

Handläggare  
Sten Hammar  
Plan- och exploateringsenhetenDiarienummer  
2015KS/0551

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-PM för detaljplaner i Grisslinge

### Förslag till beslut

1. Planarbete för Östra Mörtnäs påbörjas fjärde kvartalet 2016.
2. Planarbete för Korpholmen påbörjas fjärde kvartalet 2016.
3. Planarbete för Centrala Mörtnäs påbörjas under andra kvartalet 2017.
4. Planarbete för upphävande av gällande detaljplaner inom Trafikverkets vägplan påbörjas under andra kvartalet 2017.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Trafikverkets vägplan bedöms kunna skickas ut på samråd under början av 2017. Förutsättningar finns därmed att påbörja kommunens planarbete i hela Grisslinge-området och samordna dessa detaljplaner med Trafikverkets planering för väg 222/Skärgårdsvägen. Planarbetet i Mörtnäs föreslås indelas i tre etapper. De två första plan-etapperna Östra Mörtnäs och M10 Korpholmen föreslås påbörjas under kvartal fyra 2016. M5 Centrala Mörtnäs föreslås påbörjas under kvartal två 2017.

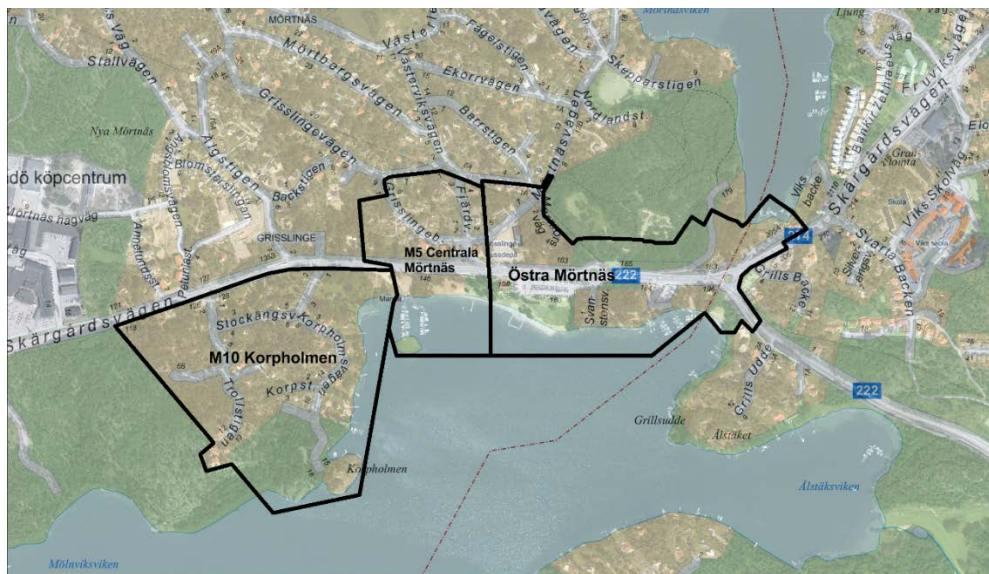


Fig A. Förslag till fortsatt detaljplanering i Mörtnäs-Grisslingeområdet indelat i 3 etapper.

Diarienummer  
2015KS/0551

## Bakgrund

Utredningsområdet i Mörtnäs-Grisslinge har behandlats i flera program och utredningar:

Ett detaljplaneprogram för Mörtnäs och Korpholmen har godkänts av kommunstyrelsens tekniska utskott 2004-02-09.

Ett start-PM för Mörtnäs M5 har godkänts av KS 2011-11-30.

Ett start-PM för Korpholmen M10 har godkänts av KS 2011-11-30.

Ett planbesked för Östra Mörtnäs (Skanska etapp 2) har beviljas av KSPU 2016-01-20.

## Ärendebeskrivning

### A. Östra Mörtnäs etapp 2

Skanska har under 2016 påbörjat en exploatering av Östra Mörtnäs etapp 1, ett större bostadsområde med flerbostadshus och småhus. Detaljplanen för detta område vann laga kraft under 2014. Skanska Sverige AB har därefter ansökt om planbesked för fortsatt exploatering med flerbostadshus i den södra delen av östra Mörtnäs.

Skanskas planansökan från 2015, Östra Mörtnäs etapp 2, omfattar ca 140 lägenheter i flerbostadshus i fyra till sex våningar i en tidigare grustäkt strax norr om väg 222 genom Grisslinge. Kommunen har lämnat ett positivt planbesked under 2015. Planarbetet har därefter inväntat Trafikverkets vägplan för väg 222.

Två fastighetsägare har under 2015 och 2016 kontaktat kommunen för en dialog om ett fortsatt bostadsbyggande i centrala Mörtnäs. Det ena förslaget gäller byggande av ca 15 småhus på fastigheten Mörtnäs 1:226 mellan Mörtnäsvägen och Västerviksvägen. Det andra förslaget gäller byggande av ca 50 lägenheter i flerbostadshus på fastigheten Mörtnäs 1:587, gamla bussdepån i Grisslinge. Dessa exploateringar bedöms kunna utredas samtidigt med frågan om ny tillfartsväg till Mörtnäs. Även bebyggelsens omfattning, husens skala och påverkan på miljö och riskfrågor i området behöver utredas i planarbetet.

Detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2 berör komplicerade trafikfrågor i ett större område och bör därför omfatta (se numrering i *figur B*. nedan):

1. Skanskas föreslagna bostäder inom Mörtnäs 1:68.
2. Kommunens planerade infartsparkering inom Mörtnäs 1:12.
3. Ny tillfartsväg till Mörtnäs via Mormors väg.
4. Nya föreslagna bostäder på fastigheterna Mörtnäs 1:587 och 1:226.
5. Befintliga bostäder och avloppspumpstation norr om cirkulationsplats Ålstäket.

Östra delen av tidigare PFO-område M5 bör också planläggas inom detaljplan Östra Mörtånas etapp 2 eftersom trafiklösningar och parkeringslösningar på båda sidor av väg 222 behöver lösas samtidigt. Det gäller särskilt:

6. Badplats, parkering och serveringar i Grisslinge.
7. Parkering, scoutgård och bad söder om cirkulationsplats Ålstäket.



Fig B. Östra Mörtånas, föreslaget planområde.

## B. M10 Korpholmen

Korpholmen är ett prioriterat förändringsområde/PFO-område med ett 50-tal fastigheter som är bebyggda med bostadshus och fritidshus. Fastigheterna närmast väg 222 påverkas av vägtrafikbuller och av kommande breddning av väg 222. Kommunens översiktsplan anger att fastighetsstrukturen i kommunens omvandlingsområden ska bevaras. De smala och branta vägarna i området är också ett skäl till att undvika trafikökning och förtätning av bebyggelsen i Korpholmen. Området behöver planläggas för att reglera storlek på byggrätter, anpassa vägnätet till breddning av väg 222 och för att skydda värdefulla grönområden. Planområdet bör i huvudsak få samma avgränsning som i tidigare start-PM från 2003.



Fig C. Korpholmen, föreslagen planavgränsning.

Diarienummer  
2015KS/0551

### C. M5 Centrala Mörtnäs

Mörtnäs är ett prioriterat förändringsområde (PFO-område) där planläggning och VA-utbyggnad pågår sedan lång tid tillbaka. Vatten och spillvattenavlopp är tidigare utbyggt inom område M5 och området innehåller idag ett 20-tal bostadsfastigheter. Planprogram för Mörtnäs och Korpholmen anger att fastighetsstrukturen i området ska bevaras, att möjligheten att utöka den befintliga småbåtshamnen ska prövas och att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter ska förbättras. Området behöver planläggas för att reglera storlek på bygggrätter, anpassa vägnät och bullerskydd till Skärgårdsvägens breddning och för att klarlägga användningen av stränder och grönytor. Den del av område M5 som tidigare omfattat strandområdet öster om världshuset föreslås ingå i detaljplanen för östra Mörtnäs.

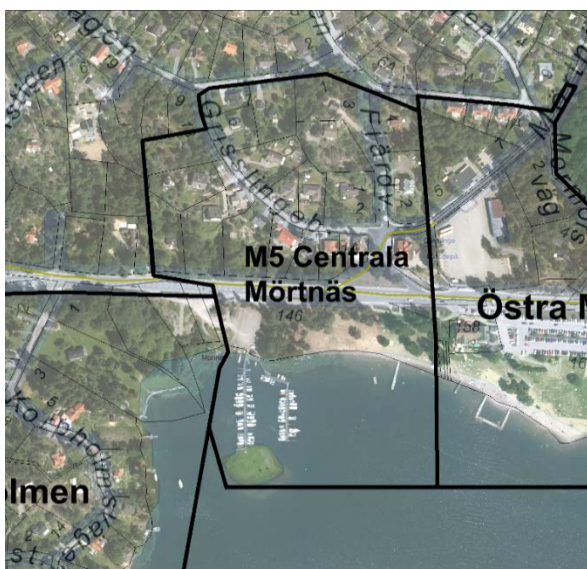


Fig D. Centrala Mörtnäs, föreslagen planavgränsning.

### D. Upphävande av detaljplaner

Trafikverket har påbörjat en ny vägplan för väg 222 Mölnvik – Ålstäket. Syftet är att bredda vägen till fyra körfält, anlägga busshållplatser med gångportar under vägen samt att anlägga en trafiksäker gång-, cykel- och mopedväg (GCM) på den norra sidan. I gränsområdet mot den nya vägplanen berörs och överlappas mindre delar (smala remsor) ett stort antal detaljplaner längs väg 222 mellan Mölnvik och Ålstäket. Smala delar av dessa detaljplaner behöver därför upphävas av kommunen när vägområdet breddas. Upphävandet orsakas av att vägplanen inte får strida mot en gällande detaljplaner inom samma yta. Upphävande av dessa detaljplaner behöver samordnas med Trafikverkets vägplan och kan ingå i arbetet med de nya detaljplanerna på sträckan.

### E. Trafikverkets vägplan

Trafikverket har påbörjat en ny vägplan för väg 222, Skärgårdsvägen på sträckan Mölnvik – Ålstäket (ibland även kallad "Grisslingerakan"). Syftet är att bredda vägen från tre till fyra körfält, anlägga busshållplatser med gångportar under vägen samt att anlägga en trafiksäker GCM-väg på den norra sidan. Trafiken kommer de närmaste 20 åren att öka stadigt på väg

Diarienummer  
2015KS/0551

222 genom Grisslinge i takt med att bebyggelsen öster om Ålstäket byggs ut och omvandlas till året-runt-boende. Trafikverkets planerade ombyggnad av Grisslingerakan kommer att innebära förbättrad framkomlighet och förbättrad trafiksäkerhet för alla trafikslag, men också ökade hastigheter, ökade barriäreffekter och ökat vägtrafikbuller. För att kompensera för denna utveckling föreslår vägplanen bl.a. stängsel i mittremsan, fler gångportar och nya bullerplank.

## **Bedömning**

### **F. Planprogram och tidigare start-PM för Mörtnäs och Korpholmen**

Detaljplaneprogram för Mörtnäs och Korpholmen 2003 har delvis frångåtts när området efter hand har detaljplanelagts. Det innebär att programmets riktlinjer om den fortsatta markanvändningen inte till alla delar är möjliga att tillämpa i det fortsatta planarbetet.

Start-PM för Mörtnäs och Korpholmen är också delvis inaktuella. Det beror särskilt på nya förutsättningar från Trafikverkets vägplan och på nya detaljplaner i Östra Mörtnäs.

### **G. Fortsatt planarbete**

#### **Östra Mörtnäs**

Arbetet med vägplanen har nu kommit så långt att områdets avgränsningar och förutsättningar i huvudsak är klarlagda. Trafikverket föreslår en ny infart till Mörtnäs via Grisslingerondellen och Mormors väg. Kommunens planarbete för Östra Mörtnäs kan därför påbörjas.

#### **M10 Korpholmen**

VA-utredningar pågår för att ansluta området till kommunens vatten- och spillvattennät under 2017 och 2018. Vägplanens avgränsningar och anslutningsvägar är i huvudsak klarlagda. Kommunens planarbete för Korpholmen kan därför påbörjas.

#### **M5 Centrala Mörtnäs**

Vägplanens nya avgränsningar och anslutningsvägar är i huvudsak klarlagda. Vägplanen visar ett trafikförslag som stänger den befintliga infarten till Mörtnäs och föreslår en ny infart via Grisslingerondellen i öster. Kommunens planarbete för Centrala Mörtnäs kan därför påbörjas.

### **H. Ekonomiska konsekvenser**

Breddningar, markinlösen och upprustning av väg 222 med anslutningsvägar bekostas av Trafikverket. Utbyggnad av kommunalt vatten och spillvattenavlopp i PFO-områden och exploateringsområden finansieras genom anslutningsavgifter. Kommunens planarbete i Östra Mörtnäs finansieras genom plankostnadsavtal med berörda exploatörer. Planarbete i PFO-områden (M5 och M10) finansieras genom planavgifter från enskilda fastighetsägare i samband med bygglov.

### **I. Konsekvenser för miljön**

Planläggning av bostäder och av väg 222 innebär att dagvatten kan tas omhand och att bullersituationen kan förbättras och åtgärdas i området. Nya bostäder i Östra Mörtnäs innebär att en tidigare grustäkt i Grisslinge tas tillvara för bebyggelse men också att grönområden, sandslänter och strandområden bebyggs och tas i anspråk.

Diarienummer  
2015KS/0551

Spridningskorridorer för växter och djur och regionala gröna samband som är utpekade i den regionala utvecklingsplanen (RUF) påverkas negativt om ytterligare bebyggelse tillkommer och grönområden tas i anspråk. Därför behövs kompensationsåtgärder som t.ex. gröna korridorer genom kvarteren och längs området vägar. Annars kan problem med oönskade viltpassager öka och spridning av arter mellan kommundelar försvåras. I planetapperna M5 Centrala Mörtnäs och i M10 Korpholmen är konsekvenserna för miljön inte lika omfattande.

Längs hela sträckan påverkas bostäder av trafikbuller. Detta behöver hanteras både i Trafikverkets planering (bullerplank) och i kommunens detaljplaner och bygglovsprövning.

#### **J. Konsekvenser för medborgarna**

Planläggningen innebär att nya bostäder skapas i strandnära och kollektivtrafikhöga lägen.

Väg 222 är omledningsväg för Essingeleden och sekundärled för farligt gods. Befintlig och framtida bostadsbebyggelse måste därför anpassas till risker för olyckor och utsläpp.

Framkomligheten för alla trafikslag som bilar, bussar och oskyddade trafikanter kommer att förbättras på väg 222.

#### **Konsekvenser för barn**

Nya vägar och bostäder innebär att sandgropar och sluttningar som används för terrängcykling kommer att försvinna. Scouternas verksamhet vid Ålstäket-Grisslinge kan komma att påverkas av vägbreddningar och vägomläggningar. Kommunens och Trafikverkets planer för GCM-vägar, busshållplatser och gångportar innebär att trafiksäkerheten för barn och ungdomar förbättras i hela området.

#### **Tidigare beslut i ärendet**

Dnr 2015KS/0551. Planbesked för Östra Mörtnäs. KSPU 2016-01-20, § 2.

#### **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilägges/Bilägges ej
1	Dnr 03KS/0291. Detaljplaneprogram för Mörtnäs och Korpholmen 2003. KSTU 2004-02-09, § 24.	Bilägges ej
2	Dnr 15KS/16 (11SPN/0287). Start-PM för Mörtnäs M5. KS 2011-11-30, § 257.	Bilägges ej
3	Dnr 15KS/131 (11SPN/0058). Start-PM för Korpholmen M10. KS 2011-11-30, § 256.	Bilägges ej
4	Dnr 2015KS/0551. Planbesked för Östra Mörtnäs. KSPU 2016-01-20, § 2.	Bilägges ej

#### **Sändlista för beslutsexpediering**

Skanska Sverige AB.

Ägare till fastigheterna Mörtnäs 1:587 och 1:226.

Diarienummer  
2015KS/0551

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Lars Öberg  
Sektorchef