



DETALJPLAN FÖR M10 Korpholmen, del av Mörtnäs 1:121 m.fl. VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/131

Datum: 2018-05-08

KSPU 2018-06-07

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	2
PLANHANDLINGAR	2
BILAGOR.....	2
PLANPROCESSEN	2
BAKGRUND.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN	6
GÄLLANDE DETALJPLANER.....	6
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	7
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
RIKSINTRESSEN	8
STRANDSKYDD	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	13
NATUR OCH REKREATION	13
FORNLÄMNINGAR.....	18
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK.....	19
MILJÖKVALITETSNORMER.....	20
YT- OCH GRUNDEVATTEN (inkl. MKN)	20
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN).....	21
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	21
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	23
RISK OCH SÄKERHET.....	25
BEBYGGELSE, LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ	27
SOCIALA FRÅGOR	40
GATOR OCH TRAFIK.....	41
TEKNISK FÖRSÖRJNING	46
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE.....	47
GENOMFÖRANDE	48
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	48
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	51
EKONOMISKA FRÅGOR.....	52
TEKNISKA FRÅGOR	55
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	56
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	57
BILAGA X. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL	58
BILAGA Y. MARKINTRÅNGSKARTOR	62

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Plankarta
Planbeskrivning

BILAGOR

Behovsbedömning, 2017-09-19
PM dagvattenutredning M10 Korpholmen, WSP 2016-04-06

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget ställas ut för granskning.



En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

BAKGRUND

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö kommun. Många fritidshusområden förändras successivt till villaområden med permanentbostäder. Detta leder till ökade krav på större byggrätter, bra dricksvatten och bättre rening av spillvatten. Korpholmen är ett av kommunens förnyelseområden där en omvandling till åretruntboende har pågått under många år. I Värmdö kommuns Översiktsplan 2012-2030 redovisas Korpholmen som ett prioriterat förändringsområde som ska planläggas och försörjas med kommunalt vatten och avlopp.

Korpholmen ligger i nära anslutning till väg 222 som är en hårt trafikerad väg mellan Stockholm och Värmdö. Just nu arbetar Trafikverket med en vägplan för väg 222 på sträckan mellan Mönvik och Ålstäket. I vägplanen föreslår Trafikverket att vägen byggs ut med separat gång- och cykelväg, att ett antal fastighetsanslutningar stängs, att korsningar byggs om, att antalet körfält utökas samt att planskilda passager för gående och cyklister skapas. Parallellt med arbetet med vägplanen arbetar Värmdö kommun med detaljplanearbete i Grisslinge- och Mörtnäsområdet. Arbetet med vägplanen och detaljplanerna samordnas för att effektivisera och underlätta alla projekten. Planarbetet i Grisslinge och Mörtnäs är indelat i tre detaljplaner, se bild nedan. Parallellt med ovanstående projekt pågår även arbete med att upphäva delar av detaljplaner som påverkas av vägplanen.



Bilden visar tre pågående detaljplaner i Grisslinge- och Mörtnäsområdet. Aktuell detaljplan Korpholmen är markerad med röd linje.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för permanentboende i Korpholmen. Detaljplanen reglerar byggrätter, fastighetstorlekar, placering och utformning av byggnader. Fastighetsstrukturen och karaktären i området ska till största del bevaras. Detaljplanens syfte är dock även att möjliggöra avstyckning och nyexploatering inom fastigheter som har bedömts lämpliga för avstyckning. Detaljplanen möjliggör byggnation av friliggande enbostadshus med en huvudbyggnad per bostadsfastighet. Detaljplanens syfte är även att möjliggöra fortsatt verksamhet i den friluftsgård/scoutgård som finns i planområdets södra del.

Syftet med detaljplanen är även att säkerställa att fastigheter längs med väg 222 får en ny infartsväg parallell med väg 222, eftersom deras nuvarande in- och utfarter mot väg 222 kommer att stängas.

Syftet med detaljplanen är även att säkerställa rekreationsområden och spridningskorridorer genom planläggning av natur- och vattenområden.

Strandskyddet kommer att fortsätta gälla inom natur- och vattenområden och delvis inom kvartersmark. Strandskyddet kommer att upphävas inom de delar av området som är ianspråktaget med bebyggelse och inte är tillgängligt för allmänheten. Strandskyddet upphävs även för vägar inom området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § Plan och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljö i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

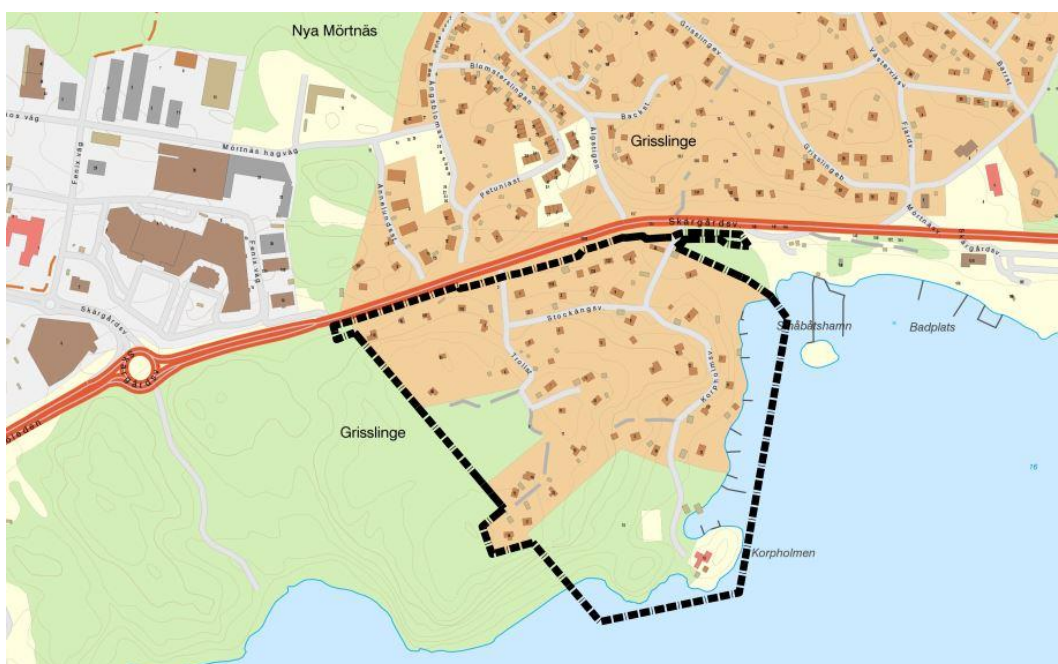
De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för de ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Bestämmelserna i 4 kap. MB utgör inte hinder för kompletteringar till befintlig bebyggelse eller utvecklingen av befintliga tätorter om tillbörlig hänsyn tas till det rörliga friluftslivet. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför

detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB. Läs mer under rubrikerna Riksintressen och Miljökvalitetsnormer.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Korpholmen ligger söder om området Mörtnäs, mellan Gustavsberg och Hemmesta. Till Gustavsberg är det cirka 4,5 kilometer och till Hemmesta cirka 2,5 kilometer. Till Slussen är det cirka 2,5 mil. Planområdet gränsar i norr till väg 222, i öster till Grisslingefjärden och i väster till ett skogsområde.



Planområdets avgränsning redovisas med svart linje.

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är cirka 21 hektar.

Planområdet omfattar ett 50-tal fastigheter. Större delen av marken i planområdet är i privat ägo och utgör tomtmark för bostäder. Vägarna inom planområdet ligger på kommunala fastigheter men sköts av Korpholmens vägförening. Vägarna ingår i en gemensamhetsanläggning där även naturområdet i planområdets västra del och badplatsen i planområdets östra del ingår. Friluftsgården/scoutgården och intilliggande skogsområde i planområdets södra del ägs av en stiftelse.

Vattenområde

Planområdet omfattar cirka 2,7 hektar vattenområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Värmdö kommuns Översiktsplan 2012-2030 antogs av kommunfullmäktige 2011-12-14. Aktuellt detaljplaneområde tillhör området *Mörtnäs och Korpholmen* och redovisas som ett prioriterat förändringsområde, det vill säga ett område som ska planläggas för permanentboende. Översiktsplanen anger bland annat följande rekommendationer för de prioriterade förändringsområdena:

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas.
- Planläggning ska behandla frågor som byggrätt, tomtstorlek, ytor för lek och rekreation, service, vägområden samt frågor om hälsa, säkerhet och sårbarhet.
- I planering ska hänsyn tas till strandskydd och känslig natur.
- Ansvar och huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark ligger på områdenas väg- och samfällighetsföreningar.
- Bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Moderna tekniska lösningar för energi- och vatten- och avloppsförsörjning bör eftersträvas.
- Dagvattenutredningar utförs i samband med planläggningen för att säkerställa ett bra lokalt omhändertagande i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.
- Det är önskvärt och ibland nödvändigt att vägar förstärks och byggs ut i samband med planläggning och vatten- och avloppsutbyggnad.

Detaljplaneförslaget överensstämmer i stort med ovanstående rekommendationer. Under arbetet med detaljplanen har utretts om avstyckning ska tillåtas för några av fastigheterna. Resultatet är att fyra stycken fastigheter ges möjlighet att styckas så att fyra nya fastigheter kan bildas. I övrigt behålls fastighetstrukturen som idag. Tillskapandet av fyra stycken nya fastigheter bedöms inte få någon betydande påverkan på områdets karaktär. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet är inte planlagt idag.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Planprogram för området

Det finns ett planprogram för Mörtnäs och Korpholmen från 2003. Planprogrammet anger bland annat att karaktären i Korpholmen ska vara villabebyggelse infogad i ett landskap med skärgårdens karakteristiska kännetecken och med närbelägna strövområden. På grund av terrängförhållandena föreslås att ingen ny avstyckning ska tillåtas, dock kan nuvarande byggnader omvandlas till åretruntboende. Vägnätet föreslås fungera som idag, med undantag närmast väg 222 där en ny lokalgata behövs parallellt med väg 222 eftersom alla direktutfarter mot vägen ska stängas. Inga separata gång- och cykelvägar anläggs, gång- och cykeltrafikanter färdas i blandtrafik.

Beslut

Dnr 03KS/0291. 2004-02-09, § 24
Detaljplaneprogram för Mörtnäs och Korpholmen 2003.

Dnr 2015KS/0551. 2016-10-19 § 52
Kommunstyrelsens planutskott beslutar att planarbetet i Korpholmen ska påbörjas genom start-PM för detaljplaner i Grisslinge.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En behovsbedömning har gjorts och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att planområdet redan sedan flera år tillbaka har börjat byggas om för permanentbostäder. Just nu byggs kommunalt vatten och avlopp i området vilket kommer att medföra positiva effekter för miljön. Detaljplanen medger endast att fyra stycken nya fastigheter kan skapas. Ökningen av boende bedöms inte leda till någon markant ökning av trafiken i området. Byggrätterna som medges för de nya och befintliga fastigheterna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN

I nära anslutning till planområdet är väg 222, sträckan mellan Sickla trafikplats och Gustavsberg, av riksintresse för kommunikationer. Den del av väg 222 som ligger i anslutning till planområdet är inte av riksintresse för kommunikationer. Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

STRANDSKYDD

Inom planområdet gäller 100 meter strandskydd på land och i vatten. Väster om planområdet gäller utvidgat strandskydd om 300 meter, se bild nedan. En fastighet i planområdets västra del berörs av det utökade strandskyddet.



Strandskyddet i anslutning till planområdet. Källa: Länsstyrelsens WebbGIS.

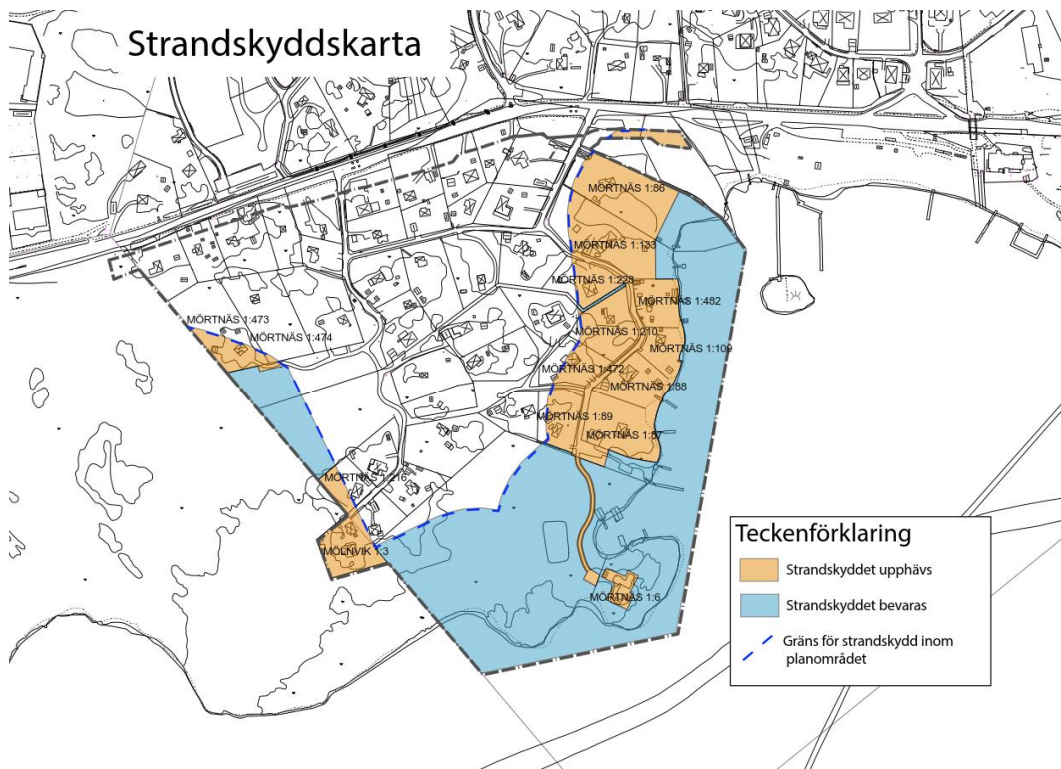
Strandskyddets syften och funktion

Strandskyddets syfte är dels att möjliggöra för alla att med stöd av allemansrätten nyttja strandområden för friluftsliv, dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat område gäller bland annat förbud mot att uppföra nya byggnader, att befintliga byggnader inte får ges ändrad användning som kan avvålla från allemansrättsligt tillträde, samt förbud mot åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkor för djur- eller växtarter (miljöbalken 7 kap 13-15 §).

Enligt Plan- och bygglagen får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skälen för att upphäva strandskyddet anges i miljöbalken (7 kap. 18 c §). I de delar av planområden där strandskydd kvarstår, prövas framtida undantag från strandskydd i samband med prövning av vattenverksamhet (till exempel anlägga bryggor) eller, för andra slags åtgärder, genom separat dispensprövning.

Upphävande av strandskydd i aktuell detaljplan

Inom planområdet kommer strandskyddet att fortsätta gälla inom allmän plats Natur och delvis inom kvartersmark för bostäder, besöksanläggning och skogsområde. Inom de fastigheter som har strandtomt med en tydlig hemfridszon ända ner till vattnet kommer strandskyddet att upphävas. Inom fastigheter som ligger skilda från stranden av väg och annan bebyggelse kommer strandskyddet också att upphävas. Strandskyddet upphävs även inom lokalvattna. För två fastigheter som har strandtomt föreslås strandskyddet fortsatt gälla för delar av fastigheten närmast vattnet för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv i strandzonen. Strandskyddet fortsätter även att gälla inom områden betecknade W_1 (öppet vattenområde), W_2 (vattenområde med mindre brygga för intilliggande bostadsfastighet) och W_3 (gemensamma bryggor). En av de fyra nya fastigheter som möjliggörs genom avstyckning ligger delvis inom område där strandskyddet föreslås upphävas.



Kartan visar var strandskyddet upphävs och var det fortsätter att gälla. Illustration: Sweco.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet

Nedan redovisas de särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet.

Område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18 c § 1)

För fyra fastigheter med strandtomt kommer strandskyddet att upphävas i sin helhet inom hela fastigheten. Fastigheterna är relativt små med hemfridszon ända ned till vattnet. På grund av höjdskillnaden mellan Korpholmsvägen och stranden

och den upplevda hemfridszonen finns det ingen möjlighet för allmänheten att röra sig längs med vattnet i detta område. Fastigheterna där strandskyddet i sin helhet upphävs är:

- Mörtnäs 1:87
- Mörtnäs 1:88
- Mörtnäs 1:109
- Mörtnäs 1:482

Fastigheten Mörtnäs 1:87 är inhägnad med häck och området vid stranden har iordningställt på ett sätt som avhåller allmänheten. Fastigheten är inte allemansrättsligt tillgänglig. Strandområdet vid fastigheterna Mörtnäs 1:88, Mörtnäs 1:109 och Mörtnäs 1:482 kan bara nås genom att passera över respektive fastighet. Strandområdet är därför inte allemansrättsligt tillgängligt.



Överst till vänster: fastighet Mörtnäs 1:87. Överst till höger: fastighet Mörtnäs 1:109. Nederst till vänster: fastighet Mörtnäs 1:482. Nederst till höger: Mörtnäs 1:482

Fyra fastigheter i planområdets sydvästra del berörs av utökat strandskydd om 300 meter. Inom dessa fastigheter upphävs strandskyddet eftersom de är helt ianspråktagen utan möjlighet för allmänheten att röra sig inom fastigheten. Fastigheterna har ingen vattenkontakt. Fastigheterna är:

- Mölnvik 1:3
- Mörtnäs 1:216

- Mörtnäs 1:473
- Mörtnäs 1:474

För två fastigheter med strandtomt kommer strandskyddet att fortsätta gälla inom en cirka 20 meter bred zon närmast vattnet, detta för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv i strandzonen. Fastigheterna ligger i planområdets norra del och är stora och bara delvis bebyggda. De kan därför inte anses ha hemfridszon ända ner till vattnet. Fastigheterna är:

- Mörtnäs 1:86
- Mörtnäs 1:133 (avstyckning möjliggörs, läs mer på nästa sida)

Strandskyddet upphävs även inom delar av området betecknat R (besöksanläggning). Strandskyddet upphävs inom en yta där fastigheten är bebyggd, närmst vattnet fortsätter strandskyddet att gälla. Fastigheten är:

- Mörtnäs 1:6

Område som genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen (MB 7 kap 18 c § 2)

Fastigheterna som ligger väster om Korpholmsvägen anses vara väl avskilda från området närmast strandlinjen av befintlig bebyggelse och Korpholmsvägen. Fastigheterna ligger högt i terrängen och har ingen koppling till stranden. Fastigheterna är små och hela fastigheten anses utgöra hemfridszon. Även det särskilda skälet att fastigheterna har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften är tillämpligt på dessa fastigheter.

Berörda fastigheter är:

- Mörtnäs 1:89
- Mörtnäs 1:472
- Mörtnäs 1:210
- Mörtnäs 1:228

En av de fyra nya fastigheter som möjliggörs genom avstyckning ligger delvis inom strandskyddat område. Avstyckningen styrs så att den enbart kan ske på ett sådant sätt att den befintliga byggnaden hamnar mellan vattnet och den nya fastigheten. Strandskyddet upphävs därmed med hänvisning till det särskilda skälet att området är genom bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Fastigheten är:

- Mörtnäs 1:133

Område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap 18 c § 5)

Strandskyddet upphävs inom befintliga lokaligator. Lokaligatorna utgör tillfart för planområdets fastigheter och kommer att förses med vatten- och spillvattenledning. Kommunens tätortsutveckling är ett angeläget allmänt intresse inom

området. Även det särskilda skälet att området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften är tillämpligt för vägarna. Strandskyddet upphävs även inom den befintliga vägen fram till Skatboet i planområdets södra del (inom egenskapsgränsen för gemensamhetsanläggning inom användningen N₁). Vägen används av besökare till verksamheten. Vägen är även nödvändig för räddningstjänstens tillgänglighet.

Fri passage (MB 7 kap. 18 f §)

Enligt Miljöbalken ska beslutet att upphäva strandskyddet undanta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. Bestämmelsen är mest relevant avseende nyetableringar av bebyggelse och anses inte kunna tillämpas inom aktuell detaljplan i större utsträckning än vad som ovan beskrivits.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

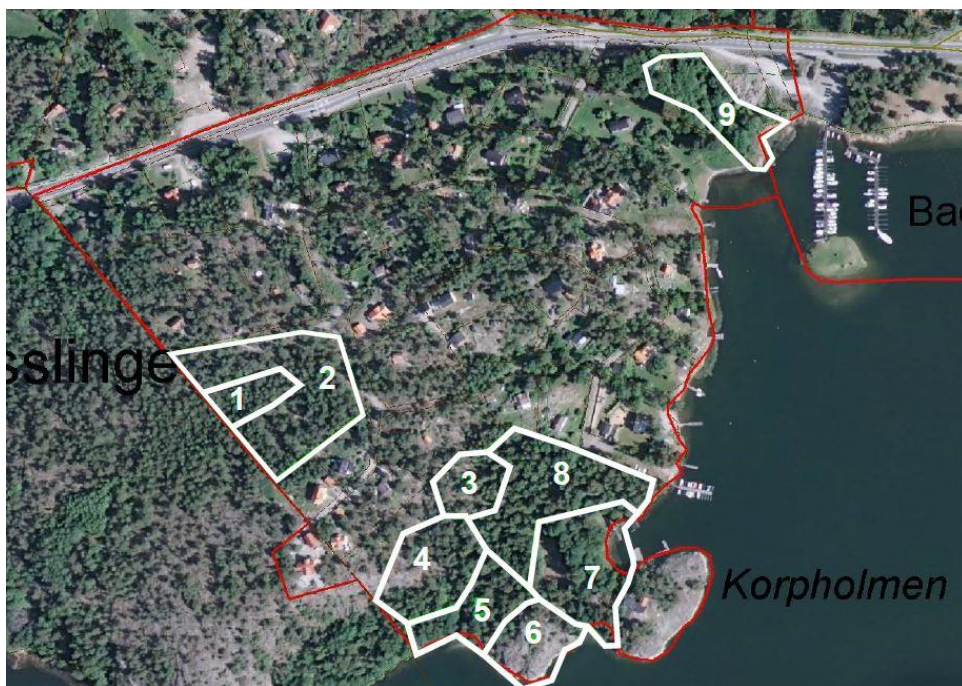
NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Korpholmen ligger i innerskärgården i anslutning till Grisslingefjärden, området utgörs av en bergsrygg som är mycket kuperad med marknivåer mellan +1 meter och + 42 meter. Större delen av området används idag till bostäder, resterande del utgörs av naturmark med berg i dagen och branta slingrande grusvägar. Vid friluftsgården Skatboet i planområdets södra del finns ett stort naturområde som ägs och sköts av den stiftelse som äger Skatboet.

På bostadsfastigheterna är hållmarkstallskog den dominerande naturtypen. På tomterna har en stor del natur sparats och husen har inplacerats i skogen, men det finns även fastigheter med annan karaktär med mer anlagda trädgårdar. I väster gränsar planområdet till ett stort sammanhängande skogsområde. Fastigheterna som angränsar mot vattnet har stora branter och höjdskillnader mot vattnet. Från höjder och vid området runt Skatboet har man fin utsikt och fina utblickar över vattnet. Tillgängligheten till stranden begränsas av topografin och av de privata bostadstomterna som ligger utmed större delen av strandremsan.

Naturområden inom planområdet har inventerats av kommunens ekolog. I kartan nedan är naturmarken indelad i olika delområden som beskrivs i text nedan.



Naturområden inom och i nära anslutning till planområdet

1. Inom området finns ett litet våtmarksområde med al, björk och tall. Träden har viss sockelbildning vilket visar att området är mycket blött vissa delar av året.



Område 1

2. Hällmarkstallskog med en del lövinslag och enstaka äldre tallar. Markvegetation av blåbär, lingon, ormbunkar. Lite död ved. Skogskänsla.
3. Stenblock i branten. Blandskog med en del död ved och en del grövre träd.



Område 3

4. Hällmarkstallskog med lövinslag av främst ek och björk. Hålträd, berg i dagen, mossa, lav och blåbär. Förekomst av döda träd och lågor.



Område 4

5. Skuggig strand med både yngre och äldre träd. Varierande öppenhet mellan tall, ek, asp, björk och gran. Gles lundvegetation med bergslok och liljekonvalj i markskiktet.



Område 5

6. Vida utblickar över vattnet från klippställarna. En del senvuxen tall.



Område 6

7. Vass i strandkant. Brygga från scoutgård. Grövre lövträd vid strandkant

(al, lönn) och främst tall och gran kring bollplan/lekyta och grillplats.



Område 7

8. Området domineras av barrblandskog med varierande inslag av lövträd och förekomst av grövre tallar, granar och aspar. Det finns en del död ved, lågor och torrakor i området. Topografin är kuperad med några mycket branta partier. I en av branterna är terrängen blockig. Området bedöms ha naturvärden motsvarande lokalt intresse, vilket motiveras av förekomst av grov gammal tall, höga grova aspar och grova granar samt död ved (lågor och torrakor).



Område 8

9. Fuktigare mark mellan väg, tomter och vatten bevuxen med lövträd (salix, sälg, björk, lönn, ek). Vass i vattenbrynet.

Planområdet berör inga identifierade områden med höga naturvärden som ingår i ESKO- område (ekologiskt särskilt känsligt område) eller bevarandeområde med nationellt eller regionalt värde.

Planområdet ingår i Nacka-Värmdökilen, en av de regionala kilarna inom Stockholmsregionens grönstruktur. Nacka-Värmdö kilen innehåller viktiga regionala spridningssamband för arter knutna till gammal barrskog. Eftersom området är smalt och till viss del brutet av bebyggelse och vägar är det klassat som en svag zon. Spridning av arter via Grisslingehöjden, nordöst om planområdet, är idag möjlig.

I väster gränsar planområdet till ett större skogsområde med gammal skog och ett särskilt skyddsvärt skogsområde som utgör nyckelbiotop. Skogsområdet används som friluftslivs- och strövområde. Värmdöleden passerar igenom Mörtnäs, norr om planområdet. Värmdöleden är en cirka 25 kilometer lång vandringsled mellan Strömmen och Saltarö.

Inom planområdet finns enskilda bryggor i anslutning till de fastigheter som har strandtomt och en gemensam brygga för de fastigheter som inte har egen brygga. Vid Skatboet finns bryggor och båthus. Öster om planområdet finns en större småbåtshamn med båtuppläggning. Öster om småbåtshamnen finns Grisslinge havsbad med 300 meter lång sandstrand och ett par badbryggor. Badet har ett stort upptagningsområde och är ett av Värmdös populäraste strandbad. Tack vare goda kollektivtrafikförbindelser och en stor parkeringsplats lockar badet även besökare från Stockholm. Möjligheten att på ett säkert sätt ta sig till badet till fots eller med cykel är något begränsad på grund av väg 222.

Förändringar

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller tillgång till natur- och rekreationsområden. Naturmark inom planområdet säkerställs med användningen Natur och N₁. Naturmark som ingår i vägföreningens gemensamhetsanläggning planläggs som allmän plats Natur, naturmarken vid Skatboet som är privatägd, planläggs som kvartersmark N₁ (skog och friluftsliv).

I och med ombyggnad av väg 222 kommer även gång- och cykelnätet att byggas ut. Detta innebär förbättrad tillgänglighet till omkringliggande natur- och rekreationsområden så som Grisslinge havsbad. Nya planskilda undergångar förbättrar kopplingen till Mörtnäs och Värmdöleden.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av fyra stycken fastigheter och utökade bygggrätter på många fastigheter. Detta blir en påverkan på de enskilda fastigheterna och viss minskning av den idag bevarade naturkaraktären inom tomten. Dock bedöms påverkan bli förhållandevis liten eftersom detaljplanen begränsar bygggrätterna. Detaljplanen medger ingen ny bebyggelse inom orörda naturområden, dessa säkerställs genom användningsbestämmelsen Natur och N₁ (skog och friluftsliv).

Inom planområdet finns cirka 2,7 hektar vattenområden. I plankartan finns följande bestämmelser för vattenområdena:

- W₁ (Öppet vattenområde som inte får överbyggas. Bryggor som tillkommit före 1975 eller på annat sätt har beviljats strandskyddsdispens ska anses vara planenliga även inom W-område).
- W₂ (Vattenområde och mindre bryggor för bostadsfastigheten. Brygga ska vara max 2,5 meter bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt

en brygga per fastighet får anläggas. Åtgärden kräver dispens från strandskyddet).

- W₃ (Gemensamma bryggor och båthus. Brygga ska vara max 2,5 meter bred. Åtgärden kräver bygglov och dispens från strandskyddet).

Strandskyddet upphävs inte i vattenområden. Eventuell nybyggnation av bryggor kräver dispens från strandskyddet.

FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar

Inom och i nära anslutning till planområdet finns en fornlämning och tre övriga kulturhistoriska lämningar. Fornlämningen är en fartygslämning i vattnet intill småbåtshamnen (RAÄ Gustavsberg 70). De övriga kulturhistoriska lämningarna är båtlämningar i vattnet söder om Korpholmen (RAÄ Gustavsberg 81, Gustavsberg 86 och Gustavsberg 87).



Fornlämningarnas placering. Källa: Riksantikvarieämbetets Fornsök

Förändringar

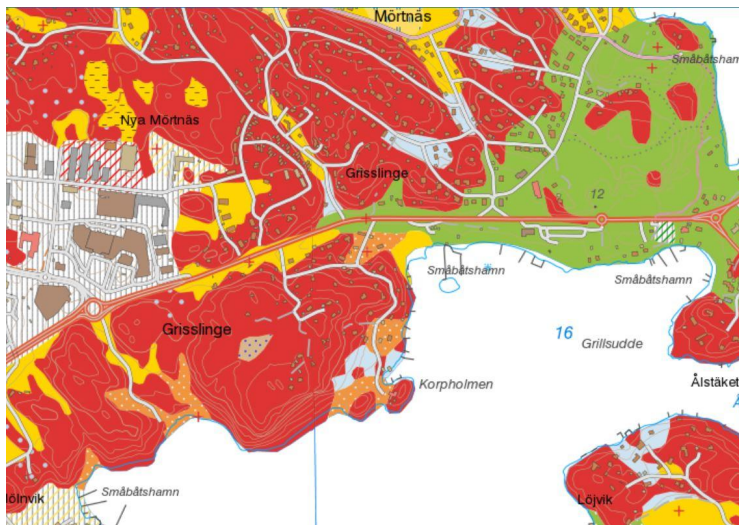
I plankartan ligger fornlämningen RAÄ Gustavsberg 70 inom vattenområde med användningsbestämmelsen W₁ (öppet vattenområde). De övriga kulturhistoriska lämningarna ligger utanför planområdesgränsen. Planförslaget bedöms inte påverka ovan beskrivna lämningar.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar en sedan tidigare okänd fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

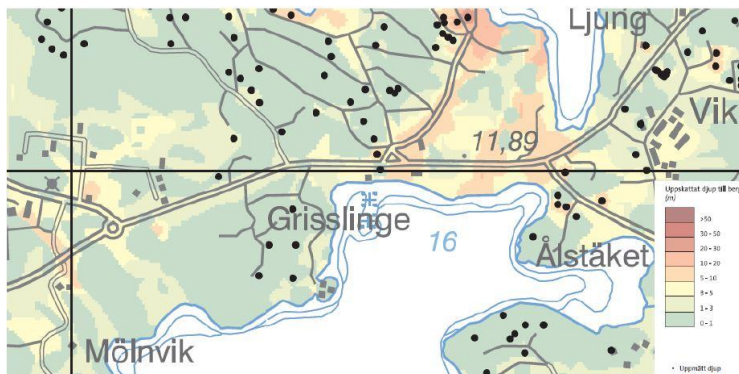
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

Terrängen inom planområdet är kraftigt kuperad med marknivåer mellan +1 meter och + 42 meter. Marken består främst av urberg (röd färg i jordartskartan nedan). I norra delen av planområdet, närmast väg 222, finns ett område med glacial lera (gul) och isälvsediment (grön). Inom området förekommer även områden med postglacial sand (orange), sandig morän (ljusblå) och kärrtorv (beigeprickad). Jorddjupet i området varierar från 0 till 5 meter.



Jordartskarta. Källa: SGU



Jorddjupskarta. Källa: SGU

Förändringar

Planområdet är kuperat med stora höjdskillnader och branta sluttningar mot dalgångar och omgivande fjärd. Många bostadsfastigheter har berg i dagen eller berg nära markytan. Detta kan försvåra och fördyra grundläggning och ledningsdragningar. Lera på tomtmark kan innebära att det behövs geoteknisk utredning vid grundläggning.

Planområdets markbeskaffenhet bedöms inte vara något problem för detaljplanens genomförande. Val av grundläggningsmetod utreds och redovisas i samband med bygglov för respektive fastighet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas nedan.

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Förutsättningar

Idag omhändertas största delen av dagvattnet lokalt på fastigheterna. Avvattningen inom området sker via diken och genom ytavrinning direkt till recipienten Grisslingen. Avrinning av vägdagvatten från väg 222 sker via diken och ledningar till Grisslingen.

Enligt vattenmyndighetens klassning har Grisslingen måttlig ekologisk status. År 2027 ska god ekologisk status uppnås. Grisslingen uppnår ej god kemisk status. År 2027 ska Grisslingen uppnå god kemisk status med undantag för bromerade difenyleter, kvicksilver, kvicksilverföreningar och tributyltenn föreningar. Miljöproblemen i Grisslingen beror på övergödning och miljögifter. Grisslingebadets vattenkvalitet är påverkad av utsläpp av orenat vägdagvatten och utläckage från enskilda avlopp. Idag uppfyller Grisslingen inte miljö kvalitetsnormerna för vatten. För att miljö kvalitetsnormerna ska kunna nås får inte planförslaget leda till en försämring av vattenstatusen i recipienten.

Förändringar

I början av 2017 påbörjades utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät i Korpholmen. Anslutning av fastigheterna innebär att utläckage från enskilda avlopp kommer att minska och upphöra för de fastigheter som ansluter sitt avlopp till det kommunala nätet. Detta innebär en förbättring för recipienten.

Avvattning av planområdet kommer även efter detaljplanens genomförande att ske främst via diken och genom ytavrinning till recipient.

I Trafikverkets vägplan för väg 222 framgår att vägdagvatten från vägen på sträckan vid planområdet ska avledas till en dagvattendamm som ska anläggas vid en lågpunkt på den södra sidan om vägen. Allt vägdagvatten ska ledas till denna damm och genomgå en rening innan det släpps ut i Grisslingen. Eftersom vägdagvattnet i dagsläget går rakt ut till recipient utan att passera reningsanläggning så bedöms den nya dagvattendammen förbättra föroreningsituationen och statusen i recipienten.

Med anledning av ovanstående åtgärder; anslutning till kommunalt vatten- och avlopp, rening av dagvatten från väg 222 och i övrigt liten ökning av dagvatten, är bedömningen att statusen i recipienten kommer att förbättras efter detaljplanens

och vägplanens genomförande. Detaljplanens genomförande kommer inte medföra någon ökning av förorenat dagvatten till recipienten. De föreslagna dagvattenåtgärderna anses vara förenliga med arbetet med att uppnå miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten. Läs mer om dagvattenlösning under kapitlet Hydrologi och dagvatten.

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Förutsättningar

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund genomför regelbundet mätningar och beräkningar av luftföroreningshalter. Mätningarna visar att miljö kvalitetsnormerna i dagsläget inte överskrids inom planområdet.

Förändringar

Tillkommande trafik på väg 222 och inom planområdet medför att buller och utsläpp till luft ökar lokalt. Sammanlagt bedöms planförslagets konsekvenser på luftkvaliteten i området och i regionen bli små. Miljö kvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i och med planförslagets genomförande.

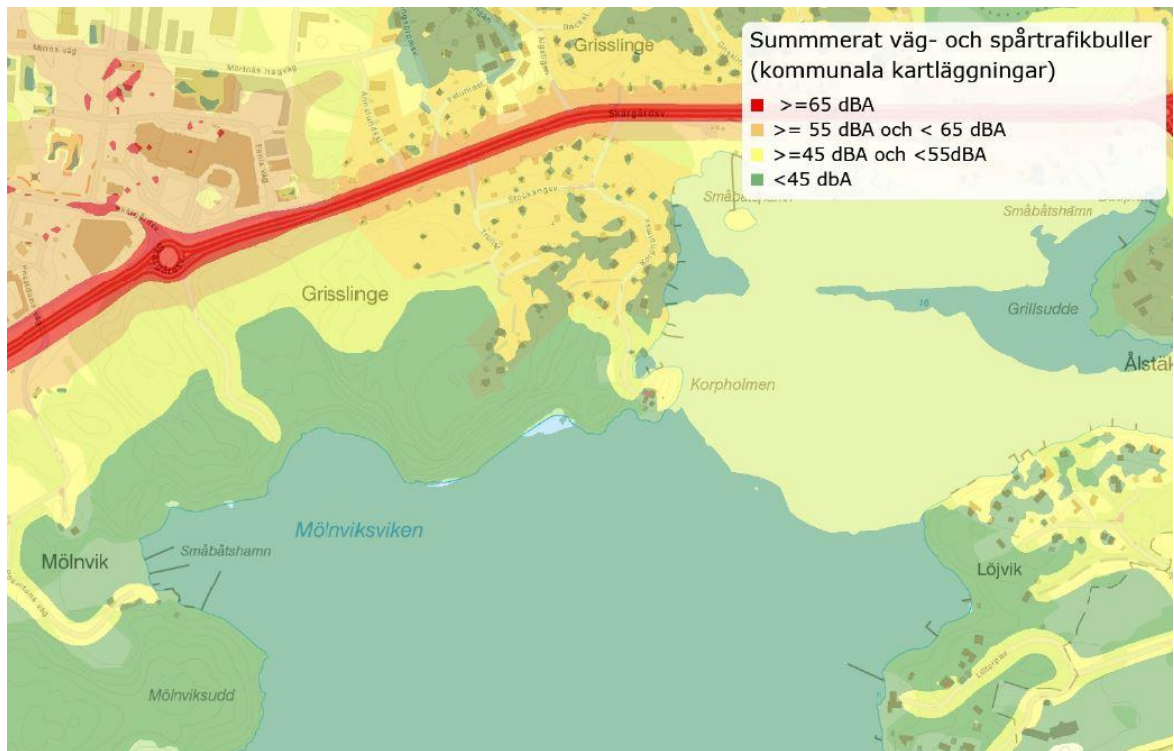
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar

Väg 222 är hårt trafikerad och ger upphov till buller i planområdet. De bostäder som ligger närmast väg 222 utsätts idag för buller över riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Regeringen beslutade 2017 om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Förändringarna av riktvärden ser ut enligt följande:

- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad
- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.



Buller i anslutning till planområdet. Källa: Länsstyrelsens WebbGIS

Förändringar

I och med Trafikverkets ombyggnation av väg 222 utreder Trafikverket vilka befintliga bostäder som är så pass utsatta för buller att bullerskyddsåtgärder krävs. På sträckan i anslutning till planområdet kommer bullerdämpande åtgärder att vidtas i samband med vägens ombyggnation. Detta säkerställer acceptabla bullernivåer för fastigheterna närmast väg 222. I plankartan utgör området närmast vägen prickmark för att förhindra att byggnation sker inom det mest bullerutsatta läget. I övrigt är planområdet inte bullerstört.

Radon

Förutsättningar

Kommunens översiktliga radonkarta visar att planområdet är normalriskområde för radon.

Förändringar

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Markföroreningar

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Öster om

planområdet har Länsstyrelsen pekat ut småbåtshamnen i Grisslingen som ett potentiellt förorenat område.

Förändringar

Detaljplanens genomförande påverkas inte av några föroreningar och bedöms inte skapa några nya föroreningar.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

Idag omhändertas största delen av dagvattnet lokalt på fastigheterna. Avvattningen inom området sker via diken och genom ytavrinning direkt till recipienten Grisslingen. I sydvästra delen av området leds spillvatten från enstaka fastigheter bort via dagvattenledning. Områdets terrängförhållanden med stora bergsområden och inflikade dalgångar gör att allt dagvatten inte kan tas om hand lokalt utan måste ledas vidare via diken eller ledningar. Korpholmen belastas också i två punkter med vatten från uppströms liggande bostads- och naturmarksområden (norr om väg 222) samt ett avvattningsföretag. Det uppsamlade vattnet från avvattningsföretaget avleds genom en trumma under väg 222. Vattnet leds vidare utmed södra sidan av vägen i en ledning som mynnar i Grisslingefjärden. Inom Korpholmen är fastigheterna längs med södra sidan av väg 222 anslutna till ledningen.

I kommunens dagvattenpolicy beskrivs riktlinjer för omhändertagande av dagvatten samt ansvarsfördelning. I dagvattenpolicyn finns en matris för klassificering av föroreningshalter i dagvatten. Småhusområden inklusive lokalgator i glesare tätortsbebyggelse ger enligt matrisen upphov till låga föroreningshalter i dagvatten. Enligt matrisen krävs då inte någon rening av dagvattnet oavsett recipientens känslighet för mänsklig påverkan. Som första steg i omhändertagandet av dagvatten förespråkas lokalt omhändertagande på tomtmark.

Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Korpholmens vägförening ansvarar för dagvattenavrinning på vägar och från gemensam naturmark. Inom den egna bostadsfastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske till exempel genom att ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare ut på vegetationsbeklädd yta, minska hårdgörandegraden genom att istället för asfalt eller plattor använda vattengenomsläppliga beläggningmaterial såsom grus eller gles stenbeläggning. Tomtutfarter kan utföras med lutning mot en vegetationsyta inom tomten där vattnet kan infiltrera. Stenkistor kan anläggas för infiltration eller fördröjning. Eftersom stora delar av planområdet består av berg och täta jordlager är det inom vissa bostadsfastigheter svårt att infiltrera dagvatten lokalt. Från dessa fastigheter

kommer en större andel av dagvattnet att rinna vidare mot recipienten via diken i området.

Förändringar

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts (PM dagvattenutredning M10 Korpholmen, WSP 2016-04-06). Syftet med dagvattenutredningen är att klargöra påverkan på dagvattnet inom området vid en eventuell förtätning (ca 30%) av området. Förtätningen består av de ökade byggrätterna som detaljplanen medger på de befintliga fastigheterna och de fyra nya fastigheterna som detaljplanen möjliggör.

Dagvattenutredningen konstaterar att en förtätning med 30% innebär att andelen takytor inom området ökar från 6% till 8%. Ökningen av det dimensionerande dagvattenflödet med hänsyn till exploateringen är därmed liten. Avvattning kommer även fortsättningsvis ske främst via diken och genom ytavrinning till recipienten. I samband med utbyggnaden av kommunalt vatten- och avloppsnät i Korpholmen förläggs inga separata dagvattenledningar i vägarna. Dock kommer en ny ledning att förläggas parallellt med väg 222, på södra sidan av vägen. Denna ledning samlar upp vägdagvatten och leder det österut mot Grisslingen. Innan vattnet når Grisslingen ansamlas det i en ny dagvattendamm. Dagvattendammen finns beskriven i Trafikverkets vägplan då den är en del av avvattningssystemet för väg 222. I samrådsförslaget till vägplanen föreslås dammen ha en area om cirka 430 m². I dagvattendammen renas dagvattnet innan det släpps ut i Grisslingen. Detta ger även möjlighet att samla upp olje- och kemikalieutsläpp vid eventuellt haveri på vägen.

Planförslaget bedöms leda till positiva effekter för recipienten Grisslingen. Utbyggnaden av kommunalt vatten- och avloppsnät i Korpholmen innebär att utläckage från enskilda avlopp kommer att minska och upphöra när anslutning sker till det kommunala nätet. Eftersom dagvattnet i dagsläget går rakt ut till recipient utan att passera dike eller reningsanläggning så bedöms att föroreningsituationen kommer att förbättras tack vare dagvattendammen. De föreslagna dagvattenåtgärderna anses därmed vara förenliga med arbetet med att uppnå miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten.

De viktigaste dagvattenåtgärderna i Korpholmen är att:

- Dagvatten ska tas omhand lokalt (LOD) på egen fastighet (fastighetsägares ansvar, hanteras i bygglovet).
- Dagvattendammen som är en del av Trafikverkets vägplan (utanför planområdet).
- Plankartan styr byggnadsarea på fastigheten, vilket begränsar hårdgjord yta i form av tak.

- Plankartan har prickmark inom de områden som riskerar att översvämmas vid 10- och 100-årsregn. Läs mer under kapitlet Risk och säkerhet.

RISK OCH SÄKERHET

Skred, erosion och översvämning

Förutsättningar

Planområdet ligger inte i ett område med risk för skred.

Risken för erosion och höga flöden i vattendrag förväntas öka i framtiden. Extrema nivåer väntas inträffa oftare i samband med kraftiga regn. Så kallade hundraårsregn förväntas inträffa oftare, bli tioårsregn. Riskerna är ändå måttliga i Värmdö kommun eftersom det inte finns så många låglänta och erosionskänsliga områden i kommunen. Öster om planområdet är stranden längs med Grisslinge havsbad utpekad som ett område där det finns förutsättningar för erosion. Inom planområdet finns ingen risk för erosion då större delen av planområdet består av berg.

Planområdet är kuperat och större delen av området ligger högt över medelvattennivån. Områden med strandtomter i östra delen av planområdet ligger lägre. I Länsstyrelsens WebbGIS finns en rekommendation om lägsta grundläggningsnivå på 2,70 meter (RH2000) för område närmast vattnet, se bild nedan.



Rosa områden är lägre än länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå (2,7 m). Ingen ny bebyggelse ska placeras inom översvämningskänsliga områden. Källa: Länsstyrelsens WebbGIS.

Förändringar

I dagvattenutredningen har gjorts beräkningar på dagvattenflöden efter detaljplanens genomförande, det vill säga med ett scenario där fastigheterna

har byggts ut med följden att andelen hårdgjorda takytor har ökat i området. Dagvattenutredningens resultat visar att ökningen av det dimensionerande dagvattenflödet med hänsyn till exploateringen blir liten.

Dagvattenutredningen undersöker flöden vid 10- respektive 100-årsregn och redovisar resultatet i kartor med ytavrinningen illustrerad. Avrinning sker till största del utmed vägarna i området och mot det låglänta området nordöst om planområdet, där en dagvattendamm planeras av Trafikverket. Vissa flödesvägar passerar privata fastigheter, på dessa fastigheter har marken prickmarkerats (byggnad får inte uppföras) för att undvika att nya byggnader uppförs inom områden som riskerar att översvämmas. I plankartan har även de låglänta områdena närmast strandlinjen prickmarkerats. Plankartan har en bestämmelse om att bostäder ska grundläggas med underkant av grundkonstruktion ovanför nivån 2,7 meter i höjdsystemet RH2000.

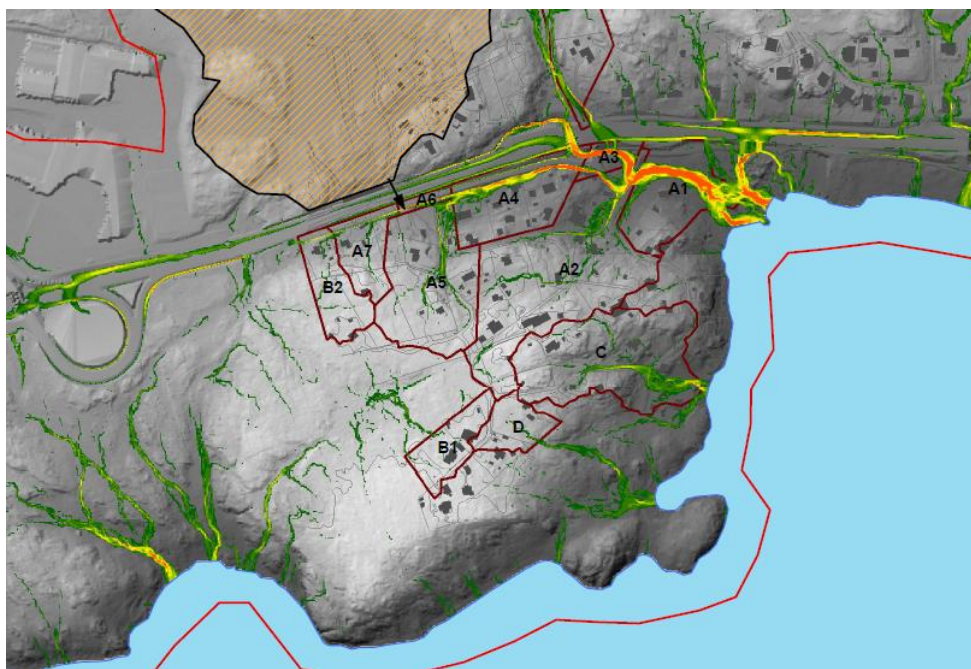


Bild från dagvattenutredningen som visar flödesvägar vid 100 årsregn. Källa: WSP.

Farligt godsled

Förutsättningar

Väg 222 är primär transportled för farligt gods. Det innebär att man inte får bygga nära vägen om man inte genom en riskanalys visar att risknivån är acceptabel. Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods. Länsstyrelsen anser att riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur

riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget.

I riktlinjerna framgår att det intill primära transportleder för farligt gods ska finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter. Inom 30 meter ska vissa åtgärder säkerställas genom planbestämmelser. För markanvändningen bostäder (B) gäller att:

- glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30
- fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30
- friskluftsintag ska riktas bort från vägen
- det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt

Förändringar

I plankartan har området mellan väg 222 och befintlig bebyggelse markerats som prickmark (byggnad får inte uppföras). För fastigheterna närmast väg 222 finns i plankartan en bestämmelse om att inom 30 meter från väggkant, på väg där farligt gods transporteras, ska fasader utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30, glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30, friskluftsintag ska riktas bort från vägen och det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt.

De nya fastigheterna som möjliggörs genom avstyckning ligger minst cirka 60–80 meter från väg 222 och i ett högt läge cirka 15 meter över vägen. Fastigheterna är skilda från vägen av bebyggelse, berg och skog. Fastigheterna bedöms inte utgöra något problem att bebygga med hänsyn till riskbilden för väg 222.

BEBYGGELSE, LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Förutsättningar

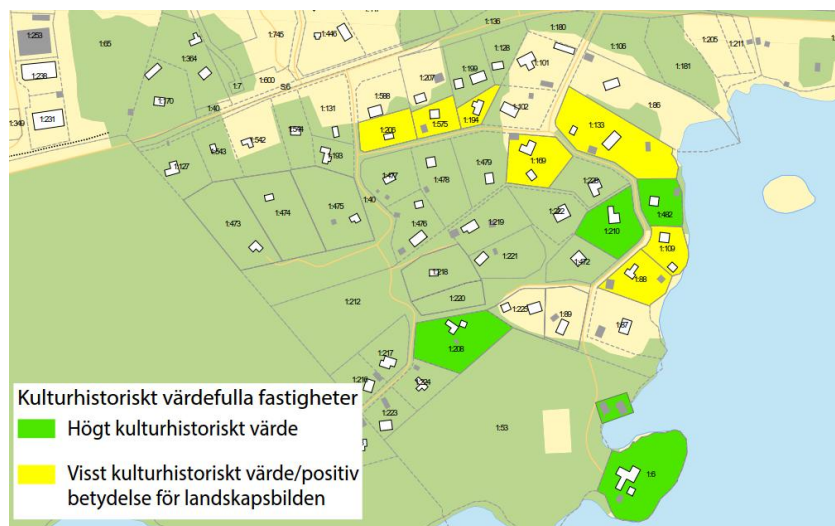
Korpholmen var ursprungligen ett fritidshusområde, men sedan flera år tillbaka har många hus omvandlats till åretruntboende. Inom planområdet finns 45 bebyggda fastigheter, cirka 60 % av fastighetsägarna är skrivna på fastighetens adress och antas bo året runt i Korpholmen. Cirka 40 % av fastighetsägarna är skrivna på annan adress och antas använda fastigheten som fritidshus.

Korpholmen började styckas av för fritidshusbebyggelse vid slutet av 1920-talet och 1930-talet. Fastigheterna avstyckades från Mörtnäs ägor på mark som inte tidigare varit bebyggd och som till stor del inte varit brukad på grund av att området till stor del består av barrskogsbevuxet berg. Genom närheten till staden och tillgång till skärgårdsnatur har etableringen av fritidshus och sportstugor haft en betydande inverkan på Värmdö kommuns bebyggelsestruktur. Intresset för friluftsliv, natur och en sundare livsstil under tidigt 1900-tal gav upphov till de första sportstugeområdena. Utsikten var oftast den viktigaste faktorn för

placeringen av sportstugan och en av sportstugerörelsens idéer var att byggnaden skulle smälta in i naturen. Stilen på sportstugorna var oftast hämtad från torpstugor eller dalastugor, men från slutet av 1920-talet började de modernt inriktade arkitekterna engagera sig i sportstugornas utformning och propagerade för en enklare mer funktionalistisk stil.

Tack vare den kuperade terrängen och många utsiktspunkter var Korpholmen en idealisk plats för uppförande av sportstugor. Området är starkt kuperat med branta och slingrande grusvägar. På vissa håll har stenmurar omsorgsfullt lagts upp kring tomter och utmed vägar och allmänna gångvägar i området. De första stugorna är uppförda under 1920, -30, och 40-tal. Det finns ingen byggnadsplan över området vilket har gjort att fastighetsstorleken är varierande. Husen är ofta placerade på tomternas inre delar med trädgård mot gatan. Trädgårdarna utgörs av naturtomter med karga tallbevuxna berg. Tomterna är förhållandevis stora, men även mindre tomter finns, vilket medför att intrycket i vissa delar är luftigt medan i andra delar något mer tätt.

Många av fastigheterna är fortfarande fritidshus med den karaktäristiska naturtomten bevarad. Några av de tidiga sportstugorna har bevarats i ursprungligt skick. Dessa fastigheter besitter kulturhistoriska och miljömässiga värden. Under arbetet med aktuell detaljplan har en inventering av kulturhistoriska värden gjorts av planhandläggare tillsammans med kommunens bebyggelseantikvarie. Byggnaderna har bedömts utifrån en tregradig skala: synnerligen högt kulturhistoriskt värde, högt kulturhistoriskt värde och visst kulturhistoriskt värde. Merparten av bebyggelsen inom planområdet saknar kulturhistoriska värden. Ingen av fastigheterna inom planområdet bedömdes ha synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Fyra fastigheter (plus två båthus inom en i övrigt inte värdefull fastighet) bedömdes ha ett högt kulturhistoriskt värde. Sju stycken fastigheter bedömdes ha visst kulturhistoriskt värde. Se karta nedan.



Karta över kulturhistoriskt värdefulla fastigheter

Förändringar

I kommunens översiktsplan finns generella rekommendationer för de prioriterade förändringsområdena. Översiktsplanen anger att förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas. Aktuell detaljplan möjliggör ändå avstyckning av fyra av de befintliga fastigheterna. Under planarbetet har utretts om några av fastigheterna är lämpliga att stycka av. Följande kriterier har använts vid avgörandet om en fastighet är lämplig att stycka av:

- fastigheten ska vara tillräckligt stor (minst 4000 m²).
- fastigheten ska ha en terräng som möjliggör nybyggnation.
- fastigheten ska ligga utanför strandskyddat område, eller inom ett område som saknar betydelse för strandskyddets syften.
- fastigheten ska på ett lämpligt sätt kunna angöras med bil.
- fastigheten ska på ett lämpligt sätt kunna anslutas till vatten- och avloppsnätet.
- fastigheten ska inte löpa risk att översvämmas vid höga vattenstånd och höga vattenflöden.

Inom planområdet finns fyra fastigheter där ovanstående krav uppfylls, fastigheterna Mörtnäs 1:473, Mörtnäs 1:474, Mörtnäs 1:475 och Mörtnäs 1:133, se bild nedan. Fastigheterna Mörtnäs 1:473, Mörtnäs 1:474 och Mörtnäs 1:475 har en area om cirka 4500 m² vardera. I plankartan anges att minsta fastighetsstorlek för dessa fastigheter är 2100 m². Detta möjliggör att tre stycken nya fastigheter kan bildas. I plankartan är delar av marken inom dessa fastigheter prickmarkerad för att skydda värdefull naturmark.

Fastigheten Mörtnäs 1:133 har en area om cirka 5800 m². I plankartan styrs avstyckningen så att två fastigheter kan bildas. Avstyckningsmöjligheten styrs så att den nya fastigheten endast kan skapas i den västra delen av fastigheten. Detta eftersom strandskyddet hindrar nybyggnation öster om befintlig villa. Inom denna del av fastigheten har bedömningen gjorts att hemfridszonen inte sträcker sig ända ned till vattnet. Nybyggnation öster om befintlig villa skulle utöka hemfridszonen och därmed ge en negativ effekt på strandskyddet och dess syften.

Plankartan har inga illustrerade nya fastighetsgränser. Exakt utformning av de nya fastigheterna och eventuella gemensamhetsanläggningar för infarter beslutas i kommande lantmäteriförrättning.



Fastigheterna där avstyckning möjliggörs är markerade med orange. Mörtnäs 1:473 - 1:475 i väster och Mörtnäs 1:133 i öster.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra permanentboende i Korpholmen, plankartan har därför planbestämmelser som möjliggör byggnation av nya bostadshus alternativt tillbyggnad av befintliga. Plankartan innehåller följande generella planbestämmelser gällande fastigheternas utnyttjandegrad, fastighetsindelning samt bostadsbyggnadernas placering, utformning och utförande:

Utnyttjandegrad

- För bostadsfastigheter gäller att huvudbyggnad får uppta högst en femtedel av fastighetsarean, dock är största tillåtna byggnadsarea 160 m² och största bruttoarea 220 m². Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med sammanlagd yta om max 50 m² byggnadsarea per fastighet uppföras.

Placering

- Huvudbyggnader ska utföras fristående och placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Utformning

- Enbart friliggande enbostadshus tillåts på bostadsfastighet.
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, karaktär, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras.
- Källare får inte anläggas.
Detta motiveras av att källare orsakar stor påverkan på terräng och

landskap. Källare kan också vara svåra att skydda mot översvämning av grundvatten, dagvatten och spillvatten.

- Komplementbyggnader får inte inredas som bostadshus.
- Endast en huvudbyggnad per bostadsfastighet.
- Byggnader får uppföras med högst två våningar, högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,0 meter och för två våningar 6,5 meter. En sockel som uppförs i syfte att terrängen passa byggnaden får anordnas utöver tillåten byggnadshöjd. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader, uthus och garage är 3 meter.

Fastighetsstorlek

- Plankartan innehåller bestämmelser om fastighetsstorlek. Storleken varierar i området och följer i huvudsak den nuvarande storleken på fastigheterna för att delning av bostadsfastigheter ska kunna undvikas. Några fastigheter har ansetts möjliga att avstycka.

Utförande

- Bostäder ska grundläggas med underkant av grundkonstruktionen ovanför nivån 2,7 meter i höjdsystemet RH2000.
- Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen, markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter.
- Takvatten ska infiltrera på tomten.
- Inom 30 meter från vägkant, på väg där farligt gods transporteras, ska fasader utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30, glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30, friskluftsintag ska riktas bort från vägen och det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt.

Byggnader som får uppföras utan bygglovsprövning

Enligt plan- och bygglagen får en ägare till en fastighet med en- eller tvåbostadshus, utan bygglov men med bygganmälan, bygga ett mindre bostadshus, "Attefallshus", på 25 m², utföra en mindre tillbyggnad på 15 m² samt förse en befintlig byggnad med två takkupor. En ägare till en fastighet med ett enbostadshus får även inreda ytterligare en bostad i ett befintligt enbostadshus. Detta innebär att det i den nya detaljplanen är möjligt att, utöver planens bestämmelser om utnyttjandegrad, bygga uthus och tillbyggnader som medges av så kallade "Friggebod-regler" och "Attefalls-regler" som kan gälla vid det tillfälle i framtiden när en ny byggnad ska uppföras eller byggas till.

Planbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla fastigheter

All bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens varsamhetskrav, men för byggnader med ett utpekat kulturhistoriskt värde krävs särskild hänsyn vid ändring och underhåll. I plankartan har de fastigheter som har ett kulturhistoriskt värde och som utgör en viktig del av områdets karaktär en varsamhetsbestämmelse (k_1). Varsamhetsbestämmelsen innebär inget skydd av befintliga material, men vid underhåll och utbyte av material ska det göras i ett utförande som är anpassat till omgivningens karaktär och/eller typiskt för byggnadens huvudkaraktär. Detta innebär att ny byggnad ska placeras och gestaltas i enlighet med den utformning som karaktäriserar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på fastigheten. Det innebär inte att ny bebyggelse måste kopiera den äldre bebyggelsen, men den bör ta upp stildrag så som proportioner, volym, symmetri och materialval.

Plankartan innehåller följande bestämmelser gällande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse:

k_1 Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde.

De fastigheter som i plankartan har bestämmelsen k_1 finns beskrivna nedan.

r_1 Huvudbyggnaden får inte rivas.

q_1 Särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i 8 kap. 13 § PBL.

För byggnader med k - och q -bestämmelser gäller utökad lovplikt för tillbyggnader, fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial.

På fastigheter med bestämmelsen k_1 kan eventuella tillbyggnader göras på befintligt hus, men dessa ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck. Befintlig byggnad ska inräknas i den generella byggrätten för fastigheten.

För en fastighet, Mörtnäs 1:208, har den befintliga stugan och ett uthus bedömts som känslig för tillbyggnader eller andra större förändringar. För att uppmuntra att dessa bevaras har fastigheten en bestämmelse som medger en så kallad k -bonus, som innebär att de befintliga byggnaderna får behållas utöver den tillåtna byggrätten för fastigheten. Bestämmelsen är e_1 : utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad får befintliga byggnader finnas. De befintliga får dock inte byggas till eller återuppföras.

Fastigheter med bestämmelser för att värna om kulturhistoriska värden

Mörtnäs 1:194 (byggår 1929)

Äldre stuga med sockel av natursten och skorsten av äldre typ. Stugan är till- och ombyggd men har till stor del bevarad karaktär. Fastigheten har ett visst kulturhistoriskt värde och är av positiv betydelse för miljön och landskapsbilden. Fastigheten har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck. Karaktärsdrag: byggnadens volym, sockel av natursten, takets form och tegelbeklädnad, träpanel, skorsten av äldre typ.



Mörtnäs 1:194

Mörtnäs 1:575 (byggår 1930)

Till viss del bevarad byggnad från 1930-talet. Fastigheten har ett visst kulturhistoriskt värde och är av positiv betydelse för miljön och landskapsbilden. Fastigheten har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck. Karaktärsdrag: byggnadens volym, takform och tegelbeklädnad, träpanel.



Mörtnäs 1:575

Mörtnäs 1:206 (byggår 1935)

Till viss del bevarad byggnad från 1930-talet. Fastigheten har ett visst kulturhistoriskt värde och är av positiv betydelse för miljön och landskapsbilden. Fastigheten har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck. Karaktärsdrag: byggnadens volym, takform och tegelbeklädnad, träpanel.



Mörtnäs 1:206

Mörtnäs 1:169 (byggår 1936)

Tidstypisk sportstuga med stockpanel, med två- och treluftsfönster. Stugan är tillbyggd men har till stor del bevarat sin ursprungliga karaktär. Fastigheten har ett visst kulturhistoriskt värde och är av positiv betydelse för miljön och landskapsbilden. Fastigheten har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässig värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck. Karaktärsdrag: byggnadens volym, takform och tegelbeklädnad, träpanel.



Mörtnäs 1:169

Mörtnäs 1:133 (byggår 1940)

Till- och ombyggd sportstuga med stockpanel med delvis bevarad karaktär. Fastigheten har ett visst kulturhistoriskt värde och är av positiv betydelse för miljön och landskapsbilden. Fastigheten har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck. Karaktärsdrag: byggnadens volym, takform och tegelbeklädnad, träpanel.



Mörtnäs 1:133

Mörtnäs 1:210 (byggår 1929)

Mycket välbevarad sportstuga i modernistisk stil. För att vara uppförd redan 1929 är denna stuga unik i sin funktionalistiska utformning, få av dessa tidiga sportstugor är bevarade i Värmdö. Stugan är typisk för dessa tidiga sportstugor med sin enkla utformning med pulpettak som dragits ut över entrén. Huskroppen är hopbyggd med en uthusbyggnad via ett skärmtak. Fasaderna, klädda med fjällpanel är också typiska. Karaktäristiskt är även den bevarade naturtomten och med uppmurad terrass med natursten framför entrén. Fastighet som är särskilt värdefull utifrån kulturhistorisk, historisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Fastigheten har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck. Karaktärsdrag: byggnadens volym, pulpettak, fasadmaterial, terrass av natursten.



Mörtnäs 1:210

Mörtnäs 1:482 (byggår 1926)

Karaktäristisk liten sportstuga med stockpanel med ursprunglig färgsättning samt bevarade detaljer som ett litet blyspröjsat fönster. Fastighet som är särskilt värdefull utifrån kulturhistorisk, historisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Fastigheten har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck.

Karaktärsdrag: byggnadens volym, fasadmateriell och färgsättning, takform och tegelbeklädnad, bevarade detaljer så som ett litet blyspröjsat fönster.



Mörtnäs 1:482

Mörtnäs 1:109 (byggår 1946)

Liten funkisvilla i suterräng i gul puts. Villan är tidstypisk med flackt sadeltak, fönster i hörn, olika fönstertyper, bland annat panoramafönster. Fastigheten har ett visst kulturhistoriskt värde och är av positiv betydelse för miljön och landskapsbilden. Fastigheten har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck.

Karaktärsdrag: byggnadens volym, putsfasad, färgsättning och takform.



Mörtnäs 1:109

Mörtnäs 1:88 (byggår 1938)

Bostadshus i två våningar med brutet sadeltak. Byggnaden har till stor del bevarad karaktär från byggnadstiden och är en karaktäristisk egnahemsvilla från 1930-talet. Vackert utformade grindstolpar bidrar till det arkitektoniska/miljöskapande värdet. Fastigheten har ett visst kulturhistoriskt värde och är av positiv betydelse för miljön eller landskapsbilden. Fastigheten har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden i placering och arkitektoniskt uttryck. Karaktärsdrag: byggnadens volym, takform och tegelbeklädnad, träpanel.



Mörtnäs 1:88

Mörtnäs 1:208

Karaktäristisk och mycket välbevarad sportstuga samt uthus och typisk naturtomt. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. Sportstugan är ett renodlat exempel på de tidiga sportstugorna i allmogestil med typiska detaljer såsom fönsterluckor, breda vindskivor och karaktäristisk skorsten. Fastigheten har en omsorgsfull lagd stenmur med portal vid entrén. Stugan och ett uthus har bedömts som känsliga för tillbyggnader eller andra större förändringar. För att uppmuntra att dessa bevaras har fastigheten en bestämmelse som medger en så kallad k-bonus, som innebär att de befintliga byggnaderna får behållas utöver den tillåtna byggrätten för fastigheten. Bestämmelsen e₁: utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad får befintliga byggnader finnas. De befintliga får dock inte byggas till eller återuppföras.

Karaktärsdrag: byggnadens volym, takform och tegelbeklädnad, träpanel, fönsterluckor, vindskivor, skorsten, portal vid entré.



Mörtnäs 1:208

Mörtnäs 1:6 och 1:53 (byggår 1911/1960)

Inom planområdet är alla byggnader bostäder bortsett från en, byggnaden på Mörtnäs 1:6. Här finns en friluftsgård kallad Skatboet. Skatboet är troligen den första bebyggelseetableringen i området. Scoutgården byggdes 1911 på initiativ av Carl Edenstam, Stockholms Scoutgårds grundare, i syfte att ge storstadspojkar tillfälle till friluftsliv. Byggnaden ligger högt belägen, längst i söder på Korpholmen. Vid sin död 1947 testamenterade Carl Edelstam anläggningen till Skatbostiftelsen, som nu, under tillsyn av länsstyrelsen, förvaltar anläggningen. Efter en brand 1960 återuppbyggdes Skatboet i utvidgat skick. Byggnaden har en stram funktionalistisk stil, karaktäristisk för tiden med tjärad mörk panel, pulpettak utan takutsprång samt vindfång vid entréer. Byggnaden är fint anpassad till klippväggen. Till huvudbyggnaden hör baracker för övernattning samt båthus (på fastighet 1:53). Skatboet används nu som friluftsgård för sommarläger, konfirmationsläger, klassresor eller naturskola. Anläggningen är utrustad för att ta emot 36 personer. Miljön vid Skatboet har genom sin historia samhällshistoriska och personhistoriska värden. Huvudbyggnaden har genom sin stringenta 60-tals funktionalism, arkitektoniska värden. Hela miljön inklusive båthusen har miljöskapande värden.

Fastigheten Mörnäs 1:6 har bestämmelserna q₁: särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i 8 kap. 13 § PBL (byggnaden får inte förvanskas) och r₁: huvudbyggnaden får inte rivras.

Båthusen på fastigheten 1:53 har bestämmelsen k₁: Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde.

Karaktärsdrag: byggnadens volym och anpassning i terrängen, takform och tegelbeklädnad, träpanel, funktionalistisk stil.



Mörmäs 1:6 och 1:53

SOCIALA FRÅGOR

Barnperspektivet

Förutsättningar

I planområdet finns förutom de privata bostadsfastigheterna en tydlig målpunkt för barn och unga; Skatboet, friluftsgården i södra delen av planområdet. Intill Skatboet finns en bollplan/lekyta och grillplats. Inom planområdet och i dess närhet finns många och stora skogsområden som lämpar sig väl för lek. I närheten finns även badplats.

Norr om planområdet utgör den mycket hårt trafikerade väg 222 en risk och barriär för barn och unga som rör sig mellan Korpholmen och Mörtnäs. Närheten till vatten utgör en risk för mindre barn.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för permanentboende vilket skapar möjlighet för fler barnfamiljer att bosätta sig i Korpholmen. Detaljplanens genomförande påverkar inte barn och ungas utemiljöer i någon större utsträckning. Ingen förändring kommer att ske gällande tillgången till Skatboet, naturområden eller badplats.

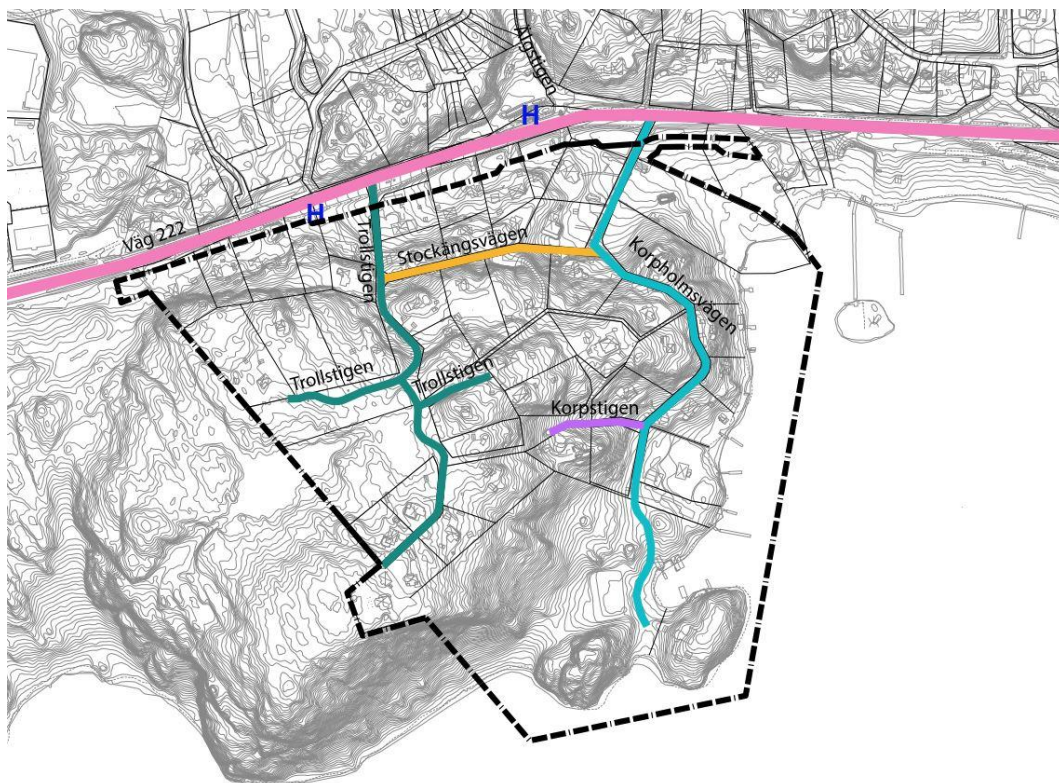
Trafikverkets arbete med vägplanen och de förbättringar som planeras på vägen kommer att innebära positiva effekter för barn och unga. Till exempel planeras för en gång- och cykelväg längs med väg 222 och flera nya planskilda passager under vägen, bland annat en i nära anslutning till planområdet, i ett läge vid Älgstigen och Korpholmsvägen. Passagen kommer att förenkla för familjer med barn och unga att på ett tryggt sätt ta sig till busshållplats, skola, förskola, och fritidsaktivitet i Mörtnäs eller Gustavsberg. De nya gång- och cykelvägarna kommer även skapa en säker väg till Grisslingebadet.

Längs med vägarna inom planområdet finns inga gång- och cykelbanor idag och inga nya gång- och cykelbanor planeras att byggas. Trafiken i området är begränsad och hastigheten är mycket låg på grund av topografi, vägbredd och siktförhållanden. Fotgängare och cyklister kan därför utan större problem färdas i blandtrafik.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Korpholmen angörs idag från väg 222 via vägarna Trollstigen och Korpholmsvägen. Vägarna Trollstigen och Korpholmsvägen går parallellt med varandra söderut igenom hela Korpholmen. I norra delen av området knyts de ihop via Stockängsvägen. Bortsett från dessa vägar finns bara ytterligare en väg i området, Korpstigen, en kort återvändsgata som försörjer ett fåtal fastigheter. Fem stycken fastigheter längs med väg 222 har privata in- och utfarter mot väg 222. Dessa in- och utfarter orsakar problem på sträckan eftersom väg 222 är hårt trafikerad. Idag är det inte tillåtet att göra vänstersväng för att ta sig in eller ut från dessa anslutningar.



Vägar och busshållplatser. Illustration: Sweco.

Vägarna i Korpholmen är smala med låg trafikstandard. Bredden på körbanan varierar, men är vanligen 3,5 meter. På några platser finns mötesplatser. Generellt är vägarna branta och kurviga och har dålig plan- och profilstandard. På många ställen är sikten mycket dålig. I Korpholmen är hastighetsbegränsningen 20 km/tim. Vägarna i området är belagda med grus och saknar gång- och cykelbanor. Vägarna ligger på kommunal mark, men ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Korpholmens vägförening.



Vägarna i planområdet är smala grusvägar.

I norr gränsar planområdet till väg 222 som är den huvudsakliga förbindelsen mellan Stockholm, östra Nacka och Värmdö. Sträckan som passerar norr om planområdet kallas för Grisslingerakan och som gatunamn heter den Skärgårdsvägen. Hastigheten är 50 km/h. Vägen är sedan 2006 trefilig där mittenkörfältet är ett så kallat reversibelt körfält som växlar riktning beroende på trafikströmmarna. På morgonen när trafiken är som störst västerut, in mot Stockholm, har vägen två körfält i den riktningen. På eftermiddagen vänds riktningen och vägen har två körfält för trafiken som ska ut till östra delen av Värmdö. Åtgärden kom till som en tillfällig lösning på kapacitetsproblemen och har medfört bättre kapacitet och minskade köer men däremot försämrade trafiksäkerhet för gående och cyklister.

Trafikverket arbetar just nu med en vägplan för ombyggnad av väg 222 på sträckan från korsningen vid Mölnvik till och med korsningen Ålstäket. När en ny väg ska byggas eller en befintlig väg ska byggas om krävs det enligt Väglagen att en vägplan upprättas. En vägplan är en samling handlingar som beskriver vad som ska göras och visar vilken mark som påverkas, hur vägen ska utformas och hur vägen påverkar miljön. Arbetet sker inom en lagreglerad process och har, liksom detaljplanprocessen, flera skeden med samråd med myndigheter och allmänheten. En vägplan får inte strida mot någon detaljplan, det pågår därför en separat process att upphäva delar av gällande detaljplaner som berörs av vägplanen. Väg 222 ingår inte i aktuellt planområde. Aktuell detaljplan och Trafikverkets vägplan har dock många beröringspunkter och gemensamma intressen.

Förändringar

I Trafikverkets vägplan för väg 222 föreslås att vägen byggs ut med separat gång- och cykelväg, att ett antal fastighetsanslutningar stängs, korsningar byggs om, antal körfält ses över samt att planskilda passager för gående och cyklister skapas. I samband med vägåtgärderna utförs åtgärder för omhändertagande av dagvatten

samt bullerskyddsåtgärder. Tillsammans skapar dessa åtgärder bättre förutsättningar för alla trafikslag och förbättrar bullersituationen i omgivningen.

För Korpholmens del kommer Trafikverkets ombyggnad av väg 222 innebära en del förändringar (se bilder på nästa sida):

- Privata in- och utfarterna mot väg 222 stängs.
- In- och utfarten till väg 222 från Trollstigen stängs.
- Korpholmsvägens nuvarande anslutning till väg 222 stängs.
- En ny infart till Korpholmen ordnas i form av en fyrvägs korsning med Älgstigen, som ligger på norra sidan av väg 222. Den nya infartsvägen koppas ihop med den befintliga Korpholmsvägen cirka 70 meter söder om väg 222.
- Från den nya infartsvägen görs en förgrening västerut med en ny väg som löper parallellt med väg 222 och som kommer försörja de fastigheter som ligger längs med väg 222 och tidigare hade direktutfart mot väg 222.
- En ny gång- och cykeltunnel ordnas under väg 222 som kopplas ihop med en ny gång- och cykelväg på norra sidan av väg 222.
- Ny gata anläggs från Korpholmsvägen österut, parallellt med väg 222, till småbåtshamnen.

De flesta av ovanstående förändringar regleras endast i Trafikverkets vägplan. Det som regleras i aktuell detaljplan är den nya infartsvägen som kommer att försörja fastigheterna längs väg 222 och Korpholmsvägens nya dragning mot småbåtshamnen.

Bortsett från ovanstående ändringar förutsätts vägnätet på Korpholmen kunna fungera som idag. Kommunalt vatten- och avlopp håller på att förläggas i vägarna men ingen ombyggnation gällande bredd kommer att ske. Standarden kommer förbättras eftersom vägarna kommer att asfalteras. Vändmöjlighet för sopbil har undersökts under planarbetet och är möjligt på vissa platser inom föreslagna lokalgator.

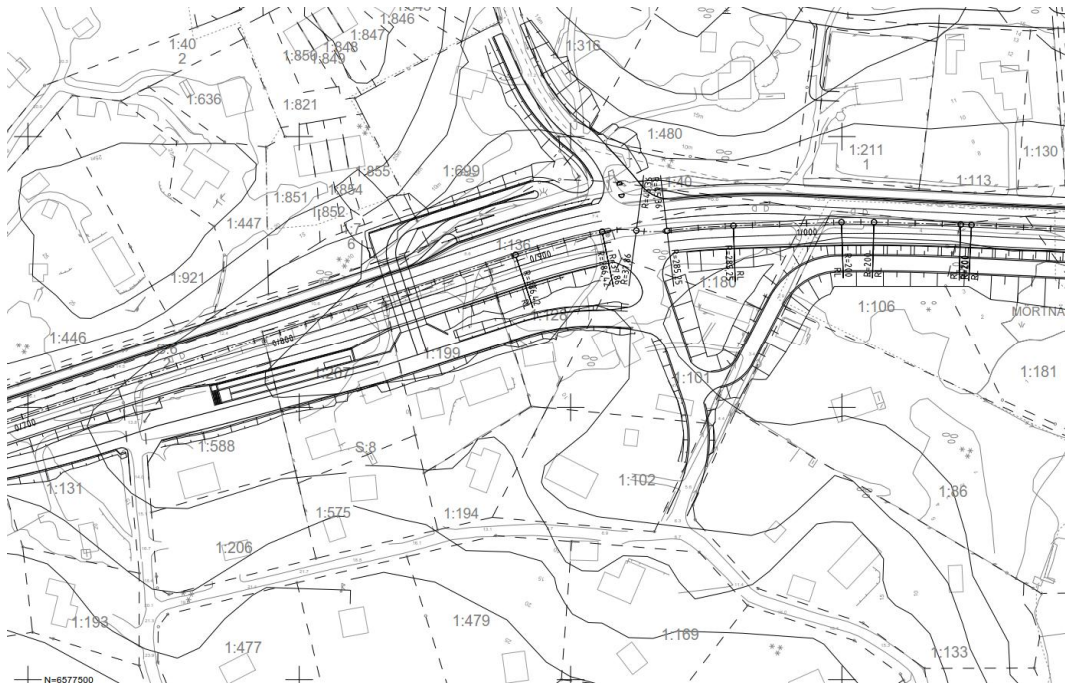


Bild som visar den nya infarten till Korpholmen. OBS. bilden är arbetsmaterial och kan komma att förändras under det fortsatta arbetet med vägplanen. Källa: Trafikverket.

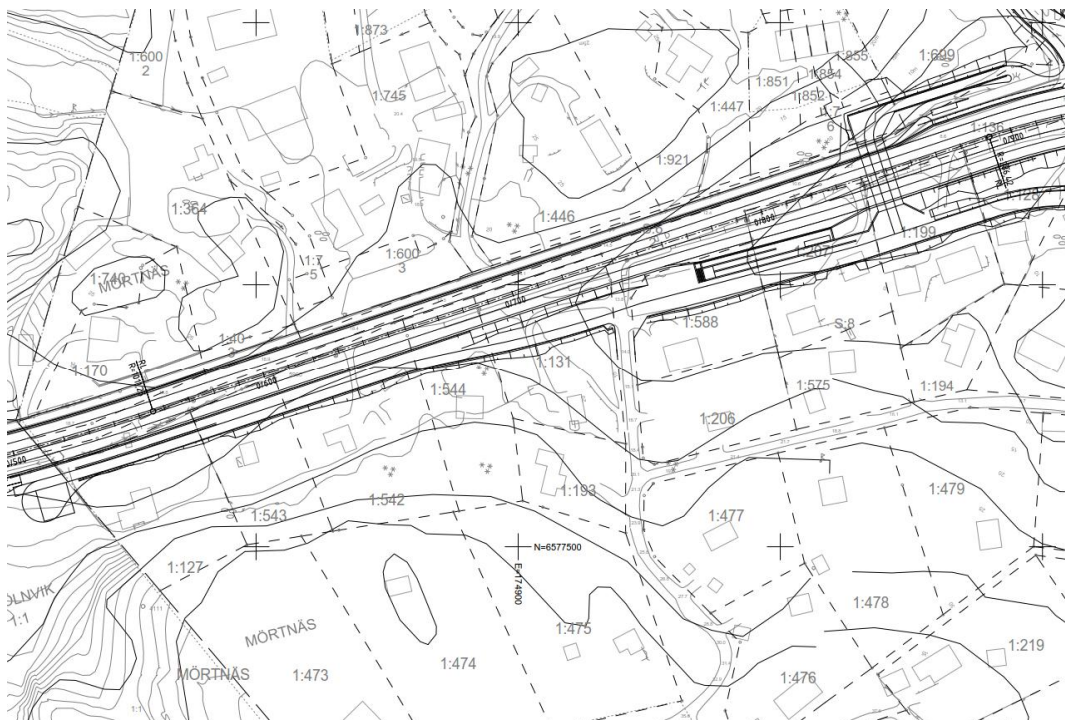


Bild som illustrerar den nya parallellgatan som blir ny infart till fastigheterna längs med väg 222. OBS. bilden är arbetsmaterial och kan komma att förändras under det fortsatta arbetet med vägplanen. Källa: Trafikverket

Kollektivtrafik Förutsättningar

Planområdet har ett bra läge med avseende på kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är *Älgstigen* som ligger längs med väg 222. Hållplats för resa österut finns vid korsningen Trollstigen/väg 222 och hållplats för resa västerut finns vid korsningen Älgstigen/väg 222. Hållplatserna trafikeras av busslinjer som kopplar ihop området med övriga delar av kommunen. Hållplatserna trafikeras också av motorvägsbussar in till Slussen i Stockholm med en restid på 30–40 minuter beroende på busslinje. Turtätheten till och från Stockholm är hög.

Förändringar

I Trafikverkets vägplan föreslås en flytt av en av busshållplatserna *Älgstigen*. Det är hållplatsen för resa österut som flyttas några 100 meter österut. Busshållplatsen för resa västerut blir kvar i samma läge som idag. I anslutning till busshållplatserna planeras för gång- och cykelpassage under väg 222 vilket gör att hållplatserna blir tillgänglig på ett trafiksäkert sätt. Planförslaget innebär fler boende i området vilket ökar underlaget för kollektivtrafiken. I övrigt innebär planförslaget inga större förändringar för kollektivtrafiken.

Gång- och cykelnät Förutsättningar

Inom Mörtnäs och Korpholmen saknas gång- och cykelbanor. Cyklister och gående färdas med biltrafiken.

Norr om planområdet har väg 222 trottoarer på båda sidor av vägen. Öster om korsningen med Korpholmsvägen finns bara trottoar på norra sidan av vägen. I höjd med Mörtnäsvägen, cirka 400 meter öster om planområdet, finns en planskild passage för gående och cyklister under vägen. I övrigt korsar gående och cyklister vägen på övergångsställen. Med den trafikmängd som finns på vägen innebär det påtagliga risker för oskyddade trafikanter.

Förändringar

Detaljplanen medför ingen förändring gällande gång- och cykeltrafiken i Korpholmen. Detaljplanen medger avstyckning av ett fåtal fastigheter. Ökningen av boende i Korpholmen bedöms inte bli så pass stor att trafikflödet i området påverkas märkbart. Gående och cyklister kommer fortsatt kunna färdas i blandtrafik inom området efter detaljplanens genomförande.

I Trafikverkets vägplan framgår att väg 222 planeras att förses med sammanhängande dubbelriktad gång- och cykelväg på vägens norra sida. Cykelbanan kommer göra det enkelt för cyklister att cykla mellan Ålstäket/Hemmesta och Mölnvik. I anslutning till busshållplatserna anläggs gångbanor. Vägplanen föreslår två nya gångtunnlar under väg 222, en vid

busshållplatsen Älgstigen och en vid busshållplatsen Ålstäket, öster om planområdet. Där emellan finns den befintliga gångtunneln vid Mörttäsvägen.

Parkering

Förutsättningar

Inom planområdet sker parkering i anslutning till den egna fastigheten. I anslutning till Skatboet finns en parkering med plats för cirka fyra bilar.

Förändringar

Detaljplanen medför ingen förändring gällande parkering. Parkering löses inom kvartersmark på egen fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Korpholmen är i kommunens översiktsplanering utpekad som ett prioriterat förändringsområde där fritidsbebyggelse ska tillåtas omvandlas till permanentboende. De enskilda vatten- och avloppsanläggningarna klarar inte dagens krav på kvalitet och miljö varför kommunalt vatten och avlopp håller på att byggas ut i området.

Förändringar

Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i Korpholmen påbörjades i början av 2017. Hela området beräknas vara anslutet kvartal 2 2018. Ledningarna förläggs i befintliga vägar. Ny bebyggelse som möjliggörs i och med avstyckningsmöjlighet ansluts till kommunalt vatten- och avlopp. Kommunen är huvudman för utbyggnad av vatten- och avloppsnätet.

El, tele och bredband

Förutsättningar

Inga större befintliga eller planerade kraftledningar berör området. El- och teleledningar finns framdraget till bebyggda fastigheter. Ledningar är antingen luftledningar eller markförlagda. Till största del finns ledningarna i anslutning till befintliga vägar. En befintlig transformatorstation finns inom planområdet.

Förändringar

Ny bebyggelse ansluts till befintligt el- och telenät. Befintlig transformatorstation markeras som E-område i plankartan.

Värme

I områden som detta, med äldre småhus, sker uppvärmning vanligen med el.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid Grisslingebadet och närmaste återvinningscentral vid Hemmesta vägskäl. Närmaste miljöstation för farligt avfall finns på återvinningscentralen vid Hemmesta vägskäl samt vid OKQ8 i Gustavsberg. Hushållsavfallet borttransporteras enligt konventionell sophämtningsmodell: sopkärl vid varje fastighet.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen service. Värmdö köpcentrum ligger cirka 400 meter väster om planområdet. Här finns kommersiell service i form av dagligvaruhandel och annan detaljhandel. I Gustavsberg och i Hemmesta finns ytterligare offentlig service såsom bibliotek, vårdcentral och vårdboende.

Planområdet hör till Ösbyskolans upptagningsområde. Skolan ligger i Gustavsberg, cirka 2 km väster om planområdet och har klasser mellan F-9. Till skolan tar man sig med bil, buss eller cykel. Med buss tar resan cirka fem minuter. De närmsta förskolorna finns i Mörtnäs och Vik.

Förändringar

Aktuell detaljplan möjliggör permanentboende i Korpholmen vilket kan innebära att fler barn och unga kommer att bo i området. Idag är tillgången på platser i befintlig skola och förskolor tillräcklig för att klara det ökade antalet barn och unga. I aktuell detaljplan möjliggörs inga nya förskolor eller skolor.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbete

Samråd	Kvartal 2-3 2018
Granskning	Kvartal 4 2018
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 2 2019
Laga kraft	Tidigast kvartal 2 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och börjar löpa från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet inom planområdet är delat.

Huvudmannaskapet för naturmarken och vägarna Trollstigen, Korpholmsvägen och Stockängsvägen kommer fortsatt att vara enskilt, det vill säga skötas av Korpholmens samfällighetsförening. Den nya parallellgatan längs med väg 222 som ersätter direktutfarer till allmänna vägen föreslås få enskilt huvudmannaskap och ingå i gemensamhetsanläggning som förvaltas av Korpholmens samfällighetsförening.

För planområdet finns särskilda skäl som motiverar ett fortsatt enskilt huvudmannaskap:

- Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.

- Planområdet är ett äldre bebyggelseområde med både permanentboende och fritidsboende. Korpholmens vägförening svarar för drift och underhåll av vägar och naturmark. För gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.

- Vägar i området är smala, kuperade och sikten är dålig på många platser. Det finns ingen möjlighet upprusta vägar till kommunal standard utan att göra ett mycket stort ingrepp i naturen och karaktären i området.

Huvudmannaskapet för den nya lokalgatan till båtklubben, badplatsen, kommunens pumpstation och Trafikverkets dagvattendamm kommer att vara kommunalt. Denna gata har inget naturligt samband med bostadsbebyggelsen i Korpholmen varför det inte är praktiskt att överlåta skötsel av denna väg till samfällighetsföreningen. För att få en naturlig och praktisk avgränsning av huvudmannaskap utökas kommunens ansvar att även omfatta den ändrade Korpholmsvägens anslutning till väg 222.

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Område som på plankarta redovisas LOKALGATA har kommunalt huvudmannaskap.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Områden som på plankartan redovisas LOKALGATA₁ och NATUR har enskilt huvudmannaskap. Områdena ingår i huvudsak i gemensamhetsanläggningen Mörtnäs ga:1 (akt 0120/10/62) och förvaltas av Korpholmens samfällighetsförening. Den nya parallellgatan till väg 222 som ersätter tidigare direktutfarter till väg 222 har också enskilt huvudmannaskap.

Vattenområden

Vattenområden inom planområdet är enskilt och ägs av fastighetsägare i området.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av ledningar för vatten och spillvatten pågår inom området. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Ansvaret för utbyggnad samt för drift och underhåll av dagvattensystemet åvilar fastighetsägarna i planområdet. Dagvatten ingår inte i kommunens verksamhetsområde.

Vatten som avleds för avvattning av mark inom planlagt område som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning inom planlagt område är avloppsvatten i miljöbalkens mening. Hantering av sådant avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dagvatten inom detaljplanen gäller bestämmelser om hälsoskydd bland annat i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall har ansvar för elnätet i planområdet. Telenätet sköts av Skanova. Någon huvudman för fibernät finns inte i dagsläget i området. Befintlig transformator/nätstation för el finns inom markerat E-område i plankartan.

Kvartersmark

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen.

Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens hemsida.

Avtal

Värmdö kommun kommer att träffa avtal med Trafikverket avseende ombyggnaden av väg 222. I detta avtal ska regleras ansvars- och kostnadsfördelning för genomförande av vägombyggnaden. I avtalet säkerställs

att Trafikverket ombesörjer och bekostar alla åtgärder som är nödvändiga att utföra med anledning av vägombyggnaden och som berör planområdet. De åtgärder som bedöms aktuella är:

- Ersättning för markintrång till de fastighetsägare som måste avstå mark för väg 222 och ersättningsvägar på grund av stängda utfarter.
- Kostnader för anläggande av ersättningsvägar.
- Omläggning av ledningar.
- Ändrad dagvattenavledning.
- Kostnader för nödvändig fastighetsbildning.
- Kostnader för anläggningsförrättning för ändring av gemensamhetsanläggning Mörtнас ga:1.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 53 fastigheter. Två av dessa, Mörtнас 1:40 och 1:212, ägs av Värmdö kommun. Övriga fastigheter är privatägda. Berörda fastigheter framgår av fastighetsförteckningen. I planområdet finns gemensamhetsanläggningen Mörtнас ga:1. Utrymme för gemensamhetsanläggningen belastar samtliga fastigheter inom planområdet utom Mölnvik 1:1, Mörtнас 1:106 och Mörtнас 1:181.

Fastighetsbildning

Detaljplanen är utformad på så sätt att nuvarande fastighetsindelning i huvudsak ska kunna behållas i planområdet. Fastigheterna Mörtнас 1:133 och Mörtнас 1:473-475 har dock så stora arealer att de bedöms vara lämpliga att indela i fler fastigheter. Genom avstyckningar och i samband med dessa eventuella fastighetsregleringar och bildande av gemensamhetsanläggningar eller servitut för exempelvis skaftvägar och servisledningar tillskapas de nya tomterna. Ansvaret för detta åvilar respektive fastighetsägare.

Mark som behöver tas i anspråk för lokalgatan med kommunalt huvudmannaskap ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal gatumarksfastighet.

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga vägar och naturmark inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Mörtнас ga:1 som förvaltas av Korpholmens samfällighetsförening.

Ombyggnaden av väg 222 innebär att omfattningen av gemensamhetsanläggningen behöver ändras. Trollstigen upphör att ha direktutfert till väg 222 och Korpholmsvägen får ändrad anslutning via ny fyrvägs korsning med väg 222. Dessa ändringar tillsammans med att ny lokalgata med kommunalt huvudmannaskap tar i anspråk del av Korpholmsvägen innebär att anläggningar ska tas bort från gemensamhetsanläggningen. Den nya parallellgatan längs väg 222 ska ha enskilt huvudmannaskap vilket medför att gemensamhetsanläggningen behöver utökas med denna väg. Trafikverket förutsätts ta initiativ till omprövning av gemensamhetsanläggningen. Kommunen kommer i avtal med Trafikverket att klarlägga att allt ansvar för genomförande åvilar Trafikverket i denna del.

Detaljplanen redovisar vändplan vid slutet av Trollstigen vid fastigheterna Mörtnäs 1:216 och 1:223. Gemensamhetsanläggningen behöver utökas med områden inom dess fastigheter. Ansvaret för genomförande av detta har fastighetsägarna i området och Korpholmens samfällighetsförening.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I Bilaga 1 redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbetet

Värmdö kommun bekostar och tar fram denna detaljplan. Plankostnaden tas ut i efterhand via så kallad planavgift. Denna erläggs av fastighetsägare efter att bygglov har beviljats. Avgiften regleras i kommunens taxa.

Värdeökning till följd av planen

Detaljplanen innebär en ökad bygggrätt jämfört med dagens bebyggelse i området. Detta tillsammans med pågående utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar ger möjlighet till ökat permanentboende i området.

Ersättning

Fastighetsägare som berörs av ombyggnad av väg 222 får ersättning för minskning av fastighetens marknadsvärde på grund av intrånget. Ersättningens storlek kommer i första hand att bestämmas i förhandling och avtal mellan Trafikverket och respektive fastighetsägare. Kan överenskommelse inte nås får ersättningens storlek beslutas av domstol beträffande vägmark för allmän väg (mark utanför planområdet) och av Lantmäteriet i anläggningsförrättning för lokalgata med enskilt huvudmannaskap.

För lokalgatan med kommunalt huvudmannaskap kommer ersättningen i första hand bestämmas i förhandling mellan Trafikverket och respektive fastighetsägare. Kan överenskommelse inte nås får ersättningens storlek beslutas av lantmäteriet i förrättning om fastighetsreglering.

För omprövning av gemensamhetsanläggningen Mörtnäs ga:1 för vändplats och transformatorstation kan överenskommelse träffas mellan föreningen och respektive fastighetsägare. Ersättningsfrågan kan även överlåtas till Lantmäterimyndigheten att besluta. Även i dessa fall gäller att det är värdeminskningen på respektive fastighet som ska ersättas.

Förrättningskostnader

Trafikverket ansvarar för och bekostar förrättning för omprövning av Mörtnäs ga:1 avseende nödvändiga åtgärder för ombyggnad av väg 222. Omprövning av gemensamhetsanläggningen i övriga delar ansvarar och bekostar fastighetsägarna i området.

Ansvar att genomföra och bekosta fastighetsbildning för genomförande av lokalgatan med kommunalt huvudmannaskap åvilar formellt kommunen.

Vid avstyckning av nya tomter för bebyggelse ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare fastighetsbildningen.

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Värmdö kommun bekostar drift och underhåll av lokalgatan med kommunalt huvudmannaskap. Trafikverket står för anläggningskostnaden då den är nödvändig på grund av ombyggnaden av väg 222.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Huvudprincipen är att kostnaden för anläggande, drift och underhåll bekostas av boende enligt anläggningsbeslut. För den nya vägen parallellt med väg 222 svara dock Trafikverket för anläggningskostnaden då den är nödvändig på grund av ombyggnaden av väg 222.

Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Vatten och spillvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till en så kallad förbindelsepunkt. Normalt ligger den cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande taxa. Taxan ska täcka kommunens kostnader.

Dagvatten

Inom kvartersmark bekostar och ansvarar respektive fastighetsägare för omhändertagande av dagvatten. Inom allmän plats ansvarar huvudmannen, d v s Värmdö kommun respektive Korpholmens vägförening.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall har ansvar för elnätet i planområdet. Telenätet sköts av Skanova. Någon huvudman för fibernät finns inte i dagsläget i området. Befintlig transformator/nätstation för el finns inom markerat E-område i plankartan.

Avgifter

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Planavgift

Kommunen får ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser. Generellt gäller att planavgiften debiteras fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

VA-anläggningsavgift

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och

avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

Avgifter för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt för strandskyddsdispens. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats.

TEKNISKA FRÅGOR

För anslutning till elnät och telenät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken Ansvarsfördelning.

Vägarna i området kommer även fortsättningsvis att ha i jämförelse med nybyggnadsområden låg standard. Kompletteringar av vägområdet har gjorts för att underlätta för vändning med renhållningsfordon. Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området.

Angående vatten och spillvatten samt dagvatten - se mer information under rubrik Ansvarsfördelning.

Avfall

Sophämtning sker vid varje fastighet. I området har ingen särskild plats för återvinning reserverats.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör utökade byggrätter i ett område som idag består av en blandning av fritidshus och permanentbostäder. Planen möjliggör för fler att bo permanent i området vilket innebär en viss ökning av trafiken till och inom området. Eftersom vägarna är smala och till viss del har skymd sikt innebär det även en viss påverkan på trafiksäkerheten. Detaljplanen möjliggör även att fyra stycken nya fastigheter kan bildas, detta bidrar också till en liten ökning av trafikmängden i området. Ökningen bedöms bli förhållandevis liten och inte leda till att några miljö kvalitetsnormer gällande luft eller buller överskrids. Detaljplanen innebär en hållbar samhällsutveckling eftersom redan i anspråkstagen mark i ett kollektivtrafik- och centrumnära område utvecklas och i viss mån förtätas.

Utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp pågår och alla fastigheter kommer att kunna anslutas. En anslutning till kommunalt vatten och avlopp innebär en förbättring för miljön jämfört med dagens enskilda lösningar. Planen bedöms ha positiva effekter på vattenkvaliteten i recipienten Grisslingen och bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppnås.

Detaljplanen säkerställer att fastigheter längs med väg 222 får en ny infartsväg. Deras befintliga infarter föreslås stängas i Trafikverkets vägplan. Detaljplanen skapar därför möjlighet för genomförandet av Trafikverkets vägplan.

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs inom delar av planområdet. Särskilda skäl för upphävande finns och upphävandet bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till stranden eller möjligheten att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller tillgång till natur- och rekreationsområden.

Ersättning vid rivningsförbud

En fastighet, Mörtlös 1:6, har skyddsbestämmelse q, särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i 8 kap. 13 § PBL. Huvudbyggnaden får inte rivas. Syftet är att säkerställa ett långsiktigt bevarande. Bestämmelser som syftar till att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till en ersättning av kommunen, om fastighetsägaren begär detta.

Enligt plan- och bygglagen ska ersättning utgå om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet. Den skada som vid rivningsförbud inte kan anses vara betydande är fastighetsägaren alltid skyldig att tåla. Ersättning kan också utgå om skyddsbestämmelser medför att den

pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras, exempelvis om underhållskostnaderna blir fördyrande. Detta förutsätter att skyddsbestämmelserna ställer särskilda krav på tekniskt utförande och särskilda material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Underhållet ska dock utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden. Talan om ersättning ska väckas inom två år, från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

För ekonomiska- och fastighetsrättsliga konsekvenser av planen se kapitel ovan om planekonomi och fastighetsrättsliga frågor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Erik Melin, projektledare och planarkitekt

Susanna Eschricht, antikvarie

Viveca Jansson, kommunekolog

Konsulter:

Ida Aronsson, planarkitekt Sweco

Åke Holm, exploateringsingenjör Sweco

Värmdö 2015-05-08

PLAN- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN

Fredrik Cavallin
Planchef

Sofia Elrud
Projektledare/Planarkitekt

BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighet, ga, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder Områdesnummer hänvisar till markinträngskarta
Mölnvik 1:1	Skogsmark	Lokalgata	Minskad area p g a ny lokalgata. Område 1. Genomförs i anläggningsförrättning
Mörtnäs 1:127	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och ny lokalgata. Område 2. Lokalgatan genomförs i anläggningsförrättning.
Mörtnäs 1:543	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och ny lokalgata. Område 3. Lokalgatan genomförs i anläggningsförrättning.
Mörtnäs 1:542	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och ny lokalgata. Område 4. Lokalgatan genomförs i anläggningsförrättning.
Mörtnäs 1:544	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och ny lokalgata. Område 5. Lokalgatan genomförs i anläggningsförrättning.
Mörtnäs 1:131	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och ny lokalgata. Område 6. Lokalgatan genomförs i anläggningsförrättning.

Fastighet, ga, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder Områdesnummer hänvisar till markinträngskarta
Mörtnäs 1:588	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och ny lokal-gata. Område 7. Lokalgatan genomförs i anläggnings-förrättning.
Mörtnäs 1:207	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och ny lokal-gata. Område 8. Lokalgatan genomförs i anläggnings-förrättning.
Mörtnäs 1:199	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och ny lokal-gata. Område 9. Lokalgatan genomförs i anläggnings-förrättning.
Mörtnäs 1:128	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och ny lokal-gata. Område 10. Lokalgatan genomförs i anläggnings-förrättning.
Mörtnäs 1:101 och 1:180	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga allmän väg och nya lokal-gator. Område 11. Genomförs i anläggnings-förrättning samt fastighets-reglering i lantmäteri-förrättning.
Mörtnäs 1:102	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga ändrad lokal-gata. Område 12. Lokalgatan genomförs i anläggningsförrättning.

Fastighet, ga, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder Områdesnummer hänvisar till markinträngskarta
Mörtnäs 1:86	Bostad	Bostad	Minskad tomtstorlek pga ny lokalgata. Område 13. Genomförs i lantmäteriförrättning med fastighetsreglering.
Mörtnäs 1:106	Naturmark	Lokalgata	Minskad storlek pga ny lokalgata. Område 14. Genomförs i lantmäteriförrättning med fastighetsreglering.
Mörtnäs 1:181	Naturmark	Lokalgata	Minskad storlek pga ny lokalgata. Område 15. Genomförs i lantmäteriförrättning med fastighetsreglering.
Mörtnäs 1:216	Bostad	Bostad	Minskad tomtarea, ca 40 m ² pga vändplats. Område 16. Genomförs i anläggningsförrättning
Mörtnäs 1:223	Bostad	Bostad	Minskad tomtarea, ca 20 m ² pga vändplats. Område 17. Genomförs i anläggningsförrättning
Mörtnäs 1:133	Bostad	Bostad, delbar till tomt om minst 2000 m ² resp 3000 m ²	Avstyckning
Mörtnäs 1:473	Bostad	Bostad, delbar till tomt er om minst 2100 m ²	Avstyckning

Mörtnäs 1:474	Bostad	Bostad, delbar till tomt er om minst 2100 m ²	Avstyckning
Fastighet, ga, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder Områdesnummer hänvisar till markinrångskarta
Mörtnäs 1:475	Bostad	Bostad, delbar till tomt er om minst 2100 m ²	Avstyckning
Mörtnäs ga:1	Vägar och grönområden.	Vägar och grönområden.	Ändring av omfattning på grund av nya lokalgator samt vändplats. Genomförs i anläggningsförrättning.

BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTOR

