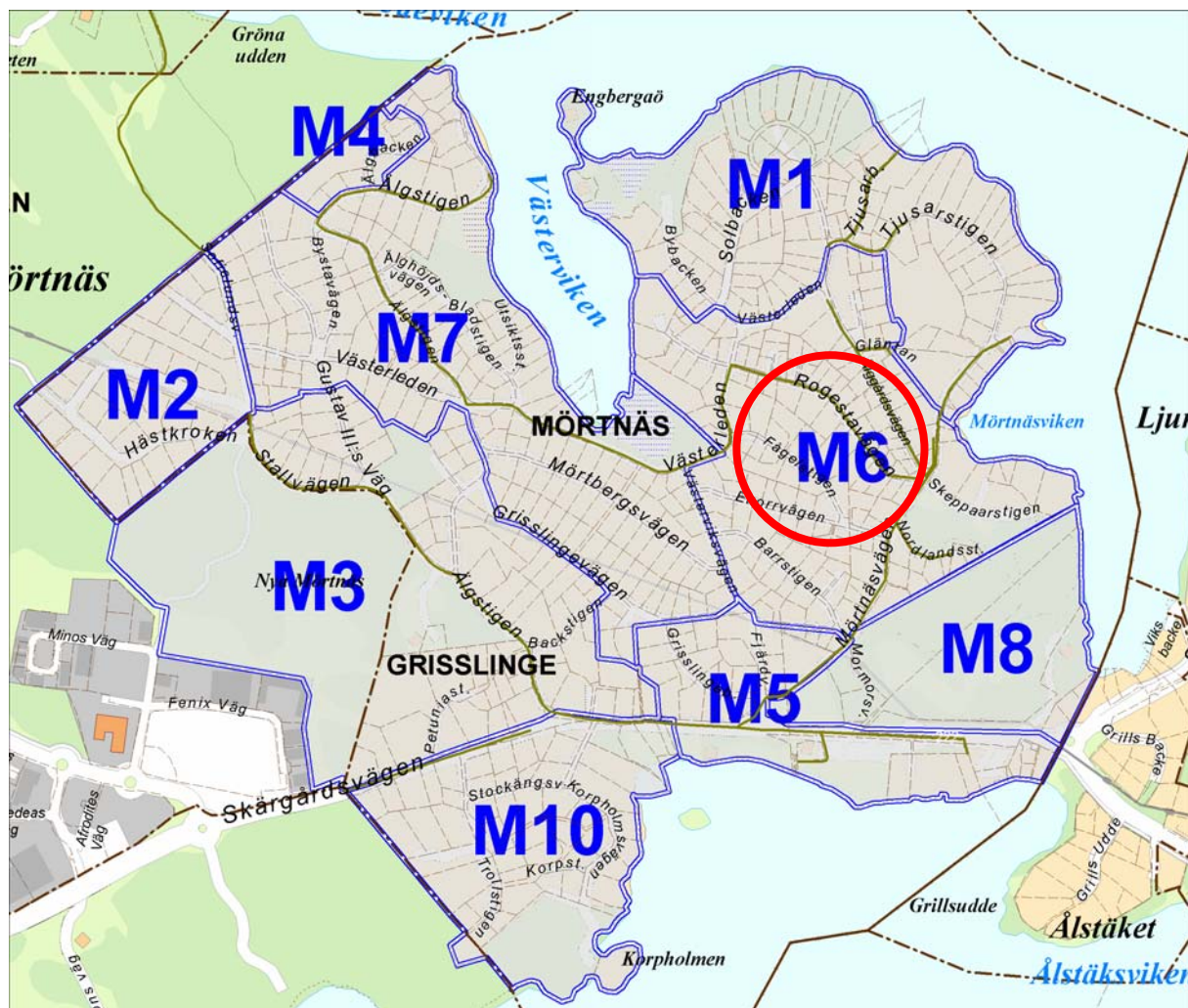




Detaljplan för **Rogestavägen m fl, M6**

Mörtnäs, delområde M6

Samhällsbyggnadskontoret
Laga kraft 3 november 2011

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser
- ☐ Illustrationsplan

Bilagor:

- ☐ Fastighetsägarförteckning
- ☐ Dagvattenutredning
- ☐ Karta över grön- och blåstruktur
- ☐ Utställningsutlåtande

Fastigheten Mörtlös 1:540 har undantagits från antagande enligt regeringsbeslut M2011/786/Ma/P, 2011-11-03.

BAKGRUND

Under de senaste åren har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många 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 permanent i sina fritidshus vilket innebär att behovet av äldreomsorg på sikt ökar. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken på vägar till och inom området.

Mörtlös är, tillsammans med Korsholmen ett av kommunens prioriterade förändringsområden. Ett mål för Värmdö kommun är att senast år 2010 ska minst 75 procent av de prioriterade förändringsområdena ha anpassats till permanentbostadsområde och minst 75 procent av fastigheterna vara anslutna till kommunalt vatten och avlopp alternativt till gemensamhetsanläggningar för VA.

Denna detaljplan är en av flera planerade planer inom Mörtlös och Korsholmen. Dessa kallas M1, M2, M3, osv. Några detaljplaner M1, M2 och M4 har vunnit laga kraft. Detaljplanen för M3 har antagits av kommunen men är överklagad. Möjligheter till bebyggelseutveckling och bevarande av naturområden i östra Mörtlös (M8) utreds för närvarande. Parallellt med denna detaljplan bedrivs även planarbete för etappen M7. Kommunstyrelsen fattade beslut om att påbörja planläggning för M6 i september 2007.

Planområdet för M6 omfattar fastigheter i de nordöstra delarna av Mörtlös. Delar av planområdet saknar idag detaljplan eller andra bestämmelser som reglerar bebyggelseutvecklingen. Gällande byggnadsplaner är också i behov av översyn och behöver anpassas för permanentboende. Huvuddelen av fastigheterna inom planområdet är redan anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslaget syftar till att ange riktlinjer för hur och i vilken form fortsatt utbyggnad får ske. Planförslaget innebär att friliggande villor kan uppföras inom den största delen av planområdet och

målsättningen är i huvudsak att behålla befintlig fastighetsstruktur. Syftet är även att skydda naturvärden.

Minsta tomtstorlek i planen varierar från mindre tomter på cirka 600 m² upp till tomtstorlekar på 2000 m² och byggrätten varierar från 120 m² upp till 220 m² byggnadsarea (BYA) för bostäder beroende på tomtstorlek och antal våningar. Planförslaget säkerställer också användningen allmänna platser som naturområden och parkmark.

Området är präglad av skärgårdsnatur med kuperad terräng med berg i dagen och blandskogsvegetation. Terrängen ger Mörtlös dess speciella karaktär och bör bevaras så långt möjligt. God tillgänglighet kommer därför inte fullt ut att kunna uppnås. Relativt rymliga tomter ger möjlighet till att placera bebyggelsen så att vegetation och berg i så stor utsträckning som möjligt kan sparas.

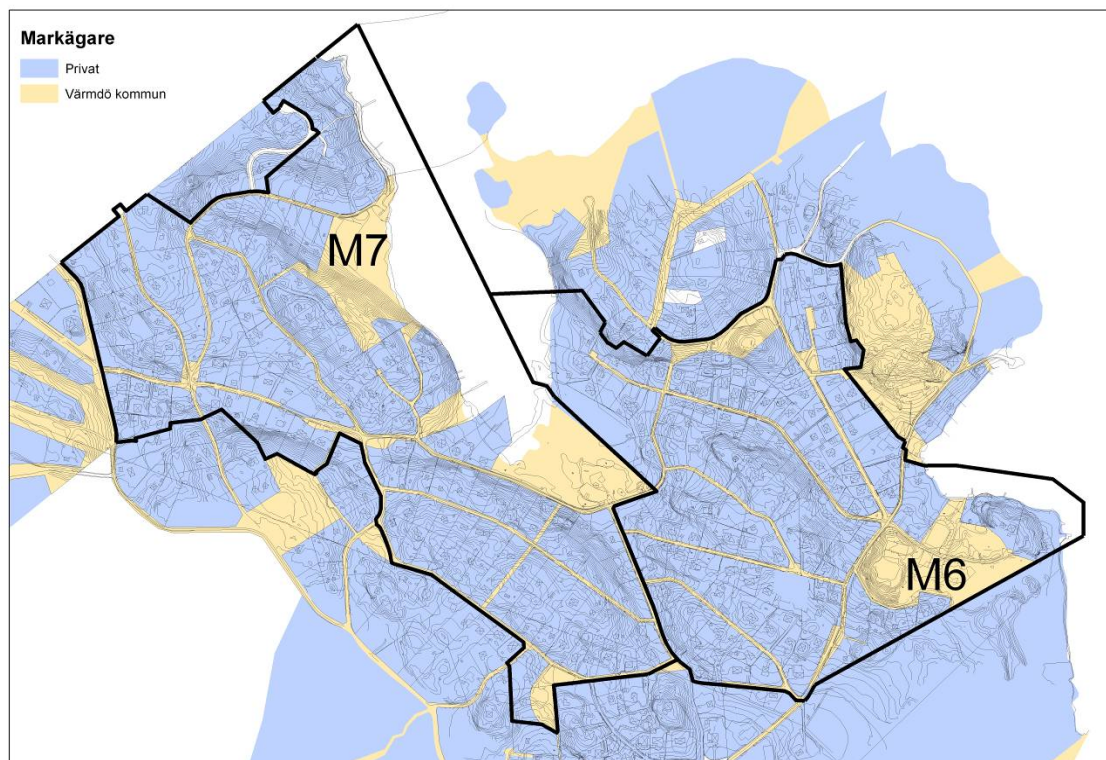
Vägområdet i planen möjliggör förbättringsåtgärder för vägnätets framtid funktion. Inom planområdet föreslås fortsatt enskilt huvudmannaskap.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet sträcker sig från Västerviken i väster till Mörtlösaviken i öster. I söder avgränsas området av Västerviksvägen och fastigheten Mörtlös 1:42, i norr avgränsas området av Solbacken och bebyggelsen längs Älgårdsvägen.

Hela Mörtlös skall på sikt detaljplanläggas och har delats in i flera lämpliga planetapper. Etapperna är avgränsade efter lämpliga utbyggnadsetapper för vatten och avlopp. Denna plan gränsar till etappen M7 och till detaljplanen för Mörtlös 1:581 (M1) som vann laga kraft 2005. Planområdet är cirka 36 ha stort.



Planavgränsningar och markägförhållanden i planområdena M6 och M7

Markägoförhållanden

Den största delen av kvartersmarken är i privat ägo medan kommunen i huvudsak äger vägmark och naturområden. Mörtlös vägförening förvaltar den befintliga gemensamhetsanläggningen Mörtlös ga:2 och där områdets vägar ingår. För att få utvecklings- och skötselansvar för parker och naturområden inom planområdet behöver gemensamhetsanläggningen omprövas. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning bildas för detta ändamål.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (2003) är Mörtlös utpekad som ett prioriterat förändringsområde. I översiktsplanen rekommenderas bland annat att samtliga fastigheter skall anslutas till kommunalt vatten- och avlopp och att en översyn görs av det lokala vägnätet. Vidare rekommenderas eventuella markreservationer för till exempel lekplatser, samlingslokaler och nya förskolor mm.

Riksintresse

Planen omfattas inte av något riksintresse.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd inom ett land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Inom redan planlagda delar är dock strandskyddet upphävt med undantag för allmän plats. Strandskyddet omfattar även kvartersmark. Kommunen avser att, hos Länsstyrelsen, begära att strandskyddet upphävs inom kvartersmark och inom WB-områden (öppet vattenområde med brygga).

Detaljplaner

Området är sedan tidigare delvis planlagt. Inom planområdet gäller byggnadsplanerna Bpl 56, Bpl 58, Bpl 46, Bpl 69 och detaljplanerna D49 D 147. För D147 som vann laga kraft 2005 och som reglerar förskole- och parkeringsändamål har genomförandetiden ännu inte gått ut.

Kommunala program och planeringsunderlag

Området finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram se vidare www.varmdo.se.

Program för detaljplanen

Ett detaljplaneprogram för Mörtlös och Korpholmen har upprättats och varit utskickat på remiss och samråd under hösten 2003. Kommunstyrelsen (KS) godkände samrådsredogörelsen för programmet i februari 2004. Beslut om att påbörja arbetet med detaljplaner fattades av kommunstyrelsen i september 2007.

Programmet anger att planområdet skall bebyggas med villor. Riktlinjer för bebyggelsens storlek och placering på respektive tomt samt fasadmateriäl anges också. Två typer av vägar föreslås; uppsamlingsgator respektive lokalgator. Uppsamlingsgator är de vägar som bör förses med gångbana. Vidare anges riktlinjer för vägbredder och bredd på vägområden.

Huvudmannaskapet för vägnätet skall vara enskilt medan vatten- och avloppsnätet skall byggas ut och drivas i kommunal regi.

De inkomna synpunkterna visade bland annat att det fanns en stor oro från de boende i området för att områdets karaktär skulle ändras. Det kom också in flera synpunkter på trafiklösningarna där det framgick klart att fastighetsägarna inte var intresserade av en lokal busslinga.

Samråd för detaljplanen

Detaljplanen för M6 var ute på samråd under tiden 2008-10-31 till och med 2008-11-30. Totalt inkom 399 synpunkter under samrådet. De rekordmånga synpunkterna, i huvudsak från fastighetsägare som ingår i Mörtlös Väg förening, framförde negativa synpunkter på vägarnas utformning och oro för att framförallt föreslagna U-gator kommer att leda till försämrad trafiksäkerhet, högre hastigheter och mycket höga kostnader för berörda fastighetsägare. Behovet av U-gator ifrågasattes också. Synpunkter framfördes också på de allmänna platsernas utformning. De bestämmelser som anges för dessa ansågs av många vara alltför restriktiva och begränsa det framtida användandet. Andra framför vikten av att delar av dessa naturområden bevaras i det närmaste orörda. Synpunkter lämnades också på tomtstorlekar, byggrätt, byggnadshöjd och frågan om huvudmannskapet. Det finns även en oro för hur de olika detaljplaneområdena i Mörtlös liksom intilliggande vägar och bebyggelseområden påverkar varandra.

Samrådsredogörelsen för M6 godkändes av samhällstekniska nämnden i aug 2009.

Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på följande:

Planen möjliggör endast en småskalig bostadsbebyggelse inom ett område som redan är ianspråktaget för fritidshusbebyggelse med ett större inslag av permanentbebyggelse. Planen säkerställer även tillgången till de strandområden som inte redan är ianspråktaga av tomtmark och bebyggelse. Planen innebär vidare att vatten- och avloppsförsörjningen förbättras genom anslutning till allmänt vatten- och avlopp. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. Planen påverkar inte heller något område eller natur som har erkänt nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Någon miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18§ eller MKB-förordningens bilaga 4 behövs därför inte.

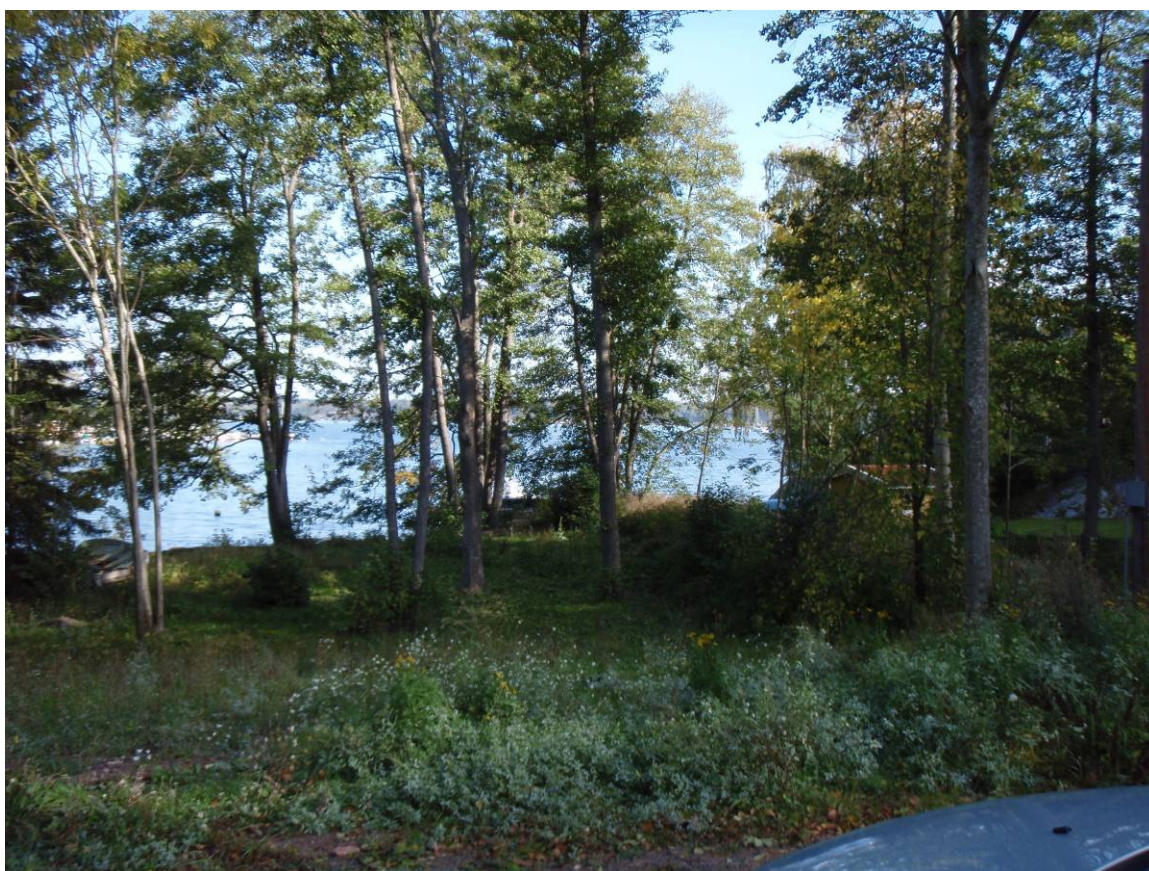
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Strand- och grönområden

Inom planområdet finns en mindre allmäntillgänglig strandkant med ett grönområde vid Mört-näsviken. Vegetationen består av blandskog och strandkanten av sten och sand. Detta område bevaras och läggs i detaljplanen ut som kvartersmark, idrott, för att möjliggöra fortsatt användning för friluftslivet.

Vid planområdets sydvästra gräns invid Västerviken finns områden inom kvartersmark som till stora delar består av låglänt mark. Del av denna har tillkommit genom landhöjning. Dessa låglänta områden har i planen lagts ut som mark som inte får bebyggas (prickmark) alternativt som mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader (plusmarkerad mark).



Strandområdet vid Mört-näsviken

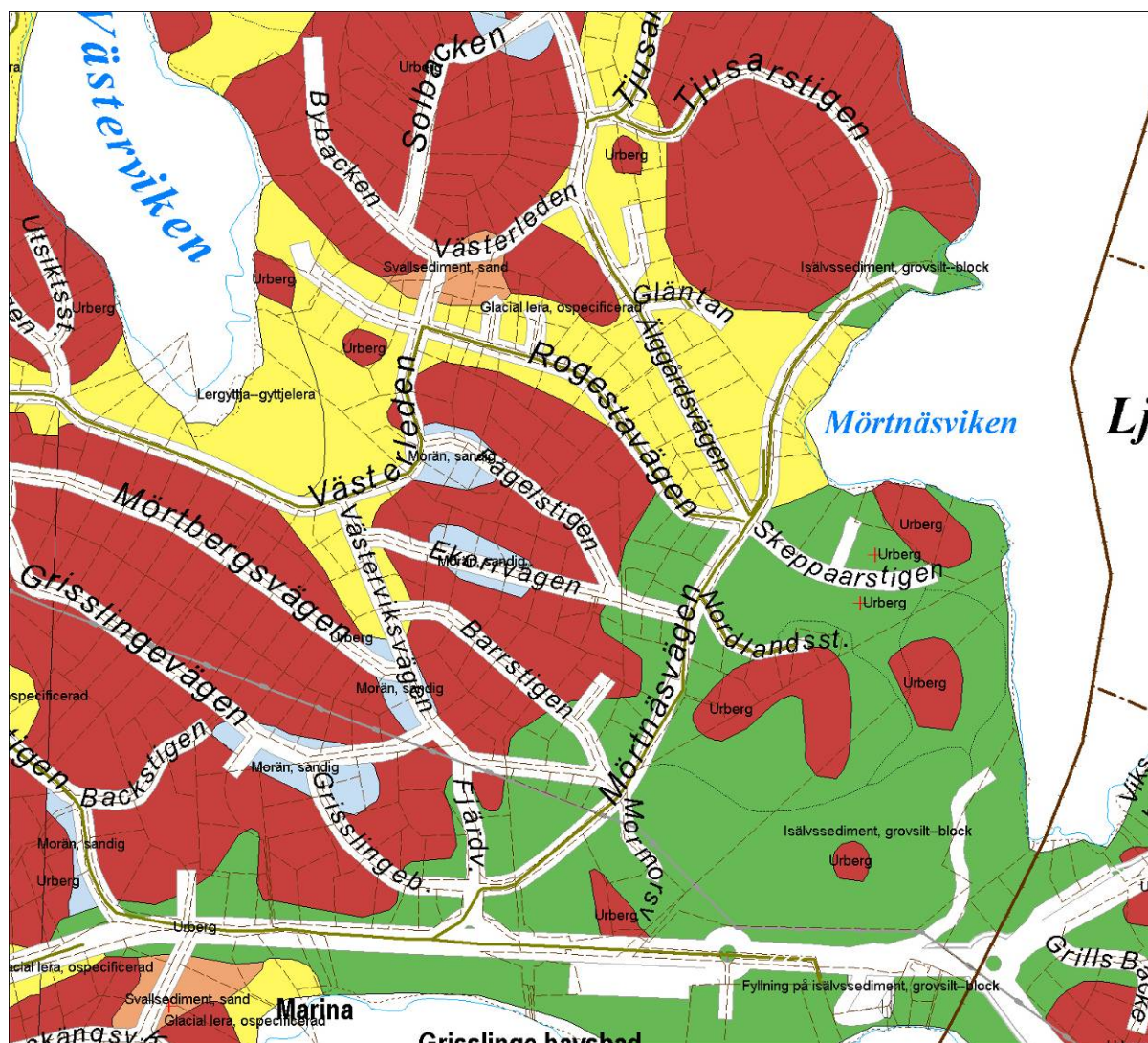
Topografi

Marken inom området är starkt kuperad. I planområdets nordvästra och nordöstra del gränsar området mot två höjdparter med branta sluttningar ned mot Västerviken och Mört-näsviken. Planområdets södra delar består också av en höjdplatå.

Geologi

Enligt jordartskartan domineras planområdet av berg i dagen som delvis täcks av ett tunt moräntäcke. Jorddjupet i dessa höjdområden är mindre än två meter. I de låglänta partierna mellan höjdområdena finns glaciala leror samt i sankområdena närmast vattnet postglacial gyttjelera som bildats efter senaste istiden. I lerområdena uppgår jorddjupet till cirka 5 meter. I östra delen

av planområdet ligger en isälvsavlagring som domineras av sand och grus. Isälvsavlagringen syns tydligt i det gamla grustaget (nuvarande idrottsplatsen) i planområdets syöstra del.



Geologiska förhållanden. Urberg (röd), isälvsediment, grovsilt-block (grön) lergyttja-gyttjelera (gul), morän-sandig (blå), svallsediment, sand (rosa).

Vattenområden

Inom planområdet finns två vattenområden, Västerviken och Mörtäsviken. Dessa områden markeras som öppna vattenområden i detaljplanen. Bryggor får dock läggas ut för angränsande strandfastigheter under förutsättning att strandskyddsdispens ges. Vid stranden i vid Mörtäsviken ges dessutom rätt till en brygga.

Västerviken

Västerviken är en grund, avlång vik som är cirka 750 meter lång och cirka 280 meter som breddast. Vattendjupet i Västerviken är 0-3 meter, kring vissa bryggor är dock muddringar genomförda. Bottensedimenten består av gyttjelera.

Vattenprovtagningar visar på att finns mycket höga värden för kväve och fosfor i viken. Höga näringshalter medför generellt omfattande algbloomning, vasstillväxt och en ökad andel undervattenväxter. De höga näringshalterna i Västerviken beror på kombinationen att viken är och har

varit belastad av enskilda, ofta undermåliga avlopp inom avrinningsområdet samt att viken är belägen i den inre delen av Torsbyfjärden. Fjärden har i sig relativt höga nivåer av närsalter, mycket på grund av Mälarens utflöde. Påverkan från enskilda avlopp i närområdet har dock sannolikt en större betydelse för den lokala vattenmiljön.

En inventering av undervattensvegetationen i den innersta delen av Västerviken utfördes av planenheten i september 2007. Den visade att de högsta naturvärdena finns i de innersta och östra delarna av viken. Här är vassbältena sammanhängande och den grunda botten inte påverkad av muddring. Utmed vikens västra sida är naturvärdena som lägst eftersom här saknas sammanhängande vass och den relativt djupare botten är påverkad av muddring och båttrafik.

Vass gynnas av näringsrika förhållanden men bidrar till att binda näringsämnen och binda och stabilisera näringsrika sediment. Vassbälten fyller även en viktig funktion för bland annat fågel, fisk och större insekter. Västerviken kan därför vara en värdefull lokal för fiskeproduktion.

Muddring medför en uppgrumling av bottensediment som i Västerviken bedöms vara finkornig och därmed lättgrumlat. Muddring är en vattenverksamhet som kräver anmälan och i vissa fall, tillstånd enligt miljöbalken.



Västerviken

Kulturmiljö

Mörtnäs är inte utpekat som någon bevaransvärd helhetsmiljö ur kulturhistorisk synvinkel men det finns enskilda objekt av kulturhistoriskt intresse. Det gäller det röda och vita bostadshuset på fastigheten Mörtnäs 1:80 och den funktionalistiska sportstugan på fastigheten Mörtnäs 1:308. Dessa båda fastigheter hör till de få äldre byggnaderna i området och betyder mycket för bebyg-

gelsebilden och för förståelsen av områdets historiska utveckling. Ur kulturhistoriskt perspektiv vore det där för intressant om någon av byggnaderna kunde fortsätta att nyttjas som komplementbyggnad.

Mellan fastigheterna Mörtlös 1:471 och 1:390 finns även en fornlämning, en jättegryta.

Befintlig bebyggelse

Mörtlös ingick i den förläning Sven Månsson (Eketrä) fick 1605. Gården övergick 1637 till Gustaf Gabrielsson Oxenstierna på Farsta. Gården såldes omkring 1790. Omkring 1840 delades gården i tre delar och i början av 1900 började tomter styckas av och säljas.

Under 1930-talet blev Mörtlös än mer intressant för fritidsbebyggelse genom de förbättrade kommunikationerna. Området började styckas upp bland annat genom Otto Hellmans försorg. Inom området finns exempel på flera olika byggnadstyper från olika epoker, från tidig fritidshusbebyggelse på större tomter till radhus från mitten av 1960-talet. Här finns även exempel på senare bebyggelse med större villor.



Inom området finns såväl radhus från mitten 1960-talet... ...som större villor från olika tider

Tillkommande bebyggelse

Målsättningen med planen är att i huvudsak behålla befintlig fastighetsstruktur samtidigt som viss förtätning är möjlig. Endast ett fåtal enskilda fastigheter är möjliga att stycka. Ytterligare fastighet skulle dock kunna bildas om flera fastigheter i ett kvarter slås samman och befintliga fastighetsgränser regleras. Minsta tomtstorlek varierar mellan 600 m² och 2000 m² för olika kvarter.

Planförslaget innebär att friliggande småhus får uppföras inom området, vilket på sikt kommer att medföra en viss ytterligare förtätning av området. Förtätning uppstår både på grund av att nya tomter kan avstyckas och att befintliga byggnader kan byggas till och successivt ersättas av nya. Området kommer även fortsättningsvis under en tid ha såväl fritidshus som permanentbebyggelse. Där plankartan anger annan typ av bebyggelse (radhus och kedjehus) reglerar detta befintlig bebyggelse.

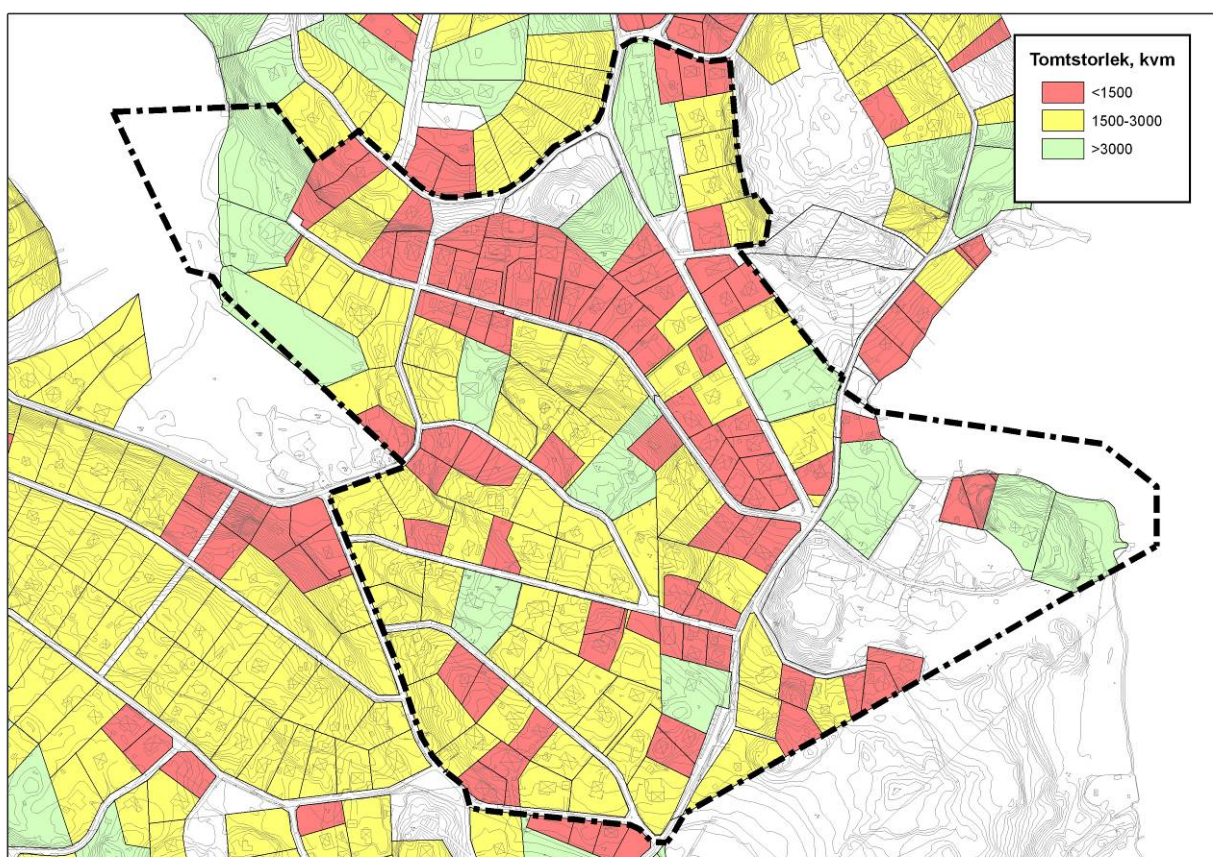
Bebyggelsen kommer huvudsakligen bestå av friliggande enbostadshus. Planen ger dock möjlighet att inreda en generationsbostad om högst 40 kvadratmeter inom ramen för angiven byggrätt.

Byggnaders placering är relativt fri och kan med fördel anpassas till de lokala förhållandena och till terrängen.

Byggrätterna utformade så att tvåvåningshus premieras med en generösare bruttoarea (våningsarea) än enplanshus. Hus i två våningar är lättare att placera in på ett sådant sätt att naturmark kan bevaras. Tomtens storlek har betydelse för vilken byggrätt som medges. Byggrätten är inte utformad som en viss procent av tomtstorleken utan anges som en byggnadsarea (BYA) för tomtstorlekar upp till 1000 kvadratmeter, som en annan BYA för tomtstorlekar mellan 1000 och 2000 kvadratmeter och slutligen som en tredje BYA för tomter som är över 2000 kvadratmeter. Planen reglerar inte byggnadsstil eller andra arkitektoniska uttryck. Som mest bedöms cirka 7 nya enfamiljsbostäder kunna komma till med planens bestämmelser om minsta tomtstorlek.

På fastigheterna Mörtås 1:453 och 1:204 (vid Älggårdsvägen respektive Mörtåsvägen) medges även verksamheter som inte är störande för omgivningen. Dessa fastigheter nyttjas redan idag för sådant ändamål.

Fastigheten Mörtås 1:616 får möjlighet att utöka fastigheten på nuvarande naturmarks bekostnad för att öka tillgängligheten och göra det möjligt att uppföra ett garage inom fastigheten.



Befintliga tomtstorlekar inom planområdet

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 2 km från Mölnviks handels- och verksamhetsområde (Värmdö Köpcentrum) som har ett rikt utbud av såväl dagligvaror som sällanköpsvaror. Vid Grisslinge havsbad, cirka 600 meter från planområdet, finns restaurang och bageri. I Gustavsberg, cirka 4 km från planområdet, finns bland annat vårdcentral.

Till Hemmesta centrum är det cirka 3 km. Där finns matvarubutik, några restauranger och ett antal butiker och företag som erbjuder kommersiell service.

Närmaste skola är Ösbyskolan med årskurserna F-9. I skolan finns idrottshall och idrottsplats. Förskolor finns i Mörtlös, i Vik och i Gustavsberg. I Gustavsberg finns även bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter samt en idrottsanläggning och en simhall.

Närmiljö och rekreation

Inom Mörtlös finns god tillgång på strövområden. I skogsområdena cirka 1,5 km väster om planområdet finns gott om stigar. Öster om planområdet ligger "Mormors ängar" där man bland annat firar midsommar. Det finns också tillgång till naturområden med vattenkontakt och bryggor för småbåtar. Söder om väg 222, vid Grisslinge havsbad, cirka 600 meter från planområdet finns allmän badplats.

I anslutning till planområdet M7 ligger ett större sammanhängande grönområde, Ösby träsk naturreservat. Från detta naturreservat och genom Mörtlös, utmed Västerleden, passerar Värmdöleden som är 25 km lång vandringsled mellan Strömmen och Saltarö.

Inom planområdets sydöstra del finns en bollplan i ett före detta grustag. Mitt emot bollplanen ligger ett område som har kontakt med vattnet och som är avsett för friluftsliv. Där planeras ungdomsverksamhet med jollesegling kunna bli möjlig. Platsen skall även fortsättningsvis vara allmänt tillgänglig.

Båtplatser

Västervikens båtklubb förvaltar bryggplatser för föreningens medlemmar. Det finns även båtplatser som förvaltas av enskilda boende inom planområdet.



Bollplaner finns i planområdets sydöstra del



Vid Västerviken finns gemensamma bryggor

Tillgänglighet

Området är delvis starkt kuperat och en fullgod handikapptillgänglighet kommer inte att kunna uppnås i alla delar om den starkt kuperade terrängen som ger området dess karaktär skall kunna bevaras.

Gator och trafik

Vägnätet inom planområdet

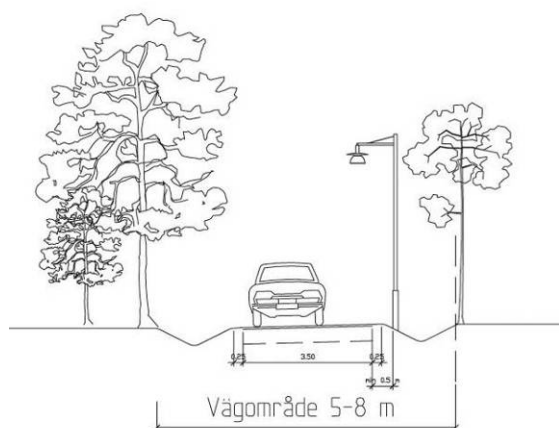
Vid planläggning och lokalisering av bebyggelse skall enligt plan- och bygglagen (PBL) olika allmänna intressen beaktas. Ett sådant intresse är trafikförsörjning och en god trafikmiljö. Då planläggningen sker med ett 15-årsperspektiv eller längre är det angeläget att planen inte bara ger möjlighet att anordna vägar utifrån dagens förutsättningar utan även med tanke på framtida behov, utan att ny planläggning blir nödvändig.

Ett av målen i översiktsplanen (2003) är att Värmdö ska ha ett säkert och effektivt trafiknät och ett bra gång- och cykelnät. Planen påtalar också behov av vägförbättringsåtgärder och infartsparkeringar i förändringsområdena. Fastigheterna i M6 ligger mellan 200 och 800 meter från busshållplatser och det är 2-4 km till närmaste butik. För att göra skolvägar säkra och för att göra det möjligt att gå till buss för vidare transport till arbetsplatser, butiker och övrigt kommersiellt utbud kan det i framtiden komma önskemål om särskilt markerade gångbanor

Föreslagen utformning av vägnätet med en uppdelning i lokalgator respektive uppsamlingsgator föreslås för att rymma framkomliga och trafiksäkra vägar som håller för den trafik som ska trafikerar dem. Tanken med uppsamlingsgator är att två personbilar ska kunna mötas och att de ska kunna förses med gångbana. Det förutsätter att ett tillräckligt brett vägområde avsätts i planen för att möjliggöra detta.

Planens vägområden för uppsamlingsgator och lokalgator ska förutom själva vägbanan ha plats för stödremor för körbanan, diken eller andra avrinningsanordningar, snöupplag och eventuell belysning. Föreslagna vägområde i detaljplanen är i huvudsak befintliga och redan upplåtna för väg i den gemensamhetsanläggning (Mörtnäs ga:2) som Mörtnäs Vägförening förvaltar. Det innebär att om vägförening i en framtid vill bredda vägbanorna så är det möjligt att göra inom befintligt vägområde, ibland med stödmurar, men utan att mark behöver tas i anspråk från intilliggande fastigheter.

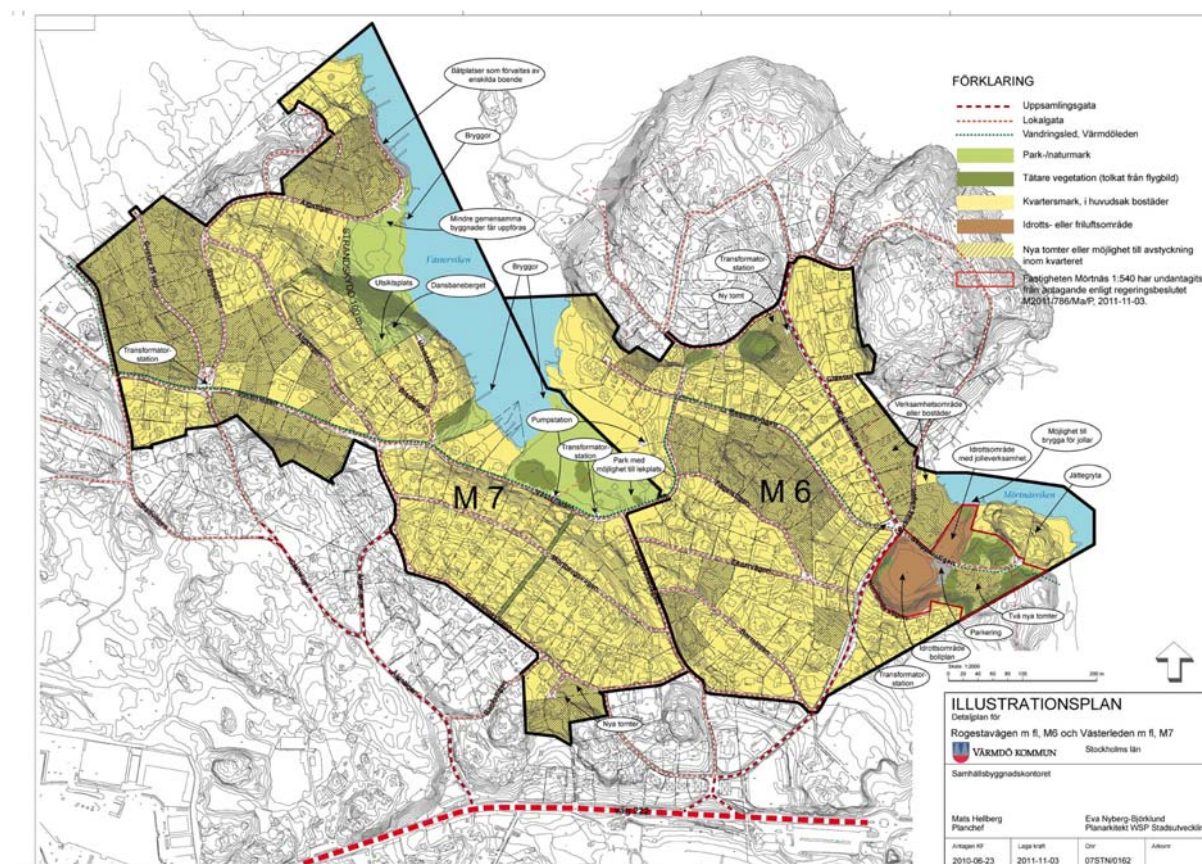
På ett ställe inom planområdet vid Västerleden, intill fastigheterna Mörtnäs 1:541, 1:643, 1:405 samt 1:125 är det befintliga vägområdet begränsat vilket gör det svårt för bilar att mötas och framkomligheten är därmed begränsad. Där föreslår planen att markintrång skall vara möjlig på dessa fastigheter. Intrånget beräknas beröra mellan 0,5 och 2 meter av dessa fastigheter. Se även genomförandebeskrivningen, med karta som redovisar intrånget.



Vägbana och vägområde



Vägnätet saknar till stora delar särskilda gång- och cykelbanor



Föreslagen vägstruktur i områdena M6 och M7.



Möjlig utformning av gångbana längs vägnätet

detta genom bildande eller omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning för vägändamål. Åtgärdernas utförande och fördelningen av kostnaderna regleras vid en anläggningsförrättning som utförs av Lantmäteriet efter avslutat planarbete. Se även genomförandebeskrivningen.

Kollektivtrafik och parkering

Väg 222, Skärgårdsvägen, trafikeras av stamnätsbussar mot Stockholm med hög turtäthet. Avståndet från bostäderna inom planområdet till busshållplatser för stamnätsbussarna är som längst cirka 900 meter.

Utformningen av vägnätet kan ske på flera olika sätt och huvudmannen har ansvar för trafiksäkerheten och att vägarna håller tillräckligt hög standard. Mörtens Vägörening är huvudman för vägnätet inom M6. Intill redovisas ett exempel på hur en gångbana kan utföras. (Bilden är inte från planområdet).

Fördelning av kostnader

Generellt gäller att vägförbättringsåtgärder i samband med planläggning utförs och bekostas av fastighetsägarna i planområdet. I områden med enskilt huvudmannaskap sker

Parkering

Parkering för fastigheternas behov skall ske inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Huvuddelen av fastigheterna inom planområdet har redan kommunalt vatten och avlopp endast några enstaka ligger utanför verksamhetsområdet för VA-försörjning. Dessa kan lösa sin VA-försörjning genom gemensamma anläggningar som i sin tur kan kopplas på det kommunala nätet.

Villkoren för anslutning till det allmänna nätet beskrivs närmare i genomförandebeskrivningen.

Brandvatten

Konventionellt brandvattensystem är utbyggt i Mörtlös. Huvudmannen för vägnätet ansvarar för framkomligheten inom planområdet.

Dagvatten

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som ska avgöra hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. Som första steg i omhändertagandet av dagvatten förespråkas lokalt omhändertagande på tomtmark. I dokumentet "Dagvattenpolicy samt fakta och riktlinjer för dagvattenhantering i Värmdö kommun", beskrivs riktlinjer för omhändertagande av dagvatten samt ansvarsfördelning.

En dagvattenutredning har utförts av WSP under vintern 2008. Områdesavrinningen kommer till största del från nederbördsvatten som infiltrerar och avrinner inom detaljplaneområdena. Höjdyggen som löper längs områdenas södra kant fungerar som en effektiv ytvattendelare. En bedömning är att inom större delen av området finns små möjligheter till magasinering eller fördröjning av den nederbörd som avrinner inom området. Områdets dagvattensystem ska alltså dimensioneras för att ta hand om sitt "eget" dagvatten med relativt stora flödesvariationer då naturliga magasineringsmöjligheter i jordsvackor etc. är begränsade.

Västerviken är en trång långsmal vik som sannolikt har relativt dålig vattenomsättning. Den största delen av avrinningen från områdena når Västerviken och vid utströmningsområdena syns tecken på höga näringshalter i viken i form av tät vegetation i strandzonen, se bild nedan.



Utströmningsområde i Västerviken söder med tät vegetation

Förslag till dagvattenhantering

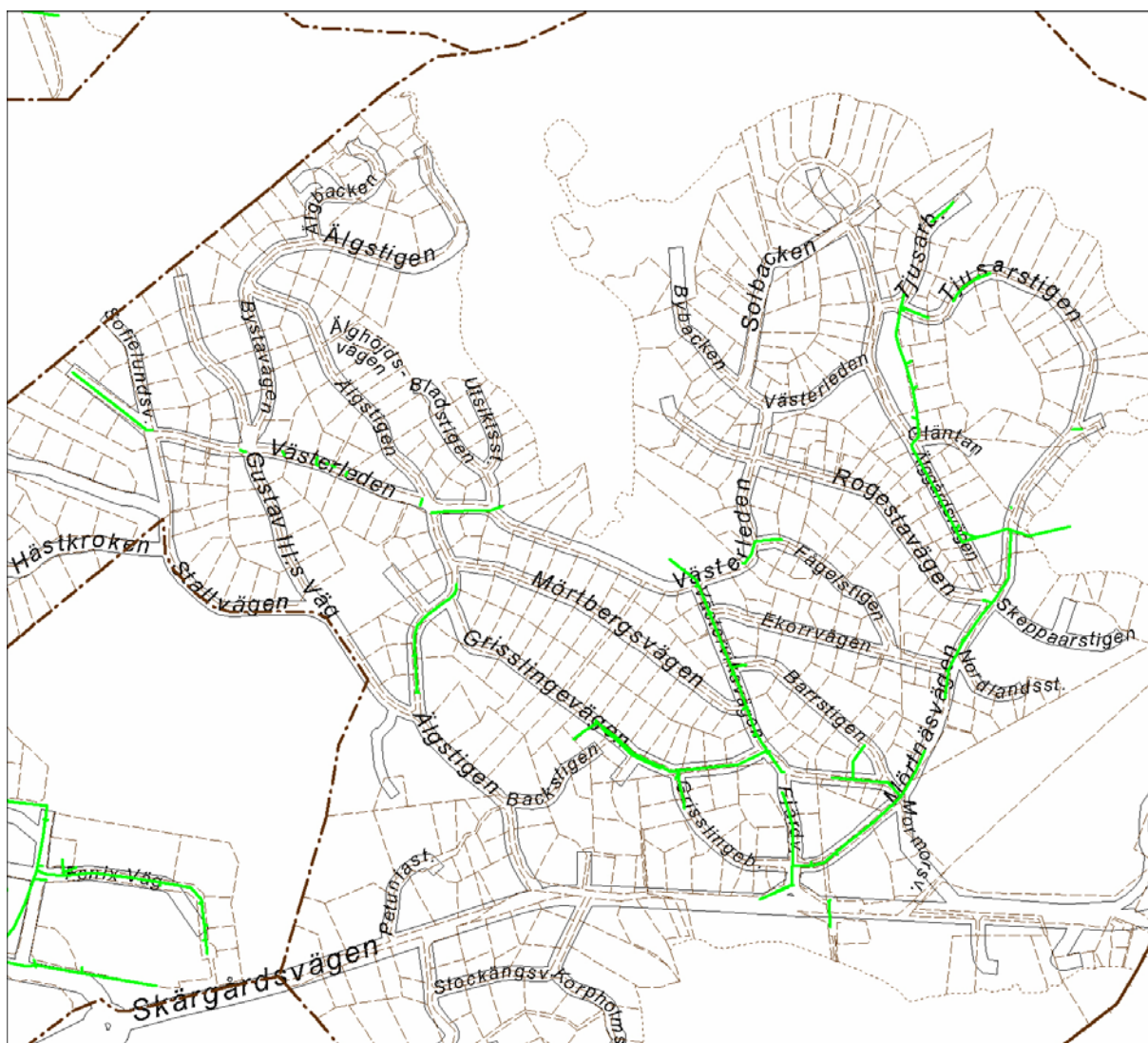
Vid breddning av vägar och utökad utbyggnad av tomter bör vattengenomsläppliga beläggningar i största möjliga utsträckning användas för att undvika ökad dagvattenbelastning på recipienterna Västerviken och Mörtnäsviken. Dagvattenledningar bör ej ersätta diken utan istället bör infiltrationsstråk användas.

Dagvattendiken bör ej anläggas ända fram till Västerviken utan avslutas i de låglänta, delvis sanka områdena i vikens södra ände. På detta sätt jämnas flödet till Västerviken ut och växtligheten tar hand om eventuellt förhöjda halter av näringsämnen.

Då förutsättningarna för LOD på några ställen är begränsade kommer det också att vara möjligt att ansluta sig till kommunens befintliga dagvattensystem. Det är t ex möjligt för fastigheterna utmed Älggårdsvägen, Mörtnäsvägen och Västerviksvägen. Där det inte finns ett befintligt dagvattensystem måste dagvattnet hanteras inom den egna fastigheten.

Exempel på hantering av dagvatten inom den enskilda fastigheten är stuprör med utkastare till omgivande tomtmark eller exempelvis via rännal till stenkista. Är markförhållandena gynnsamma kan allt dagvatten infiltrera, eventuellt behöver infiltrationsanläggning med konstruerad spridningsbädd anläggas. Ett annat exempel är ytlig avrinning mot en yta inom tomten som periodvis kan tillåtas översvämmas. Så kallade "gröna tak" är ytterligare ett exempel på åtgärd som reducerar dagvattenmängderna.

Dagvatten från en fastighet får inte avledas så det orsakar problem för andra fastigheter. I samband med mer extrema nederbördstillfällen, eller vid funktionsproblem på enskild dagvattenanläggning måste därför möjlighet finnas för dagvatten att avledas ytligt exempelvis via svackor i terrängen eller via vägdiken till vattendrag, sjö, eller naturmark som kan ta emot vatten.



Det kommunala dagvattennätet i Mörtnäs. I den östra delen (M6) finns kommunala dagvattenledningar medan det i M7 endast finns enskilda/vägföreningens ledningar.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning. Idag används olja eller el i vissa fall kombinerat med vedeldning.

El, tele och bredband

Vattenfall Eldistribution AB svarar för områdets elförsörjning och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Kommunen erbjuder olika ledningsrättshavare möjlighet till samförläggning i samband med VA-utbyggnad. Då VA redan är utbyggt i området är det upp till respektive ledningshavare att besluta om eventuell markförläggning. Sådana områden på kvartersmark är belagda med byggförbud i detaljplanen och en bestämmelse beträffande upplåtelse av mark för ledningar.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet. Vid Hemmesta vägskal, mellan väg 274 och Fagerdalavägen, finns en återvinningscentral för grovavfall, en återvinningsstation för förpackningar samt en miljöstation för farligt avfall.

STÖRNINGAR

Buller

Med hänsyn tagen till trafikmängden på vägnätet samt att väg 222 ligger relativt långt från planområdet bedöms riktvärdena för buller inte överskridas.

Radon

Området ligger inom område med viss, alternativt hög, risk för radon. Innan bygglov ges skall markradonundersökning genomföras alternativt skall radonsäkert byggande tillämpas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskapet för vägnätet skall vara enskilt.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet skall vara enskilt. Allmän plats är gator, gång- och cykelvägar samt park- respektive naturmark. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för de olika anläggningarna. Huvudmannen bekostar anläggningarna samt drift och underhåll för dem. Det enskilda huvudmannaskapet i denna detaljplan innebär att gator, natur- och parkmark ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Alternativet till enskilt huvudmannaskap är kommunalt huvudmannaskap. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats om det inte finns särskilda skäl till annat.

Det särskilda skäl som finns för att föreslå enskilt huvudmannaskap för planområdet är att Värmdö kommun, med sin bakgrund som tidigare huvudsakligen landsbygd och bebyggelse med fritidshus, har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel centralorten Gustavsberg. För närvarande är en policy för huvudmannaskapet för allmän plats inom kommunen under framtagande. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis skall vara enskilt. I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap i de prioriterade förändringsområdena. Mörtås ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.

Inom planområdet är Mörtås samfällighetsförening huvudman för vägnätet. Det enskilda huvudmannaskap som föreslås för planområdet innebär att en eller flera samfälligheter kommer att ha ansvar för utförande, drift och underhåll av vägar och grönområden inom allmän plats.

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

PLANENS KONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms få följande konsekvenser:

Konsekvenser för miljön

Planförslaget bedöms inte innebära någon väsentlig negativ påverkan på områdets mark och vattenområden. Planområdet är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och tillskottet av ny bebyggelse är litet. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att påverka vattenmiljön positivt.

Stockholms Luftvårdsförbunds mätningar visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, partiklar och bensen underskreds åren 2002, 2003 och 2006. Miljökvalitetsnormerna beräknas därför inte överskridas i planområdet.

Villabebyggelse på redan ianspråktagen kvartersmark bedöms inte ge någon negativ påverkan på stads- och landskapsbild.

Då befintliga naturområden till stora delar behålls blir inte heller påverkan på naturområdena stor.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Det är inte möjligt att uppnå fullgod tillgänglighet för rörelsehindrade på grund av terrängförhållandena.

Möjlighet ges i planen att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter genom utbyggnad av gång- och cykelbanor, inom området.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att de sanitära förhållandena förbättras genom att kommunalt vatten- och avlopp byggs ut och ansluts till samtliga fastigheter inom planområdet. Genom utökad byggrätt kan trångbodda få möjlighet till en rymligare bostad. Generationsboende möjliggörs på större tomter då planförslaget medger att generationsbostad får inredas i huvudbyggnad. Det innebär möjlighet för äldre och ungdomar att kunna stanna kvar inom området.

Utbyggnaden av planområdet kan på sikt, tillsammans med utbyggnaden av närliggande områden i Mörtlös innebär ett ökat behov av social service som barn- och äldreomsorg och utbildningsplatser.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst

planarkitekt

Medverkande konsulter

Eva Nyberg-Björklund

Magnus de Vries

Tony Andersson

Christer Hallberg

planarkitekt, WSP Stadsutveckling

planingenjör/GIS-ansvarig, WSP Stadsutveckling

planingenjör/kulturgeograf, WSP Stadsutveckling

Structor

Planenheten i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef

Fastigheten Mörtlös 1:540 har undantagits från antagande enligt regeringsbeslut M2011/786/Ma/P, 2011-11-03. Detta innebär att område för idrottsplats, parkering, idrottsområde för jolleverksamhet samt två bostadstomter utgår från den här detaljplanen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Fastigheten Mörtlös 1:540 har undantagits från antagande enligt regeringsbeslut M2011/786/Ma/P, 2011-11-03. Se planbeskrivning, plankarta och illustrationsplan.

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planprocessen

Planen handläggs med normalt planförfarande med program enligt nedanstående tidplan.

2008 juni	Beslut i STN om att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd.
2008 okt - nov	Samråd
2009 aug	STN godkännande av samrådsredogörelse
2010 jan-feb	Utställning
2010 juni	Antagande i kommunfullmäktige.
2010 juli	Detaljplan tidigast laga kraft

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden har börjat kan bygglov beviljas för nya huvudbyggnader, tillbyggnader och komplementbyggnader.

Utbyggnad av VA-nätet med vatten- och spillvattenledningar är i huvudsak genomförd. Komplettering ska ske för ett mindre område i sydöstra delen av planområdet vid Skepparstigen.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar då detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden slutar 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att planområdet redan är bebyggt och de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman för allmän plats

Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, park och naturmark mm.

Med *huvudman* för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Vägarna inom planområdet används i

huvudsak av de boende och verksamheter inom området. De befintliga vägarna i området ingår i en gemensamhetsanläggning, Mörtlös Ga:2. Mörtlös vägförening är idag ansvarig för vägnätet och svarar således för dess drift och underhåll. Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats.

Vatten och spillvatten

Huvuddelen av fastigheterna i planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Resterande fastigheter har enskilt vatten och spillvatten.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten skall utökas så att det omfattar hela planområdet och kommunen blir därmed huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenledningarna och ansvarar för utbyggnad i hela området. Kommunala dagvattenledningar finns i Mörtlösvägen, Älgårdsvägen samt Västerviksvägen. I övrigt kommer inga dagvattenledningar ingå i det kommunala ledningsnätet. Komplettering av VA-nätet påbörjas tidigast när detaljplanen har antagits

Från kommunal förbindelsepunkt ansvar respektive fastighetsägare för och bekostar utbyggnad av enskilda ledningar.

Utbyggnad av kommunala VA-nätet handläggs av VA-enheten på Samhällsbyggnadskontoret.

Ansvar för dag och dräneringsvatten

Dagvatten från enskilda tomter skall i första hand infiltreras inom tomtmarken. Vissa fastigheter kan behöva anlägga dräneringsstråk för att undvika att vatten från fastigheten rinner ut på vägen.

Dagvattnet från vägarna i området avleds i diken alternativt dräneringsledningar inom vägområdet som Mörtlös vägförening ansvarar för. Även den diffusa vattentillrinningen från omgivande mark och överskottsvatten ska kunna avledas genom vägens diken.

El

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. Nätbolaget äger stolpar, ledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna skall fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

Innan markarbeten utförs inom tomtmark bör i förekommande fall markering av befintliga kabelar beställas från Vattenfall.

Tele

Telia Sonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Bygglov enligt detaljplanen kan medges då planen vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat gälla. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll för enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Ansökan om bygglov och marklov samt bygganmälan görs hos Bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, Kart- och GIS-enheten.

Tillstånd enligt miljöbalken

Upplysningar angående tillstånd enligt miljöbalken lämnas av Bygg- och miljökontoret..

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar mm ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning, i Stockholm.

Avtalsfrågor

Eventuell upplåtelse/marköverföring aktualiseras i samband med lantmäteriförrättning. Endast i förrättning kan upplåtelse/överföring av mark till väghållaren beslutas med bindande verkan.

Avtal om fastighetsreglering kan bli aktuellt för överföring av kommunal mark som utgör kvartersmark.

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av Samhällsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

I planområdet äger kommunen fastigheterna Mörtlös 1:4, 1:41, 1:430, 1:534 samt 1:540. Det finns tre fastigheter som ägs samfällt av flera fastigheter; fastigheter Mörtlös S.1, S:4 och S:5, vilka utgör gatumark. Övriga fastigheter är i enskild ägo. Vid Västerviken finns ett markområde med oklara ägoförhållanden p g a landhöjning. Dessa ägoförhållanden kan fastställas vid en fastighetsbestämning.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Den omvandling från fritidsområde till område för permanentbostäder, som pågått under en längre tid och som pågår, ställer krav också på vägnätet. För att möta det framtida behovet av framkomlighet och trafiksäkra lösningar för oskyddade trafikanter ger detaljplanen möjlighet till en mindre breddning av Västerleden vilket innebär att mark kan komma att behöva tas i anspråk inom fastigheterna Mörtlös 1:125, 1:126, 1:405, 1:498, 1:541 och 1:643. För fastigheterna Mörtlös 1:277, 1:281, 1:298, samt 1:647 kan mark behöva tas i anspråk för mindre släntintrång (z-markering på plankartan). För att minska/undvika behovet av släntintrång kan stödmurar istället uppföras. Mark inom fastigheterna Mörtlös 1:42, 1:97, 1:409 samt 1:484 är redan upplåtna i sin helhet eller i huvudsak upplåtna och har tagits i anspråk för väg av Mörtlös ga:2 (den gemensamhetsanläggning som Mörtlös Vägförening förvaltar). En karta med fastigheter som redan idag berörs av/kan komma att beröras av intrång redovisas i bilaga 1. I bilagan redovisas även mark som avsatts för natur/park i detaljplanen, vilken föreslås förvaltas av en framtida samfällighetsförening. Eventuell ökning av vägbanans bredd, anordnande av gångbana etc bedöms i övrigt rymmas inom det område som redan är upplåtet för vägändamål (Mörtlös ga:2).

Fastighetsbildning

I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek. Fastighetsbildning, avstyckning, fastighetsreglering mm enligt detaljplanen kan ske då denna vunnit laga kraft. Mindre fastigheter och fastighetsdelar som inte kan bebyggas finns inom kvartersmarken. Dessa delar

kan tillföras intilliggande fastighet vid lantmäteriförrättning efter överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Allmän platsmark – vägar och naturområden

Vägar i planområdet ingår i en befintlig gemensamhetsanläggning, Mörtlös ga:2, se förrättningskarta, bilaga 2. Anläggningen omfattar vägar och vägbelysning, grönområden och parkeringsplats. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Mörtlös vägförening. Kostnaderna för drift och underhåll av anläggningen fördelas på deltagande fastigheter enligt de andelstal som bestämts vid lantmäteriförrättning.

Omprövning av Mörtlös ga:2

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft aktualiseras frågan om omprövning av gemensamhetsanläggningen Mörtlös ga:2 för att definiera ny omfattning av anläggningen för utökning av gatumarken samt komplettering med ny park/naturmark. Vid omprövningen kan även andelstalen för deltagande fastigheter justeras. Omprövningen sker genom ett förrättningsförfarande som handläggs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare. Även samfällighetsförening, efter stämmobeslut, och kommunen är behöriga att ansöka om förrättning. Vid förrättningen för omprövning hanteras även frågor om eventuell ersättning till markägare.

Utöver de grönområden som ingår i Mörtlös ga:2 föreslås ytterligare mark, som utgör natur i detaljplanen, ingå i gemensamhetsanläggning för förvaltning av dessa områden.

Kvartersmark

Inom planområdets kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar och servitut, t ex för tillfart och VA-ledningar, behöva bildas i samband med avstyckning och VA-utbyggnad.

Anslutningspunkter för VA förläggs i allmän plats. Inrättande av nya gemensamhetsanläggningar sker efter ansökan av fastighetsägare och beslutas av lantmäteriet. Servitut kan tillkomma genom lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägare.

Ledningsrätt

Befintliga allmänna VA-ledningarna finns i delar av vägnätet och inom u-områden på kvartersmark. De tillkommande VA-ledningarna kommer att ligga inom allmän platsmark. Kommunen avser att ansöka om ledningsrätt för sitt VA-nät.

Övriga ledningsinnehavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät t ex genom avtal eller ledningsrätt.

Fastighetsplan

Kommunens bedömning är att fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Allmän plats – vägar och naturmark

Kostnaderna för gemensamma anläggningar fördelas enligt andelstal som fastställs vid lantmäteriförrättning. Andelstal sätts för både utförande och drift. Kostnader för åtgärder på vägnätet beror på de åtgärder som ska utföras enligt omprövning av Mörtlös ga:2 och i övrigt av de beslut Mörtlös vägförening tar gällande förvaltningsåtgärder på vägnätet och övrig allmän platsmark. Kostnaderna utgörs bl a av utförandekostnader, eventuella ersättningar för ianspråktagande av mark och de anläggningar som finns på marken (tex staket, häckar och träd) och förrättningskostnader.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-taxan är för en enfamiljsvilla i 2009 års kostnadsläge 202 410 kr. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan anslutningspunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaden för ny anslutning för el- och tele debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare.

Plankostnader

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plan- och bygglovtaxa. För ett normalstort enbostadshus är planavgiften år 2009 cirka 30 000 kr.

Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt de bestämmelser som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga. Vid anläggningsförrättning, t ex ny anläggning inrättas eller befintlig anläggning omprövas, fördelas kostnaden mellan sakägarna efter ”vad som är skäligt”.

Övriga ersättningar

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade. I området finns en detaljplan med genomförandetid kvar som endast berör kommunens fastigheter.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två mån från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Tyréns år 2009. Vatten från kvartersmark skall huvudsakligen infiltreras inom tomtmark. Vatten från vägar tas om hand i diken och dräneringsledningar. I östra delen ligger en kommunal dagvattenledning som tar hand om vatten från vägar. Denna ledning bedöms behöva bytas ut mot en större dimension.

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret

Medverkande konsult

Åsa Vikdahl civ ing/lantmätare, Structor Projektutveckling

Christer Hallberg civ ing/lantmätare, Structor Projektutveckling

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef