



Handläggare
Marie Lindström
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer
14KS/0185

Kommunstyrelsen

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

Bakgrund

Föreslagen detaljplan för Mörtnäs 1:12 m.fl. syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus och småhus med sammanlagt 115 bostäder och byggande av skola alternativt vårdinrättning. Dessutom möjliggör planen en fartygsbrygga för eventuell framtida trafikering med båtar för kollektivtrafik. Planområdet är idag i huvudsak obebyggt och utgörs av naturmakt och ett före detta grustäktsområde.

Ärendebeskrivning

Ett flertal utredningar och undersökningar har genomförts inför planarbetet och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Efter samråd har planförslaget ändrats, bland annat på grund av Trafikverkets arbete för ny vägplan för grisslingerrakan. Synpunkter i samband med utställningen har lett till att planen kompletterats med en bestämmelse om högsta ekvivalenta ljudnivå, omformulering av bestämmelse om gestaltningskrav på tekniska anläggningar, information på plankartan om strandskyddet med mera.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontoret i samråd med bygg- och miljökontoret. Ärendet har behandlats av samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-29.


Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta med illustrationsplan	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Genomförandebeskrivning	Biläggs
4	Miljökonsekvensbeskrivning	Biläggs

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
5	Utställningsutlåtande	Bilaggs
6	Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadskontoret	Bilaggs
7	Protokoll samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-29	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsnämnden



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Maria Larsson Ajne
Kanslichef



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 markförorening 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. grustäktsovmråde. 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 avloppsnet. 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 i en 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 gestaltningskraven 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 Mörtnäsvägen inte är klar. Värmdö Hästvägsförening 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 gestaltningskrav 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 Mörtnäs 1:12 m fl kan antas med de föreslagna revideringarna efter utställningen.

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 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 grustäktsverksamheten 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	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Genomförandebeskrivning	Bilägges
4	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilägges
5	Utställningsutlåtande	Bilägges
6	Fördjupad naturinventering och naturvärdesbedömning 2010-09-15	Bilägges 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

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller över hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Stadsrådgivarens 100 meter från strandlinjen

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltjänst
- PARK Anlagd park
- lek lekplats

Kvartermark

- B Bostäder
- Tekniska anläggningar
- Skole och vård

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WW Fjät- och slottsvygger högst 3 meter breda, får anläggas i skuggning för inte utlösa
- WV Fartygshamn

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- e Höjden högst över marknivå
- lek Lekplats
- n Område för dagvattenhantering
- utsiktsplats Utsiktsplats

UTNYTTJANDEGRAD/FAS TIGHETSINDELNING

- a. Färdväg, utrymme och höjdgrens avseende: Största byggnadsarean 120 m². Minsta fastighetsareal 240 m². Endast mindre takbjurar får uppföras. Takvinkel ska vara mellan 0 och 27 grader. Carport utskärs för till uppföras till en högsta höjd av 3 meter och en största area på högst 20 m². Vatten förhöjning till vägg högst 0,9 m.
- b. Förtätningshus. Största ömlina byggnadsarean 420 m². Ökover byggnadsarean får balkonger, högst 10 m² och utanför högst 15 m² bygges. Högst 20% av bottenytan får användas för verksamheter. Verksamheten får vara begränsad utomhus eller på annat sätt såvida omgivningen inte förändras på högst 20 m² och med en högsta byggnads höjd på 3 meter till uppföras. Största ömlina byggnadsarean är 800 m².

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Endast uthus och garage får uppföras till en höjd av 3,5 meter
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

- lek Lekplats
- parkering Parkeringsplats

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- a. Placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi. Där skydd ska uppföras för att motverka erosion från uppfyllnader på sömtenens göms.
- b. Fasadmaterial ska vara av hög kvalitet. Inslag av fasadskivor till fasaderna.
- c. Fasadmaterial ska vara av puts eller betong i naturkulturer. Inslag av trä och fasadskivor till fasaderna.
- d. Tekniska anläggningar ska ges en utformning som harmoniserar med övriga byggnadsverk inom planområdet och gäller färdspårning och fasadmaterial.
- e. Längst två i underkant grundvalla av 2,5 meter enligt R400.

STÖRNINGSKYDD

- Högsta godtagbara överskottshöjden på uppfyllnad är 55 dB(A).
- Vägg konstruktion ska ha minst ett dörrspår eller fönster med en maximal ljudnivå på 55 dB(A) (innehållsfasen).
- Skydd mot erosion ska uppföras på kvartersmark och vattenområden ska uppföras på högst 1 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Omvarningsbestämmelser är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Stadsrådgivarens är upplagd på kvartersmark och gaturum enligt församlingens beslut med beteckning 5116-2367-2014 från stadsrådgivningsrådet krävs deponera från stadsrådgivare enligt 7 kap. 18 § Miljöbalken.

ILLUSTRATION

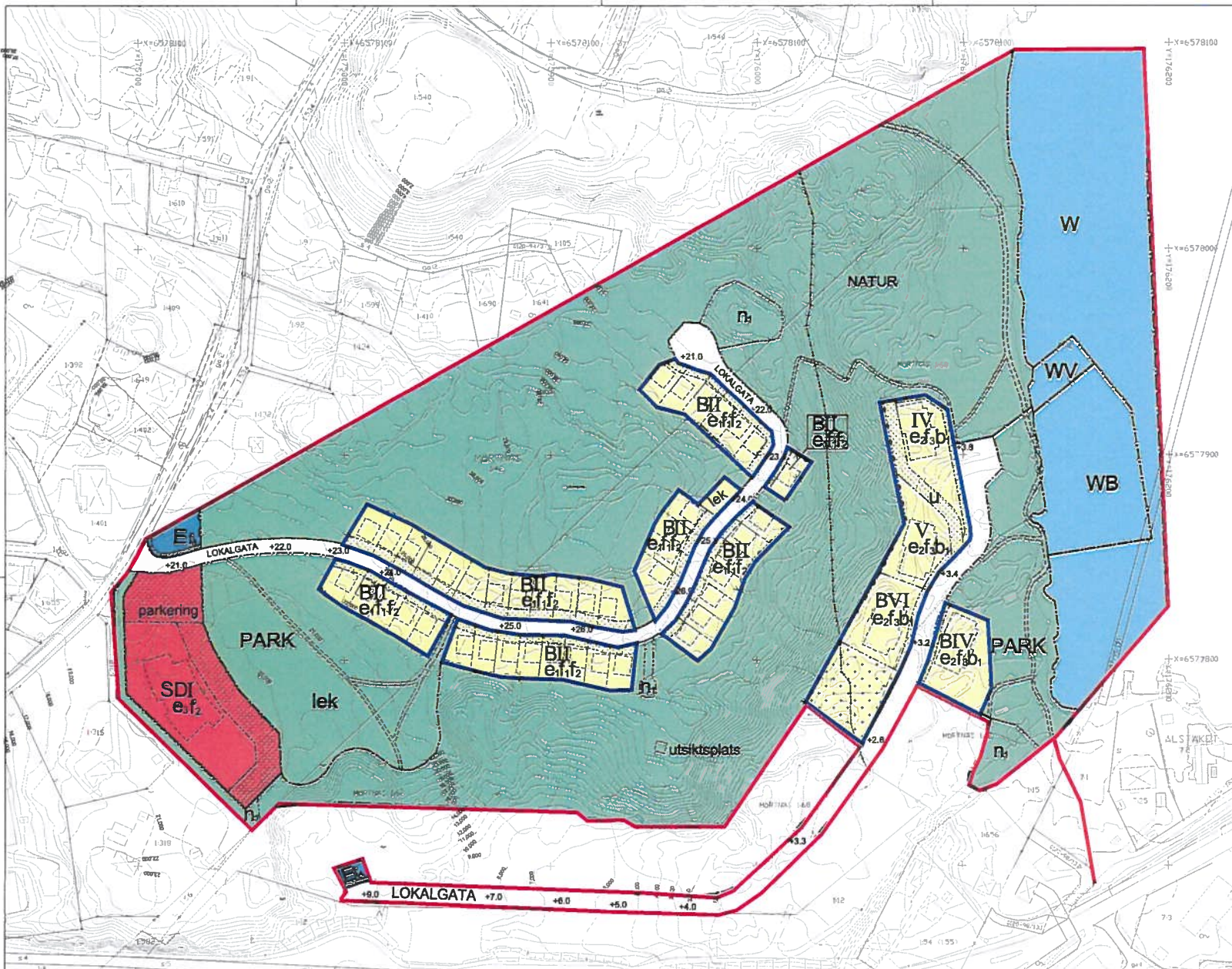
- Illustrationslinjer
- Förväggnade byggnader, fastighetsgränser och parkering

Till planen har fogats	<input type="checkbox"/> Måttplaneringsbestämmelse	<input type="checkbox"/> Utvärdering efter utställning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Fastighetsindelning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse
<input type="checkbox"/> Planbeteckning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Genomförandebestämmelse		

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Östra Mörnåns (del av Mörnåns 1:12 m fl)

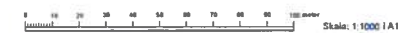
Värmdö kommun	Stockholms län	Beslutstidpunkt	Instruktör
		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2013-04-24	Reviderad 2014-04-04	Laga kraft	
Maria Claesson 1:1 Planled	Kristina Adelfsson Projektleddare	Svenne Gustafsson Planeringschef	Ramförläggare



TECKENFÖRKLARING

- Höjdpunkt
- Bostadshus
- Komplementbyggnad
- Betyringssektör
- Väg
- Gångbens
- Staket
- Skidspår
- Häck
- Gränspunkt
- Polygonpunkt
- Inmätta plushöjder
- Nivåkurver
- Väg kartstäm
- Fastighetsbeteckning
- Koordinatnavigering
- Rättighetsart
- Rättighetslinje
- Strandskyddslinje
- Barrskog
- Barrträd
- Åker
- Äng
- Lovskog
- Lövskog
- Lövsröd

GRUNDKARTA
Kartbeteckningar enligt HMK kartografi
Grundkartan upprättad av Värmdö kommun i mars 2011 och är uppdaterad i november 2013, person utdrag och komplettering av kommunens primärkartor.
Koordinat och projektorssystem: Svaner 991600, Höjdsystem R400.
Fastighetsindelning 2013-11-07
Detaljerad information 2013-11-11
Kartastandard enligt HMK-KA 2.2.B.1



INFORMATION

Planen är upprättad enligt äldre plan- och bygglagen, ÄPBL 1987:10

