



Tjänsteskrivelse

Diarienummer: 04KS/0264

Samhällsplaneringsnämnden

Datum: 2012-04-26

Handläggare: Sara Bolander

Kontor/ Enhet: SBK / Mark- och Exploateringsenheten

E-post: sara.bolander@varmdo.se

Förslag till detaljplan för Östra Mörtnäs (del av Mörtnäs 1:12 m fl) Värmdö kommun

Förslag till beslut

Förslag till detaljplan för Östra Mörtnäs (del av Mörtnäs 1:12 m fl) skickas ut på samråd.

Beslutsnivå

SPN

Sammanfattning

Östra Mörtnäs har ett kollektivtrafiknära och centralt läge i Värmdö. Området finns med i kommunens gällande översiktsplan 2012-2030 som utpekat utvecklingsområde för bostäder. Huvudsyftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra byggnation av ca 215 lägenheter, ca 50 småhus, en förskola, en infartsparkering och en trafiksäker tillfartsväg för Mörtnäs. Föreslagen flerbostadsbebyggelse ligger huvudsakligen på den mark som tidigare användes som grustag. Även en återvinningsstation, bryggor och tekniska anläggningar planeras inom planområdet.

En detaljplan för Östra Mörtnäs har stor betydelse för att lösa de rådande in- och utfartsproblemen för Mörtnäs. Förutsättningar för projektet har varit att en ny trafiksäker tillfartsväg anordnas och att utrymme för ny infartsparkering skapas. Tillfart till planområdet sker från Grisslingeran, väg 222, vid cirkulationsplatsen.

Hållbart skydd av olika natur- och rekreationsvärden har varit viktiga frågor i arbetet. Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram: miljökonsekvensbeskrivning (MKB), dagvattenutredning, trafikmängdsprognos och bullerutredning.

Bakgrund

I december 2008 antog kommunstyrelsen ett start-PM för detaljplanearbetet. I juni 2010 beslutade SPN om samråd för detaljplaneprogram. I mars 2011 godkände SPN programsamrådsredogörelsen.



Ärendebeskrivning

Syfte

Östra Mörtnäs har ett centralt läge i Värmdö, beläget mellan Gustavsberg och Hemmesta. Området ligger kollektivtrafiknära och har goda kommunikationer. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse i flerbostadshus och småhus. Aktuell område för bostäder är idag obebyggt. Föreslagen bostadsexploatering medför nyanläggning av väg från Grisslingerakan, väg 222 till ny anslutning till Mörtnäsvägen. Planen möjliggör nyanläggning av infartsparkering och förskola. Planområde förses med kommunalt vatten- och avloppsnät.

Avgränsning

Detaljplanen avgränsas i söder av väg 222, i öster av Mörtnäsviken, i väster av SL:s bussdepå och i norr av detaljplan för Rogestavägen m fl Mörtnäs, delområde M6. Planområdets yta är ca 15 hektar.

Markägoförhållanden

Den största markägaren inom planområdet är Grisslingehöjden KB som äger Mörtnäs 1:12, 1:42 och 1:68. Inom området finns även två privatägda fastigheter, Mörtnäs 1:315 och 1:318, samt del av fastigheterna Mörtnäs 1:4, 1:56 och 1:582 som är i Värmdö kommuns ägo.

Trafik/vägar

Infart till planområdet sker från väg 222 via cirkulationsplatsen.

Tillgängligheten till planområdet bedöms vara god för personbilstrafik och kollektivtrafik med buss. De kraftiga lutningarna i området gör att man inte klarar tillgänglighetskraven för rörelsehindrade. Tillgängligheten ska studeras närmare innan detaljplanen skickas ut på utställning.

En trafikmängdsprognos har tagits fram över Mörtnäs. I studien studeras tre olika in- och utfartssituationer. Planförslaget har samma utformning i samtliga studerade situationer.

En förstudie med Trafikverket planeras att utföras under hösten 2012 från cirkulationsplatsen vid Mölnvik till cirkulationsplatsen vid Ålstäket.

Natur och rekreation

Värmdöleden går genom områdets östra del längs med Mörtnäsviken. Värmdöleden planeras att dras närmare stranden i de delar leden idag är skild från vattnet. Tillgängligheten till stranden ökar. Stora naturområden lämnas orörda inom planområdet.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram, vilket visar att den ekvivalenta ljudnivån vid flerbostadshusen inte överskrider 55 dB(A) om bullerskyddsskärmar uppförs längs med Grisslingerakan.

Tidplan

Samråd tid planeras under juni 2012.

Utställning - februari 2013.

Antagande - maj 2013.



Tjänsteskrivelse

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats i detaljplanen, vilket inkluderar lokalgata och all naturmark. En närmare utredning av huvudmannaskapets konsekvenser ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för projektet. Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att landskapsbilden delvis kommer att ändra karaktär. Strandområdet frångår helt från bebyggelse liksom de högre liggande barrskogsmiljöerna vilket är positivt för landskapsbilden.

I planen tas hänsyn till de naturmiljöer som har naturvärden av regionalt och kommunalt intresse: de öppna sandmiljöerna och strandskogen i östra delen av planområdet som lämnas obebyggd. Planförslaget bedöms medföra negativa konsekvenser för naturmiljö och vegetation då vissa naturmiljöer bebyggs och med detta kommer ett ökat intrång i området att ske.

Vissa befintliga värden för rekreation och friluftsliv försvinner i och med att delar av området exploateras. De värden som försvinner bedöms vara av mindre betydelse. Vissa delar av området blir mer tillgänglig än idag, då det blir lättare att ta sig ner till vattnet. Sammantaget innebär planen att allmänhetens tillträde till strandlinjen samt till stora delar av planområdet förstärks.

Tillgängligheten inom området kommer att förbättras då nya gångvägar planeras som knyter samman olika delområden och höjdnivåer inom planområdet. Den nya infartsparkeringen kommer att gynna kollektivt pendlare.

Tillkommande trafik på Grisslingerrakan och inom planområdet medför att buller och utsläpp till luft ökar lokalt. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära negativa konsekvenser av betydelse för hälsa och säkerhet.

Översvämningsrisk förekommer inom området i öster där planområdet gränsar till Mörtnäsviken. Kommunen har gjort bedömningen att det i planen ska säkerställas att ny bebyggelse inte placeras lägre än +2,5 meter.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att nollalternativet utgör ett mer fördelaktigt alternativ när det gäller naturmiljön. När det gäller rekreation och friluftsliv är tillgängligheten till Mörtnäsviken begränsad i nollalternativet vilket är negativt.

Planförslaget medför positiva konsekvenser då allmänhetens tillträde till strandlinjen samt till stora delar av planområdet förstärks. Även kollektivt pendlare gynnas av den planerade nya infartsparkeringen.

Kontorets synpunkter

Kontoret föreslår att föreliggande förslag till detaljplan med tillhörande utredningar och handlingar skickas ut på samråd.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av Sara Bolander, projektledare, mark- och exploateringsingenjör.

I projektgruppen från Värmdö kommun ingår:



Tjänsteskrivelse

Kristina Adolfsson, arkitekt, samhällsbyggnadskontoret
Sebastian Bolander, kommunekolog, samhällsbyggnadskontoret
Lars Kustus, trafikingenjör, samhällsbyggnadskontoret
Johanna Danielsson, VA-ingenjör, samhällsbyggnadskontoret
Mona Berkevall, dagvatten, samhällsbyggnadskontoret

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
PLANHANDLINGAR		
1	Plankarta	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Genomförandebeskrivning	Biläggs
4	Fastighetsförteckning	Biläggs ej
5	Illustrationsplan	Biläggs
ÖVRIGA HANDLINGAR		
6	Miljökonsekvensbeskrivning med dagvattenutredning	Biläggs ej
7	Trafikmängdsprognos	Biläggs ej
8	Bullerutredning	Biläggs ej
9	Program 2010-06-08	Biläggs ej
10	Programsamrådsredogörelse 2011-02-28	Biläggs ej
11	Behovsbedömning	Biläggs ej
12	Naturinventering och naturvärdesbedömning, Grisslingehöjden, Östra Mörtnäs, Värmdö, Ekologigruppen, November 2009	Biläggs ej
13	Fördjupande naturinventering och naturvärdesbedömning med särskilt avseende på sandinsekter, samt mossor i strandskogsmiljö, Östra Mörtnäs, Värmdö, Ekologigruppen, 2010-09-15	Biläggs ej



Tjänsteskrivelse

14

Risikanalys, Mörtnäs,
Värmdö kommun, WSP
2005-01-12

Bilaggs ej

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Leif Eriksson
Bitr. Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef

Ulrika Jameson
Mark- och exploateringschef