

## UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

### Detaljplan för Östra Mörtnäs (del av Mörtnäs 1:12 m fl), Värmdö kommun

Utställning av detaljplan för Östra Mörtnäs har ägt rum från 2014-01-21 till 2014-02-10 med slutdatum för yttrande 2014-02-11. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten. Planförslaget och övriga handlingar fanns att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Ett öppet hus hölls på Kommuntorget 2014-01-30 då Kristina Adolfsson och Anna Enberg från kommunen fanns på plats för att svara på frågor.

Totalt har 16 yttranden inkommit under utställningstiden eller senast slutdatum för yttrande. Mörtnäs Vägförnings yttrande inkom dagen efter slutdatum och Länsstyrelsens yttrande en dryg vecka senare. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

#### Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2014-02-21
2.	Lantmäteriet		2014-02-07
3.	Trafikverket		2014-02-07
4.	Trafikförvaltningen SLL		2014-02-10
5.	Storstockholms Brandförsvär		2014-02-07
6.	Vattenfall Eldistribution AB		2014-02-11
7.	Bygg- och miljökontoret		2014-02-07
8.	Mörtnäs Vägförning		2014-02-12
9.	Värmdö Hästvägsförning		2014-02-11
10.	Friluftsrådet		2014-02-03
11.	Brf Viks pensionat		2014-02-10
12.	Fastighetsägare 1	Mörtnäs 1:649	2014-02-11
13.	Fastighetsägare 2	Mörtnäs 1:318	2014-02-11
14.	Fastighetsägare 3	Mörtnäs 1:532	2014-02-11
15.	Fastighetsägare 4	Mörtnäs 1:114, Mörtnäs 1:341	2014-02-11
16.	Enskild		2014-02-11

#### Sammanfattning

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. Mörnäs Vägförening anser att det är olämpligt med olika huvudmannaskap i närliggande områden och påtalar att överenskommelsen om utfarten på Mörnäsvägen inte är klar. Man anser också att den tillkommande bebyggelsen medför omfattande trafik på Mörnäsvägen som kräver åtgärder på vägen. Värmdö Hästvägsförening har önskemål om ridstigar inom planområdet eller i närområdet. Friluftsförbundet är undrande inför hanteringen av strandskyddet. Ett antal fastighetsägare och enskilda har invändningar mot exploateringen av området, mot utformningen av bebyggelsen, strandskyddsområdet m.m.

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 i grundkartan och planen. Vad gäller gestaltungskravet på transformatorstationerna så anser kommunen att det är motiverat men bestämmelsen bör omformuleras så att den blir tydligare. Utfartsfrågan till Mörnäsvägen kommer att hanteras inom ramen för den kommande förrättningen för de nya andelarna i vägföreningen som blir en följd av den nya bebyggelsen. 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 anordnas nedanför den övre lokalgatan. Vidare har också gjorts en rättelse av gatuhöjderna.

Sammanfattningsvis föreslås några mindre ändringar i planförslaget inför antagandet:

- Komplettering med bestämmelser om högsta ekvivalenta ljudnivå
- Komplettering med information på plankartan att det krävs strandskyddsdispens inom strandskyddsområdet
- Borttagande av servitutet för snöupplag
- Avkortning av den nedre lokalgatan nedanför transformatorstationen för att inte förekomma vägplanen
- Förtydligande av gestaltungskraven beträffande Tekniska anläggningar
- Komplettering med ytterligare ett infiltrationsområde för dagvatten söder om den norra lokalgatan på naturmark
- Justering av gatuhöjderna

Om ett planförslag ändras väsentligt efter utställningen ska ny utställning ske (5 kap. 27 § ÄPBL). Samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställningen.

## **Inkomna yttranden i sammanfattning med kontorets kommentarer**

Nedan presenteras de inkomna yttrandena i sammanfattning. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

### **1. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Denna bedömning

förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs avseende trafikbuller.

Av den uppdaterade bullerutredningen framgår att 55 dBA ekvivalent ljudnivå kommer att överskridas på andra våningsplanet vid några av de planerade bostädernas fasader. För dessa hus är det möjligt att utforma överplanet så att alla rum får minst ett öppningsbart fönster med högst 55 dBA ekvivalentnivå. I planförslaget saknas dock bestämmelser som anger högsta tillåtna värde för trafikbuller. Länsstyrelsen anser att planen bör kompletteras med en bestämmelse om högsta godtagbara ekvivalenta trafikbullernivå vid fasad utomhus, och på uteplats. Att den planerade skolan får en god ljudmiljö på lekgården bör regleras i plankartan.

Uppgift om att strandskyddsdispens krävs i vattenområdet bör läggas till som information på plankartan.

***Kommentarer:***

Plankartan kompletteras med bestämmelser om högsta godtagbara ekvivalenta trafikbullernivå och med särskild bestämmelse vad gäller andra våningen. Information om strandskyddsdispens läggs in.

Av bullerutredningen som fogats till detaljplanen framgår att de beräknade bullernivåerna för tomten Skola/Vård utan bullerskydd i markplanet är lägre än 55 dBA för hela tomten, så när som på en smal remsa i sydöst på ca 3 m med 55 - 60 dBA. Endast en våning tillåts byggas vilket innebär att bullernivåerna klaras även för byggnaden.

## **2. Lantmäteriet**

Gränsen mellan Mörnäs 1:12 och 1:68 saknas, eventuellt saknas flera fastighetsgränser.

Det är oklart om planområdets gränser i vattnet följer befintliga fastighetsgränser i vattnet. Planområdesgränsen i vattnet konnekterar inte till planområdesgränsen för den plan som omfattar bl.a. Mörnäs 1:390. Ansluter planen mot angränsande plan vid väg mellan Mörnäs 1:401 och 1:42?

Fastighetsbildningen för skola och vård bör genomföras genom avstyckning från Mörnäs 1:42, utan att föregås av en fastighetsreglering. Nya fastigheter som bildas inom planområdet ansluts till Mörnäs ga:2 i samband med avstyckning. Andra anslutningar till Mörnäs ga:2, eller förändring av befintliga andelstal, kan göras genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen (särskild blankett för detta finns). Om sådan överenskommelse kan tecknas, blir omprövning av Mörnäs ga:2 inte nödvändig för förändring av andelstal.

För bryggorna finns inte möjlighet till landfästen som ägs av annan än kommunen eftersom marken är planlagd som allmän plats. Det är oklart om avsikten är att skapa en marksamfällighet bestående enbart av vattenområde eller att en gemensamhetsanläggning för bryggor bildas. Var ska vinterförvaring av båtar ske?

Det är tveksamt om det är möjligt att bilda officialservitut för snövallar. Kvartersmarken med planbestämmelsen z bör istället planläggas som allmän plats gata.

Enligt genomförandebeskrivningen kan en fastighet för parkeringsändamål

bildas. Det är oklart om det är parkeringen inom kvarteret för skola och vård som avses.

Det är oklart hur fastighetsbildning för kvartersmarken bostad lek ska genomföras.

Det bör förtydligas vilka kostnader kommunen ställs inför i och med den nya detaljplanen och vad detaljplanen genererar för planvinst.

***Kommentarer:***

Grundkartan kompletteras enligt påpekandet. Skrivningarna om fastighetsbildning och anslutning till Mörnäs gn:2 i genomförandebeskrivningen revideras. Vad gäller planområdesgränsen i väster mot angränsande plan har det blivit ett mindre glapp som får hanteras i fastighetsbildningen, ev. som mindre avvikelser från planen. Planområdet i vattnet omfattar inte hela vattenfastigheten vilket dock saknar betydelse för planen. Bryggornas landfästen löses med avtalsservitut. Ingen vinterförvaring av båtarna ska ske på platsen. Servitutet för snöupplag tas bort. I genomförandebeskrivningen förtydligas att fastigheten för parkeringsändamål gäller den vid flerbostadshuset. Lekplatsen på kvartersmark är tänkt att utgöra en närlekplats för närboende av annan karaktär än naturlekplatsen vid Mormors ängar och ska utgöra gemensamhetsanläggning för småhusen. I genomförandebeskrivningen informeras om de ekonomiska förutsättningarna för planens genomförande och där anges också att de ekonomiska frågorna mellan exploatören och kommunen regleras i ett separat exploateringsavtal som beslutas i samband med detaljplanens antagande.

### **3. Trafikverket**

Bullerutredningen 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. Trafikverket anser att inte det är motiverat med avsteg från de generella riktvärdena i det aktuella planområdet. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Av bullerutredningen som Trafikverket tagit del av framgår inte hur bullersituationen kring den planerade förskolan/vårdlokalerna och dess utemiljö ser ut. Trafikverket anser att bullerutredningen bör redovisa även detta.

Den östra delen av planområdet med flerbostadshuset föreslås angöras via den befintliga cirkulationsplatsen på väg 222. Den befintliga cirkulationen är en möjlig punkt, men i arbetet hittills har det även diskuterats om läget av denna behöver justeras. Trafikverket anser därför att kommunen bör avvakta vidare planarbete innan Trafikverket och kommunen är överens om ovanstående. Ombyggnaden av väg 222 innefattar även en breddning av befintlig gång- och cykelväg. Innan vägens profil är klarlagd anser Trafikverket inte det möjligt att planlägga lokalgatan såsom görs i föreliggande plan. Trafikverket får inte fastställa en vägplan som strider mot gällande detaljplan, och om kommunen antar planförslaget föreligger stor risk för att detaljplanen behöver ändras för

att medge nödvändiga förbättringsåtgärder på väg 222 i detta snitt.

***Kommentarer:***

Plankartan kompletteras med bestämmelser om högsta godtagbara ekvivalenta ljudnivå enligt länsstyrelsens krav och med särskild bestämmelse vad gäller andra våningen. Av bullerutredningen som fogats till detaljplanen framgår att de beräknade bullernivåerna för tomten Skola/Vård utan bullerskydd i markplanet är lägre än 55 dBA för hela tomten, sånär som på en smal remsa i sydöst på ca 3 m med 55 - 60 dBA. Endast en våning tillåts byggas vilket innebär att bullernivåerna klaras även för byggnaden.

En överenskommelse har träffats med Trafikverket efter utställningen om anslutningen av lokalgatan till rondellen. Den nedre delen av lokalgatan – från transformatorstationen fram till rondellen – undantas från antagande för att inte omöjliggöra vägplanens utformning. Den undantagna delen utformas enligt planen med nuvarande angöring till området och detaljplaneläggs i en senare etapp när vägplanen är klar.

**4. Trafikförvaltningen SLL**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget utöver de som lyftes under samrådet.

***Kommentarer:***

De synpunkter som framfördes i samrådet är inte relevanta för planens nuvarande utformning.

**5. Storstockholms Brandförsvär**

Brandförsvaret tar upp frågor om anordning av brandvattenförsörjning inom området och kontakt med brandförsvaret om detta samt krav för brandförsvarets fordon vid byggnation över 4 våningar.

***Kommentarer:***

Frågorna regleras inte i detaljplanen utan får hänskjutas till genomförandet.

**6. Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall invänder mot planbestämmelsen ” Tekniska anläggningar ska ges utformning som harmonierar med omgivningen”. Man anser att formuleringen är otydlig och att den försvårar och fördyrar byggande av sådana anläggningar. Elanläggningar av teknisk karaktär måste först och främst uppfylla de säkerhetsmässiga krav som ställs på denna typ av anläggningar. Ovannämnda text kan därför försvåra detta. Vattenfall är inte heller intresserad av att stå för de extra kostnader som uppstår för att ta fram och utforma dessa anläggningar utan anser att dessa i så fall ska bekostas av exploitören.

***Kommentarer:***

Tekniska byggnader i stadsmiljö har historiskt sett många gånger varit väl utformade och placerade och ofta varit ett värdefullt tillskott i den byggda miljön. Ett känt exempel är de berömda gasklockorna i Värtahamnen ritade av Ferdinand Boberg. Under en period från 1960-talet och framåt har det dock varit vanligt att man främst byggt praktiskt och prioriterat anläggningens tekniska funktion. Att byggnaden ska ha vacker form, tilltalande färgsättning och anpassat materialval har i vissa fall inte fått den betydelse vid projekteringen som varit motiverat med hänsyn till byggnadernas placering. På

senare år har emellertid de tekniska byggnadernas och anläggningarnas betydelse för den fysiska miljön uppmärksamats igen och det har blivit allt vanligare att det ställs krav på gestaltningen både i detaljplaner och i bygglov. Kontoret har med tillfredsställelse noterat att även Vattenfall har lyft gestaltungsfrågorna genom att nyligen utlysa en arkitekttävling om utformning av ett nytt kraftvärmeverk i Uppsala.

Bestämmelser om utformning i detaljplan underlättar bygglovprövningen. Utan utformningsbestämmelser i detaljplan ska bygglovsprövningen grundas på de allmänna bestämmelser i PBL vilket är en osäkrare bedömning. De krav som bör ställas på tekniska byggnaders utformning och färgsättning är beroende av hur exponerat de placeras och hur omgivningen ser ut. För bebyggelsen i Östra Mörtnäs har gestaltungsprinciper utarbetats och bestämmelser om färgsättning och materialval för den planerade bebyggelsen har tagits in i planen. De tekniska anläggningarna i detaljplanen för Östra Mörtnäs är genom sina föreslagna placeringar mycket iögonfallande och det är väl motiverat med krav på utformning även där. Kontoret kan dock instämma i att den aktuella planbestämmelsen är något otydlig och formuleringen föreslås därför ändras till "Tekniska anläggningar ska ges en utformning som harmonierar med övriga byggnadsverk inom planområdet området vad gäller färgsättning och fasadmateriäl".

## 7. Bygg- och miljökontoret

Föreslår att strandskyddet upphävs även i vattenområdet och att det i plankartan bör anges var strandskyddet upphävs. Ställer också frågan om inte det vore bättre att tillåta muddring som beaktar föroreningar. Påpekar att det kan bli ännu högre bullernivåer från Grisslingerakan i framtiden som bör beaktas. Föreslår att en administrativ bestämmelse införs om åtgärder beträffande markföroreningar.

### *Kommentarer:*

Länsstyrelsen har i samrådet framfört att strandskyddet bör ligga kvar i vattenområdet och har 2013-03-13 fattat beslut om upphävande av strandskyddet enligt förslaget i detaljplanen. Vad gäller bullret så föreslås plankartan kompletteras med en bestämmelse om högsta bullernivå enligt länsstyrelsens önskemål. Markföroreningarna ligger i huvudsak utanför planområdet och kommer att hanteras i samband med ansökan om marklov för uppfyllnad utanför och inom planområdet som krävs för byggande av vägen.

## 8. Mörtnäs Vägförening

Vägföreningen påpekar att det ännu inte finns något avtal mellan kommunen och vägföreningen om kommunens skötsel av Mörtnäsvägen och att detaljplanen inte kan antas innan detta är klart. Det är också oklart vem som ska bekosta utfartslösningen till Skärgårdsvägen.

Man anser också att det är olämpligt med olika huvudmän på samma vägsträckning då det innebär särbehandling av fastighetsägare inom samma område och att detta bör strida mot den kommunala likhetsprincipen. Huvudmannaskapsfrågan för allmän plats i Östra Mörtnäs behöver samordnas med huvudmannaskapet inom vägföreningens område med tanke på förskolan Solbacken och uppställningsplatsen för bussar innan detaljplanen antas. Kommunen och vägföreningen bör därför träffa en överenskommelse som

innebär att skillnaderna mellan fastighetsägarna minskas.

Redan idag medför trafiken på Mörtnäsvägen störningar för kringliggande fastigheter. Vägföreningen beräknar att utbyggnaden enligt detaljplaneförslaget medför en trafikökning på ca 700 bilresor per dygn. Detta medför troligen behov av åtgärder på Mörtnäsvägen för att begränsa störningarna och trafiksäkerhetsåtgärder. Vägföreningen har dock inte någon avsikt att vidta sådana åtgärder.

Vägföreningen kommer inte att tillåta genomfart för byggtrafik innan en nöjaktig överenskommelse har träffats om ersättningskrav på grund av slitage och skador på vägen.

***Kommentarer:***

Kontoret har efter utställningen fortsatt dialogen med Mörtnäs vägförening om anslutning av den nya lokalgatan till Mörtnäsvägen. Det har visat sig att den riktiga och bästa lösningen är att de nya fastigheterna ansluts till Mörtnäs vägförening med andelstal för drift och underhåll. Andelstalen är schablontal för olika typer av fastighetsändamål.

En eventuell ändring av huvudmannaskapet för Mörtnäsvägen från enskilt till kommunalt förutsätter planändring. En detaljplaneläggning för nedre delen av Mörtnäsvägen är planerad (PFO M5 Mörtnäs), men kan inte startas förrän den nya vägplanen för Grisslingerakan är klar. I nya detaljplaner är det enligt plan- och bygglagen möjligt med delat huvudmannaskap, dvs. både enskilt och kommunalt huvudmannaskap inom samma detaljplan, vilket eventuellt skulle kunna vara en lösning i en kommande plan.

Vad gäller trafiken under byggtiden så har kommunen upprättat ett förslag till överenskommelse enligt 48a § Anläggningslagen som ska undertecknas av parterna. 48a § Anläggningslagen tillämpas när en fastighetsägare tillfälligt använder vägen i större omfattning än andelstalet anger och då ska betala ersättning för de merkostnader det medför.

## **9. Värmdö Hästvägsförening**

Föreningen yrkar att mark reserveras för ridväg i området och ritas in i samråd med Värmdö Hästvägsförening. Ridväg bör ritas in antingen i den här detaljplanen eller den kommande i anslutning till den planerade gång- och cykelvägen. Området är en flaskhals för en planerad ridväg Velamsund/Nacka Betsede med fortsatt nästa etapp genom Mörtnäs, förbi Ålstäket och vidare mot Haghulta/Vik och sen vidare över Nora mot Skärmarö resp Myttinge. Ålstäket och Grisslinge/Mörtnäs är alltså en flaskhals inte bara för motorburen trafik utan även för hästburen trafik.

***Kommentarer:***

Målsättningen har varit att inom park- eller naturområdet i detaljplanen illustrera lämplig plats för ridstig. Tyvärr har det dock visats sig att det inte är möjligt att anordna ridstigar inom planområdet på grund av skyddsavstånden. I Boverkets "Vägledning för planering för och invid djurhållning" (Rapport 2011:5) anges inga fasta skyddsavstånd utan man anser att det är rimligt med en mer differentierad syn när det gäller planering för hästanläggningar i olika bebyggelsemiljöer. Känsliga miljöer som skolor och förskolor kräver dock särskild hänsyn. I bilagan "Häst i Värmdö" till översiktsplanen anges att kommunens riktlinjer för avstånd mellan ridvägar och bostäder är 50 m. Detta

skyddsavstånd kan inte uppnås någonstans i den här detaljplanen. Behovet av ridstigar i området får istället tas med i den pågående planeringen för Grisslinglerakan och kommunens planarbete i anslutning därtill.

## 10. Friluftsförändringen

Påpekar att enligt Naturinventeringen ska det generella avståndet för strandskydd på 100 m återinföras men enligt förslaget kommer det att finnas vägar, parkeringsplatser och hus på ett avstånd från strand på bara ca 30 m. Hur rimmar detta med 100m strandskydd? Ett väl tilltaget strandskydd har stor betydelse för Värmdöleden. Vi utgår ifrån att naturen kring Värmdöleden behålls och inte kommer till skada under byggprocessen.

### *Kommentarer:*

I samband med att detaljplanen antas så återinförs det generella strandskyddet på 100 m automatiskt, även i de delar där det är upphävt idag. Därför måste ett nytt beslut tas i samband med antagandet om var strandskyddet ska ligga kvar och var det ska upphävas. Kommunen har ansökt hos länsstyrelsen om att strandskyddet ska upphävas på kvartersmark och gator men i övrigt ligga kvar. Mellan kvartersmark och vattnet blir det ett parkstråk med Värmdöleden med en bebyggelsefri zon på 30 – 60 m enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Länsstyrelsen har 2013-03-13 fattat beslut enligt kommunens ansökan. Värmdöleden kommer att rustas upp och i samband därmed få en något annan sträckning på vissa ställen i området för att göra den mer tillgänglig.

## 11. Brf Viks Pensionat

Brf Viks pensionat bifogar sina tidigare synpunkter och framför att man fortfarande anser att det är för stor exploateringsgrad längs viken. Man tillägger att även om punkthusen nu är mindre i antal är de klumpigare och bredare än förut och anser att de tidigare var bättre. Man invänder också mot de illustrerade parkeringsplatserna invid ett av flerbostadshusen och anser att de – om de måste finnas – bör förläggas bakom husen med hänsyn till miljön nere vid vattnet och utsikten från andra sidan. Man ser mycket positivt på att Värmdöleden rustas upp och att lekplatser planeras men påpekar att det finns stora problem kring bräddning från pumpstationen i viken. I dagsläget sker stora bräddningar flera gånger per år ut i viken som resulterar i att diverse saker flyter upp i strandlinjen. Risken är stor att dessa bräddningar ökar betydligt i framtiden när kommunen kopplar ihop det nya VA systemet från Stavsån mm.

### *Kommentarer:*

Detaljplanen anger ramarna för en framtida bebyggelse som maximal byggnadsarea, maximalt antal våningar etc. och anger också vissa gestaltungsriktningar vad gäller materialval och färgsättning. Utformning i övrigt av byggnaderna och deras placering på tomten liksom tomtplaneringen med förläggning av parkeringsplatser etc. regleras inte i detaljplanen utan hanteras i bygglovet.

Vid varje pumpstation finns en bräddmöjlighet, detta för att undvika att avloppsvatten översvämmar källare osv om det skulle bli ett driftstopp på grund av elavbrott eller om det skulle uppstå stora flöden vid kraftigt regn eller snösmältning. Risken för bräddning ökar inte i och med bebyggelsen i Östra Mörnäs utan har alltså andra orsaker. Snarare minskar risken framöver



eftersom arbete pågår med en stabilare elförsörjning till kommunen. Pumpstation vid Ålstäket byggdes om 2012 och efter det har det enligt kommunens VA-ansvariga bara varit en bräddning.

## 12. Fastighetsägare till Mörtnäs 1:649

Framför att planprocessen har varit lång och att kontakten under tiden mellan kommunen och de som bor i området varit bristfällig. Kunskapen om områdets nuvarande användning och betydelse för de som bor och vistas där har också varit bristfällig hos kommunen. Man är mycket kritisk till den föreslagna exploateringen men tycker att den är bättre än tidigare förslag. Områdets orörda karaktär bör tydligt skyddas i planen och Mormors ängar lämna orörd, ingen lekplats ska anordnas där. Åtminstone de 5 fastigheter som föreslagits söder om lokalgatan i den västligaste delen bör strykas. Anser att det är olämpligt att lägga ett område för sophantering mitt inne i ett bostadsområde och att ingen bebyggelse ska placeras närmre än 100 meter från stranden. Är också kritisk till den bristande öppenheten i planprocessen där samrådsutlåtandena publiceras sent på hemsidan och att planförslagen och informationen om dem skickas ut till en väldigt begränsad krets. En öppen och inbjudande dialog kan föra ett ärende i hamn snabbare och minska antalet överklaganden.

### *Kommentarer:*

Kontoret beklagar att processen varit lång. Östra Mörtnäs är en komplicerad detaljplan och det har under processen skett flera byten av handläggare på grund av hög personalomsättning. Det senare påverkar tyvärr också kontinuiteten i arbetet och kontakterna med de berörda. Vad gäller presentation av samrådsyttranden och utskick av material så följer kommunen reglerna för hur det ska gå till. Allt material till detaljplanen finns också att ta del av på kommunens hemsida och där finns också kontaktuppgifter till ansvariga tjänstemän. Ett samrådsyttrande blir inte offentligt förrän det skickas ut till nämnden vilket sker i samband med beslut om utställning eller granskning av förslaget, och kan först då läggas ut på hemsidan.

Vad gäller Mormors ängar så kommer den hittillsvarande användningen av den att säkerställas i och med att den läggs ut som parkmark i detaljplanen och kommunen tar över marken och ansvarar för skötseln. Den planerade lekparken intill är önskad av många småbarnsföräldrar i Mörtnäsområdet och kommer att kunna användas av både de som bor i området idag och de som kommer att flytta in i området. Strandområdet kommer att iordningställas och blir mer tillgängligt och vackert än idag med en upprustad Värmdöled och sittplatser etc. Det är också anledningen till att länsstyrelsen har godkänt bebyggelsens placering med en fri zon på 30 – 60 m mellan bebyggelsen och vattnet.

Det som i yttrandet benämns sopstation är en plats för behållare för återvinning av burkar, tidningar, plast etc. av det slag som ska finnas och finns på många platser i kommunen nära bostäderna.

## 13. Fastighetsägare till Mörtnäs 1:318

Invänder mot att Mörtnäs sista och unika grönområde inte bevaras orört. Anser att trafiklösningen ej är hållbar och att det medför stor påverkan på det befintliga vägnätet. Passagen av Grisslingerakan kommer ske via det bevakade övergångstället, vilket kommer medföra en ryckighet i trafikflödet som ger

oönskade miljöpåverkan. Undrar om det är planerad en vårdcentral i området för Skola/Vård. Mörtnäs 1:318 kommer att påverkas negativt av bullerstörningar vid aktiviteter utomhus och undrar hur detta ska lösas. Parkering för det nedre området framgår ej av planen och undrar hur detta är tänkt att lösas. Fastighetsägare som berörs av den nya detaljplanen bör beredas båtplats vid de planerade bryggorna i Torsbyfjärden om önskan finns.

***Kommentarer:***

Exploateringen av området medför bl.a. att den större delen av området kommer att utgöras av park eller natur i detaljplan. Dessa delar är därigenom skyddade mot exploatering och blir allmänt tillgängliga med kommunen som markägare och ansvarig för skötseln. Trafikverket arbetar med en ny vägplan för Grisslingerakan med planering av in- och utfarter, gång- och cykelvägar och eventuella planskilda lösningar. Fastigheten Vård/Skola är i första hand tänkt att användas för förskoleverksamhet men har fått en dubbelbestämmelse för att möjliggöra en annan användning i framtiden när efterfrågan på förskoleplatser sjunker. En förskola är inte att anse som en störande verksamhet som kräver skyddsåtgärder i planen. Eventuella olägenheter i form av barnröster bör kunna lösas i samförstånd med förskolans ledning. Parkeringen för flerbostadshusen ska dels ske på särskild angiven plats i planen och dels på tomtmark. Fördelning av båtplatser regleras inte i detaljplanen.

**14. Fastighetsägare till Mörtnäs 1:532**

Anser att det är fel att planera bebyggelse på jungfrulig mark i skärgården. Planen tar inte hänsyn till naturen och att kringliggande områden utgörs av villabebyggelse. Området borde planeras i sin helhet och inte bara den marken som ligger närmast vattnet.

***Kommentarer:***

En betydande del av Östra Mörtnäs som exploateras utgörs inte av jungfrulig mark utan är en f.d. grus- och sandtäkt. Större delen av den jungfruliga marken inom planområdet läggs i planen ut som park eller naturmark med kommunen som markägare och ansvarig för skötseln. Den planerade bebyggelse som kommer att ligga närmast nuvarande bebyggelse i västra Mörtnäs kommer att utgöras av småhus. Utbyggnaden i Östra Mörtnäs ingår i kommunens övergripande planering och är utlagd som bostadsområde i översiktsplanen.

**15. Fastighetsägare till Mörtnäs 1:114 och 1:341**

Anser att det är fel att säga att en stor del av området som lämnas obebyggt. De stora rekreativa värdena idag beror på avsaknaden av bebyggelse och människor. Kommunen har ett dåligt rykte när det gäller att värna strandskyddet. Uppförande av bryggorna måste ske varsamt då det återfinns giftiga tungmetaller botten sedimentet på platsen. Exploateringen kommer att göra naturområdet mindre attraktivt för de som redan bor där.

***Kommentarer:***

Uppskattningsvis är det mer än en två tredjedelar av planområdets totala yta som lämnas obebyggt och istället läggs ut som park eller naturmark. Den delen säkerställs därmed för friluftsliv med kommunen som ansvarig för skötseln. Strandområdet kommer att bli mer tillgängligt för allmänheten än det är idag och strandskyddet har hanterats i enlighet med länsstyrelsens

utställningsyttrande. En sjöbottenundersökning har genomförts (finns att hämta på kommunens hemsida tillsammans med övriga planhandlingar) som underlag för planering och genomförande av brygganläggningarna.

#### 16. Yttrande från enskild

Protesterar mot planen och anser att kommunen ska ta hänsyn till naturen i området.

**Kommentarer:**

Se ovan beträffande kommentarer kring exploateringsgrad, allmänhetens tillgänglighet till området m.m.

### C. Intressenter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Vattenfall Eldistribution AB		Utformningsbestämmelse
Mörtnäs Vägförening		Huvudmannaskap för allmän plats
Värmdö Hästvägsförening		Ridstigar inom planområdet
Brf Viks Pensionat		Exploateringsgrad, utformning
Fastighetsägare	Mörtnäs 1:649	Exploateringsgrad, utformning
Fastighetsägare	Mörtnäs 1:318	Exploateringen av området
Fastighetsägare	Mörtnäs 1:532	Exploateringen av området
Fastighetsägare	Mörtnäs 1:114 och 1:341	Exploateringsgrad
Enskild		Exploateringen av området

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, VÄRMDÖ KOMMUN

Marita Claëson  
Tf planchef

Kristina Adolfsson  
Planarkitekt