

Detaljplan för **Västerleden m fl**

Mörtnäs, delområde M7

Samhällsbyggnadskontoret

Laga kraft 2010-11-04

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan

Bilagor:

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

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.

Mörtnäs är, tillsammans med Korpholmen 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 Mörtnäs och Korpholmen. 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 Mörtnäs (M8) utreds för närvarande. Parallellt med denna detaljplan bedrivs även planarbete för etappen M6. Kommunstyrelsen fattade beslut om att påbörja planläggning för detta område i september 2007.

Planområdet för M7 omfattar fastigheter i de norra och nordvästra delarna av Mörtnäs. Planområdet saknar idag till största delen detaljplan eller andra bestämmelser som reglerar bebyggelseutvecklingen. 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 befintliga tomtstorlekar på knappt 1000 m² upp till tomtstorlekar på 2000 m². Byggrätterna varierar från 120 kvm 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 Mörtnäs 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

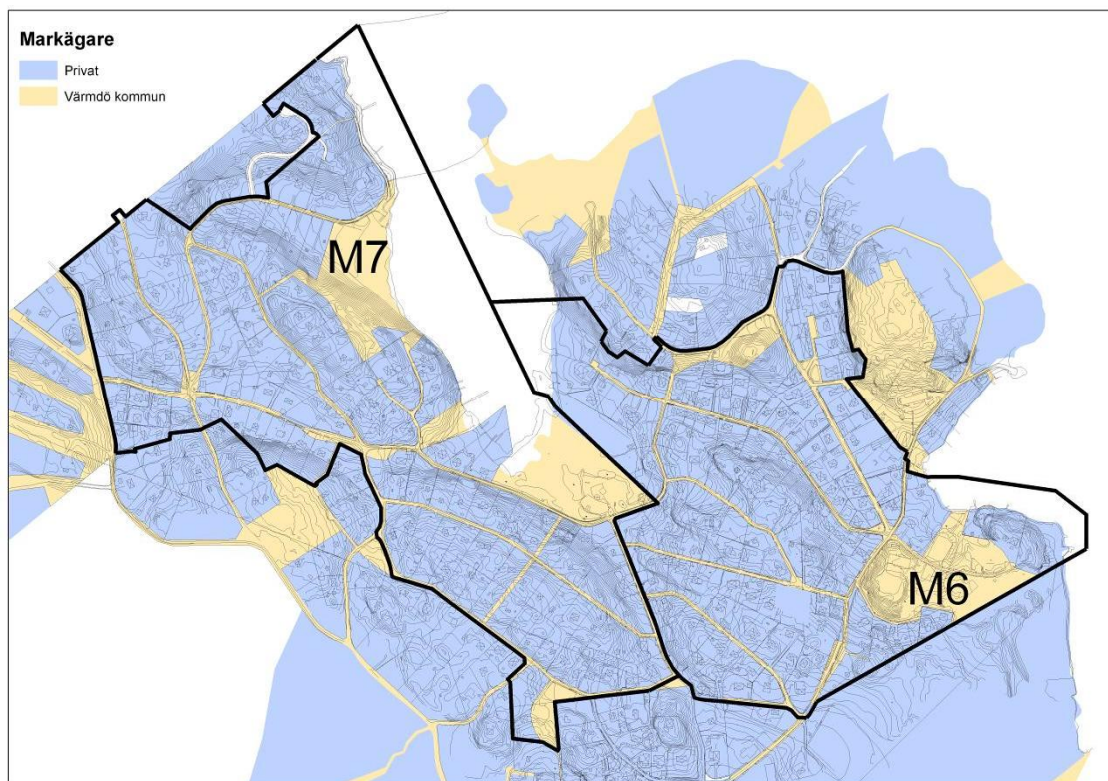
Planområdet sträcker sig i norr utmed Västerviken från Ösby träsk naturreservat i väster till vikens inre del. I söder avgränsas området av fastigheter utmed Västerviksvägen, Grisslingevägen, Västerleden och Stallvägen.

Hela Mörtnäs skall på sikt detaljplaneläggas och har delats in i flera lämpliga planetapper. Etapperna är avgränsade efter lämpliga utbyggnadsetapper för vatten och avlopp. Denna detaljplan gränsar till M6, den ännu inte påbörjade planetappen M5 samt de antagna detaljplanerna M2 och M4. Planområdet gränsar även till den överklagade detaljplanen för M3. Se bild på framsidan.

Planområdet är cirka 50 ha stort.

Markägoförhållanden

Den största delen av kvartersmarken är i privat ägo medan kommunen i huvudsak äger vägmark och naturområden. Mörtnäs fastighetsägareförening äger fastigheten Mörtnäs 1:640 vid dansbanan. Mörtnäs vägförening förvaltar den befintliga gemensamhetsanläggningen Mörtnäs ga:2 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.



Planavgränsningar och markägoförhållanden i planområden M6 och M7

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. Strandskyddet omfattar även kvartersmark. Kommunen avser att hos Länsstyrelsen begära att strandskyddet upphävs inom kvartersmark och inom WB-områden (öppet vattenområde med brygga).

Detaljplaner

Planområdet är till största delen inte detaljplanlagt. Fastigheten Mörtlös 1:486 i planområdets södra del omfattas dock av byggnadsplanen Bpl 3 från 1942.

Kommunala program och planeringsunderlag

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

Program för detaljplaner

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. Vidare beslöts att arbete med att upprätta detaljplaner fick påbörjas.

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.

Huvudmannskapet 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 M7 var ute på samråd under tiden 2008-10-31 till och med 2008-11-30. Totalt inkom 408 synpunkter under samrådet. De rekordmånga synpunkterna, i huvudsak från fastighetsägare som ingår i Mörtlös Vägörening, framförde kritiska synpunkter på vägnas 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 M7 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 ianspråkta 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

Rekreation och grönstruktur

Grönstrukturen inom planområdet utgörs i första hand av tre naturområden som dock är avskurna från varandra genom bebyggelse. Västerviken är en del av den blå strukturen. Då dessa naturmiljöer är obebyggda, ligger bostadsnära och lättillgängligt samt omfattas av strandskydd bedöms de ha ett mycket högt rekreativvärde ur ett lokalt perspektiv.

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

På Dansbaneberget finns en dansbana och utsiktsplats med bänkar. Platsen nås från Utsiktsstigen. Naturmarken närmast Västerleden, vid Mörtnäs 1:4 nyttjas som lekplats. Den tidigare verksamheten som bedrevs bredvid lekplatsen är idag avvecklad. Under hösten 2009 har markarbeten vid lekplatsen och intilliggande område skett utan kommunens tillstånd. Dammar har anlagts på kommunens mark. För närvarande utreder kommunen hur platsen ska kunna användas och eventuella behov av återställningsåtgärder.

Någon anvisad och tillrättalagd badplats finns inte i dagsläget inom planområdet. Söder om väg 222, vid Grisslinge havsbad, cirka 600 meter från planområdet, finns en allmän badplats.

De obebyggda naturområdena skall bevaras och åtgärder som ändrar de hydrologiska och lokal-klimatiska förhållandena genom till exempel muddring, grävning, schaktning, dikning och avverkning eller hårdgörande av ytor får inte förekomma inom med n1 betecknade områden. Det kan däremot vara lämpligt att förbättra lekplatsen genom att anlägga en öppen gräsmark intill Västerleden, anlägga spänger genom vassen som kan ansluta till vattnet och fungera för bad eller fiske. En sammanfattning över grön- och blåstrukturen finns som bilaga till planen.



Vassområdena kan göras tillgängliga med spänger



På Dansbaneberget finns en dansbana



Utsikt från Dansbaneberget

Båtplatser

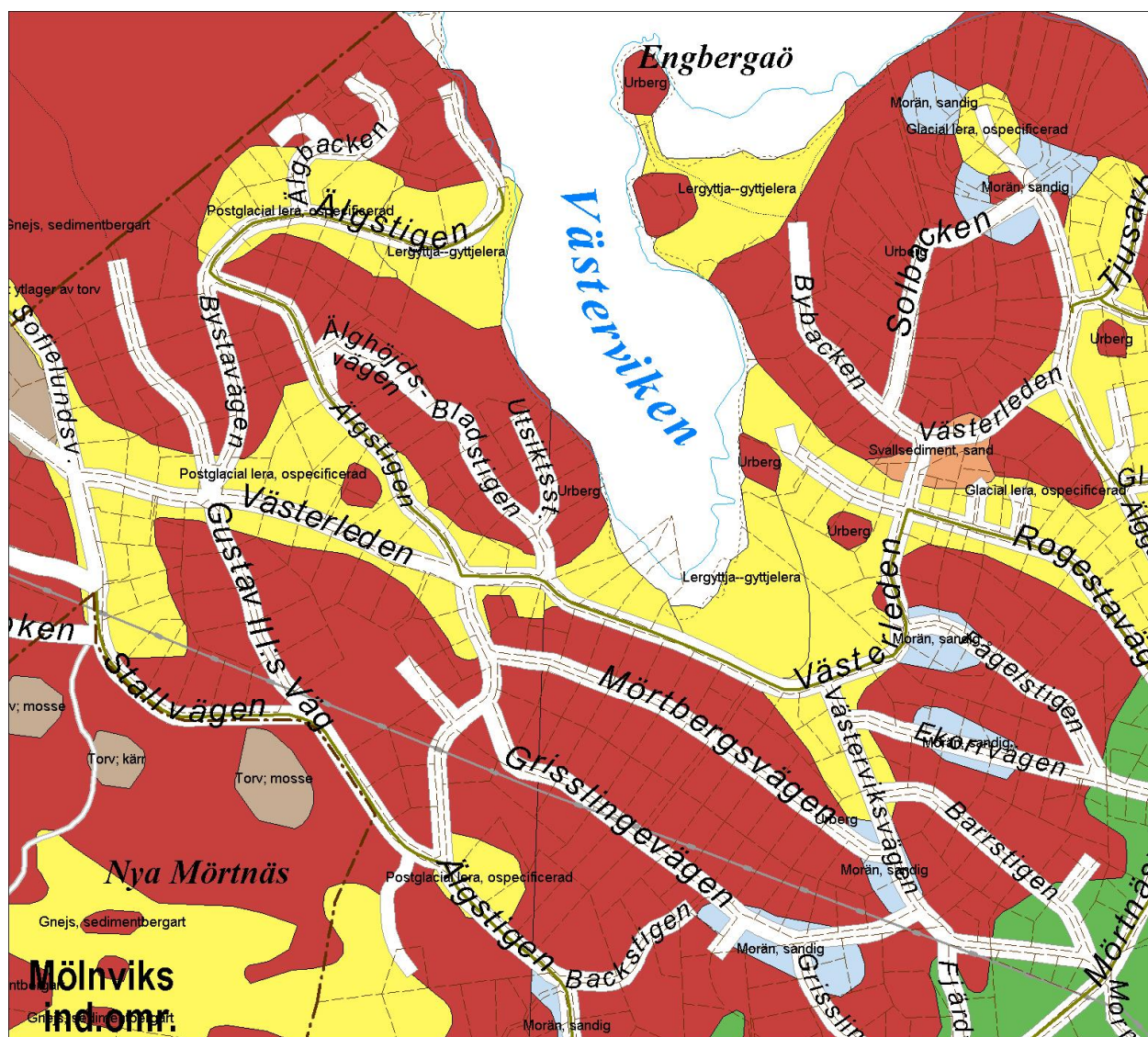
Västervikens båtklubb förvaltar bryggplatser vid Utsiktsstigen för föreningens medlemmar. Plats för båtplatser säkerställs genom beteckningen WB (öppet vattenområde med brygga) i detaljplanen. Det finns även båtplatser som förvaltas av enskilda boende inom planområdet.

Topografi

Detaljplaneområdet domineras åt sydväst av ett höjdparti som sluttar relativt brant ner mot Västerviken. I öster ligger ett flackt sankområde närmast viken. Ett liknande sankområde ligger längre norrut längs samma viks västra strand.

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.



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

Vattenområden

Västerviken är en grund, avlång vik som är cirka 750 meter lång och cirka 280 meter som bredest. 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 planerheten 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 utpekad som någon bevaransvärd helhetsmiljö ur kulturhistorisk synvinkel.

Befintlig bebyggelse

Mörtnäs 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 Mörtnäs 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 planområdet finns både fritidshus från 1900-talets första halva och villor uppförda under 2000-talet.



Inom området finns fritidshus från 1900-talets början



Villa uppförd under 2000-talet

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 fastigheter skulle dock kunna bildas om flera fastigheter i ett kvarter slås samman och befintliga fastighetsgränser regleras. Minsta tomstorlek varierar mellan 1000 m² och 2000 m² för olika kvarter.

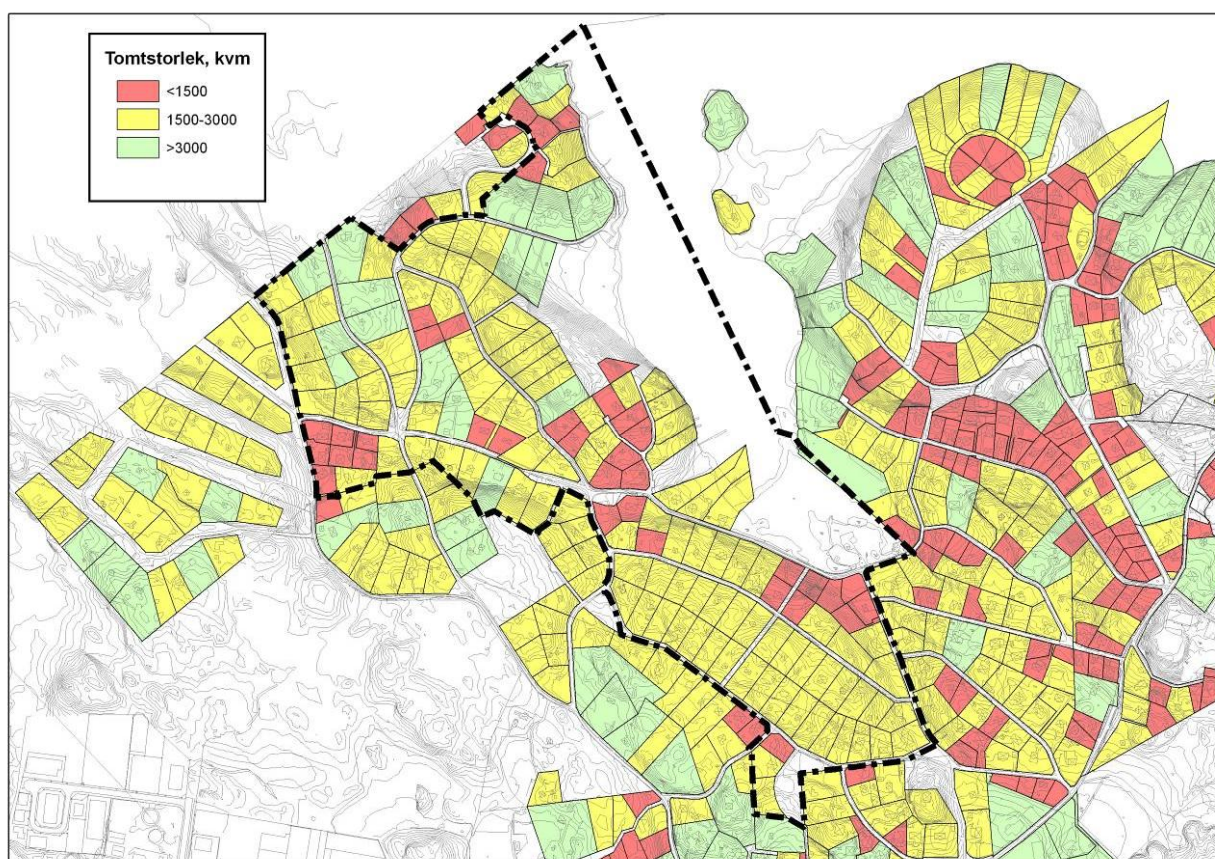
Planförslaget innebär att friliggande småhus får uppföras inom området, vilket på sikt kommer att medföra en viss ytterligare förtätning av området. Förtätning uppstår dels på grund av att nya tomter kan avstyckas och dels för att befintliga byggnader kan byggas till och successivt ersättas av nya. Den befintliga fastighetsstrukturen avses dock i huvudsak att behållas. Området kommer även fortsättningsvis under en tid ha en blandad 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 ett 15-tal nya enfamiljsbostäder kunna komma till med planens bestämmelser om minsta tomtstorlek.

I något enstaka fall medges byggrätt utöver den ovan redovisade för befintlig bebyggelse.



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 Mörtnäs, i Vik och i Gustavsberg. I Gustavsberg finns även bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter samt en idrottsanläggning och en simhall.

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.



Området är starkt kuperat och full handikapptillgänglighet kommer inte att kunna uppnås.

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-års perspektiv 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.

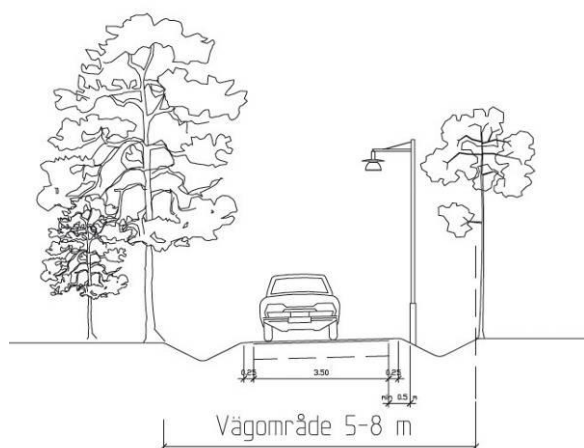
Ett av målen i översiktsplanen (2003) är att Värmdö ska ha ett säkert och effektivt trafiknät och ett bra gång- och cykelnät. Planen påtalar också behov av vägförbättringsåtgärder och infartsparkering-

är i förändringsområdena. Fastigheterna i M7 ligger mellan 300 och 1300 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 generellt i Mörtån är en uppdelning av befintliga vägar i lokalgator respektive uppsamlingsgator. Den föreslås för att rymma framkomliga och trafiksäkra vägar som håller för den trafik som ska trafikera 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 (Mörtån ga:2) som Mörtån 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.

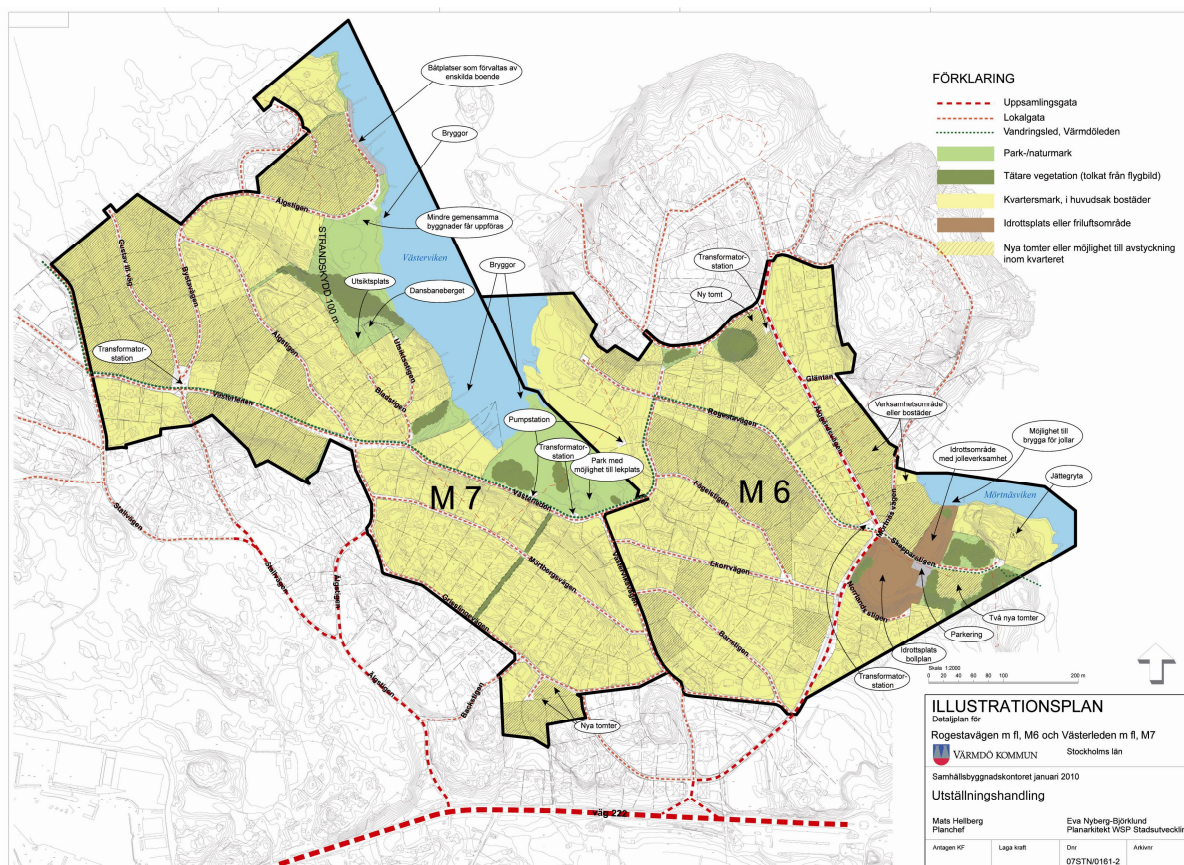
I samrådet föreslogs Västerleden att läggas ut som uppsamlingsgata. Den har ändrats inför utställningen där Västerleden istället föreslås som lokalgata. Generellt inom planområdet för M7 föreslås endast lokalgator.



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.

Utformningen av vägnätet kan ske på flera olika sätt och huvudmannen har ansvar för trafiksäkerheten och att vägarna håller tillräckligt hög standard. Mörnås Vägörening är huvudman för vägnätet inom M7. 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

Kollektivtrafik och parkering

Väg 222, Skärgårdsvägen, trafikeras av stornätsbussar mot Stockholm med hög turtäthet. Avståndet från bostäderna inom planområdet till busshållplatser för stornätsbussarna är som längst cirka 1,3 km.

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 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. Vår 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 magasineringssmöjligheter 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 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 sankna områdena i vikens södra ände. På detta sätt jämnas flödet till Västerviken ut och växtligheten tar hand om eventuellt förhöjda halter av näringsämnen.

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.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet så långt möjligt. Vid Hemmesta vägskäl, 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

Inom området finns viss risk för radon. Innan bygglov ges skall markradonundersökning genomföras alternativt skall radonsäkert byggande tillämpas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

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. Mörtnäs ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.

Inom planområdet är Mörtnäs 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 Mörtån innebära ett ökat behov av social service som barn- och äldreomsorg och utbildningsplatser.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Ewa Andréén 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

Ewa Andréén Holst

Planarkitekt