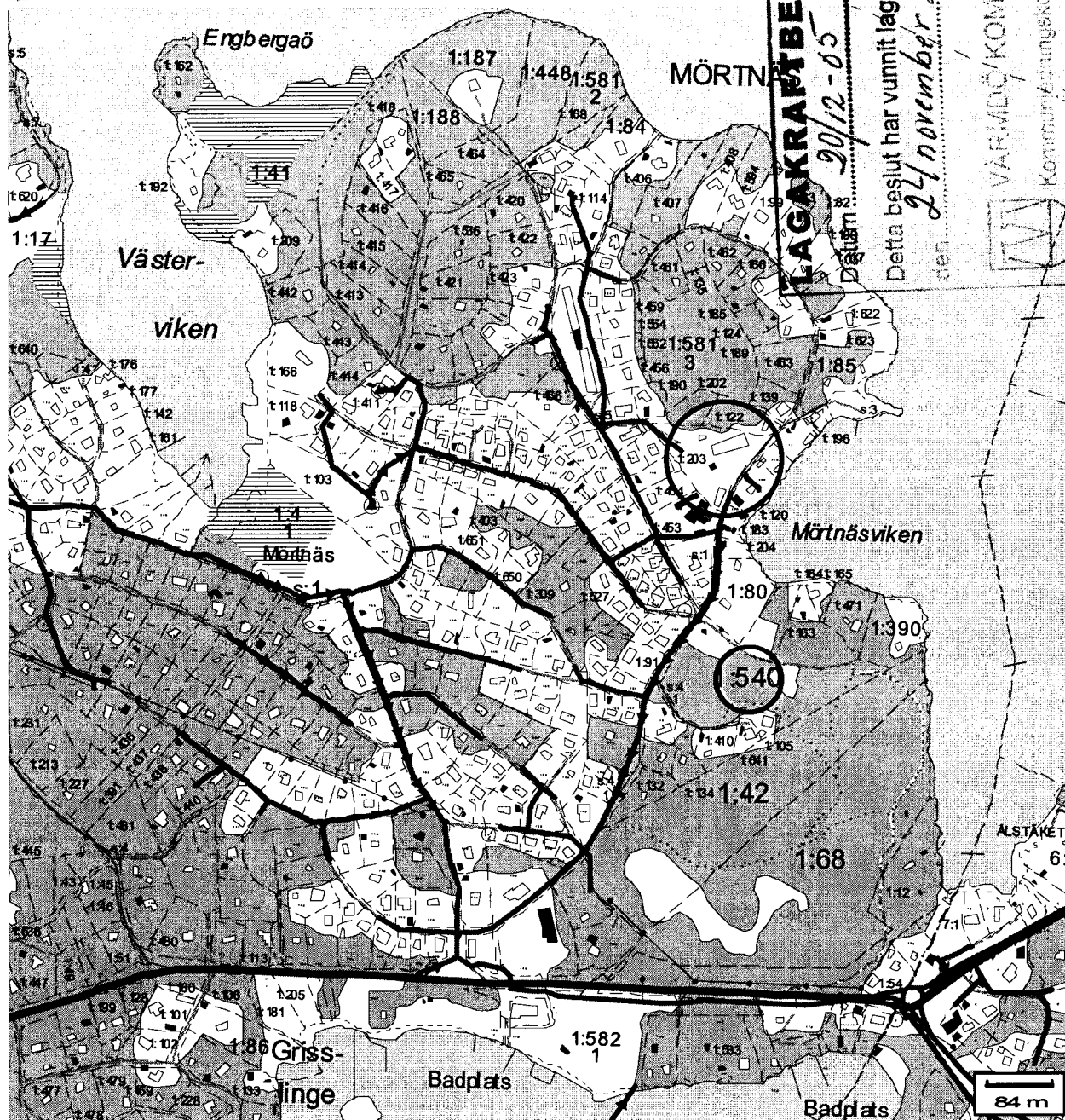




Förslag till detaljplan Mörtnäs 1:203 m.fl. Värmdö kommun Stockholms län

November 2003

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med tillhörande bestämmelser
- Miljöbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att anpassa markanvändningen till dagens verksamhet samt till att säkerställa parkeringsmöjligheterna för fastigheten 1:203. I gällande detaljplaners föreskrifter anges att marken skall användas som mark för bostadsändamål respektive område för bostadsändamål och område för allmänt ändamål, detta kommer att ändras till skola respektive parkering.

Plandata

Lägesbestämning och areal:

Planområdet är beläget ca 4 km öster om Gustavsberg centrum. Fastigheten Mörtnäs 1: 203 är 8948 m². Området som är avsatt för parkering är 748 m². Planområdet gränsar i norr till fastigheterna Mörtnäs 1: 202 och 1:122, i öster till fastigheterna Mörtnäs 1:11, 1:602, 1:601, 1:120, 1:198, 1:183, 1:4, 1:204 och 1:80, i söder till fastigheterna Mörtnäs 1:540, 1:585 och 1:534 samt i väster till fastigheterna Mörtnäs 1:467, 1:589, 1:453, 1:454, 1:603, 1:593, 1:560.

Markägoförhållanden

Fastigheten Mörtnäs 1:203 ägs av Värmdö kommun fastigheter AB.

Fastigheten Mörtnäs 1:540 ägs av Värmdö kommun.

Mörtnäs vägförening är huvudman för Tjuserstigen och Skepparstigen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I översiktsplanen från 1992 är området betecknat som förtättnings och omvandlingsområde.

I översiktsplanen som kommer att antas under 2003 är området betecknat som prioriterat förtättnings och omvandlingsområde.

Detaljplaner

- Förslag till byggnadsplan för del av Mörtnäs- området i Gustavsbergs kommun, Stockholms län Upprättad i november 1952

- Förslag till byggnadsplan för del av Mörtlös- området i Gustavsberg k: n, Stockholms län
Upprättad i oktober 1954

Förslag till detaljplan för Mörtlös 1:581 m.fl. Planprogram

Programmet var ute på samråd under perioden 27 augusti- 20 september, 2002. I detta plan-
område ingick ursprungligen förskolan Solbacken, Mörtlös 1:203.

Den 11 november 2002 beslutar kommunstyrelsens planutskott att uppdra till kommunled-
ningskontoret att upprätta en separat detaljplan för förskolan Solbacken, Mörtlös 1:605 m.fl.
(Mörtlös 1:203). Detta skedde efter förfrågan från Värmdö kommun fastigheter.

Dagvattenutredning

Geo markservice rapport nr: 03560 från 2003-02-10.

Dagvattenutredningen omfattar inom ovanstående planområde endast fastigheten Mörtlös
1:203 och Tjuserstigen förbi 1:203 ner till fastigheten Mörtlös 1:453, d.v.s. förbi förskolan
Solbacken och Sälls plåtindustri AB. D.v.s. den omfattar ej nedre delen av Tjuserstigen,
Skepparstigen eller parkeringen.

Inom undersökt område identifieras inga dagvattenproblem.

Området ligger inom befintligt verksamhetsområde för kommunalt VA.

Trafikundersökning

Det finns en rapport som heter "Förslag till utformning av trafiksystem avseende Mörtlös och
Korpholmen i Värmdö kommun" (Björn Eklund Kulturgeografiska institutionen vid Stock-
holms universitet). Det har också tagits fram ett förslag till program för hela Mörtlös och
Korpholmen som kommer att skickas ut på samråd. I det programmet tas trafikfrågorna upp
som en viktig punkt.

Kommunala beslut

Byggnadsnämndens beslut om bygglov för förskola i Solbacken, Mörtlös 1:605 (Mörtlös
1:203), februari 2001 överklagades av flera grannar via ombud till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen avslag respektive tog ej upp överklagandena men detta beslut överklagades via
ombud till länsrätten.

Länsrätten avvisade överklagandet respektive ändrade inte det överklagade beslutet (att läns-
styrelsen ej tar upp överklagandena till prövning), men upphävde genom ändring av länssty-
relsens beslut byggnadsnämndens beslut om bygglov, för fastigheten Mörtlös 1: 605, vad av-
ser tillbyggnaden.

2002-03-11 fick planenheten i uppdrag att upprätta detaljplan för Mörtlös 1:581 m.fl. (områ-
det vid Tjuserstigen), vilken även ska omfatta ändring av detaljplan för Solbacken.

Byggnadsnämnden beslöt efter detta 2002-04-06 med hänvisning till ovanstående att bevilja
bygglov för tillfällig åtgärd enligt 8 kap 14 § PBL t.o.m. 2007-04-16 i avvaktan på att detalj-
plan ändras.

Byggnadsnämndens beslut överklagades via ombud till länsstyrelsen med yrkande om inhibi-
tion.

Länsstyrelsen avslag yrkandet om inhibition. Länsstyrelsens beslut överklagades via ombud
till länsrätten. Länsrätten avslag överklagandet av länsstyrelsens beslut om avslag av inhibi-
tionsyrkandet.

Kammarrätten fann inte skäl att förordna att byggnadsnämndens beslut vad avser ändrad an-
vändning tills vidare inte skall gälla. Kammarrätten, som slutligt kommer att avgöra målet,
lämnade yrkandet om interimistiskt förordnande utan bifall.

2002-10-08 upphävde länsstyrelsen byggnadsnämndens beslut (2002-04-16) ang. tidsbegrän-
sat bygglov.

Värmdö kommun fastigheter AB överklagade länsstyrelsens beslut men detta avslogs av länsrätten 2002-11-28.

2002-11-11 får planenheten i uppdrag att upprätta en separat detaljplan för förskolan Solbacken, Mörtlös 1:605 m.fl.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Området är kuperat med en sydlig sluttning. Från norra delen av Mörtlös 1:203 till den södra delen av fastigheten är det en höjdskillnad på över 16 meter meter.

Geotekniska förhållanden

Mörtlös: Markens ytskikt består av berg i dagen med begränsade partier med tunt jordlager. Enligt stickprovsundersökning förekommer högaktivt område, berg eller grusås, strax söder om området. Även inom området kan högaktivt radon förekomma. Detta bör beaktas vid projektering och uppförande av nya byggnader samt till- och ombyggnad av befintliga byggnader. Extra byggnadstekniska åtgärder (t.ex. radonsäkert utförande av bottenplattor, och genomföringar) bör tas för att försäkra människors hälsa och säkerhet. Vid mätning i fastigheten Mörtlös 1:605 (1:203) 1997 uppmättes låga radongashalter.

Förorenad mark

I anslutning till området ligger en plåtverkstad. Det finns ingen dokumentation på miljökontoret om förorenad mark i området.

Riksintressen

Hela kust- och skärgårdsområdet är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. Se miljöbedömningen för en noggrannare beskrivning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Mörtlös består till övervägande del av enfamiljshus, ett antal radhus och ett mindre antal lägenheter i blandad stil. Inom området finns flera olika detaljplaner med större byggrätter. De flesta fastigheterna saknar dock detaljplan.

Antal fastigheter: 568

Varav fastigheter större än 3000 kvm: 185

Vägar

I Förslag till utformning av trafiksystem avseende Mörtlös och Korpholmen i Värmdö kommun sker en klassificering av befintligt vägnät. I denna klassificeras Mörtlösvägen som väg med relativt hög standard samt att det går bra att mötas. Tjurarstigen och Skepparstigen klassificeras som smal väg samt att det går att mötas. Från Skärgårdsvägen finns gångbana fram till förskolan Solbacken, dock saknas gångbana från parkeringen längs Skepparstigen till förskolan. Mörtlös vägförening ansvarar för drift och underhåll av vägarna.

Kommunikationer

Trafiken till och från området består huvudsakligen av personbilstrafik. Kollektivtrafiken består av SL's reguljära stamnät med hållplats vid Grisslinge. I rusningstid passerar cirka 15-20 bussar per timme (9 busslinjer) och det tar ungefär 30 minuter att åka till Slussen. Det finns i dagsläget inga bussar som går upp i området.

Det finns möjlighet att ta sig till fots från Grisslinge till Solbacken via befintlig trottoar som delvis iordningställdes för förskolan av kommunen. Mörtårs vägförening ansvarar för drift och underhåll även av denna del sedan 2002-05-21. Likaså från förskolans parkering vid Skepparstigen går det att ta sig till fots, dock finns ingen trottoar då ingen breddning av vägen kan genomföras på grund av tomt på ena sidan samt ravin på motsvarande sida. Trafikintensiteten är dock låg på denna väg. Ett förslag till åtgärder för denna sträcka är framlagt från gatukontorets sida med belysningspunkter samt kolsvaräcke längs ravinen. 2002-12-03 gav Mörtårs vägförening, tillstånd för dessa åtgärder. Arbetena har dock ej påbörjats.

Service

Cirka 2 kilometer från Mörtårs ligger Mölnvik handelsområde där kommersiell service finns och cirka 4 kilometer från området ligger Gustavsberg centrum där kommersiell och offentlig service finns.

Rekreatiomsområden

Värmdöleden som går mellan Skevik och Saltarö passerar genom Mörtårs.

Teknisk försörjning

Området ligger inom befintligt verksamhetsområde för kommunalt VA.

Planförslaget

Se plankarta

Allmänt

Planen syftar till att anpassa markanvändningen till dagens verksamhet samt till att säkerställa parkeringsmöjligheterna för fastigheten 1:203. I gällande detaljplaners föreskrifter anges att marken skall användas som mark för bostadsändamål respektive område för bostadsändamål och område för allmänt ändamål, detta kommer att ändras till skola respektive parkering.

Service

Denna planändring kräver ej något utökat serviceutbud i området.

Tillgänglighet

Vid förskolan Solbacken finns parkeringsmöjligheter för de med särskilda behov.

Varumottagning

Varumottagning sker via Tjuserstigen.

Störningar

Det finns ett befintlig plank mot fastigheterna 1:560, 1:593, 1:603 samt 1:454.

Parkering skall ske vid Skepparstigen, om särskilda skäl ej föreligger, utfart från Solbacken skall ej ske via Älgårdsvägen och Gläntan.

Kommunikationer

En parkeringsplats för förskolan är iordningställd på kommunens mark vid Skepparstigen. En förbättring av gångbana längs Mörtårsvägen och Tjuserstigen är redan genomförd.

Teknisk försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

Dagvatten

En särskild dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet för Mörtlös 1:581 m.fl.

Vattenområde och strandskydd

Inget vattenområde ingår i planområdet, strandskyddet är 100 meter från strandlinjen, dock undantaget detaljplanlagt område. Länsstyrelsen kan efter särskild begäran från kommunen upphäva strandskyddet, när det föreligger särskilda skäl.

Administrativa frågor

Mörtlös vägförening, som är huvudman för samtliga vägar i Mörtlös/Korholmen, kommer enligt detaljplaneförslaget även fortsättningsvis att vara huvudman för vägarna inom området. Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen.

Ingemar Eriksson
Planchef