

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2015KS/0551

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för detaljplaner i Grisslinge

Förslag till beslut

1. Planarbete för Östra Mörtlös påbörjas fjärde kvartalet 2016.
2. Planarbete för Korpholmen påbörjas fjärde kvartalet 2016.
3. Planarbete för Centrala Mörtlös påbörjas under andra kvartalet 2017.
4. Planarbete för upphävande av gällande detaljplaner inom Trafikverkets vägplan påbörjas under andra kvartalet 2017.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Trafikverkets utredningar har pågått sedan 2006 med olika avbrott och provisoriska åtgärder på Grisslingerrakan, väg 222. Stor osäkerhet har funnits kring viktiga frågor om utfarter, GC-portar, bredd på väg 222, tillfarter till Mörtlös mm. Trafikverkets vägplan bedöms nu kunna skickas ut på samråd under början av 2017. Förutsättningar finns därför att nu påbörja kommunens planarbete i hela Grisslinge-området och samordna dessa detaljplaner med Trafikverkets planering för väg 222/Skärgårdsvägen.

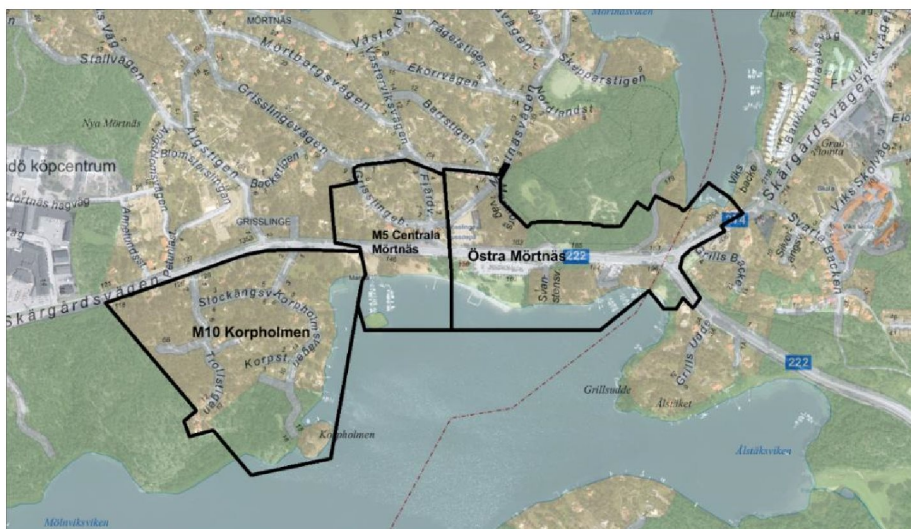


Fig. A. Förslag till fortsatt detaljplanering i Mörtlös-Grisslingeområdet indelat i 3 etapper.

Planarbetet i Mörtlös föreslås indelas i tre etapper. De två första plan-etapperna Östra Mörtlös och M10 Korpholmen föreslås påbörjas under kvartal fyra 2016. M5 Centrala Mörtlös föreslås påbörjas under kvartal två 2017.

Bakgrund

Utredningsområdet i Mörtlös-Grisslinge har behandlats i flera program och utredningar:

Ett detaljplaneprogram för Mörtlös och Korpholmen har godkänts av kommunstyrelsens tekniska utskott 2004-02-09.

Ett start-PM för Mörtlös M5 har godkänts av KS 2011-11-30.

Ett start-PM för Korpholmen M10 har godkänts av KS 2011-11-30.

Ett planbesked för Östra Mörtlös (Skanska etapp 2) har beviljats av KSPU 2016-01-20.

Ärendebeskrivning

A. Östra Mörtlös etapp 2

Skanska har under 2016 påbörjat en exploatering av Östra Mörtlös etapp 1, ett större bostadsområde med flerbostadshus och småhus. Detaljplanen för detta område vann laga kraft under 2014. Skanska Sverige AB har därefter ansökt om planbesked för fortsatt exploatering med flerbostadshus i den södra delen av östra Mörtlös.

Skanskas planansökan från 2015, Östra Mörtlös etapp 2, omfattar ca 140 lägenheter i flerbostadshus i fyra till sex våningar i en tidigare grustäkt strax norr om väg 222 genom Grisslinge. Kommunen har lämnat ett positivt planbesked under 2015. Planarbetet har därefter inväntat Trafikverkets vägplan för väg 222.

Två fastighetsägare har under 2015 och 2016 kontaktat kommunen för en dialog om ett fortsatt bostadsbyggande i centrala Mörtlös. Det ena förslaget gäller byggande av ca 15 småhus på fastigheten Mörtlös 1:226 mellan Mörtlösvägen och Västerviksvägen. Det andra förslaget gäller byggande av ca 50 lägenheter i flerbostadshus på fastigheten Mörtlös 1:587, gamla bussdepån i Grisslinge. Dessa exploateringar bedöms kunna utredas samtidigt med frågan om ny tillfartsväg till Mörtlös. Även bebyggelsens omfattning, husens skala och påverkan på miljö och riskfrågor i området behöver utredas i planarbetet.

Detaljplanen för Östra Mörtlös etapp 2 berör komplicerade trafikfrågor i ett större område och bör därför omfatta (se numrering i *figur B*. nedan):

1. Skanskas föreslagna bostäder inom Mörtlös 1:68.
2. Kommunens planerade infartsparkering inom Mörtlös 1:12.
3. Ny tillfartsväg till Mörtlös via Mormors väg.
4. Nya föreslagna bostäder på fastigheterna Mörtlös 1:587 och 1:226.
5. Befintliga bostäder och avloppspumpstation norr om cirkulationsplats Ålstäket.

Diarienummer
2015KS/0551

Östra delen av tidigare PFO-område M5 bör också planläggas inom detaljplan Östra Mörtlös etapp 2 eftersom trafiklösningar och parkeringslösningar på båda sidor av väg 222 behöver lösas samtidigt. Det gäller särskilt:

6. Badplats, parkering och serveringar i Grisslinge.
7. Parkering, scoutgård och bad söder om cirkulationsplats Ålstäket.



Fig B. Östra Mörtlös, föreslaget planområde.

B. M10 Korpholmen

Korpholmen är ett prioriterat förändringsområde/PFO-område med ett 50-tal fastigheter som är bebyggda med bostadshus och fritidshus. Fastigheterna närmast väg 222 påverkas av vägtrafikbuller och av kommande breddning av väg 222. Kommunens översiktsplan anger att fastighetsstrukturen i kommunens omvandlingsområden ska bevaras. De smala och branta vägarna i området är också ett skäl till att undvika trafikökning och förtätning av bebyggelsen i Korpholmen. Området behöver planläggas för att reglera storlek på byggrätter, anpassa vägnätet till breddning av väg 222 och för att skydda värdefulla grönområden. Planområdet bör i huvudsak få samma avgränsning som i tidigare start-PM från 2003.

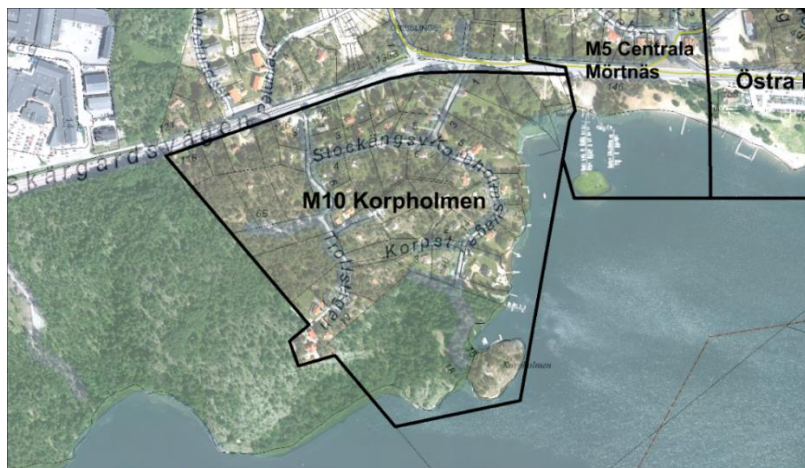


Fig C. Korpholmen, föreslagen planavgränsning.

C. M5 Centrala Mörtlös

Mörtlös är ett prioriterat förändringsområde (PFO-område) där planläggning och VA-utbyggnad pågår sedan lång tid tillbaka. Vatten och spillvattenavlopp är tidigare utbyggt inom område M5 och området innehåller idag ett 20-tal bostadsfastigheter. Planprogram för Mörtlös och Korpholmen anger att fastighetsstrukturen i området ska bevaras, att möjligheten att utöka den befintliga småbåtshamnen ska prövas och att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter ska förbättras. Området behöver planläggas för att reglera storlek på bygggrätter, anpassa vägnät och bullerskydd till Skärgårdsvägens breddning och för att klarlägga användningen av stränder och grönytor. Den del av område M5 som tidigare omfattat strandområdet öster om vårdshuset föreslås ingå i detaljplanen för östra Mörtlös.

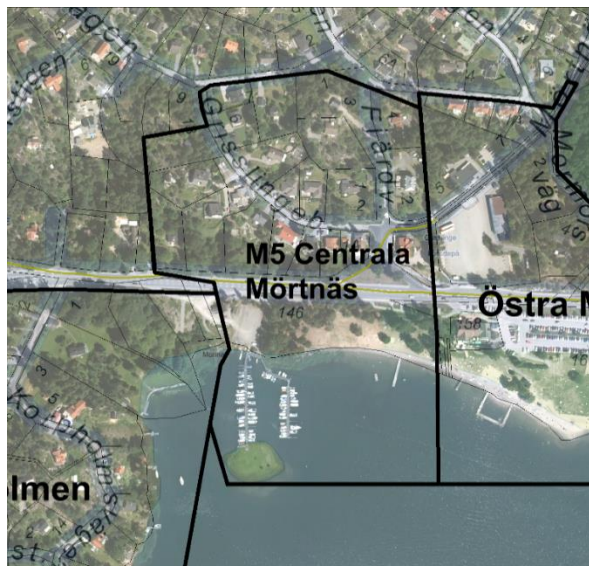


Fig D. Centrala Mörtlös, föreslagen planavgränsning.

D. Upphävande av detaljplaner

Trafikverket har påbörjat en ny vägplan för väg 222 Mölnvik – Ålstäket. Syftet är att bredda vägen till fyra körfält, anlägga busshållplatser med gångportar under vägen samt att anlägga en trafiksäker gång-, cykel- och mopedväg (GCM) på den norra sidan. I gränsområdet mot den nya vägplanen berörs och överlappas mindre delar (smala remsor) ett stort antal detaljplaner längs väg 222 mellan Mölnvik och Ålstäket. Smala delar av dessa detaljplaner behöver därför upphävas av kommunen när vägområdet breddas. Upphävandet orsakas av att vägplanen inte får strida mot en gällande detaljplaner inom samma yta. Upphävande av dessa detaljplaner behöver samordnas med Trafikverkets vägplan och kan ingå i arbetet med de nya detaljplanerna på sträckan.

E. Trafikverkets vägplan

Trafikverket har påbörjat en ny vägplan för väg 222, Skärgårdsvägen på sträckan Mölnvik – Ålstäket (ibland även kallad "Grisslingerakan"). Syftet är att bredda vägen från tre till fyra körfält, anlägga busshållplatser med gångportar under vägen samt att anlägga en trafiksäker GCM-väg på den norra sidan. Trafiken kommer de närmaste 20 åren att öka stadigt på väg

Diarienummer
2015KS/0551

222 genom Grisslinge i takt med att bebyggelsen öster om Ålstäket byggs ut och omvandlas till året-runt-boende. Trafikverkets planerade ombyggnad av Grisslingeran kommer att innebära förbättrad framkomlighet och förbättrad trafiksäkerhet för alla trafikslag, men också ökade hastigheter, ökade barriäreffekter och ökat vägtrafikbuller. För att kompensera för denna utveckling föreslår vägplanen bl.a. stängsel i mittremsan, fler gångportar och nya bullerplank.

Bedömning

F. Planprogram och tidigare start-PM för Mörtlös och Korholmen

Detaljplaneprogram för Mörtlös och Korholmen 2003 har delvis frångåtts när området efter hand har detaljplanerats. Det innebär att programmets riktlinjer om den fortsatta markanvändningen inte till alla delar är möjliga att tillämpa i det fortsatta planarbetet.

Start-PM för Mörtlös och Korholmen är också delvis inaktuella. Det beror särskilt på nya förutsättningar från Trafikverkets vägplan och på nya detaljplaner i Östra Mörtlös.

G. Fortsatt planarbete

Östra Mörtlös

Arbetet med vägplanen har nu kommit så långt att områdets avgränsningar och förutsättningar i huvudsak är klarlagda. Trafikverket föreslår en ny infart till Mörtlös via Grisslingerrondellen och Mormors väg. Kommunens planarbete för Östra Mörtlös kan därför påbörjas.

M10 Korholmen

VA-utredningar pågår för att ansluta området till kommunens vatten- och spillvattennät under 2017 och 2018. Vägplanens avgränsningar och anslutningsvägar är i huvudsak klarlagda. Kommunens planarbete för Korholmen kan därför påbörjas.

M5 Centrala Mörtlös

Vägplanens nya avgränsningar och anslutningsvägar är i huvudsak klarlagda. Vägplanen visar ett trafikförslag som stänger den befintliga infarten till Mörtlös och föreslår en ny infart via Grisslingerrondellen i öster. Kommunens planarbete för Centrala Mörtlös kan därför påbörjas.

H. Ekonomiska konsekvenser

Breddningar, markinlösen och upprustning av väg 222 med anslutningsvägar bekostas av Trafikverket. Utbyggnad av kommunalt vatten och spillvattenavlopp i PFO-områden och exploateringsområden finansieras genom anslutningsavgifter. Kommunens planarbete i Östra Mörtlös finansieras genom plankostnadsavtal med berörda exploatörer. Planarbete i PFO-områden (M5 och M10) finansieras genom planavgifter från enskilda fastighetsägare i samband med bygglov.

I. Konsekvenser för miljön

Planläggning av bostäder och av väg 222 innebär att dagvatten kan tas omhand och att bullersituationen kan förbättras och åtgärdas i området. Nya bostäder i Östra Mörtlös innebär att en tidigare grustäkt i Grisslinge tas tillvara för bebyggelse men också att grönområden, sandslänter och strandområden bebyggs och tas i anspråk.

Diarienummer
2015KS/0551

Spridningskorridorer för växter och djur och regionala gröna samband som är utpekade i den regionala utvecklingsplanen (RUFs) påverkas negativt om ytterligare bebyggelse tillkommer och grönområden tas i anspråk. Därför behövs kompensationsåtgärder som t.ex. gröna korridorer genom kvarteren och längs områdets vägar. Annars kan problem med oönskade viltpassager öka och spridning av arter mellan kommundelar försvåras. I planetapperna M5 Centrala Mörtlös och i M10 Korsholmen är konsekvenserna för miljön inte lika omfattande.

Längs hela sträckan påverkas bostäder av trafikbuller. Detta behöver hanteras både i Trafikverkets planering (bullerplan) och i kommunens detaljplaner och bygglovsprövning.

J. Konsekvenser för medborgarna

Planläggningen innebär att nya bostäder skapas i strandnära och kollektivtrafikkära lägen.

Väg 222 är omledningsväg för Essingeleden och sekundärled för farligt gods. Befintlig och framtida bostadsbebyggelse måste därför anpassas till risker för olyckor och utsläpp.

Framkomligheten för alla trafikslag som bilar, bussar och oskyddade trafikanter kommer att förbättras på väg 222.

Konsekvenser för barn

Nya vägar och bostäder innebär att sandgropar och sluttningar som används för terrängcykling kommer att försvinna. Scouternas verksamhet vid Ålstäket-Grisslinge kan komma att påverkas av vägbreddningar och vägomläggningar. Kommunens och Trafikverkets planer för GCM-vägar, busshållplatser och gångportar innebär att trafiksäkerheten för barn och ungdomar förbättras i hela området.

Tidigare beslut i ärendet

Dnr 2015KS/0551. Planbesked för Östra Mörtlös. KSPU 2016-01-20, § 2.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/Bilägges ej
1	Dnr 03KS/0291. Detaljplaneprogram för Mörtlös och Korsholmen 2003. KSTU 2004-02-09, § 24.	Bilägges ej
2	Dnr 15KS/16 (11SPN/0287). Start-PM för Mörtlös M5. KS 2011-11-30, § 257.	Bilägges ej
3	Dnr 15KS/131 (11SPN/0058). Start-PM för Korsholmen M10. KS 2011-11-30, § 256.	Bilägges ej
4	Dnr 2015KS/0551. Planbesked för Östra Mörtlös. KSPU 2016-01-20, § 2.	Bilägges ej

Diarienummer
2015KS/0551

Sändlista för beslutsexpediering

Skanska Sverige AB.

Ägare till fastigheterna Mörtlös 1:587 och 1:226.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef