



Upphävande av **delar av detaljplaner och byggnads- planer längs med väg 222**

Mölnvik - Ålstäket (Grisslingerakan)

Värmdö kommun

Planbeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

Dnr: 2022KS/0513

Standardförfarande

Datum: 2024-04-23

PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 jan 2015

Samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att upphäva delar av gällande byggnads- och detaljplaner längs med väg 222 Mölnvik – Ålstäket, för att den parallella processen för Grisslingarakans vägplan ska möjliggöras. Totalt berörs åtta planer av upphävandet, och avvägandet i relation till användning av mark och vatten samt påverkan på miljökvalitetsnormer med mera hanteras i processen kopplat till Trafikverkets vägplan.

Planprocessen

Planläggning med detaljplan syftar till att säkerställa att mark- och vattenområden används till de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, allmänna och enskilda intressen. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt plan- och bygglagen (2010:900) med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Planen hanteras med standardförfarande. Eftersom en av detaljplanerna som upphävs har genomförandetid kvar kan upphävandet inte hanteras med det förenklade förfarandet för upphävande av detaljplan. Normalt går det inte att upphäva detaljplan under genomförandetiden. Det bedöms att ombyggnationen av väg 222 är av stor allmän vikt och att detta inte kunde förutses då den planläggningen gjordes.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat antagandeskede. Antagande innebär att politiken beslutar att detaljplanen är färdig. En detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det är först när detaljplanen vinner laga kraft som den är klar.



Innehåll

Inledning	5
Planhandlingar	5
Planeringsunderlag	5
Upphävandets syfte och huvuddrag	5
Bakgrund	5
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Planer	8
Planförutsättningar enligt miljöbalken	9
Riksintresse för kulturmiljövården (3 kap MB)	9
Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)	9
Utredning om betydande miljöpåverkan (6 kap MB)	10
Skyddade områden, strandskydd (7 kap MB)	10
Upphävande av detaljplaner och byggnadsplaner	12
Detaljplan 187	12
Byggnadsplan 3	14
Detaljplan 71	15
Detaljplan 44	17
Byggnadsplan 58	18
Planens konsekvenser	18
Konsekvenser för miljön, landskapsbild och rekreation	18
Konsekvenser för näringslivet	20
Konsekvenser för medborgarna	20
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Avtal	23
Mark- och utrymmesförvärv	24
Markinlösen, fastighetsreglering	24
Fastighetsrättsliga konsekvenser	24
Ekonomiska frågor	25

Konsekvenser om upphävandet inte genomförs	26
--	----

Inledning

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta som visar upphävande av byggnadsplan 3 och illustration
- Plankarta som visar upphävande av byggnadsplan 58 och illustration
- Plankarta som visar upphävande av byggnadsplan 63 och illustration
- Plankarta som visar upphävande av byggnadsplan 93 och illustration
- Plankarta som visar upphävande av byggnadsplan 104 och illustration
- Plankarta som visar upphävande av detaljplan 71 och illustration
- Plankarta som visar upphävande av detaljplan 44 och illustration
- Plankarta som visar upphävande av detaljplan 187 och illustration

Planeringsunderlag

- Trafikverkets vägplanehandlingar www.trafikverket.se/vara-projekt/projekt-i-stockholms-lan/vag-222-molnvalstake

Upphävandets syfte och huvuddrag

Upphävandet syftar till att möjliggöra fastställelse av Trafikverkets vägplan genom att upphäva delar av berörda detaljplaner och byggnadsplaner längs med väg 222. En fastställelse av vägplanen betyder att vägen kan byggas.

Bakgrund

Väg 222 är den huvudsakliga förbindelsen mellan Stockholm, östra Nacka och Värmdö, i dagsläget upplever många sträckan mellan Mölnvik och Ålstäket som

otrygg och rörig. Det beror delvis på lösningen med de tre körfälten, där ett byter riktning, men även på att det finns ett större antal tomtanslutningar mot vägen och flera övergångsställen. För att komma till rätta med trafikproblemen arbetar Trafikverket just nu med en vägplan för ombyggnad av väg 222 på sträckan från cirkulationsplatsen vid Mölnvik till och med korsningen Ålstäket.

De åtgärder som Trafikverket utreder är:

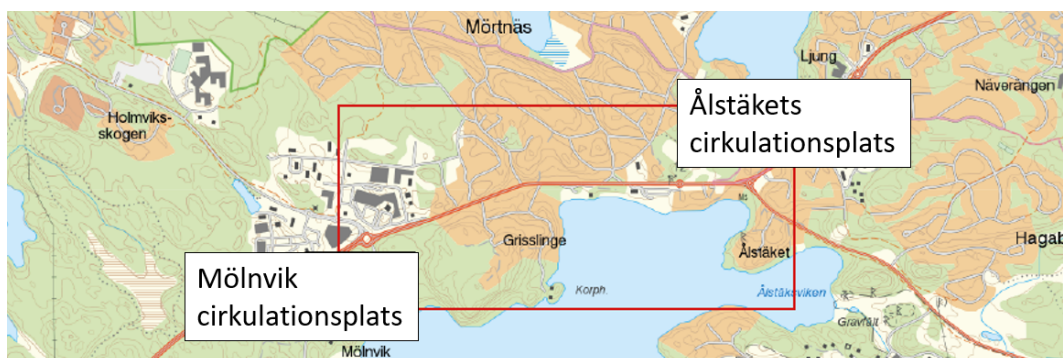
- Bygga om till två körfält i vardera riktningen på hela sträckan Mölnvik-Ålstäket.
- Binda ihop Korpholmsvägen och Älgstigen till en signalreglerad fyrvägs-korsning.
- Se över korsningspunkterna vid Mölnvik, Mörtån, Svanstensrondellen och Ålstäket för att få till så bra framkomlighet som möjligt.
- Bygga en ny, bredare gång- och cykelväg längs norra sidan av väg 222.
- Bygga gång- och cykeltunnlar i anslutning till busshållplatserna.
- Förbättra bullersituationen för närboende.
- Stänga tomtanslutningar till väg 222 och samla dessa till lokalgator.

För mer information om Trafikverkets vägplan se Trafikverkets webbplats:

[Väg 222, Mölnvik-Ålstäket - www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se/Väg-222-Mölnvik-Ålstäket)

När en ny statlig 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 för att samla in så mycket information och synpunkter som möjligt.

För att vägplanen ska kunna fastställas krävs att den inte strider mot någon gällande detaljplan. I gränsområdet mot den nya vägplanen berörs och överlappas mindre delar av ett antal detaljplaner längs med väg 222 mellan Mölnvik och Ålstäket. Dessa remsor av detaljplanerna behöver därför upphävas för att vägplanen ska kunna fastställas.



Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget längs med väg 222, i södra delen av Mörtlös. Sträckan är cirka två kilometer lång och löper mellan de två cirkulationsplatserna; Mölnvik i väst och Ålstäket i öst.



Området som omfattas av Trafikverkets vägplan för väg 222 mellan cirkulationsplats Mölnvik och cirkulationsplats Ålstäket.

Areal och markägförhållanden

Fastigheter som berörs av upphävande är privatägda eller ägs av Värmdö kommun.

Se fastighetsförteckningen för fullständig förteckning av berörda fastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan 2022 - 2035

Enligt kommunens översiktsplan 2022–2035 (ÖP) framgår det att Värmdö ska ha säker och effektiv trafikinfrastruktur med en utvecklad länsväg 222 som bas.

Trafikmiljön längs det statliga vägnätet i Värmdö behöver förbättras. Det gäller särskilt väg 222 ut till Stavsås. Vägsträckan Mölnvik–Ålstäket ska förbättras genom ytterligare körfält, nya rondeller, separat gång- och cykelbana samt belysning.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Detaljplaner och byggnadsplaner

Planförslaget berör upphävande av delar av tre detaljplaner och delar av fem byggnadsplaner. En av detaljplanerna har genomförandetid kvar.

Delar av följande gällande detaljplaner och byggnadsplaner berörs av upphävandet:

- Byggnadsplan 3 (Aktbeteckning 01-GUB-237), fick laga kraft 1942
- Byggnadsplan 93 (Aktbeteckning 01-VÄM-1234), fick laga kraft 1944
- Byggnadsplan 104 (Aktbeteckning 01-VÄM-1472), fick laga kraft 1948
- Byggnadsplan 58 (Aktbeteckning 01-GUB-396), fick laga kraft 1958
- Byggnadsplan 63 (Aktbeteckning 01-GUB-409), fick laga kraft 1959
- Detaljplan 44 (Aktbeteckning 0120-P95/0125), fick laga kraft 1995
- Detaljplan 71 (Aktbeteckning 0120-P99/0331/2), fick laga kraft 1999
- Detaljplan 187 (Aktbeteckning 0120-P10/8), fick laga kraft 2010

Endast Detaljplan 187 har pågående genomförandetid (till 2025-12-22)

Planförutsättningar enligt miljöbalken

Upphävandet bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför upphävandet anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

På sträckan mellan Sickla trafikplats och Gustavsberg är väg 222 av riksintresse för kommunikationer, däremot är den del av väg 222 som går igenom planområdet inte av riksintresse för kommunikationer. Inom planområde finns inga riksintressen att behöva beaktas.

Väg 222 är hårt trafikerad och ger upphov till buller i planområdet. I och med Trafikverkets ombyggnation av väg 222 utreder Trafikverket vilka befintliga bostäder

som är så pass utsatta för buller att bullerskyddsåtgärder krävs. I vägplanen föreslås att bullerdämpande åtgärder i form av bullerskyddskärm uppförs på delar av vägsträckan. Även fastighetsnära åtgärder så som fönster- och fasadåtgärder utreds. Trafikverkets bedömning är att vägplanen innebär en lindrigare bullersituation än nollalternativet tack vare de bullerskyddsåtgärder som föreslås i planen. För mer information om buller hänvisar kommunen till Trafikverkets vägplan.

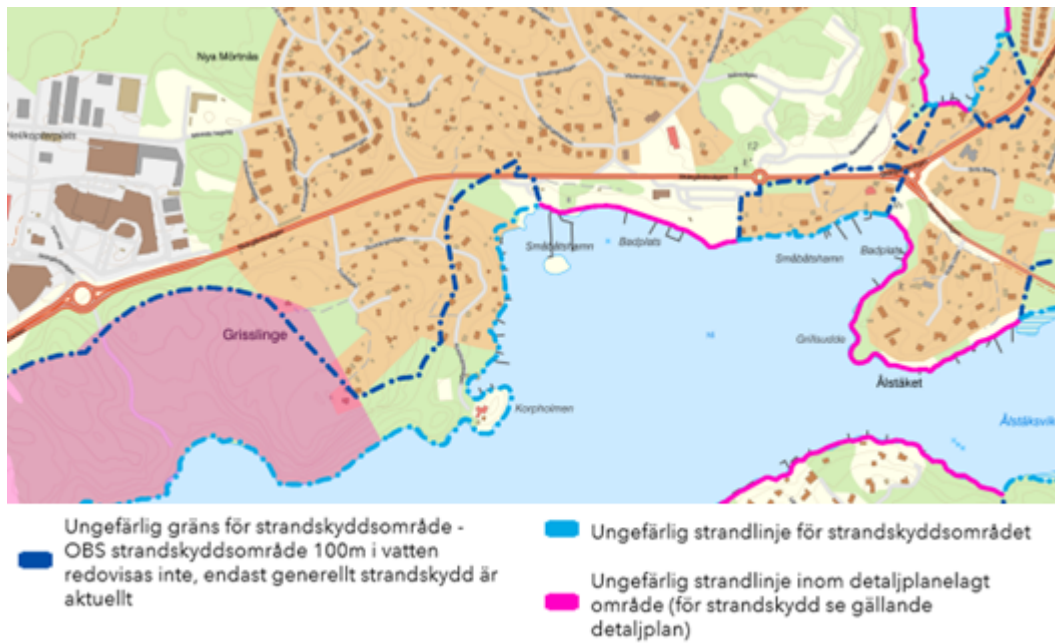
Utredning om betydande miljöpåverkan (6 kap MB)

Enligt plan- och bygglagen ska bestämmelserna i Miljöbalken 6 kap tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en undersökning om betydande miljöpåverkan. Om risk för betydande miljöpåverkan finns ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Aktuellt planförslag med syfte att upphäva delar av detaljplaner och byggnadsplaner är endast av en administrativ karaktär varvid ett genomförande bedöms att inte leda till en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Upphävandet av detaljplanerna bedöms inte motverka några kommunala planeringsintressen eller innebära några omfattande förändringar för berörda fastigheter.

Beslutet om att upphäva delar av detaljplanerna och byggnadsplanerna medför inte betydande miljöpåverkan även om upphävandet öppnar upp för möjligheten att fastställa vägplanen för väg 222 som i sig kan innebära en betydande miljöpåverkan. Prövningen av vägens påverkan sker i Trafikverkets arbete med vägplanen och inte i aktuellt upphävandeärende.

Skyddade områden, strandskydd (7 kap MB)

Några av de delar av detaljplanerna som upphävs ligger inom område som omfattas av strandskydd eller inom område där strandskyddet återinträder när gällande detaljplaner upphävs (7 kap. 18 g § MB). Förbuden som gäller inom ett strandskyddat område enligt 7 kap 15 § MB gäller inte vid byggande av allmän väg eller järnväg enligt fastställd vägplan (7 kap 16 § 3 MB). Strandskyddets återinträdande innebär därmed inga hinder för genomförandet av vägplanen.



Bilden ovan visar gällande strandskydd i anslutning till planområdet. Källa: Länsstyrelsen

Upphävande av detaljplaner och byggnadsplaner

Nedan redovisas och beskrivs de delarna av detaljplanerna och byggnadsplanerna som upphävs. Det är endast de delar av detaljplanerna som visas i materialet som påverkas, i övrigt fortsätter planen i sin helhet att gälla.

Detaljplan 187

Detaljplanen fick laga kraft år 2010 och ligger i västra delen av Mörtlös, den omfattar ett 47 hektar stort område längs med Älgstigen, Stallvägen och delar av Gustav III:s väg samt även en del av det obebyggda området norr om Mölnviks verksamhetsområde. Syftet med detaljplanen var att samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut, ge möjlighet till permanent-bostadsbebyggelse med närhet till kommersiell service, förskola och goda kollektivtrafikförbindelser med bland annat Gustavsberg och Stockholm. Syftet var också att ge möjlighet till en utvidgning av Mölnviks verksamhetsområde.

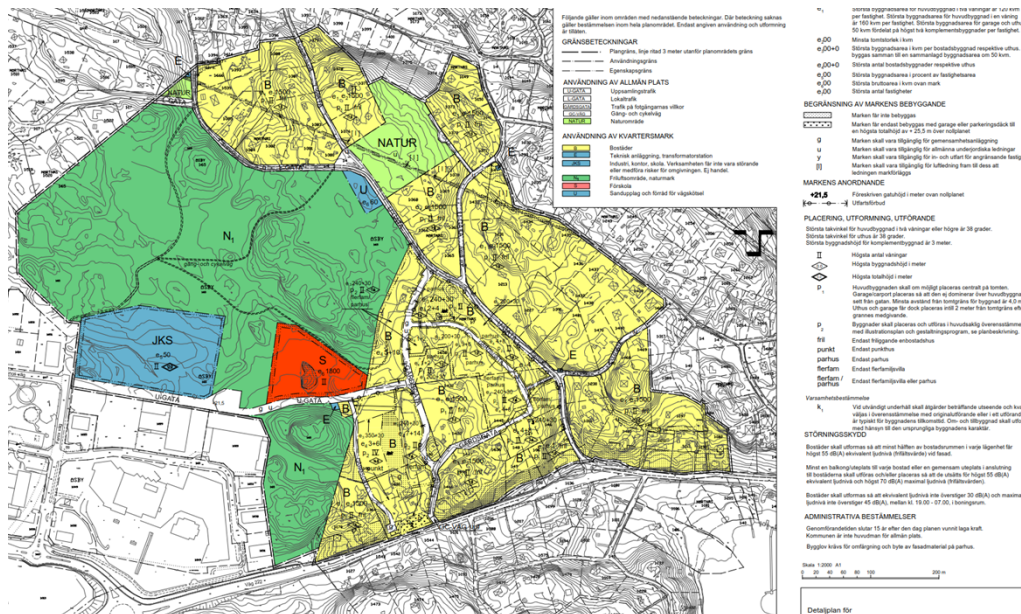
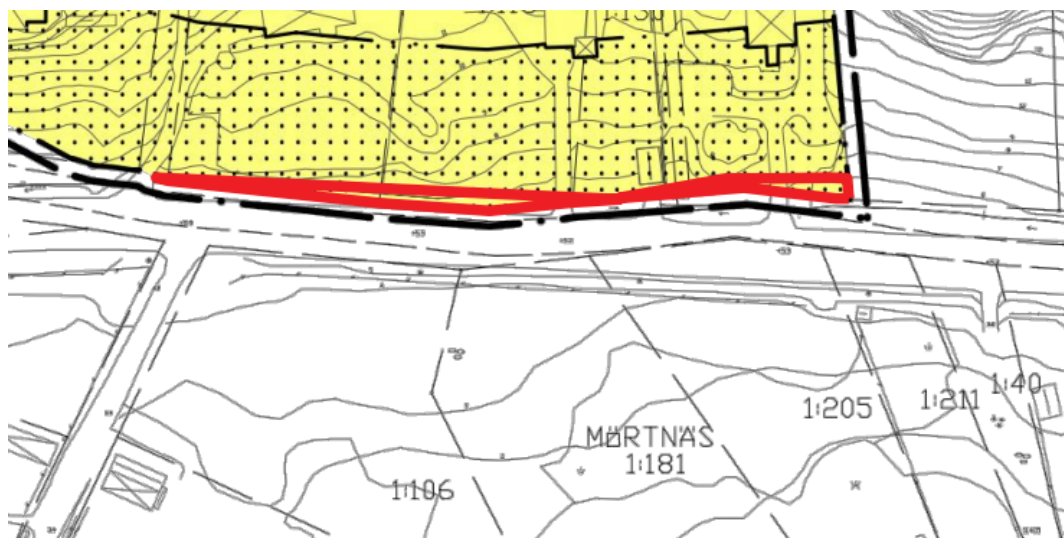
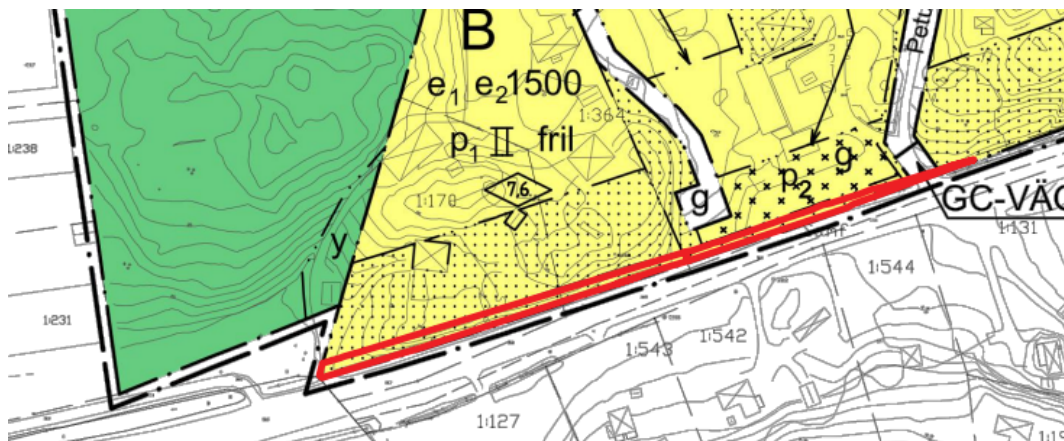


Bild av detaljplanen 187

De delar av detaljplanen som upphävs i och med aktuellt planförslag anger användningen bostäder med prickad mark. Prickad mark är mark som inte får

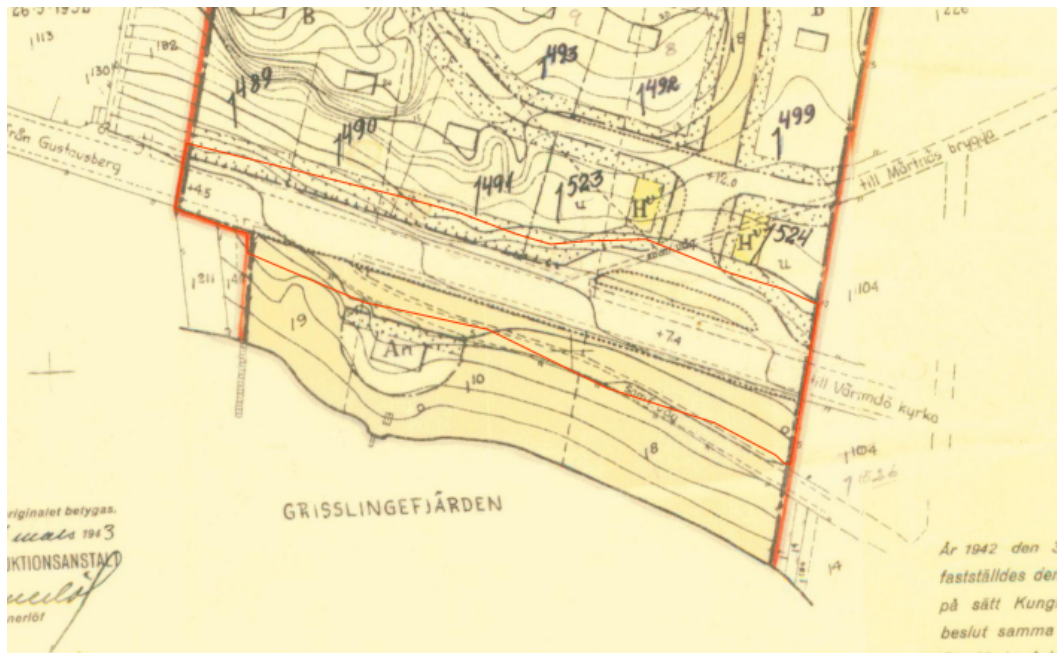
bebyggas. Marken består idag av en skogsklädd brant slänt mot väg 222 som avskiljer bostadsbebyggelsen från vägen. Bostadsbebyggelsen ligger topografiskt högre än vägen. Se bilder nedan med upphävda delar markerade med röd linje. Detaljplanen har genomförandetid kvar till år 2025. Berörda fastigheter är Mörtånäs 1:170, Mörtånäs 1:364, Mörtånäs 1:600, Mörtånäs 1:446, Mörtånäs 1:211, Mörtånäs 1:113 och Mörtånäs 1:182.



Delar av detaljplanen som upphävs är rödmarkerade

Bilderna visar de delar av detaljplanen 187 som upphävs

Mörtnäs 1:582, Mörtnäs 1:484, Mörtnäs 1:40 och Mörtnäs 1:211.



Del av byggnadsplanen som upphävs är rödmarkerad

Bilden visar den del av byggnadsplan 3 som upphävs.

Detaljplan 71

Detaljplanen som fick laga kraft 1999 är en ändring av den tidigare redovisade byggnadsplan 3 och gäller för fastigheterna Mörtnäs 1:523 och Mörtnäs 1:662. När detaljplanen togs fram bestod planområdet av endast en fastighet, Mörtnäs 1:523. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en byggrätt på 150 kvadratmeter för ett friliggande bostadshus samt bibehålla nu gällande byggrätt för bland annat handelsändamål och bostad i befintlig byggnad på fastigheten. Syftet var även att möjliggöra en delning av fastigheten.

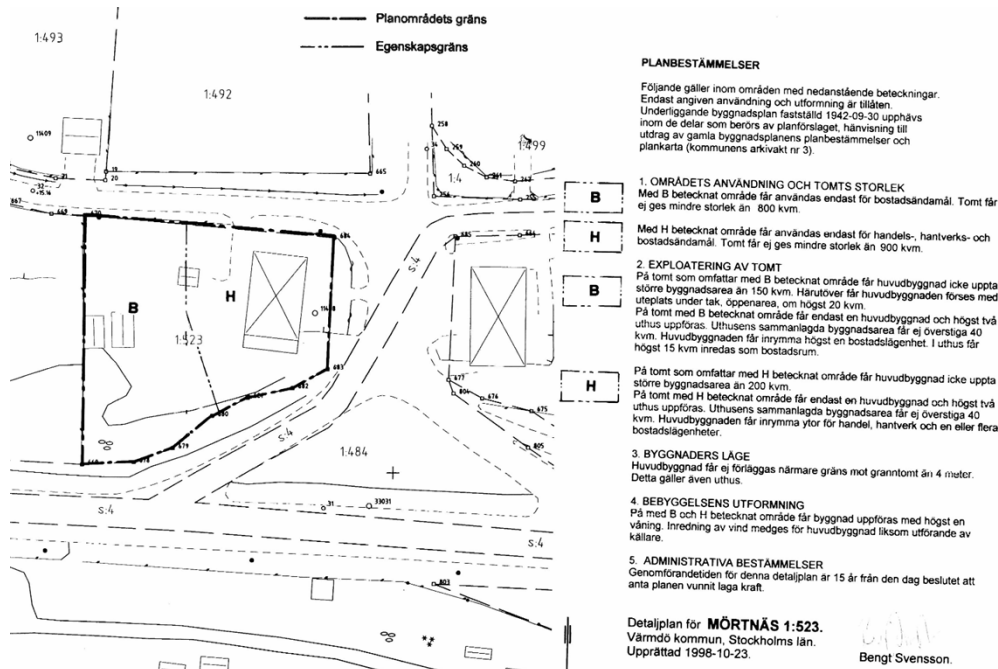
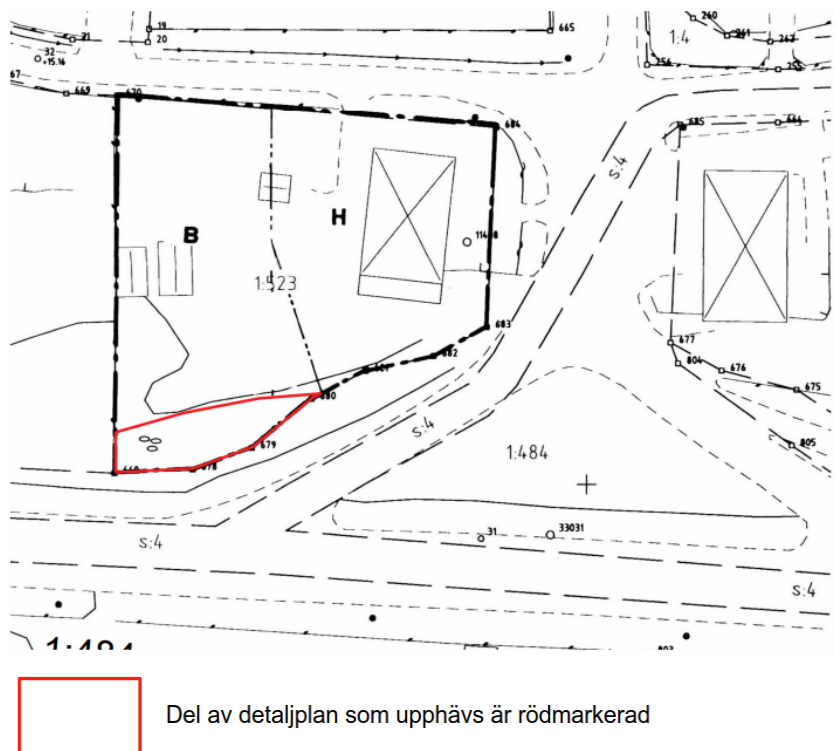


Bild av detalplanen 71

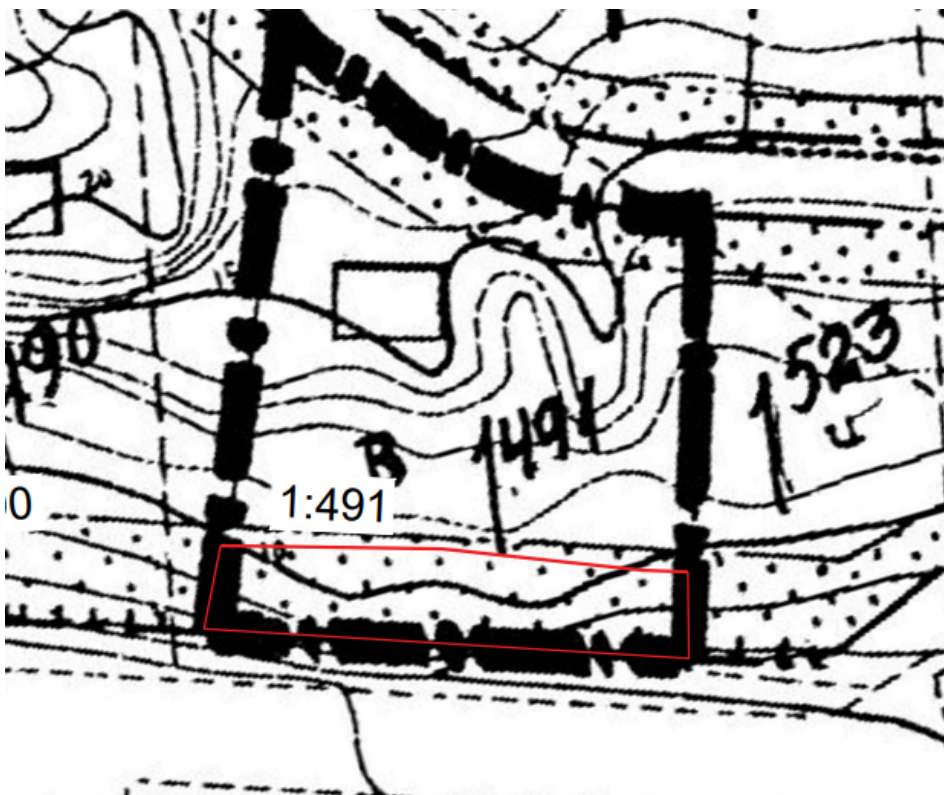
Den del av detalplanen som upphävs i och med aktuellt planförslag anger kvartersmark för bostad. Detaljplan har ingen genomförandetid kvar. Berörd fastighet är Mörtån 1:662.



Bilden visar den del av detalplanen 71 som upphävs

Detaljplan 44

Detaljplan 44 som fick laga kraft 1995 är en ändring av den tidigare redovisade byggnadsplan 3 och gäller för fastigheterna Mörtlös 1:491 och Mörtlös 1:657. När detaljplanen togs fram bestod planområdet av endast en fastighet, Mörtlös 1:491. Syftet med att ändra planbestämmelserna var att möjliggöra en delning av fastigheten 1:491 i ungefärligen två lika stora delar samt att anpassa en ny planbestämmelse avseende byggrätten. I övrigt behölls planbestämmelser och plankarta oförändrade. Syftet var även att möjliggöra en delning av fastigheten.



Del av detaljplan som upphävs är rödmarkerad

Område för upphävande visas inom byggnadsplan 3.

Byggnadsplan 58

Byggnadsplanen fick laga kraft 1958 och gäller för området vid Grisslinge badplats på södra sidan av väg 222, den anger friluftsbad för detta område. Planen omfattar även bostadsbebyggelse norr om väg 222 samt en fastighet med handels- och bostadsändamål.



Planens konsekvenser

Konsekvenser för miljön, landskapsbild och rekreation

Grönområdena längs väg 222 består främst av små ytor med blandade träslag och gräsytor i norra delen. I södra delen varierar naturen med mindre partier av skogsmark och bebyggda tomtmarker samt vattenområden. Det finns ett skogsparti norr om väg 222 som används som strövområde för närboende och ett ängsområde. Vägen kantas bitvis av alléer av blandträd. Söder om väg 222 finns Grisslinge havsbad.

Aktuellt planförslag innebär upphävande av detaljplaner och byggnadsplaner som anger allmän plats för park och område för friluftsbad. Planförslaget möjliggör fastställelse av Trafikverkets vägplan för väg 222. Ombyggnad av väg 222 medför

intrång och påverkan i närliggande naturområden. Ombyggnaden bedöms dock inte påverka de mest värdefulla naturområdena. Områden för rekreation kommer fortsatt finnas kvar och kunna användas i samma utsträckning. Ombyggnaden av väg 222 medför även positiva effekter i området då en ny gång- och cykelväg byggs och gång- och cykeltunnlar byggs i anslutning till busshållplatserna. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kommer att förbättras. För mer information om vägplanens påverkan på natur och rekreation hänvisar kommunen till Trafikverkets vägplan.

Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer

Konsekvens för yt- och grundvatten

Området består till stora delar av isälvs material och är därmed av värde för grundvattenbildningen i området. Det finns inga lokala grundvattenbildningar eller enskilda brunnar inom planområdet. Planområdet avvattnas till två olika vattenförekomster, Torsbyfjärden och Grisslingen. Vattendelaren för avrinningsområdena är belägen norr om väg 222 för sträckan Mölnviks cirkulationsplats till cirkulationsplatsen vid havsbadet. Avrinningen från detta område når Grisslingen, söder om planområdet. För sträckan från cirkulationsplatsen vid havsbadet till cirkulationsplatsen vid Ålstäket ligger vattendelaren för avrinningsområdet söder om vägen, vilket innebär att vattnet från denna del av planområdet når Torsbyfjärden, norr om planområdet.

Enligt vattenmyndighetens klassning har Torsbyfjärden måttlig ekologisk status. År 2027 ska god ekologisk status uppnås. Torsbyfjärden uppnår ej god kemisk status. År 2027 ska Torsbyfjärden uppnå god kemisk status med undantag för bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Miljöproblemen beror på övergödning och miljögifter. 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 och kvicksilverföreningar. Miljöproblemen beror på övergödning och miljögifter.

Grisslingen och Torsbyfjärden uppfyller idag inte miljö kvalitetsnormerna för vatten.

För att miljö kvalitetsnormerna ska kunna nås får inte planförslaget leda till en försämring av vattenstatusen i recipienterna. Detta ställer krav på att dagvattenhanteringen i området ordnas så att förorenat dagvatten inte når recipienterna. Aktuellt planförslag syftar till att upphäva gällande detaljplaner inom planområdet för att möjliggöra fastställande av Trafikverkets vägplan för väg 222. Planförslaget bedöms inte i sig medföra någon försämring av vattenstatusen i recipienterna. Trafikverket planerar för dagvattendammar i anslutning till vägen som kommer att rena vägdagvatten. Ombyggnaden av vägen innebär även ökad trafiksäkerhet och minskad risk för olyckor som kan medföra läckage till recipienterna. Trafikverket bedömer att vattenförekomsternas status inte kommer att påverkas negativt vid ombyggnaden av väg 222. För mer utförlig beskrivning av hantering av vägdagvatten och påverkan på recipienterna hänvisas till Trafikverkets vägplan.

Konsekvenser för näringslivet

Planförslaget möjliggör fastställelse av Trafikverkets vägplan längs väg 222 Mölnvik-Ålstäket. Genom detta bidrar planförslaget till att Trafikverket kan uppnå de övergripande målen för svensk transportpolitik, nämligen att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet.

Konsekvenser för medborgarna

Hälsa och säkerhet

Väg 222 är primär led för farligt godsled. Ombyggnad av väg 222 kommer att förbättra trafiksäkerheten i området. För separat riskutredning se riskutredning tillhörande Trafikverkets vägplan.

Buller

Väg 222 är hårt trafikerad och ger upphov till buller i planområdet. I och med Trafikverkets ombyggnation av väg 222 utreder Trafikverket vilka befintliga bostäder som är så pass utsatta för buller att bullerskyddsåtgärder krävs. I vägplanen föreslås att bullerdämpande åtgärder i form av bullerskyddskärm uppförs på delar av vägsträckan. Även fastighetsnära åtgärder så som fönster- och fasadåtgärder utreds. Trafikverkets bedömning är att vägplanen innebär en lindrigare bullersituation än nollalternativet tack vare de bullerskyddsåtgärder som föreslås i planen. För mer information om buller hänvisar kommunen till Trafikverkets vägplan.

Gator och trafik

Väg 222 är den huvudsakliga förbindelsen mellan Stockholm, östra Nacka och Värmdö. Tillsammans med väg 274 är vägen även en genomfart genom Värmdö till Vaxholm via en färjeförbindelse till Rindö. Väg 222 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. I och med ombyggnaden blev det förbjudet att göra vänstersvängar på vägen. Väg 222 har fortfarande många trafikproblem på sträckan mellan Mölnvik och Ålstäket. Vägen är hårt belastad och framkomligheten och trafiksäkerheten är låg. Vägen är en barriär för boende och övriga som vistas i och genom området. Längs sträckan finns många fastighetsanslutningar/utfarter som skapar trafikproblem.

Sociala konsekvenser

Det övergripande målet för svensk transportpolitik är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet. Under det övergripande målet har regeringen också satt upp funktionsmål och hänsynsmål med ett antal prioriterade

områden.

Funktionsmålet strävar efter att skapa tillgänglighet för människor och gods genom att utforma transportsystemet så att det ger grundläggande tillgänglighet av hög kvalitet och användbarhet. Det ska också vara jämställt, vilket innebär att det ska tillgodose både kvinnors och mäns transportbehov på ett likvärdigt sätt.

Hänsynsmålet fokuserar på säkerhet, miljö och hälsa. Genom att anpassa transportsystemets utformning, funktion och användning ska det undvika allvarliga skador eller dödsfall. Dessutom ska det bidra till att uppnå miljömålen och främja ökad hälsa för samhället som helhet.

Genom att planförslaget möjliggör fastställelse av Trafikverkets vägplan bidrar det även till att nå funktionsmålet genom förbättrad framkomlighet och tillgänglighet. Åtgärderna bidrar även positivt till hänsynsmålet med förbättrad trafiksäkerhet och ökad miljöanpassning genom förbättrad dagvattenhantering och bullerskyddsåtgärder. En ökad tillgänglighet och framkomlighet förväntas gynna alla samhällsmedborgare, inklusive personer med funktionsnedsättningar eller de som är beroende av kollektivtrafik vilket främjar social inkludering och jämlikhet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning	Kvartal 4 2023
Antagande	Kvartal 2 2024
Laga kraft tidigast	Kvartal 2 2024

Genomförandetiden

Upphävandet verkställs vid det datum beslutet får laga kraft.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Upphävandet innebär inga förändringar i huvudmannaskap. Genom upphävandet styrs inte något huvudmannaskap.

Allmän plats

I denna detaljplan planläggs ingen allmän plats.

Avtal

Trafikverket avser att teckna avtal med kommunen gällande genomförande av vägplanen för väg 222. Trafikverket avser även att teckna avtal med berörda fastighetsägare som påverkas av vägplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Markinlösen, fastighetsreglering

Kommunen ser inte något behov av att göra justeringar av fastighetsgränser på grund av upphävandet. Berörda fastighetsägare kommer efter upphävandet fortsatt äga sina respektive fastigheter.

När vägplanen har vunnit laga kraft blir beslutet om fastställande juridiskt bindande. Detta innebär att väghållaren, i detta fall Trafikverket, får tillstånd att bygga allmän väg i enlighet med fastställelsebeslutet och de villkor som anges i beslutet. Det innebär även att Trafikverket har rätt, men också skyldighet om fastighetsägare begär det, att lösa in mark som behövs permanent för vägen. Vägplanen ger också rätt att tillfälligt använda mark som behövs för bygget av anläggningen. Trafikverket kommer att med stöd av väglagen hantera marklösen och markintrång som uppkommer till följd av vägplanen.

Se Trafikverkets förslag till vägplan för mer utförlig beskrivning av vägplanens fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter

Inom planområdet finns servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. I de detaljplaner eller byggnadsplaner som upphävs finns dock inga rättighetsområden markerade för dessa. Upphävandet av detaljplanerna och byggnadsplanerna bedöms därför inte påverka dessa servitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter. Eventuell påverkan på dessa rättigheter på grund av ombyggnad av väg 222 hanteras i processen för vägplanen.

Ekonomiska frågor

Finansiering

Detaljplan

Kommunen bekostar upphävandet av detaljplanerna

Allmän plats

Upphävandet innehåller ingen planläggning av allmän plats.

Ersättning

Ersättning när en detaljplan ändras eller upphävs

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren. En sådan rätt till ersättning gäller också om ändringen eller upphävandet sker efter genomförandetidens utgång och skadan avser en åtgärd som när genomförandetiden löpte ut omfattades av ett bygglovsärende som inte var slutligt avgjort (14 kap. 9 § plan- och bygglagen).

Ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planåtgärden. Den som vill begära ersättning måste göra detta inom två år från den dag då planbeslutet får laga kraft.

Av de detaljplaner och byggnadsplaner som upphävs i och med detta planförslag är det en detaljplan som har genomförandetid kvar, detaljplan 187, som har genomförandetid fram till 2025-12-22. Upphävandet av planen berör endast prickmarkerad kvartersmark för bostad i fastigheternas gräns mot väg 222. Upphävandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon skada eller marknadsvärdeminskning för berörda fastighetsägare. För ersättning med anledning av Trafikverkets vägplan se nedan.

Ersättning med anledning av vägplan

Fastighetsägare som berörs av Trafikverkets vägplan har rätt till ersättning för mark som Trafikverket tar i anspråk för vägbygget och för de flesta skador som uppstår i samband med byggandet. Även den som har nyttjanderätt eller någon annan särskild rätt till en fastighet kan ha rätt till ersättning.

Se Trafikverkets förslag till vägplan för mer utförlig beskrivning av ersättning med anledning av vägplanen.

Konsekvenser av upphävandets genomförande

Efter att beslutet att upphäva detaljplanerna och byggnadsplanerna får laga kraft kommer berörda markområden att hanteras som ej planlagd mark och styrs av samma regler som annan ej planlagd mark. Upphävandet av planerna innebär inte några fysiska förändringar, utan är av administrativ karaktär. Syftet med upphävandet är att möjliggöra fastställande av Trafikverkets vägplan för väg 222, Mölnvik - Ålstäket. De områden som omfattas av upphävandet kommer i framtiden att ersättas av vägplanen som upprättas av Trafikverket. För konsekvenser kopplade till vägplan samt ombyggnad av väg 222 hänvisas till Trafikverkets förslag till vägplan.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Motstående intressen i samband med en upphävandeplan handlar i grunden om motsättningen mellan enskilda intressen från fastighetsägare och verksamheter inom området och det allmänna intresset att upphäva detaljplanen för att möjliggöra en ny väg.

Konsekvenser om upphävandet inte genomförs

Om upphävandet inte genomförs får det konsekvenser för vägplanen för väg 222. Vägen kan inte breddas och detta får konsekvenser för trafiksäkerhet och framkomlighet längs med väg 222 vilket påverkar boende i området och genomfartstrafik från öster om/bortom Ålstäket.

Medverkande tjänstepersoner

Mustafa Qazali, planarkitekt

Agnes Conzen, exploateringsingenjör

Manne Berndtsson, enhetschef exploateringsplan

Värmdö 2023-04-23

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

Mustafa Qazali

Planchef

Planarkitekt/projektledare

