

Tillägg till detaljplaner för
Mörnäs 1:17 m fl fastigheter

Byggnadsplan för del av Mörnäs 1:17, fastställd 1942-12-31 (Bpl 4) och
Byggnadsplan för del av Mörnäs 1:17, fastställd 1954-09-14 (Bpl 44)

Planenheten
Maj 2005

Tillägg till detaljplaner för **Mörtnäs 1:17 m fl fastigheter**

Antagandehandling
Maj 2005

Byggnadsplan för del av Mörtnäs 1:17, fastställd 1942-12-31 (Bpl 4) och
Byggnadsplan för del av Mörtnäs 1:17, fastställd 1954-09-14 (Bpl 44)

Värmdö kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Tillägg till plankartor
Gällande plankartor

Bilagor (bilagorna finns tillgängliga på kommunens planenhet):

- Fastighetsförteckning
- Enkät till fastighetsägare (2004-11-15, kompl. 2004-12-15)
- Sammanställning av enkätsvar (2005-03-03)

BAKGRUND

Värmdö är Sveriges snabbast växande kommun. Många bosätter sig permanent i tidigare fritidshusområden som saknar utbyggd infrastruktur i form av social service, vägar och vatten och avlopp (VA). Dessa förändringsområden har uppmärksammats i kommunens översiktsplan - liksom behovet av åtgärder för att anpassa områdena för permanentboende.

PLANENS/TILLÄGGETS SYFTE

Det aktuella tillägget omfattar två äldre byggnadsplaner, *Byggnadsplan för del av Mörtnäs 1:17, fastställd 1942-12-31 (Bpl 4 i kommunens arkiv)* samt *Byggnadsplan för del av Mörtnäs 1:17, fastställd 1954-09-14 (Bpl 44)*. Syftet med tillägget är att anpassa planområdena för permanentboende genom att utöka byggrätten och medge byggande i två våningar. Ingen ändring av tomtstorleken är föreslagen.

I samband med ändringen kommer kommunalt vatten och avlopp att byggas ut till samtliga fastigheter inom områdena.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

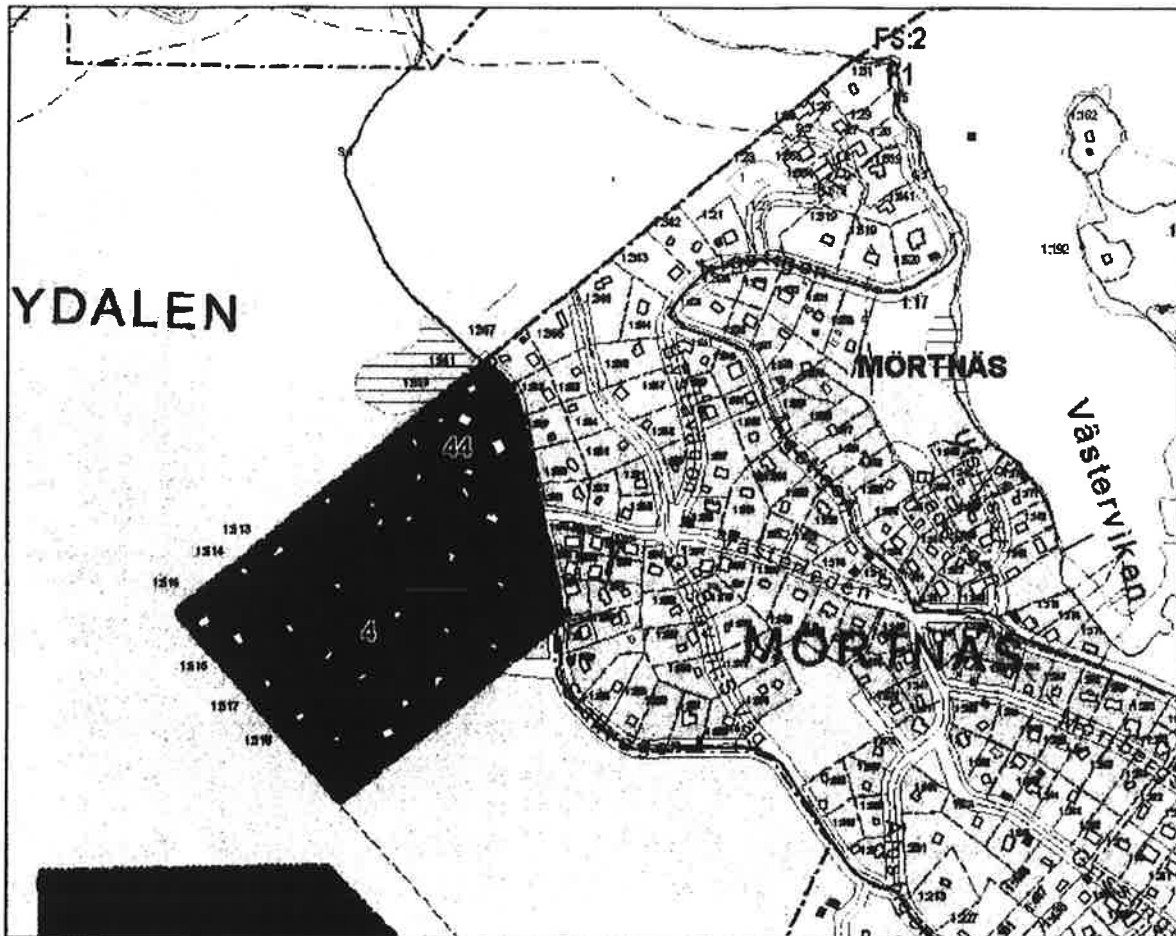
Ärendet handläggs med så kallat **enkelt planförfarande**, enligt Plan- och bygglagens (PBL) 5 kap 28§. Ändringen genomförs som ett tillägg till gällande planer. Tillägget redovisar vilka bestämmelser som utgår och vilka som ersätter dessa. De ursprungliga planerna gäller i övriga delar och ska läsas tillsammans med tillägget.

Tillägget bedöms vara förenligt med kap 3,4 och 5 Miljöbalken.

PLANDATA

Läge, avgränsning och areal

Området som omfattas av tillägget är beläget ca 3 km öster om Gustavsbergs centrum och ca en halv km nord/nordväst om Mölnviks arbetsplatsområde och Värmdö Köpcentrum. Det begränsas i norr, väster och söder av fastigheten Ösby 1:65 som ägs av Värmdö kommun. I öster gränsar planområdet till Sofielundsvägen/Stallvägen. Angränsande bostadsbebyggelse på andra sidan vägen består av enbostadshus på enskilt ägda fastigheter. Området omfattar totalt ca 10 ha, eller 10 000 kvm.



GSD-fastighetskartan M 2001/5375

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kvartermarken inom bygnadsplanerna är i privat ägo. Kommunen äger all mark inom allmän plats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan (antagen i juni 2003) anges Mörtån som ett prioriterat förändringsområde. Den gemensamma målsättningen för alla prioriterade förändringsområden är att de ska planläggas och att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut. Ibland behöver helt nya detaljplaner tas fram och ibland kan en anpassning ske genom att revidera bestämmelser gällande planer. Revideringarna sker som tillägg till gällande planer.

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 ska turismens och då särskilt det rörliga friluftslivets intressen beaktas. Mörtnäs ingår i detta område men är redan ianspråktaget för bebyggelse.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Detaljplaner

Området som tillägget berör omfattas av två byggnadsplaner, Bpl 4 från 1942 och Bpl 44 1954 (*Förslag till byggnadsplan för del av Mörtnäs 1:17*). Byggnadsplanerna har gemensamma planbeskrivningar och byggnadsbestämmelser.

Bakgrunden till detta är att en del av det tänkte planområdet i Bpl 4 undantogs från antagande 1942 på grund av problem med dränering. Denna del kunde antas 12 år senare sedan området dränerats och väg anlagts och fick beteckningen Bpl 44. I Bpl 44 saknas planbeskrivning och byggnadsbestämmelser. Istället hänvisas dessa till Bpl 4.

Pågående planering i angränsande områden

Söder om området pågår detaljplanearbete (våren 2005) för *Västra Mörtnäs, Mörtnäs 1:12 m fl*. Syftet med den planen är att ange riktlinjer för fortsatt bebyggelsen dels i form av enbostadshus för permanentboende och dels i form av mindre flerbostadshus i planområdets sydvästra del. Syftet är också att möjliggöra byggande av en förskola och att utöka verksamhets-/arbetsplatsområdet vid Mölnvik. För att förhindra in- och direktutfarter från enskilda fastigheter till väg 222 och för att inte ytterligare belasta Mörtnäsområdet med mer trafik föreslås en ny infart till planområdets västra del från Mölnvik. Bebyggelsen i planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet och huvudmannaskapet för det allmänna vägnätet och naturmark föreslås vara enskilt.

I nordöstra Mörtnäs (våren 2005) har "*Detaljplan för Mörtnäs 1:581 m fl*" precis varit utställd en andra gång. Syftet med den planen är också att ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Föreslagen markanvändning är friliggande enbostadshus. Syftet är vidare att med enskilt huvudmannaskap ordna vägar och allmän mark och att bygga ut kommunalt VA så att området kan fungera för helårsboende.

Program för planområdet

Ett gemensamt detaljplaneprogram för hela Mörtnäs & Korpholmen var föremål för samråd under hösten 2003. Programmet innehöll riktlinjer för kommande detaljplanearbete t ex kring trafikfrågor, vatten- och avlopp, naturmiljö och rekreation. I programmet redovisades också en översiktlig miljöbedömning samt hur genomförandet är tänkt att ske och hur kostnader kommer att fördelas.

Programmet anger också riktlinjer för den tillkommande bebyggelsen. Byggrätten föreslås bli 160 kvm för nya småhus i en våning respektive 120 kvm byggnadsarea för småhus i två plan. Uthus och garage föreslås i båda fallen få uppta högst 50 kvm byggnadsarea.

Enkätundersökning

Planenheten och VA-avdelningen har under hösten (2004) haft ett informationsmöte för fastighetsägare inom Bpl 4 och 44 och informerat om olika alternativ för planläggning och

VA-utbyggnad i området. Den enkät som skickats ut efter mötet visar att en klar majoritet av fastighetsägarna är för en planändring som möjliggör en utökning av byggrätten.

Samråd

Tillägget till detaljplaner för Mörtnäs 1:17 m fl fastigheter har varit ute på samrådet under tiden 2005-04-15 till 2005-05-06. Inkomna har inte föranlett någon ändring.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Mörtnäs ursprung som fritidshusområde går tillbaka till 1930-talet och den sportstugerörelse som fanns då. Parallellt med sportstugerörelsen fanns också en egnahemsrörelse. Under senare år har Mörtnäs genomgått en förändring från ett i huvudsak fritidshusområde till ett bostadsområde med en allt större andel permanentboende.

Mark och vegetation

Den övervägande delen av området består av hållmarkstallskog med berg i dagen. I den nordöstra delen (fastigheterna Mörtnäs 1:149, 1:150 och 1:151) finns ett område med torv och kärr med sumpskog. Där dominerar al med inslag av björk.

I princip alla tomter är idag ianspråkta för bebyggelse och har mer eller mindre anlagda trädgårdar med gräsytor.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden utgörs av gnejser och graniter. En undersökning av grundförhållandena behöver ske om ytterligare bebyggelse planeras i den del av området som består av torv.

Bebyggelse och kulturmiljö

Befintlig bebyggelse i området består av fritidshus och villor av varierande storlek och ålder. Flera av tomterna är starkt kuperade. En större del av fastigheterna är permanentbebodda. Ingen av dessa är utpekad som fastighet av särskilt kulturintresse.

Förorenad mark/Radon

Det är inte känt att det förekommer förorenad mark i området.

Enligt kommunens översiktliga undersökning från 1992 finns det ingen risk för markradon i området. Mer detaljerade undersökningar kan trots detta behöva göras i samband med ny- eller tillbyggnad av bostadshus.

Risk för skred/Höga vattenstånd

Inom områdets lägst belägna delar, fastigheterna Mörtnäs 1:149, 1:150 och 1:151, finns det risk att vatten har svårt att rinna undan. Marken består av torv och kan vara känslig för utfyllnad. Det är enskilda fastighetsägares skyldighet att se till att dagvattenavrinningen från den egna fastigheten inte medför olägenhet för andra intilliggande fastighetsägare i området. Diken på den egna fastigheten behöver regelbundet rensas från grenar och annat som hindrar vattengenomströmningen. Att bredda eller gräva ut diken kräver tillstånd enligt miljöbalken (MB).

Någon skredrisk är inte känd i området.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar i området.

Vägar

Vägarna i området är anpassade till terrängen. De är smala och belagda med oljegrus. Hästkroken är enkelriktad. Vägarna har belysning och underhållet sköts av Mörtnäs Vägförening.

Kommunikationer

Området är försörjt med kollektivtrafik via Skärgårdsvägen där det finns busshållplatser utmed tre ställen vid Mörtnäs samt vid Mölnvik.

Parkering sker på respektive fastighet.

Offenlig service

Närmaste skola är Ösbyskolan som har undervisning från förskoleklass upp till årskurs 9. I Ösbyskolan finns också en idrottshall.

De närmaste förskolorna ligger i Mörtnäs (Solbacken) samt i Gustavsberg. I Gustavsberg finns också bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård och ett vårdboende med servicelägenheter.

Kommersiell service

I Mölnvik en halv kilometer från planområdet finns ett stort handels- och arbetsområde med ett rikt utbud av kommersiell service. I närområdet finns också restaurang, kiosk/bageri, frisör och järnhandel. Till Gustavsbergs centrum är det ca 3 km och till Hemmesta centrum ca 4 km.

Närmiljö och rekreation

Alldeles intill området – på fastigheten Ösby 1:65 – på den befintliga naturmarken är ett kommunalt naturreservat under bildande. Cirka en km från området ligger Grisslingebadet.

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom området har idag enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Dagvatten tas omhand lokalt genom fördröjning på den egna fastigheten.

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning och Vattenfall Sveanät svarar för områdets elförsörjning.

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation finns vid Grisslinge. Miljöfarligt avfall kan lämnas vid bensinstationen i Gustavsberg.

FÖRESLAGET TILLÄGG OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Syftet med tillägget är att ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen i området, samt underlätta för permanentboende genom att utöka byggrätten och medge byggande i två våningar.

Natur och landskapsbild

Med hänsyn till vägnätets kapacitet, topografi och landskapsbild föreslås ingen ändring av gällande minsta tomtstorlek (2 000 kvm).

Bebyggelse

På alla tomter tillåts enligt förslaget byggande i två våningar. För byggnader i två plan begränsas takvinkeln till 30 grader. Föreslagen byggnadsarea varierar för en- och tvåvåningshus. Möjlighet finns därmed att välja mellan olika hustyper.

Det är av vikt att nya byggnader anpassas till terrängen och platsens förutsättningar för att på så sätt undvika behov av schaktning och fyllning.

FÖRESLAGEN ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Gällande planbestämmelser som föreslås utgå anges med kursiv stil.

Paragrafer och understrukna rubriker kommer från gällande bestämmelser.

Föreslagna nya bestämmelser anges med fet stil.

§3. Byggnaders antal och storlek:

mom.2. Inom med B littererat område får byggnaders sammanlagda yta ej upptaga mer än 1/10 av tomten, dock högst 150 kvadratmeter. Uthus må ej upptaga mera än sammanlagt 30 kvadratmeter. (Utgår)

Inom med B betecknat område är största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar 120 kvm per fastighet. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 160 kvm. Komplementbyggnad/-er får omfatta högst 50 kvm och får endast uppföras i en våning. Högst två komplementbyggnader får uppföras. (Ny)

§4. Byggnaders läge å tomt:

Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomt får ej göras mindre än den för någondera av byggnaderna medgivna största höjden, dock minst 4,5 meter. (Utgår)

Byggnaders höjd och våningsantal:

*mom. 1. Inom med B littererat område får huvudbyggnad ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 5,0 meter. Därutöver må vind inredas för bostads- eller arbetsrum.
mom. 2. Uthus och därmed jämförliga byggnader må ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 2,5 meter. Den totala höjden (till taknock) å sådan byggnad får ej göras större än 3,0 meter. (Utgår)*

Taklutning:

Tak får ej givas större lutning mot horisontalplanet än 30 grader. (Utgår)

Största takvinkel för huvudbyggnad i två våningar är 30 grader och vind får där inte inredas. Största tillåtna takvinkel för komplementbyggnader är 30 grader.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Mörtnäs Vägförening ansvarar för vägarnas skötsel och underhåll inom området. Kommunen kommer att vara huvudman för vatten- och avlopp när detta byggs ut. Genomförandetiden föreslås till 5 år.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att området anpassas för och möjliggör boende året om. Karaktären av fritidshusområde kommer därmed på sikt att försvinna.

Trafiken genom området bedöms inte orsaka oacceptabla störningar när det gäller trafikbuller och luftföroreningar. Vägområdet bedöms uppfylla rimliga krav för att klara framkomlighet och trafiksäkerhet.

Den ökade trafikallström som ändringen skulle kunna innebära vad gäller bilar genom Nacka kommun och vidare in mot Stockholm anses kunna begränsas genom att det till området finns god kollektivtrafik samt möjlighet till infartsparkering vid Mölnvik.

En ökad energiförbrukning följer troligen med områdets utbyggnad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid utarbetandet av planbeskrivningen har planarkitekt Ewa Andrén Holst och planchef Ingemar Eriksson deltagit.

Planenheten
Gustavsberg, april 2005

Ingemar Eriksson, planchef

Ewa Andrén Holst, planarkitekt