphävt inom stora delar av området men kommer att återinföras inom parkmarken vid stranden i och med detaljplanläggningen.

20. Jörgen Rahm, Mörtlös 1:326

Invänder mot att man exploaterar ett av de få grönområden som finns kvar i Mörtlös som används flitigt av boende och förskolor och förutsätter att kommunen kompenserar med grönområden med samma funktioner. Anser att detaljplanen bör ange området som orörd parkmark och att det finns andra områden som kan byggas utan att förstöra grönområden. Är emot att det exploateras inom strandskyddszon och att det byggs höga hus upp till 7 våningar. Så omfattande bebyggelse som föreslås bör inte av trafikskäl tillåtas innan ombyggnaden av Grisslingeskan är klar och en rondell anlagts vid Älgstigen. Bebyggelsens påverkan på trafiksituationen på Grisslingeskan bör utredas.

Kommentarer:

Detaljplanen innebär till viss del bebyggelse på naturmark och till viss del på tidigare exploaterad mark inom grustäktområdet. Planområdet består till större delen av park- och naturområden som kommunen ska vara huvudman för och som kommer att utvecklas vad gäller natur- och rekreationsvärden. Värmdöleden och stigar rustas upp och nyanläggs och anläggningar för lek och rekreation uppförs på flera platser. En fri zon mellan kvartersmark och vattnet kommer att finnas på 30 – 60 meter och strandzonen blir mer tillgänglig än den är idag. En exploatering av tidigare oexploaterad mark upplevs självklart ofta som negativt men det är kontorets bedömning att detaljplanen även kommer att medföra flera positiva inslag för de boende i närheten.

21. Wilma Bennet

Vill inte att cykelgropen ska exploateras och ber enträget att så inte ska ske.

Kommentarer:

Cykelgropen kommer inte att exploateras eftersom den delen av området inte längre ingår i planområdet. Se f.ö. under punkt 11.

22. Anne Veiksaar, Mörtlös 1:285

Ifrågasätter att man tar bort det enda grönområde som finns i Östra Mörtlös med tanke på växt och djurliv och anser att en kompletterande naturinventering och naturvärdesbedömning bör göras. Ifrågasätter också att man bygger på högaktivt område för radon och anser att trafiksituationen inte medger mer bebyggelse innan väg 22 har byggts om.

Kommentarer:

Exploateringen har minskats väsentligt och större delen av området bevaras som park- och naturområde. Park- och naturområdena blir inom flera delar mer tillgängliga, bl.a. strandområdet, och kommer att rustas upp och anläggningar kommer att göras. Det finns teknik för att hantera markradon och alla byggnader ska uppföras radonsäkra. Trafiksituationen har förändrats sedan samrådet.

Genomfartsgatan har tagits bort och enbart småhusområdet får anslutning till Mörttäsvägen. Flerbostadshusen ansluts till väg 222. Trafikverket planerar för ombyggnaden av Grisslingerrakan och en ny vägplan beräknas vara klar under 2014.

23. Elisabeth Hallgren, Pianogatan 8, Tibro

Anser att 7-våningshus inte hör hemma i skärgården och kommer att förändra vyn från flera håll.

Kommentarer:

Exploateringen har minskats och hushöjden har sänkts. Kommunen bedömer att flerbostadsbebyggelsen i dess föreslagna utformning kan bli ett positivt blickfång tillsammans med ett upprustat och förskönat parkstråk längs med stranden.

24. Jens Krog, Mörttä 1:462 och Mörttä 1:135

Anser att det sparas för lite på grönområden och att man skall gå på det tidigare presenterade förslaget A. Infarten till Mörttä är inte heller löst på något bra sätt. Man bör inte bygga bostäder så nära vattnet och strandskyddet bör bevaras. Tycker att marken närmast väg 222 bör planeras för kommersiella lokaler och parkering.

Kommentarer:

Inom planområdet kommer den största delen av marken att utgöras av park och natur som kommer att upprustas och underhållas av kommunen och göras mer tillgänglig för allmänheten. Bostäderna har flyttats längre från vattnet och det kommer att råda strandskydd på parkmarken där. Marken närmast väg 222 ingår inte längre i planområdet och vad som ska finnas där kommer att avgöras vid en framtida planläggning.

25. Katarina Liard, Ljung 1:36

Bor i villa i Ljung med utsikt mot Östra Mörttä. Anser att en bebyggelse där försämrar marknadsvärdet på deras villa.

Kommentarer:

Kontoret anser att inte bara natur utan även bebyggelse med omsorgsfull arkitektonisk utformning kan utgöra ett positivt inslag i en utsiktsvy.

26. Marie-Christine Köhne, Patrick Karlsson, Renate Köhne, Mörttä 1:401

Protesterar mot exploateringen och anser att skyskrapor ska byggas där det redan finns hus.

Kommentarer:

Inom planområdet kommer den största delen av marken att utgöras av park och natur som kommer att upprustas och underhållas av kommunen och göras mer tillgänglig för allmänheten.

27. Michael Westman, Mörttä 1:532 och Mats Fröberg, Mörttä 7:2

Hänvisar till skriften "Strandskydd - en vägledning för planering och prövning" handbok 2009:4, utgåva 2, 2012" och anser utifrån denna att detaljplaneförslaget innehåller felaktigheter. Detaljplanen säkerställer inte fri passage vid strandlinjen och bejaktar inte djur och växtlighet. Det finns inte skäl att upphäva strandskyddet. Det rekommenderade avståndet till vattenlinjen underskrids. Det är fel att strandskyddet redan är upphävt i den befintliga planen.

Den planerade Östra Mörttä avviker markant från den lågskaliga bebyggelsen i Värmdö. Trafiksituationen kommer också att förändras radikalt. Vägverket har inga planer på en ombyggnation inom 15 år. Anser att det vore trevligt om området kunde formas på ett sätt som passade in i bebyggelsen och landskapet med mera lågskalig bebyggelse och ett friare tillträde till strandlinjen.

Kommentarer:

I planförslaget följs lagstiftningen och de riktlinjer som utformats av Naturvårdsverket samt länsstyrelsen yttrande i samrådet. Bebyggelsen har flyttats längre bort från stranden och en fri zon kommer att finnas på 30 – 60 meter. Strandskyddet kommer att finnas kvar på parkmark och i

vattenområdet. Exploateringen har minskats väsentligt och hushöjderna har blivit lägre. Trafikverket har inlett planeringen för ombyggnaden av Grisslingerrakan och en ny vägplan beräknas vara klar 2014. Bebyggelsen avses anpassas till naturen vad gäller placering, färgsättning och utformning.

28. Patrik Häggstrand, Mörttäsvägen 11A

Anser att det mesta i planförslaget ser bra ut men att planen behöver förändras vid Mormors äng. Föreslår att vägen flyttas till ängens södra sida för att inte skära av sambandet mellan skog och äng och bifogar en skiss på det.

Kommentarer:

Kontoret tycker att det är mycket värdefullt att de boende engagerar sig och lämnar förslag till alternativ utformning. Kritiken mot genomfartsvägen och dess utformning i samrådsförslaget var befogad och i utställningsförslaget har en annan trafiklösning tagits fram. Småhusen angörs nu via Mörttäsvägen och den nya lokalgatan har en mindre avskärande verkan och får även väsentligt mindre trafik. Mormors äng avses bevaras och förbättras på flera sätt och ska även fortsättningsvis kunna användas av kringboende för olika aktiviteter.

29. Pär Rådström

Tänker i fortsättningen rösta på det politiska parti som inte vill exploatera Värmdö mer. Säger nej till stora kostnader för infrastruktur, dagis, skolor, ökad trängsel på vägar, på SL-bussar och på Värmdö samt till höghus på Värmdö.

Kommentarer:

Inga kommentarer.

30. Tomas Rönnqvist, Mörttä 1:372

Anser att den pågående exploateringen av västra Mörttä (M3) bör utvärderas vad gäller trafikutveckling, kollektivtrafik, områdespåverkan och behov av rekreationsområden innan Östra Mörttä exploateras. Först därefter kan planeringen tas upp igen men för en mer småskalig och anpassad bebyggelse. Den föreslagna utbyggnaden påverkar hela Mörttäområdet och därför bör alla fastighetsägare i området få möjlighet till inflytande.

Framför också att det är viktigare att skapa en förtätning runt Mölnvik för att skapa en bra centrumbebyggelse i ett idag utspritt och spretigt område. Där finns det områden i andra riktningar som är mer lämpade för bostadsbyggande.

Kommentarer:

Helhetsbedömningen av utbyggnaden av olika områden sker i kommunens översiktsplanering och Östra Mörttä är ett av de planerade utbyggnadsområdena i kommunen.

Sammanfattning av synpunkter samt kontorets kommentarer

De flesta synpunkterna under samrådet handlar om att ett värdefullt natur- och rekreationsområde exploateras, exploateringsgraden, ianspråktagande av mark inom strandskyddsområde, alltför höga hus, bebyggelse som inte passar i en skärgårdsmiljö och trafiksituationen på Grisslingerrakan. Det har även kommit önskemål från barn om bevarande av den s.k. cykelgropen som används av barn i området. Några positiva synpunkter har också framförts och förslag på ändringar av planförslaget har lämnats.

Kontoret konstaterar att en del av synpunkterna gäller frågor där förutsättningarna har förändrats i och med Trafikverkets pågående planering för ombyggnad av Grisslingerrakan. Planeringen för

förbättringen av trafiksituationen på Grisslingrakan har därmed inletts och exploateringen av området har minskats väsentligt. Men även inom det nu föreslagna planområdet har det gjorts förändringar efter samrådet som går i linje med synpunkterna. Det har gjorts en mer omsorgsfull lokalisering av bebyggelsen med hänsyn till terräng och natur, hushöjden har sänkts, park- och naturområdet har planerats av landskapsarkitekt och tillgängligheten till och kvaliteten på strandområdet och andra delar av området kommer att förbättras för allmänheten. Mormors äng kommer att bevaras och rustas upp för att även fortsättningsvis kunna användas för olika aktiviteter av kringboende och av de kommande invånarna i Östra Mörtån. Önskemålet om en lite större och anlagd lekplats i Mörtån kommer att tillgodoses genom att en naturlekplats kommer att uppföras i anslutning till ängen. Värmdöleden rustas upp och får en mer strandnära och tilltalande sträckning längs vattnet med olika rekreationsytor. Bebyggelsens utformning och färgsättning ska anpassas till naturen. Sammanfattningsvis anser kontoret att synpunkterna under samrådet har lett till att utställningsförslaget har förbättrats betydligt jämfört med samrådsförslaget

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Tf planchef

Kristina Adolfsson
Planarkitekt