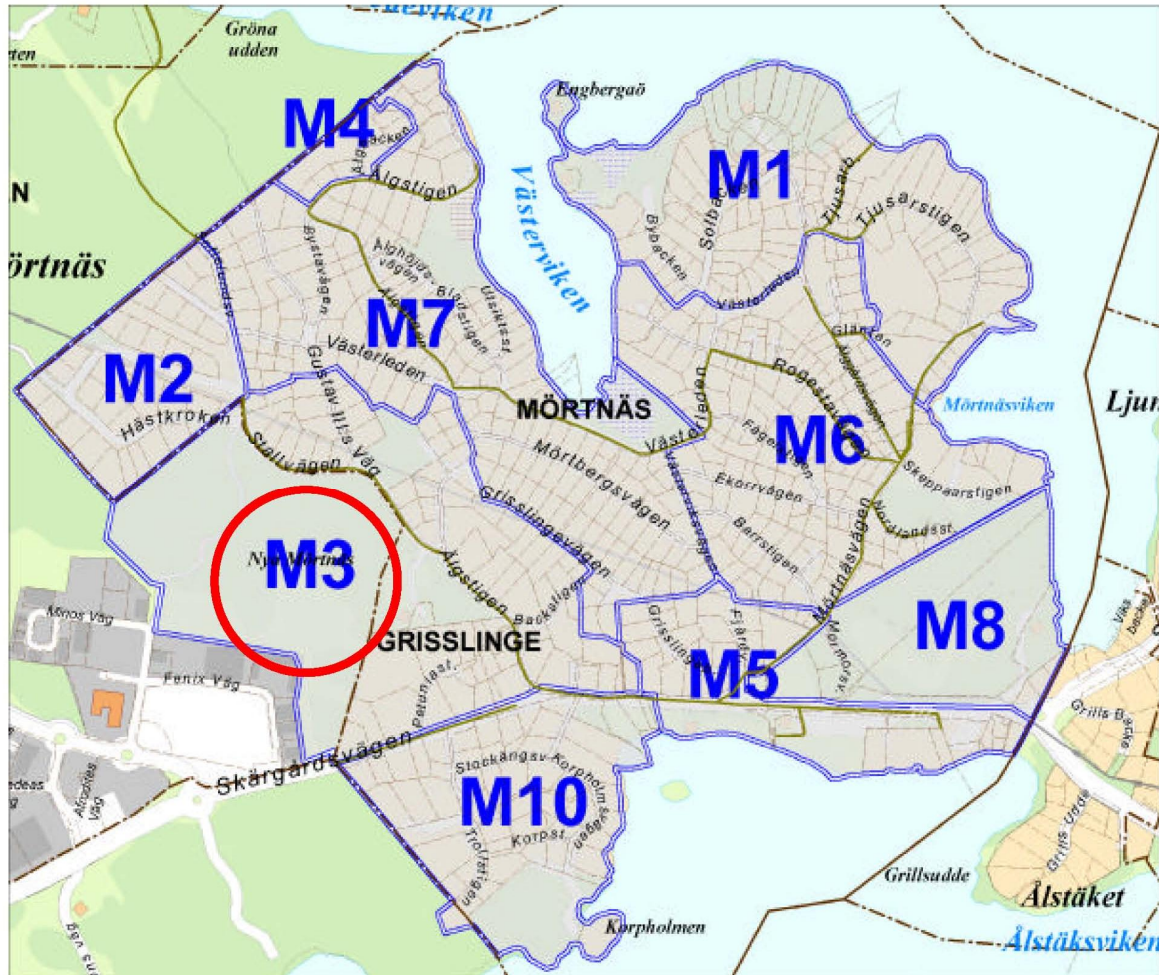




Detaljplan för Mörtån 1:7 m fl

Västra Mörtån, delområde M3

Samhällsbyggnadskontoret

Laga kraft 2010-12-22

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Mörtlös 1:7 m fl

Västra Mörtlös, M3,

Värmdö kommun

Upprättad december 2008

Rev mars 2009

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser

Till planen hör:

- Planbeskrivning med gestaltungsprogram
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

Bilagor:

- Riskanalys
- Bullerstudie
- Sektioner
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Under de senaste åren har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många tidigare fritidshusområden har successivt omvandlats till områden med en allt högre permanentningsgrad. Då fler unga människor väljer att bosätta sig i dessa områden ökar behovet av barnomsorg och skola. Även många äldre bosätter sig i sina fritidshus vilket innebär att behovet av äldreomsorg ökar på sikt. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken till och inom området. Mörtlös är ett av kommunens fem prioriterade förändringsområden där planläggning och översyn av gällande planer samt anslutning till kommunalt vatten och avlopp planeras inom en tioårsperiod.

I Mölnvik, som är beläget omedelbart väster om Mörtlös, har en utbyggnad för såväl handel som arbetsplatser genomförts. Kommunen bedömer att det finns ytterligare efterfrågan på mark för arbetsplatser.

Väg 222 mellan Mölnvik och Ålstäket är en förbindelse av central betydelse för trafiken mellan Värmdö och centrala Stockholm. En 3-fältsväg med ett reverserande mittfält har byggts mellan Ålstäket och Mölnvik. Vägverket har också förbättrat cirkulationsplatserna vid Mölnvik och Ålstäket.

Ett gemensamt program för Mörtlös & Korpholmen var föremål för samråd under hösten 2003. I februari 2004 godkände kommunstyrelsen (KS) samrådsredogörelsen för programmet samt beslöt att arbete med att upprätta nya detaljplaner i områdena fick påbörjas. Detaljplaneförslaget var föremål för samråd i januari och februari 2005. Samrådsredogörelsen presenterades för kommunstyrelsen 2005 06 20 som godkände densamma. Under samrådet framkom främst synpunkter på bebyggelsen i nyexploateringsområdet vad avser upplåtelseform och storlek. Oro beträffande risk för genomfartstrafik genom Mörtlös framfördes också. Vidare var de boende angelägna om att naturområdet i väster bevaras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut, ge möjlighet till permanentbostadsbebyggelse med närhet till kommersiell service, förskola och goda kollektivtrafikförbindelser med bland annat Gustavsberg och Stockholm. Syftet är också att ge möjlighet till en utvidgning av Mölnviks verksamhetsområde.

Bebyggelsen kan delas i fyra bebyggelseområden; förtätningsområde öster om Älgstigen, nyexploateringsområde väster om Älgstigen, område för förskola för cirka 100 barn samt ett område avsett för icke störande verksamheter eller skola. Nyexploateringsområdet föreslås bebyggas med cirka 140 nya bostäder fördelade på såväl punkthus som flerfamiljshus och parhus, dessutom kan privatägda fastigheter inom området styckas i viss mån. I förtätningsområdet kan det komma till cirka 40 nya fastigheter.

I väster reserveras ett område som kvartersmark för frilufts- och naturområde. Avsikten är att kommunen även fortsättningsvis skall äga och sköta marken och att den skall vara allmänt tillgänglig.

Det nya verksamhetsområdet, förskolan och bostadsområdet väster om Älgstigen skall trafikförsörjas mot väg 222 via Fenix väg i väster genom att en ny tillfartsväg öppnas i planområdets västra del. Älgstigen kommer att fungera som tillfartsväg för bebyggelsen i planområdets norra och östra del. Genomfartstrafik mellan Mölnvik och Älgstigen kommer inte att bli möjlig. Däremot möjliggör planen gång- och cykeltrafik. Planen innebär att vägar och övrig allmän plats även fortsättningsvis skall ha ett enskilt huvudmannaskap.

PLANDATA

Läge, avgränsning och areal

Planområdet ligger i västra delen av Mörtlös, norr om väg 222. Det omfattar ett område längs Älgstigen, Stallvägen och delar av Gustav III:s väg. Det omfattar även en del av det obebyggda området norr om Mörtlös verksamhetsområde.

Väg 222 har nyligen byggts ut till tre körfält med gångbana i avsnittet utmed planområdet. Planområdet gränsar mot Vägverkets arbetsplan för gångbanan.

Planområdet är cirka 47 ha stort.



Planområdets läge och avgränsning

Markägförhållanden

Fastigheterna Mörtlös 1:7, 1:90, 1:600, 1:43-50 samt 1:45 ägs av Frentab. Kommunen äger vägmärk, naturområdena i planområdets östra del och marken för det planerade arbetsområdet/skolan och förskolan inom fastigheten Ösby 1:65. I övrigt är marken i enskild ägo. Vägområdet för väg 222, som ligger utanför planområdet, ägs av staten genom Vägverket.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Översiktsplan 2003

I översiktsplanen, som antogs i juni 2003, anges Mörtlös som ett prioriterat förändringsområde. Den gemensamma målsättningen för prioriterade förändringsområden är att de inom en tioårsperiod ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, alternativt till gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Vidare att nya detaljplaner alternativt fördjupade översiktsplaner ska upprättas där detaljplan saknas samtidigt som otidsenliga gällande planer revideras och anpassas till dagens förhållanden.

Riksintressen

I översiktsplanen anges att: ”Stora delar av den svenska kusten är i sin helhet riksintresse enligt Miljöbalken kap 4 för sina samlade natur- och kulturvärden.” Kustområdena och skärgårdarna i Södermanland och Uppland från Oxelösund till Herräng och Singö är ett sådant område. Här skall turismens och då särskilt det rörliga friluftslivets intressen beaktas.” Mörtlös ingår i detta område men är redan ianspråktaget för bebyggelse.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet saknar detaljplan. I öster gränsar området till en äldre byggnadsplan (detaljplan) Bpl 3 från 1942 som. Bpl 3 berörs dock till en liten del vid fastigheten Mörtlös 1:182. Nordväst om planområdet gäller Bpl 4 med ett antaget tillägg från år 2005. I Mölnvik, sydväst om planområdet gäller detaljplan D33. Planen vann laga kraft i december 1993 och har 15 års genomförandetid.

Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram för Mörtlös & Korpholmen var föremål för samråd under hösten 2003. Programmet innehåller riktlinjer för det kommande detaljplanearbetet. Riktlinjerna för detta planområde behandlar:

- Trafikfrågor som vägarnas utformning och standard
- Vatten- och avloppsfrågor. All bebyggelse skall anslutas till kommunens ledningsnät.
- Naturmiljö och rekreation
- Tillkommande bebyggelse
- Befintliga bebyggelseområden
- Översiktlig miljöbedömning
- Genomförandefrågor
- Kostnader

Ställningstagande behovsbedömning av miljöbedömning

Bakgrund

Mörtlös är ett av kommunens prioriterade förändringsområden. Målsättningen med dessa områden är att de ska planläggas och anpassas för permanentboende. Ett detaljplaneprogram för Mörtlös och Korpholmen togs fram 2003. Detaljplaneförslaget var utsänt för samråd under januari och februari 2005. Eftersom detta var före den nuvarande lagstiftningen om miljöbedömningar av planer och program hade trätt i kraft så upprättades ingen behovsbedömning.

Sedan 2005 har planarbetet i princip legat stilla i väntan på politiska beslut. I samband med beslut om att ta fram utställningshandlingar har samhällsbyggnadskontoret upprättat en behovsbedömning med ett motiverat ställningstagande utifrån *platsen, planen* och *påverkan*.

Motiverat ställningstagande

Sammanfattningsvis bedöms inte planen medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Detta motiveras i första hand av att delar av planområdet redan är bebyggt, att en stor andel av planområdet planläggs som friluftsområde och naturmark samt att kommunalt vatten och avlopp kommer att kunna byggas ut i området till följd av planarbetet.

Samråd har skett med Länsstyrelsen.

Kulturminnesvårdsprogram, inventeringar

Bebyggelsen inom planområdet har inte pekats ut som ett område av intresse ur kulturmiljösynpunkt. En byggnad är dock välbevarad och kan utgöra ett positivt inslag i den nya miljön. En varsamhetsbestämmelse beträffande denna har därför införts i detaljplanen.

Planering för utbyggnad av väg 222

Vägverket har tidigare bedrivit ett planeringsarbete för utbyggnad av väg 222 till fyrfältighet. Planeringsarbetet beträffande fyrfältigheten har avstannat och inga beslut finns att återuppta arbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Mörtlös ursprung som fritidshusområde går tillbaka till 1930-talet och den sportstugerörelse som då fanns. Parallellt med sportstugerörelsen fanns också en egnaheimsrörelse. I Mörtlös finns hus från bägge riktningarna. Under senare år har Mörtlös genomgått en omvandling från ett fritidshusområde till ett bostadsområde med en stor andel permanentboende.

Landskapsbild

Planområdet har ett mycket varierat landskap. Här finns både gles tallskog där bergställarna bitvis lyser fram och gräsbevuxna ängar som omgärdas av skogsbyn med lövträd. I de östra och norra delarna finns villatomter med uppvuxna trädgårdar och fritidshustomter där skogsmarken är bevarad. Husen är placerade mitt på tomterna, de bergiga delarna är fortfarande naturmark medan det i sänkorna ligger uppvuxna villaträdgårdar. I områdets södra del går en sänka som sluttar mot väg 222. Sänkan är omgärdad av bergkullar i öster och väster.

I områdets sydvästra del ger hagmarkerna öppnare vyer med åkerholmar som vackra inslag. Detta landskapsrum avgränsas i söder av industriområdets höga och slutna fasader och i norr av ett skogsbyn.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns det viktiga lokala grönstråk. Däremot finns det viktiga lokala grönstråk, som först och främst har funktion som närreklamationsområde. Naturområdena inom planområdet präglas av hällmarkstallskog samt barrskog med inslag av lövträd. I den västra delen ligger ett naturområde som förutom hällmarkstallskog även rymmer ett stycke myrmark. I den sydvästra delen finns även en stor del öppna gräsmarker som nyttjas som beteshagar. I brynet mot beteshagarna och på åkerholmarna växer lövträd.



I områdets sydvästra del ger hagmarkerna öppnare vyer. Här planeras en förskola.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden i Mörtlös utgörs av gnejser. I låglänta partier är berget överlagrat med lera. En undersökning av grundförhållandena behöver utföras i samband med projektering av tillkommande bebyggelse.

Förorenad mark

Området har tidigare endast nyttjats för fritidshusbebyggelse samt försäljning av plantor (handelsträdgård). Det finns inte någon uppgift om att bekämpningsmedel har använts. Eftersom ingen odling skett finns det ingen anledning att anta att marken är förorenad.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen öster och norr om Petuniastigen består till största delen av fritidshus och egnahem. Husen varierar i storlek. Idag är större delen permanentbostäder. Söder och väster om Älgstigen finns ett antal obebyggda fastigheter samt några äldre permanentbebodda hus. På höjderna längs väg 222 ligger bostadshus av vari-

erande storlek och ålder. Några av dessa fastigheter är starkt kuperade och har direktutfart till väg 222.

Sydväst om Älgstigen ligger den före detta "plantshopen" med direkt in- och utfart mot väg 222. På fastigheten ligger också några bostadshus.



Bebyggelse i planområdets östra del



Bebyggelse vid den tidigare plantshopen



Tillkommande bebyggelse

Bostäder

Bostadsområdena inom planområdet kan delas in i två olika områden; sydväst respektive nordöst om Älgstigen.

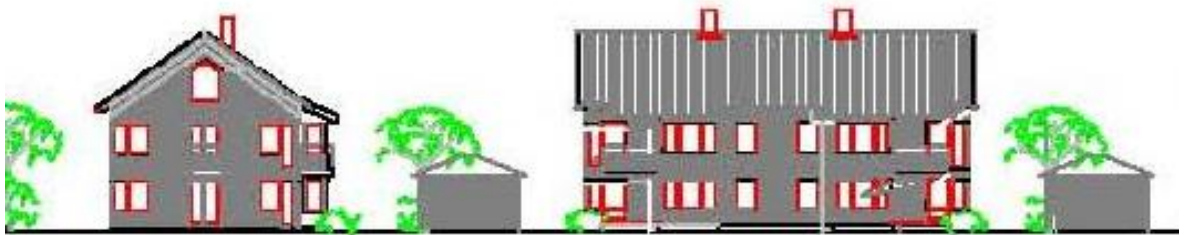
I nyexploateringsområdet sydväst om Älgstigen kan totalt cirka 140 nya lägenheter uppföras. Bebyggelsen utformas med tre olika hustyper, punkthus, flerfamiljsvillor och parhus. Bebyggelsen placeras längs gatuslingor så att en "trädgårdsstadskarakter" kan uppnås. Antalet bostäder beror på vilken hustyp som slutligen väljs. I område A i illustrationen nedan, planeras tre punkthus i fyra våningar. Husen är placerade längs kullen i väster och famnar en grönyta vars andra sida bebyggs med

tvåvånings flerfamiljsvillor. Cirka 60 lägenheter kan tillkomma inom delområdet.
Beträffande bebyggelsens utformning se vidare under Gestaltungsprogram.



Sektioner genom område A

I område B i illustrationen nedan, planeras för maximalt åtta små flerbostadshus i två våningar, placerade längs en gårdsgata. Varje hus rymmer upp till fyra lägenheter. Byggnadstypen betecknas flerfam – flerfamiljsvilla på plankartan.



N

Exempel på flerfamiljsvilla

I område C får endast parhus uppföras. I område D i illustrationen nedan planeras för såväl flerfamiljsvillor som parhus. Totalt bedöms cirka 45-60 lägenheter kunna rymmas inom de bägge delområdena.



Nyexploateringsområdets bebyggelse

I förnyelseområdet, öster om Älgstigen, behålls den nuvarande kvartersstrukturen. Planbestämmelserna medger att byggnader i två våningar får en byggnadsarea (den area som huset upptar på marken) om 120 m² medan ett envåningshus får en byggnadsarea om 160 m² per fastighet. Högsta tillåtna area för uthus och garage är satt till 50 m² vilket ger plats för ett garage för två bilar och ett mindre förråd. Minsta tomtstorlek är 1 500 m².

Verksamheter

Längst i väster reserveras mark för arbetsplatser som en utvidgning av Mölnviks verksamhetsområde. Det är också möjligt att anordna skolverksamhet inom området, handel tillåts dock inte. Verksamheterna i området får dock inte vara störande för omgivningen vad avser buller och inte heller innebära risker för omgivningen. Marken för verksamheter mm får samma exploateringsstal som den övriga marken i arbetsområdet Mölnvik, det vill säga 50 % byggnadsarea per fastighet.

Service

Offentlig service

Närmaste skola är Ösbyskolan som ligger cirka 1 -1,6 km från bostäderna inom planområdet. Där bedrivs undervisning från förskoleklass upp till årskurs 9. I Ösbyskolan finns också en idrottshall.

De närmaste förskolorna är Solbacken i Mörtlös, Vikingen i Vik, Värmdövik i Hagaberg samt förskolor i Gustavsberg.

I Hemmesta och Gustavsberg finns bibliotek och fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter.

I planområdets västra del planeras för en förskola med närhet till både naturområdet och de nya bostäderna. Den kommer att vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik från bostäderna väster om Älgstigen och med bil via Mölnvik. Området ligger i ett vackert södervänt läge och rymmer en förskola med plats för cirka 100 barn.

Kommersiell service

I Mölnviks handelsområde, en halv kilometer från planområdet, finns ett stort handels- och arbetsområde med ett rikt utbud av kommersiell service. Genom den föreslagna tillfartsvägen till planområdet västerifrån blir det enkelt för de boende väster om Älgstigen att ta sig dit.

Cirka 3 km från planområdet ligger Gustavsbergs centrum och cirka 4 km från planområdet ligger Hemmesta centrum.

Rekreation

Det finns goda möjligheter till rekreation både inom planområdet och i dess omedelbara närhet. I den västra delen ligger ett naturområde med anlagda gångstigar. Cirka 600 meter från planområdet ligger Grisslingebadet och en småbåtshamn.

Gator och trafik

Övergripande vägnät

Väg 222, Skärgårdsvägen, mellan Mölnvik och Ålstäket är en förbindelse av central betydelse för trafiken mellan Värmdö och centrala Stockholm. Vägverket är huvudman för väg 222. Vägen trafikförsörjer stora delar av Värmdö och Stockholms mellersta skärgård och är klassad som primär länsväg. Vägen hade år 2003 cirka 18 000 fordon/årsmedeldygn.

För närvarande finns en 3-fältsväg, med ett reverserande mittfält mellan Ålstäket och Mölnvik och cirkulationsplatserna Mölnvik och Ålstäket har förbättrats under senare år.

Under åren 2005 till 2006 byggdes gångbanan på den norra sidan av väg 222 samtidigt med utbyggnaden av de tre körfälten. En vägutredning för att bygga ut väg 222 till en fyrfältig väg har genomförts under 2001. Därefter påbörjades ett arbete med arbetsplan som nu har avstannat och för närvarande finns inga beslut om fortsatt vägutbyggnad eller andra åtgärder utmed sträckan.



Väg 222 med reversibelt mittkörfält och den nyligen utbyggda gångbanan

Anslutningar mot väg 222

Planområdets allmänna vägnät har två anslutningar till väg 222, Petuniastigen och Älgstigen. Petuniastigen används av fyra bostadsfastigheter och den tidigare handelsträdgården. Älgstigen försörjer dels planområdets fastigheter och fungerar dessutom som tillfartsgata för bostadsfastigheterna norr om planområdet. Avsikten är att Petuniastigen skall stängas för biltrafik mot väg 222 när förbindelse öppnats mot Mölnvik. Petuniastigen kommer dock att vara öppen för gång- och cykeltrafik. Läget för Älgstigen anslutning till eventuell cirkulationsplats är ännu inte klarlagd men planens avgränsning är gjord efter Vägverkets arbetsplan för gångbanan. Det slutliga läget för cirkulationsplatsen får avgöras i Vägverkets arbetsplan för väg 222.

Utbyggnaden av väg 222 kommer att innebära att direktutfarer mot vägen stängs. Fastigheten Mörtlös 1:364 ges möjlighet att ta sin in- och utfart via nyexploateringsområdet i öster för att via den nya gatan och Mölnvik nå väg 222.

Fastigheten Mörtlös 1:170 kommer även fortsättningsvis att kunna ha sin tillfart till väg 222 via naturområdet i väster och gångbanan längs väg 222. Tillfarten över naturområdet säkras i detaljplanen.

För fastigheterna öster om Älgstigen med direktutfart mot väg 222 ges möjlighet att ställa i ordning en infart från Backstigen i norr. Detta gäller även fastigheten Mörtlös 1:316. Se vidare genomförandebeskrivningen beträffande fördelning av kostnader och behov av fastighetsrättsliga åtgärder.

Lokalt vägnät

Vägnätet i Mörtlös består i vissa delar av smala vägar med låg trafikstandard. På några ställen är sikten dålig. Det råder generell hastighetsbegränsning till 30 km/tim. På vägnätet gäller även maximalt axeltryck på 6 ton och under april/maj gäller max 5 tons axeltryck. Vägarna i området är belagda med asfalt eller oljegrus.

I Petuniastigens förlängning österut finns ett område som tidigare avsatts för en möjlig väganslutning mot Älgstigen. Den har dock aldrig kommit till utförande och området upplevs idag som naturmark. Fastigheterna kring denna planerade väg har heller inte bebyggts.

En ny tillfartsväg från Mölnvik öppnas. Den nya tillfartsvägen kommer att försörja det nya verksamhetsområdet, förskolan och bostäderna väster om Älgstigen. Inom nyexploateringsområdet byggs en vägslinga som gör rundkörning möjlig inom området. Genomfartstrafik mellan Älgstigen och Mölnvik kommer inte att vara möjlig. Detta regleras med utfartsförbud i planen.

För vägarnas drift och underhåll behövs upplag för sand mm. Ett område för detta har reserverats i anslutning till Stallvägen/Gustav III väg.

Inom planområdet finns möjlighet till flera olika gemensamhetsanläggningar för vägar.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga separata gång- och cykelvägar inom planområdet.

Däremot finns en gångstig som går genom naturområdet i väster. Den binder samman Stallvägen i norr med Minos väg och Fenix väg i Mölnvik i söder. En gång- och cykelväg som förbinder planområdet med Ösby skolväg via Hästkroken i Mörtlös nordvästra del finns.

En gångbana föreslås utmed Älgstigen, mellan väg 222 och fram till och med nyexploateringsområdets norra del. Vägområdet breddas därför västerut på denna del. Gång- och cykeltrafik genom bostadsområdet väster om Älgstigen till och från busshållplatsen på väg 222, den nya förskolan, arbetsplatser och handelsområdet i

Mölnvik mm blir möjlig i gårdsgatan. På den nya lokalgatan västerifrån kan en gång- och cykelbana ordnas.

Kollektivtrafik

Väg 222 trafikeras av såväl stomlinjenät för busslinjer mot Stockholm, Gustavsberg och Hemmesta samt lokaltrafik mot andra delar av kommunen. Hållplatser finns i anslutning till Älgstigen/Petuniastigen.

SL är huvudman för trafikeringen av busslinjenätet.

Parkering, angöring

Inom det område som är avsett för friliggande villor skall parkering ske inom respektive tomt.

Inom området med flerfamiljshus skall parkering ske inom respektive kvarter. Parkeringsstalet är beräknat till 1,2 platser/lägenhet för flerfamiljshusen och 2 platser/lägenhet för parhus. I planen medges möjlighet till ett parkeringsdäck i den södra delen av nyexploateringsområdet.

Parkering och angöring för arbetsplatsernas såväl som förskolans behov skall lösas inom respektive fastighet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bebyggelsen längs väg 222 är för närvarande bullerstörd. I samband med vägutredning för utbyggnaden av väg 222 har Vägverket låtit utföra en bullerutredning. Den visar att det, även då bullerskärmar uppförs, kommer att bli förhöjda bullernivåer för bostäderna nära vägen. Detta kan åtgärdas dels med fönsterisolerande åtgärder dels genom att bullerskyddade uteplatser anordnas inom dessa fastigheter.

Bestämmelser beträffande bullerskydd för bostäder har införts på plankartan.

Farligt gods

Vägsträckan förbi Mörtlös är en sekundär transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholms län har utarbetat rekommendationer för hur nära transportleder för farligt gods ny bebyggelse kan planeras. I korthet anges att ny bebyggelse inte bör planeras inom 25 meter från vägar med farligt godstransporter och att avståndet till bostadsbebyggelse bör vara 75 meter. Vidare bör en riskanalys finnas med i beslutsunderlaget om bebyggelse planeras inom 100 meter från en sådan transportled.

En riskanalys har därför tagits fram under hösten 2004. I riskanalysen konstateras att den planerade bebyggelsen i planområdets västra del har en skyddande parke-

ringsanläggning närmast vägen och att bebyggelsen i den östra delen av planområdet ligger med 10 meters nivåskillnad till vägen. Detta gör att inga ytterligare riskreducerande åtgärder med avseende på trafiken på väg 222 bedöms nödvändiga inom bostadsområdet. Dock bör inte platser som uppmuntrar till stadigvarande vistelse anordnas inom 30 meter från vägområdet.

Vägverket ansvarar för trafiksäkerheten på väg 222.

Luft

Partikelhalterna i området bedöms underskrida riktvärdet för partikelhalter enligt Stockholms och Uppsalas Luftvårdsförbund.

Förorenad mark

På fastigheten Mörtån 1:600 har tidigare växthus och öppna odlingar funnits. Fastigheten har huvudsakligen använts för försäljning av plantor. Kommunens miljökontor har inte några uppgifter om att växtbekämpningsmedel har använts i verksamheten. Om markföroreningar ändå påträffas skall anmälan om detta göras till kommunens miljö- och hälsoskydds-enhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Delar av planområdet är idag VA-försörjt med enskilda anläggningar. Många brunar har dock bristande vattenkvalitet. Från Mölnvik-Mörtån längs med väg 222 löper ett dagvattendike, Korpholmsdike, vilket belastas av avlopp från enskilda fastigheters markbäddar. Detta dike mynnar i nordvästra delen av Grisslingen, inte långt från badet. Grisslingen som är recipient visade vid provtagning mycket höga fosforhalter och höga kvävehalter.

Kommunen kommer att införliva planområdet i VA-verksamhetsområdet och försörja planområdet med kommunalt vatten och avlopp. Ledningsnätet är delvis utbyggt och en pumpstation har nyligen byggts i Grisslinge. För att förbinda planområdet med pumpstationen i Ålstäket har ledningar lagts ner längs väg 222. Ledningar förläggs i vägområdena varför u-områden har angetts inom vägmark.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy skall dagvatten omhändertas lokalt. En särskild dagvattenutredning skall tas fram i samband med exploateringen. Det dikningsföretag som ligger inom planområdet kommer att hanteras i samband med dagvattenutredningen.

Värme

För uppvärmning bör i första hand förnyelsebara energikällor utnyttjas. Uppvärmning får ske med enskilda anläggningar.

El, tele och bredband

El och tele ska anslutas till befintligt nät. I samband med utbyggnad av vatten och avlopp bör möjligheten att även bygga ut bredband i området prövas.

El- och teleledningar är idag luftledningar. På norra sidan av väg 222 ligger ett huvudstråk med jordförlagda kablar för tele till Hemmesta.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid Grisslingebadet och närmaste återvinningscentral vid Hemmesta vägskäl. Närmaste miljöstation för farligt avfall finns på återvinningscentralen vid Hemmesta vägskäl samt på OKQ8 i Gustavsberg. Husavfallsavfallet borttransporteras enligt konventionell sophämningsmodell.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Inom planområdet föreslås att två olika föreningar blir huvudmän.

Mörtlös vägförening är huvudman för det allmänna vägnätet i Mörtlös.

Inom verksamhetsområdet Mölnvik är kommunen huvudman för Fenix väg medan Mölnviks samfällighetsförening är huvudman för de mindre tillfartsvägarna.

Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken inom planområdet, det vill säga vägar och naturområden, skall vara enskilt. Frågan om huvudmannaskapet behandlas närmare i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara 15 år.

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR NYEXPLOATERINGSOMRÅDET

Nedan ges övergripande riktlinjer för hur den nya bebyggelsen i nyexploateringsområdet skall utformas. Bebyggelsen skall utformas i huvudsak i enlighet med detta program.

Beskrivning av området

Det område i planen som kommer att byggas som ett sammanhängande bostadsområde har tidigare varit nyttjat för handelsträdgård och som beteshagar och för skog. Norr om området vid Älgstigen ligger villatomter som enligt planen kommer att kunna förtätas med ytterligare villabebyggelse, och i söder mot Skärgårdsvägen finns inom området några äldre villor utan enhetlig utformning. Detta gör att det inte finns någon specifik byggnadstradition för området att knyta an till. Ambitionen kommer istället

att vara att utforma ett modernt bostadsområde som ger möjlighet till både aktivitet och vila i en vacker utemiljö.

Bebyggelsens utformning

I den södra delen placeras punkthus och mindre flerfamiljsvillor/parhus kring en gemensam grönyta och med entréerna mot angöringsgatorna. I de norra delarna placeras byggnaderna längs gatan, företrädesvis med entré mot gata. Gaturummet planteras med alléträd.

Punkthus

Fasaderna skall vara putsade. Balkonger skall ha genombrutna räcken alternativt glasräcken.

Takmaterial skall vara tegel, betongtegel eller bandtäckt plåt.

Takuppsättning utformas med förrådsvind och takvinkel 38 grader.

Mindre flerfamiljsvilla

Byggnaderna skall utformas med fönster på gavlar för att ge ljusa och luftiga lägenheter. Fasaderna skall vara puts eller träpanel. Tak skall vara sadeltak med takvinkel på 38 grader. Loft med fönster i takfallet får inredas i den övre lägenheten. Takmaterial skall vara tegel, betongtegel eller bandtäckt plåt.

Parhus

Byggnaderna kan med fördel utformas osymmetriska.

Fasad skall vara puts eller träpanel. Tak skall vara sadeltak med takvinkel på 38 grader. Takkupor får förekomma.

Takmaterial skall vara tegel, betongtegel eller bandtäckt plåt.

Vägar och parkering

Vägar

Vägarna i området asfalteras. Infartsvägen och den genomgående vägen i nord-sydlig riktning utformas med gångbana på ena sidan, avskild med kantsten. Träd planteras längs alla gator.

Parkering

P-däcket i söder mot Skärgårdsvägen skall utformas som ett bullerskydd för området och vara klätt med träpanel. Särskild omsorg om utformningen krävs, eftersom det annonserar området mot väg 222.

I övrigt gäller att parkeringar placeras nära varje bostad och delas upp på små ytor, gärna samplanerade med förrådsbyggnader.

Vid placering av parkering skall hänsyn tas till att viss byggrätt för carport finns. Carports får inte byggas i anslutning till gaturummet.

Natur, parker och lekytor

Bebyggelsen skall anpassas till terrängen och onödig sprängning undvikas. Naturliga hållar och vegetation sparas så långt möjligt mellan husen.

I det centrala parkrummet i den södra bebyggelsegruppen sparas de träd som idag står som solitärer och gräsytor och gångvägar iordningställs. Små lekplatser nära bostadshusen planeras in.

Lekytan i det norra området är tänkt att i allt väsentligt vara naturmark som tar tillvara den barrskogsbevuxna hållmarken. I området ligger *Nya Mörtlös*, en avstyckning från omkring år 1900 av Mörtlös Gård. Det lilla bostadshuset är välbevarat och bevaras och integreras i den nya bebyggelsen.

I det östra området planeras en mindre lekyta. Denna utformas som en lekplats med sandlåda och lekredskap för de barn som kommer att bo i dess omedelbara närhet

PLANENS KONSEKVENSER

Sociala konsekvenser

Bostäder och befolkningsutveckling

Planförslaget innebär att maximalt cirka 200 bostäder kan komma till. Bostäderna fördelas så att cirka 40 nya villor, och cirka 140 nya lägenheter i såväl hyresrättsform som bostadsrätt kan komma till. Möjligheterna för äldre att bo kvar inom området och möjligheterna för yngre att etablera ett boende ökar i och med att olika former av bostäder och upplåtelseformer kommer till. Nyexploateringen kommer troligen att medföra ett tillskott på cirka 500 personer.

Arbetsplatser

Planen innebär att cirka 10 000 kvadratmeter bruttoarea för antingen verksamheter eller skola kan komma till samt en förskola.

Resande

Området ligger relativt nära kollektivtrafikförbindelse med goda förbindelser med Stockholm och Gustavsberg. Området får en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Barn

Översiktligt kan bedömas att cirka 150 – 200 barn inledningsvis kan komma att bo inom området. En förskola för cirka 100 barn planeras inom området. Närheten till Ösbyskolan ger god tillgänglighet till skola. En gång- och cykelväg till skolan finns via Hästkroken och dessutom finns en gångbana på Skärgårdsvägen.

Konsekvenser för miljö

Buller

Bebyggelsen längs väg 222 är utsatt för bullerstörningar. Bestämmelser beträffande högsta tillåtna bullervärden för bebyggelsen är införda i plankartan.

Störningar under byggtiden

Bullrande moment under byggtiden är schaktning, masshantering, transporter och byggnadsarbeten. Det kan inte uteslutas att de som bor nära arbetsplatsen kan komma att utsättas för vibrationer och höga bullernivåer. För byggnadsarbetena gäller riktvärden enligt "Naturvårdverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser" NFS 2004:15.

Vatten

Miljösituationen i Grisslingefjärden, som idag påverkas av utsläpp av BDT-vatten (bad-, disk- och tvättvatten) kommer att förbättras i och med att enskilda avlopp ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall så långt möjligt ordnas.

Natur

Planförslaget innebär att viss naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Det innebär också att ett större naturområde i områdets västra del och några mindre områden centralt i området säkerställs.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst, planarkitekt

Medverkande konsulter

Lars Kiesel, WSP Stadsutveckling, trafikfrågor

Eva Nyberg-Björklund, WSP Stadsutveckling, planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Hellberg
Planchef

Ewa Andrén Holst
Planarkitekt