



Handläggare
Kristina Adolfsson
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
04KS/0264

Antagande av detaljplan för Östra Mörtnäs (del av Mörtnäs 1:12 m fl)

Förslag till beslut

Detaljplan för Östra Mörtnäs (del av Mörtnäs 1:12 m fl) antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Detaljplanen Mörtnäs 1:12 m fl syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus och småhus med sammanlagt 115 bostäder. Planen möjliggör även byggande av skola alternativt vårdinrättning samt en fartygsbrygga för eventuell framtida trafikering med båtar för kollektivtrafik. Ett flertal utredningar och undersökningar har genomförts som underlag för planen och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Planförslaget har varit ute för samråd under 2012 och ett trettiotal yttranden inkom med synpunkter på bl.a. exploateringen, exploateringsgraden och avgränsning av strandskyddet. Efter samrådet har förutsättningarna för planarbetet förändrats på grund av Trafikverkets arbete med ny vägplan för Grisslingerakan vilket innebär att området närmast vägen inte för närvarande planläggas. Nya rättsfall beträffande huvudmannaskap för allmän plats har medfört att det är nödvändigt med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats i detaljplanen. Planförslaget ändrades även beträffande lokalgator, bebyggelsens placering, anpassning till terrängen, bredare fri zon i strandområdet och ett flertal åtgärder på parkmarken.

I samband med utställning av planförslaget 2014-01-21 till 2014-02-10 inom sexton yttranden. Länsstyrelsen och Trafikverket kräver komplettering med bullerbestämmelse och Trafikverket anser att det för närvarande inte är möjligt att planlägga en anslutning



till Grisslingerakan. Lantmäteriet påpekar brister i grundkartan, vissa gränsproblem och har synpunkter på genomförandebeskrivningen och på servitutet för snöupplag. Vattenfall Eldistribution AB har invändningar mot gestaltningskraven på transformatorstationerna och Bygg- och miljökontoret har synpunkter på strandskyddets omfattning och markering av markförening på plankartan. Mörtnäs Vägförening framför synpunkter på huvudmannaskap och trafikökning på Mörtnäsvägen och påtalar att överenskommelsen om utfarten på Mörtnäsvägen inte är klar. Värmdö Hästvägsförening har önskemål om ridstigar inom planområdet eller i närområdet och Friluftsförbundet ställer frågor om strandskyddet. Ett antal fastighetsägare och enskilda har invändningar mot exploateringen av området, mot utformningen av bebyggelsen, strandskyddsområdet m.m.

Synpunkterna i samband med utställningen har föranlett att planförslaget inför antagandet har kompletterats med en bestämmelse om högsta ekvivalenta ljudnivå, borttagande av ett servitut för snöupplag, avkortning av den nedre lokalgatan, omformulering av bestämmelse om gestaltningskrav på tekniska anläggningar och information på plankartan om strandskyddet. Vidare har en komplettering gjorts med ytterligare ett infiltrationsområde för dagvatten på naturmark och en rättelse av gatuhöjderna.

Samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställningen.

Bakgrund

- Kommunstyrelsen antar start-PM i december 2008
- SPN beslutar om samråd för förslag till detaljplaneprogram i juni 2010
- SPN godkänner programsamrådsredogörelsen i mars 2011
- SPN beslutar om samråd för planförslaget i maj 2012 var
- Planförslaget ute på samråd 2012-06-05 – 2012-06-29
- SPN beslutar att ställa ut planförslaget i december 2013
- Planförslaget utställt 2014-01-21 till 2014-02-10

Ärendebeskrivning

Detaljplaneförslaget

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

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.

Samrådet

Trettio yttranden kom in under eller strax efter samrådstiden varav merparten från sakägare eller boende i närområdet. 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 skärgårdsmiljö och trafiksituationen på Grisslingerakan. 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.

Efter samrådet förändrades förutsättningarna för exploatering av området väsentligt genom att Trafikverket startade förberedelserna för ombyggnad av Grisslingerakan. Det medförde att bl.a. att detaljplanegränsen mot Grisslingerakan inte kunde bestämmas och planområdet som följd av det måste minskas. Detta medförde i sin tur att den underliggande detaljplanen inte helt kommer att släckas ut av den nya planen. Den underliggande detaljplanen måste därför upphävas i samband med antagandet av detaljplanen för Mörtnäs 1:12 m fl för att kunna göra erforderliga markuppfyllnader.

I samrådsförslaget föreslogs enskilt huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet. Ett antal rättsfall under senare tid har dock visat på en striktare tillämpning av förutsättningarna för enskilt huvudmannaskap vilket har lett till att kommunalt huvudmannaskap för allmän plats införs i detaljplanen.

Kritiken mot planförslaget medförde att kontoret även studerade om bebyggelsens placering och strandområdet och en noggrannare anpassning till terrängen genomfördes. Antalet småhus blev något färre och flerbostadshusen något lägre och bebyggelsen placerades längre bort från stranden. Strandområdet fick en fri zon på 30 – 60 m. 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 infördes. Även den tidigare föreslagna genomfarten till Mörtnäsområdet togs bort och infarten från Mörtnäsvägen utgör nu bara en tillfart till småhusområdet på höjden.

Utställningen

Totalt inkom sexton yttranden under utställningstiden eller strax därefter, varav sex från fastighetsägare eller enskilda personer som har invändningar mot exploateringen av området, mot utformningen av bebyggelsen, strandskyddsområdet m.m. Länsstyrelsen anser att plankartan bör kompletteras med information om strandskyddsdispens i vattenområdet. Länsstyrelsen och Trafikverket ställer krav på att bestämmelser om högsta ekvivalenta ljudnivå införs i planen. Trafikverket har också framfört att det inte i dagsläget går att fastställa utfarten till väg 22 vid rondellen. Lantmäteriet påpekar brister i grundkartan, vissa gränsproblem och har synpunkter på genomförandebeskrivningen och på servitutet för snöupplag. Vattenfall Eldistribution AB har invändningar mot gestaltungskraven på transformatorstationerna. Bygg- och miljökontoret har synpunkter på strandskyddets omfattning och markering av markförorening på plankartan. Mörtnäs Vägförening har synpunkter på huvudmannaskap, trafikökning och påtalar att



överenskommelsen om utfarten på Mörttäsvägen inte är klar. Värmdö Hästvagsförening har önskemål om ridstigar och Friluftsförbundet frågar om strandskyddet

Länsstyrelsens och Trafikverkets synpunkter medför att planen kompletteras med bestämmelse om högsta ekvivalenta bullernivåer. En överenskommelse med Trafikverket har fattats om att undanta en mindre del av lokalgatan närmast rondellen från antagande för att inte försvåra vägplanens utformning i denna del. Lantmäteriets synpunkter har medfört en del mindre justeringar av planen och ett förtydligande av bestämmelsen om gestaltungskrav för teknisk anläggning har gjorts. Övriga synpunkter föranleder inte någon revidering av planförslaget enligt kontorets bedömning.

Vid genomgång av den planerade dagvattenhanteringen efter utställningen har det visat sig att ytterligare ett infiltrationsområde behöver införas nedanför den övre lokalgatan. Vidare görs en rättelse av höjdangivelserna på lokalgatorna.

Samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställningen.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för Mörttä 1:12 m fl kan antas med de föreslagna revideringarna efter utställningen.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på Samhällsbyggnadskontoret i samråd med Bygg- och miljökontoret.

Handlingar i ärendet

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



Sändlista för beslutsexpediering

Länsstyrelsen i Stockholms län

Lantmäteriet

Trafikverket Region Stockholm

AB Storstockholms Lokaltrafik

Friluftsförbundet

Mörtnäs Fastighetsägareförening

TMR, Stockholms läns landsting

Stor-Stockholms Brandförsvär

Vattenfall Eldistribution AB

Bygg- och miljökontoret

Socialkontoret

Lars Öberg

Samhällsbyggnadschef

Marita Claëson

Tf Planchef