



Detaljplan för
Östra Mörtnäs etapp 2
(Mörtnäs 1:12, 1:68, 1:587, 1:226 m.fl.)
Värmdö kommun

Samrådsredogörelse

GRANSKINGSHANDLING

Datum: 2024-06-04

Utökat förfarande

KSPU: 2024-04-23

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

Ansvarig handläggare:
Lisa Hansson

Dnr: 2015KS/0551

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Östra Mörtnäs etapp 2, Värmdö kommun

Samråd av detaljplan för Östra Mörtnäs etapp 2 har skett från 2020-06-02 till 2020-06-30. Anstånd lämnades till tre samrådsparter. Information om samråd skickades ut enligt sändlista och samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2020-06-02 (enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls ett digitalt samrådsmöte 2020-06-16, som även gick att ta del av i efterhand. Svaren på de frågor som besvarades under mötet sammanställdes även i ett dokument som publicerades på projekthemsidan. Planförslaget och alla bilagda handlingarna finns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 27 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

- Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer
- Del B. Ändringar mellan samråd och granskning
- Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer
- Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Bilagor:

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under granskningen.

Yttranden har lämnats av

Namn	Handling nr i diariet (Fastighetsbeteckning)	Datum
	2015KS/0551-	
Myndigheter		
1. Länsstyrelsen	62	2020-07-23
2. Luftfartsverket LFV	30	2020-06-02
3. Havs- och vattenmyndigheten	34	2020-06-09
4. Trafikförvaltningen Region Stockholm	43	2020-06-25
5. Lantmäteriet	49	2020-06-30
6. Storstockholms brandförsvaret	56	2020-06-30
7. Trafikverket	60	2020-07-01
8. BMHN	65	2020-09-04
Företag		
9. Postnord	31	2020-06-02
10. Telia Company AB / Skanova	36	2020-06-17
11. Grisslinge Fastighetsutveckling AB, Hellström Law	38, 39, 40, 42 (Mörtnäs 1:587)	
12. Vattenfall	47	2020-06-26
Föreningar		
13. Mörtnäs vägförening	53	2020-06-30
14. Värmdö hästvagnar	58	2020-06-30
Sakägare Fastighetsägare och boende inom planområdet, rågrannar, m.fl.		
15. Fastighetsägare nr 1	35 (Mörtnäs 1:178)	
16. Boende nr 1 Sandtäcksvägen	37	2020-06-16
17. Boende nr 2 Sandtäcksvägen	41	2020-06-23
18. Rättighetshavare nr 1	44 (Ålstäket 7:12)	2020-06-28
19. Fastighetsägare nr 2 och 3	46, 48 (Mörtnäs 1:533 och 1:531)	2020-06-29
20. Fastighetsägare nr 4	50 (Mörtnäs 1:652)	2020-06-30
21. Fastighetsägare nr 5	51 (Mörtnäs 1:653)	2020-06-30
22. Fastighetsägare nr 6	52 (Mörtnäs 1:318)	2020-06-30
23. Fastighetsägare nr 7	55 (Mörtnäs 1:654)	2020-06-30
24. Fastighetsägare nr 8	59 (Mörtnäs 1:655)	2020-06-30
Övriga synpunktslämnare		

25. Boende i Mörtnäs	45 - cykelgruppen	2020-06-29
26. Boende på Isälsvägen	54 (Mörtnäs 1:900, 1:901, 1:902, 1:912 och 1:913)	2020-06-30
27. Boende i Ålstäket (Brf Viks pensionat)	57 (Ålstäket 6:1)	2020-06-30

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1. Gröna samband och exploatering

Flera yttranden berör områdets grönstruktur, och önskemål om att värna de rekreativa värden som området erbjuder idag.

Kommentar:

De två olika inriktningarna som anges i RUFS 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen), primärt bebyggelseläge och grönt svagt samband, innebär motstridiga rekommendationer. I denna detaljplan har bostadsmålet prioriterats, men ansträngningar har gjorts för att värna det svaga gröna sambandet genom att bevara och skydda de befintliga värdena i så stor utsträckning som möjligt och att försöka stärka dem där det är möjligt. Dock får planförslaget små till märkbara negativa konsekvenser för naturmiljön, vilket redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Efter samrådet genomfördes ett internt arbete med att ta fram en helhetsanalys gällande gröna samband och exploatering i Östra Mörtnäs och detaljplanens närområde. I granskningsförslaget föreslås större ytor för naturmark för att stärka det gröna svaga samband som finns i området. På fastighet Mörtnäs 1:12 föreslås en mer koncentrerad bebyggelse som ger möjlighet till ett bredare grönsläpp i fastighetens nordöstra del med markanvändning Natur. Ett bredare grönsläpp har även möjliggjorts i den norra delen av fastighet Mörtnäs 1:226 genom planbestämmelse för skydd av träd och vegetation. På fastighet Mörtnäs 1:587 skyddas befintlig grönstruktur med planbestämmelse för skydd av träd.

A2. Exploateringsgrad

Flera yttranden berör exploateringsgrad, hushöjder samt hur de nya byggnaderna förhåller sig till platsens karaktär.

Kommentar:

Mörtnäs består av en blandning av fritidshus, villor samt olika tomtstorlekar. Den tillkommande exploateringen skiljer sig från Mörtnäs småhusområden i skala och täthet. Området för detaljplanen ligger i ett strategiskt läge utpekad i kommunens översiktsplan och i RUF5 2050. Det kollektivtrafiknära läget och det bredare gaturummet till följd av Trafikverkets breddning av väg 222 gör att exploateringsfastigheterna bedöms tåla den grad av exploatering som föreslås i detaljplanen.

Sedan samrådet har detaljplaneförslaget omarbetats för att bättre värna det gröna svaga samband som sträcker sig genom området. Föreslagen byggnation på de tre exploateringsfastigheterna har omarbetats.

På fastighet Mörtnäs 1:12 har byggnaderna flyttats och omgestaltats för att möjliggöra en större grön passage i fastighetens nordöstra del. I samrådsförslaget möjliggjordes byggnation av 7 flerbostadshus med sammanlagt cirka 130 lägenheter. I granskningsförslaget möjliggörs cirka 140 lägenheter samlade i fyra huskroppar för att möjliggöra större grönläpp i syfte att bättre värna det gröna svaga sambandet. Ängstak föreslås på bebyggelsens komplementbyggnader.

På fastighet Mörtnäs 1:226 har den norra huslängan flyttats söderut för att möjliggöra en bredare grön passage på fastighets norra del. Antalet bostäder på fastigheten i gestaltningsförslaget har även reviderats från 14 till 12 radhus.

Bebyggelsen på fastighet Mörtnäs 1:587 har omarbetats från två till tre lamellhus för att skärma bostäder och innergård från trafikbuller från väg 222. Resultatet blir en bättre miljö med en bullerskyddad gård för de boende. Sex radhus har även införts i fastighetens norra del för att skapa en mjukare övergång till omkringliggande bebyggelse i Mörtnäs. I samrådsförslaget möjliggjordes cirka 50–60 lägenheter på fastigheten. I granskningsförslaget möjliggörs cirka 50 lägenheter och sex radhus.

Den nya exploateringen ska utformas för att harmonisera med platsens karaktär av sand och tallskog genom material och färgval. Byggnaderna kopplas visuellt och taktilt till platsen genom naturmaterial som puts, sten och trä samt kulörer som är hämtade ur närmiljön.

A3. Förändrad utsikt

Flera yttranden berör oro över förändrad utsikt över Grisslingen från de befintliga bostadshus som finns i området samt från utsiktsplatsen vid sandtaget.

Kommentar:

Ny exploatering inom planområdet innebär en något förändrad utsikt för flera befintliga fastigheter. I gestaltningsförslaget för Mörtnäs 1:587 redovisas siktanalyser från de befintliga villorna på Västerviksvägen.

Högsta byggnadshöjd har ändrats från 4,5 meter i samrådsförslaget till 7 meter i granskningsförslaget för befintliga villor längs Västerviksvägen för att överensstämja med liknande fastigheter i området samt omkringliggande pågående detaljplaner. Berörda fastigheter är Mörtnäs 1:652, 1:653, 1:654 och 1:655.

Utsiktsplatsen på sandtaget kommer att finnas kvar, och bebyggelsen nedanför sandtaget har placerats med hänsyn till denna. Illustration med sikten från sandtaget redovisas i planbeskrivningen.

A4. Belastning på vägnätet i Mörtnäs

Flera yttranden berör ökad belastning på vägnätet i Mörtnäs samt önskan om längre sträckning av kommunalt huvudmannaskap på Mörtnäsvägen.

Kommentar:

Bedömningen i trafikutredningen är att trafiken i det lokala vägnätet i Mörtnäs inte kommer att påverkas nämnvärt eftersom detaljplanen inte föreslår några nya målpunkter förutom de nya bostäderna. Det är i dagsläget inte aktuellt att föreslå att exploateringsfastigheterna ska ingå i vägföreningen då exploateringsfastigheterna ansluter till kommunal gata. Kommunal standard ryms inte inom befintligt vägområde längre norrut på Mörtnäsvägen. Kommunalt huvudmannaskap skulle innebära stort intrång på intilliggande fastigheter och bedöms därmed inte vara lämpligt.

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

- Förslagen från byggaktörerna har omarbetats för att bättre värna det gröna svaga samband som går genom planområdet.
- Ökad utbredning av Natur, för att värna det gröna svaga sambandet i planområdets östra del. Medför en justering av fastighetsgräns i östra delen av fastighet Mörtnäs 1:12.
- Planbestämmelser för skydd av träd och vegetation har införts i den norra delen av fastighet Mörtnäs 1:226 för att bättre värna det gröna svaga sambandet.
- Föreslagen parkering på fastigheterna Mörtnäs 1:656, del av Mörtnäs 1:15 och del av Ålstäket 7:1 har tagits bort för att bättre värna det gröna svaga sambandet. Marken här planläggs nu som Park och Natur, samt centrumverksamhet.
- Befintlig byggnad på fastighet Mörtnäs 1:656 bedöms ha kulturhistoriskt värde och skyddas i detaljplanen med varsamhetsbestämmelser, samt planläggs för centrumverksamhet, konstnärlig verksamhet och handel.
- Planbestämmelser för fastigheter med kulturhistoriskt värdefulla byggnader har införts i plankartan. Berörda fastigheter är Mörtnäs 1:315, 1:318, 1:531, 1:533 och 1:656.
- Bestämmelse om utformning ”*Fasad och sockelhåning på tillkommande byggnad ska utföras med dova naturnära kulörer*” har lagts till på fastighet Mörtnäs 1:533 för att tillse att nya byggnader smälter in i omgivningen och tar hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten.
- Mörtnäs 1:54 planläggs som allmän plats Park för att bättre värna det gröna svaga sambandet. Befintliga byggnader på fastigheten kan få ny användning inom Park eller flyttas till annan plats inom cirka 500 meter.
- Allmän platsmark Park har införts på del av fastighet Mörtnäs 1:12 för att möjliggöra för trappa upp till Isälvsvägen.
- Fastighet Mörtnäs 1:524 har lyfts in i detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2 från detaljplan Centrala Mörtnäs M5 för att bättre kunna hantera de intrång som sker på fastigheten till följd av den nya lokalgatans sträckning.
- Ytterligare ett E-område för nätstation har lagts in i plankartan.
- Planbestämmelse Dagvatten på allmän platsmark har ändrats från ”*Yta för dagvattenhantering får anordnas*” till ”*Marken ska vara tillgänglig för rening och fördröjning av dagvatten*” för att säkerställa ytans funktion.
- Planbestämmelse Dagvatten - *Marken ska vara tillgänglig för rening och fördröjning av dagvatten*

har lagts till på fastighet Mörtnäs 1:226, 1:587 och 1:12 för att säkerställa ytor för dagvattenhantering.

- Planbestämmelse *"Taktvatten ska så långt som möjligt infiltreras och renas inom respektive fastighet"* har ändrats till *"Taktvatten ska renas och, så långt som möjligt, infiltreras inom respektive fastighet"* för att tydliggöra planbestämmelsens syfte.
- Planbestämmelse för hela planområdet har ändrats från *"Bostäder ska grundläggas med underkant av grundkonstruktionen ovanför nivån 2,7 meter i höjdsystemet RH2000"* till *"Ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,7 meter över nollplanet (RH2000)"* för att tydliggöra planbestämmelsens syfte.
- Planbestämmelse för skydd av träd på kvartersmark har ändrats från *"Träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 meter över marken får endast fällas om de utgör säkerhetsrisk. Om ett träd fälls ska återplantering ske med samma trädslag och stammen tas om hand för att gynna fauna."* till *"Tall och lövträd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 meter över marken får endast fällas om de utgör säkerhetsrisk. Om ett träd fälls bör stammen tas om hand för att gynna lokal fauna. Återplantering ska ske med ett för biotopen och platsen lämpligt inhemska trädslag".* Syftet med planbestämmelsen är att värna det gröna svaga sambandet i avvägning med enskilda intressen.
- Planbestämmelse för tekniska anläggningar har ändrats från *"Tekniska anläggningar ska ges en utformning som harmonierar med övriga byggnadsverk inom planområdet vad gäller färgsättning och fasadmaterial."* till *"Tekniska anläggningar ska gestaltas för att harmoniera med övriga byggnadsverk inom planområdet vad gäller färgsättning och fasadmaterial"* för att förtydliga bestämmelsens syfte.
- Administrativ bestämmelse har ändrats från *"Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 meter från marken"* till *"Marklov krävs för fällning av tall och lövträd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 meter från marken"*. Syftet med planbestämmelsen är att värna det gröna svaga sambandet i avvägning med enskilda intressen.
- Beskrivning av strandskydd och upphävande av strandskydd har tydliggjorts i planbeskrivningen.
- Strandskyddet ligger kvar på den outredda fastigheten med vattenkontakt i planområdets nordöstra del.
- En förprojektering av allmän platsmark har tagits fram för att utreda utformning av och område för nya lokalgator samt utformning av allmän platsmark Park och Natur.

- Vägområde för ny lokalgata för anslutning till Mörtån i planområdets västra del har utvidgats för att innefatta utrymme för Trafikverkets stabiliseringsåtgärd.
- Del av fastigheterna Mörtån 1:318 och Mörtån 1:587 har fått en bestämmelse som reglerar att marken ska vara tillgänglig för stabiliseringsåtgärd, till följd av ny lokalgata till Mörtån villaområde.
- U-område har lagts till på del av Mörtån 1:12 för att säkra plats för dagvattenledning.
- U-område har lagts till på del av Mörtån 1:526 för att säkra plats för underjordiska ledningar.
- Högsta byggnadshöjd har ändrats från 4,5 meter till 7 meter för fastigheter Mörtån 1:652, 1:653, 1:654 och 1:655 för att överensstämja med övriga fastigheter i området samt omkringliggande pågående detaljplaner.
- Prickmark på fastighet Mörtån 1:315 har justerats för att öka fastighetens byggbara yta.
- Styckning möjliggörs på fastigheterna Mörtån 1:315 och Mörtån 1:318.
- Specifika planbestämmelser gällande buller har tagits bort och ersatts med en generell planbestämmelse för buller i hela planområdet: *"Ny- till och ombyggnation av bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls"*.
- Planbestämmelser gällande risk har införts i plankartan: *"För ny- till och ombyggnation inom 30 meter från väg 222 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 eller utföras med automatisk/ manuell avstängningsfunktion samt att det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt" och "Ingen nytillkommande bebyggelse får tillkomma inom 25 meter från väg 222"*.
- Fastighetsgränser har justerats efter uppdaterad grundkarta.
- Planområdesgränsen har justerats för att stämja överens med Trafikverkets vägplan för väg 222.
- Parkering vid Grisslinge havsbad på Mörtån 1:582 möjliggörs i fler plan.
- Den västra parkeringsytan på Mörtån 1:12 möjliggörs i två plan.
- En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, togs fram inför detaljplanens samråd och har uppdaterats inför detaljplanens granskning.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.	Noteras.
b)	Länsstyrelsen bedömer att planförslagets genomförande innebär att det finns en risk för att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser och att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet avseende risken för olyckor och översvämning. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.	Noteras. Frågorna behandlas nedan.
c)	Länsstyrelsen bedömer att planförslagets genomförande innebär att det finns en risk för att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Det framgår av planbeskrivningen att det saknas ett övergripande perspektiv på dagvattenhanteringen för detaljplanen. Detta försvårar en bedömning av påverkan på vattenkvalitet i recipienterna. Det framgår inte av planhandlingarna vilken minsta åtgärdsnivå som krävs för att miljö kvalitetsnormerna kan följas i båda berörda vattenförekomster, Grisslingen och Torsbyfjärden. Till granskningskedet behöver kommunen komplettera med en beskrivning av minsta åtgärdsnivå för dagvatten. Kommunen kan med fördel även göra en samlad	En ny övergripande dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Den har tydligare recipientfokus och tittar på den samlade påverkan på vattenkvaliteten. I linje med kommunens arbete att recipienter ska uppnå MKN har åtgärdsnivån 20 mm applicerats både inom kvartersmark och allmän platsmark där ny- eller ombyggnation planeras ske. Åtgärdsnivån kommer från Stockholm stad och inkluderar ett dimensioneringskrav där dagvattenanläggningar ska dimensioneras utifrån ett regndjup på 20 mm och inneha

<p>bedömning och beskrivning för hela planområdet gällande påverkan för dagvatten.</p>	<p>en mer långtgående rening än sedimentation. Nivån är framtagen med syftet att uppnå MKN i recipienter och innebär att 90 % av årsnederbörden genomgår rening.</p> <p>För ytvattenrecipienterna finns ett åtgärdsbehov för att minska den externa tillförseln av fosfor, som för Torsbyfjärden ligger på 28 %. Applicering av åtgärdsnivån 20 mm inom detaljplanen ger en ungefärlig reningsgrad på 70 % för fosfor.</p> <p>Inom planen kommer dagvattenrening att ske både inom kvartersmark och allmän platsmark, där en stor del bedöms kunna infiltreras i marken. Inom Torsbyfjärdens avrinningsområde kommer det renade dagvatten från kvartersmark kunna leda vidare till dagvattenåtgärder (torrdamm, blå-grönt stråk och översilningsyta) på kommunal mark för vidare rening innan det når recipienten. På grund av de goda infiltrations-möjligheterna bedöms vidareavledning av dagvatten ut från kvartersmark främst ske vid mer intensiva regn för majoriteten av området.</p> <p>I plankartan har ytor för planerade dagvattenåtgärder på både allmän mark och kvartersmark, i enlighet med dagvattenutredning samt förprojektering av allmän mark, reserverats i plankarta. Därtill finns en generell bestämmelse om att takvatten ska renas och, så långt det är möjligt, infiltreras</p>
--	---

		samt bestämmelser om ytor som inte får hårdgöras eller bebyggas.
d)	<p>Planområdet är till stora delar inte planlagda och mindre delar omfattas av flera detaljplaner. Planförslagets nordöstra del omfattas av en byggnadsplan fastställd 1944 (dp 24), i den västra delen omfattas området av en byggnadsplan fastställd i oktober 1954 (dp 58), i den nordvästra delen gäller en byggnadsplan fastställd 1959 och i den nordöstra delen gäller en detaljplan antagen 2014. Före denna detaljplan gällde en detaljplan för Mörtnäs 1:12, 1:68, del av reningsverk (SP 24). Det saknas dock en beskrivning om detta område inte har omfattats av någon detaljplan tidigare eller om det funnits någon äldre plan från före 1975. Länsstyrelsen kan inte se att det funnits någon plan tidigare. Kommunen behöver redogöra för dessa förhållanden för att kunna bedöma strandskyddets återinträde eller inträde vid ny planläggning.</p>	<p>I detaljplanen upphävs strandskyddet i de områden som bedöms vara ianspråktagna på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften.</p> <p>Texten gällande strandskydd i planbeskrivningen har uppdaterats och kompletterats för att tydliggöra planhistoriken i området kopplat till upphävande av strandskydd.</p>
e)	<p>Länsstyrelsen bedömer att planförslagets genomförande innebär att det finns en risk för att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.</p> <p>Utifrån nuvarande underlag delar inte Länsstyrelsen kommunens bedömning att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c punkt 1 miljöbalken är uppfyllt för att upphäva strandskyddet på delar av fastigheten Mörtnäs 1:533.</p> <p>Vid en avvägning enligt 4 kap. 17 § PBL, om intresset av att ta området i anspråk för bostadsändamål väger tyngre än strandskyddsintresset bedömer Länsstyrelsen att strandskyddsintresset i denna del väger tyngre.</p> <p>Länsstyrelsen gör bedömningen att den</p>	<p>Efter beslut från Mark- och miljödomstolen 2023-05-31 medges upphävande av strandskydd på del av fastighet Mörtnäs 1:533. Område för upphävande av strandskydd på fastigheten i detaljplanen är i enlighet med detta beslut.</p>

	<p>västra delen av fastigheten är tillgängligt för allmänheten idag och inte ingår i någon hemfridszon, då denna är tydligt avgränsad till fastighetens östra sida.</p> <p>Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen avser att behålla strandskyddet för en remsa längs med vattnet i planområdets södra del i syfte att bevara växt- och djurlivet på platsen.</p>	
f)	<p>Vad gäller strandskyddet upplyser Länsstyrelsen även om att deras förordnandebeslut från 1980 innebär att strandskydd gäller idag 100 meter från strandlinjen inom allmän plats (parkmark och vägar) inom den äldre byggnadsplanen fastställd 1944. Länsstyrelsen efterfrågar även en redogörelse för planhistorik i den nordöstra delen av planområdet, eftersom det avgör strandskyddets återinträde eller inträde vid ny planläggning.</p>	<p>Beskrivningen av detaljplanens strandskydd och upphävande av strandskydd har förtydligats och kompletterats i planbeskrivningen.</p>
g)	<p>Länsstyrelsen noterar att data för trafikflöden skiljer sig mellan de olika bullerutredningarna. Då det är olika prognosår och källor bör kommunen se över datainhämtningen från utredningarna till granskningskedet. Om kommunen väljer att gå vidare med denna data behövs en beskrivning av hur kommunen bedömt datan för att kunna göra lämplighetsbedömningen.</p>	<p>Samtliga bullerutredningar har efter samrådet uppdaterats utifrån samma grunddata.</p>
h)	<p>Utredning A, Mörtlös 1:12</p> <p>I bullerutredningen framkommer det att den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA på några av fastigheterna. Det innebär att utformningen av lägenheterna blir viktig för att klara trafikbullerförordningen. Då vissa planlösningar är en förutsättning för att klara bullernivåerna anser Länsstyrelsen att planbestämmelser behövs som säkerställer att gällande riktvärden inte överskrids.</p>	<p>Förslaget för ny exploatering har omarbetats sedan samråd. En ny bullerutredning har genomförts i samband med detta.</p> <p>Beräkningarna i denna visar att hus 5 och 6 innehåller riktlinjer utan åtgärder. I hus 7, 9, 10 och 11 behöver antingen lägenheter vara som störst 35 m² eller planeras så att minst hälften av boningsrummen är vända mot en sida där den ekvivalenta</p>

	<p>I bullerutredningen ges förslag på olika planlösningar. Vissa av dessa planlösningar innebär tekniska lösningar på balkonger för att klara bullerriktvärdena. Länsstyrelsen anser att tekniska lösningar generellt inte ska ses som en acceptabel lösning för att klara bullerkraven. Behöver tekniska åtgärder vidtas bör placering och utformning av bebyggelsen ses över.</p>	<p>ljudnivån är under 55 dBA för att innehålla riktlinjerna. Möjlighet till tyst uteplats finns.</p> <p>Med föreslagna planlösningar uppfylls riktvärden utan tekniska lösningar.</p> <p>Plankartan innehåller en generell planbestämmelse om att ny- till och ombyggnation av bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls.</p>
i)	<p>Utredning C, Mörtnäs 1:226</p> <p>Den ekvivalenta ljudnivån ligger strax under 60 dBA vid de mest utsatta fasaderna och något över riktvärdena för maximala ljudnivåer. Om uteplatser ska anordnas behöver vissa bullerskydd beroende på placering. Då även andra byggnader behöver bullerskydd för att klara bullernivåerna för uteplats bör planbestämmelser för detta finnas i plankartan på ett eller annat sätt för att säkerställa att trafikbullerförordningen följs.</p>	<p>Förslaget för ny exploatering på fastigheten har omarbetats sedan samråd, och en ny bullerutredning har tagits fram. Resultaten av bullerutredningen visar på att den ekvivalenta trafikbullernivån inte överstiger 60 dBA vid fasad. Beräkningarna visar att bostäder kan uppföras på den aktuella fastigheten med hänsyn till de villkor som gäller för trafikbuller. För de byggnader som är placerade närmast Mörtnäsvägen fordras dock att uteplatser bullerdämpas eller att uteplats placeras på bullerskyddad sida.</p> <p>Plankartan innehåller en generell planbestämmelse om att ny- till och ombyggnation av bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls.</p>
j)	<p>Gällande föroreningsituationen bedömer Länsstyrelsen att det finns en risk för att marken inte är lämplig för planerad markanvändning. Kommunen behöver komplettera med en beskrivning av föroreningsituationen för hela planområdet, undersöka förekomsten av</p>	<p>Avsnittet om markföroreningar i planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare redovisning av föroreningsituationen i planområdet samt en beskrivning av de kompletterande</p>

	flyktiga ämnen under befintlig byggnad samt tydliggöra vilka områden som omfattades av saneringen av Mörtnäs 1:68 och Mörtnäs 1:12 som behöver efterbehandlas efter ändringar inom planområdet.	undersökningar som genomförts mellan samråd och granskning.
k)	Eftersom det har legat en bussdepå på Mörtnäs 1:587 behöver provtagning göras under befintlig byggnad med avseende på flyktiga ämnen då flyktiga ämnen kan orsaka cancer. Sedan provtagningen utfördes av bussdepån har Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark reviderats och klassningen som gjordes då kanske inte stämmer överens med de riktvärden som gäller idag för planerad markanvändning.	Efter samråd har en kompletterande markundersökning genomförts under befintlig byggnad på Mörtnäs 1:587, vilket beskrivs under <i>Markföroreningar</i> i planbeskrivningen. Plankartan reglerar att startbesked får inte ges förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden på de platser där detta bedöms nödvändigt.
l)	Länsstyrelsen har svårt att tolka var klassningsrutorna i saneringsrapporten för Mörtnäs 1:68 och Mörtnäs 1:12 är lokaliserade i den aktuella plankartan. Detta bör förtydligas till nästa planskede.	Byggaktörens saneringsrapport har kompletterats och förtydligats.
m)	Till nästa skede behöver samtliga riskkällor beaktas vid riskbedömningen samt att planerad ombyggnad av väg 222 ska finnas med i bedömningen. Genomförda utredningar av olycksrisk kopplat till transport av farligt gods tar inte hänsyn till hela planområdet. Avstånd mellan planerad markanvändning och transportled för farligt gods som anges i riskutredningarna avviker från de avstånd som medges i plankartan. Länsstyrelsen kan inte se att risker avseende transport av farligt gods på väg 274 har beaktats i riskutredningarna. Länsstyrelsen anser att	En uppdaterad riskanalys, <i>Riskanalys Mörtnäsviken, 2021-10-12</i> , har tagits fram inför detaljplanens granskningsskede och innehåller risker avseende transport av farligt gods på väg 274. Rekommenderade åtgärder i riskanalysen har arbetats in i planförslaget. Bedömningen utifrån genomförd riskanalys är att planerad bebyggelse inom aktuell del av planområdet kan utföras enligt förslag utan vidare krav på

	kommunen ska beakta risker för det som medges i plankartan och att samtliga riskkällor ska beaktas. Länsstyrelsen anser även att planerad ombyggnad av väg 222 ska finnas med i bedömningen av risker då en breddning kan innebära att avståndet mellan transportled för farligt gods och planerad markanvändning minskar.	skyddsavstånd eller åtgärder. Detta eftersom avståndet till vägen är så pass stort att riskerna på detta avstånd bedöms vara försumbara. Detaljplanarbetet har utgått ifrån de ritningar Trafikverket tagit fram för sin vägplan för sträckan Mölnvik-Ålstäket.
n)	Kommunen behöver tydligare redogöra för hur vatten leds och var det ansamlas i händelse av ett skyfall. Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering kan vatten ansamlas inom fastigheten Mörtnäs 1:12 där det planeras nya bostäder.	Den nya övergripande dagvattenutredningen som tagits fram efter samrådet innehåller redovisning av skyfallshantering.
o)	En arkeologisk utredning har utförts inom stora delar av det planerade området år 2014. Länsstyrelsen bedömer att ingen ytterligare arkeologisk utredning krävs.	Noteras.
p)	En dialog ska föras med Trafikverket, kommunen och Länsstyrelsen inför flytt av milstolpe inom Trafikverkets projekt för ombyggnad av väg 222.	Milstolpen ligger inom Trafikverkets vägplan. Flytten av milstolpen sker i samråd med kommunen.
q)	Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget kan antas medföra betydande påverkan på miljön. Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsas till att behandla naturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten, förorenad mark, buller samt risker kopplade till transportled för farligt gods. Länsstyrelsen bedömer att kommunen gjort en rimlig avgränsning och har inga ytterligare synpunkter på avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen.	Noteras. Förvaltningen har gjort bedömningen att även landskapsbild och kulturmiljö ska tas med i uppdaterad MKB i granskningsförslaget.
2. Luftfartsverket		
a)	Ingen erinran.	Noteras.
b)	I sitt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från	Noteras.

	flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.	
3. Havs- och vattenmyndigheten		
a)	Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.	Noteras.
4. Trafikförvaltningen Region Stockholm		
a)	Enligt planbeskrivningen ska några av de befintliga hållplatslägena flyttas. Det är viktigt att en nära dialog sker med trafikförvaltningen gällande placering samt utformning samt att dessa ansluter väl till gång- och cykelvägar. Utformning för nya och befintliga hållplatser ska ske enligt trafikförvaltningens riktlinjer i RiBuss. Trafikförvaltningen ser positivt på att ytterligare planskilda passager planeras under vägen 222.	Busshållplatserna är inte en detaljplanefråga utan ligger inom Trafikverkets vägplaneprojekt, så även planskilda passager och gång- och cykelväg (GC) längs vägen. Dock ska den statliga GC-vägen på norra sidan av väg 222 anslutas till de kommunala. Detta ryms inom användningen Park.
5. Lantmäteriet		
a)	Lantmäteriet har ingen erinran mot planförslaget i samrådskedet.	Noteras.
6. Storstockholms brandförsvaret (SSBF)		
a)	SSBF har beaktat följande olycksrisker vid sin övergripande riskidentifiering: transport av farligt gods, riskfylld verksamhet och suicidrisk. Planområdet ligger i närheten av väg 222 som är primär farligt gods-led, samt bensinstation Shell öster om Ålstäksrondellen. I övrigt har SSBF ingen	Noteras.

	<p>känedom om några ytterligare riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna påverka planområdet i sådan omfattning att de behöver utredas vidare.</p>	
b)	<p>Transport av farligt gods SSBF har inte tagit del av den framtagna analysen och kan därför inte kommentera något av innehållet. SSBF noterar dock att siffror som beskrivs i planbeskrivningen avseende antalet passerande transporter av farligt gods är förhållandevis låga, vilket påverkar risknivån och kan behöva ses över.</p> <p>SSBF jämför med analyser/utredningar som tagits fram inom planarbetet med PFO Strömma S5 och bedömer att det är för stora skillnader för att inte behöva kontrollera detta. SSBF rekommenderar även att Samhällsbyggnadskontoret är konsekventa med hantering av riskkällan väg 222, för att även underlätta för kommande planer längs samma väg.</p>	<p>En uppdaterad riskanalys, <i>Risikanalys Mörttäsviken, 2021-10-12</i>, har tagits fram inför detaljplanens granskningskede. Texten i planbeskrivningen har uppdaterats efter denna.</p> <p>I detaljplaneförslaget till PFO Strömma S5 anges att ingen ny bebyggelse ska placeras närmare än 25 meter från väg 222. Samma rekommenderade avstånd framkommer i <i>Risikanalys Mörttäsviken, 2021-10-12</i> för detaljplan Östra Mörttäns etapp 2. Plankartan innehåller en bestämmelse som reglerar att ingen ny tillkommande bebyggelse får uppföras närmare än 25 meter från väg 222.</p>
	<p>SSBF rekommenderar även att miljökonsekvenser från olyckor med farligt gods utreds. SSBF misstänker att den aktuella analysen av Brandskyddslaget endast behandlat människoliv i en direkt påverkan.</p>	<p>Miljökonsekvenser från olyckor med farligt gods tas upp i uppdaterad MKB. Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser avseende transport med farligt gods och risk med anledning av att bebyggelse föreslås närmare än 30 meter från väg 222 på fastighet Mörttäns 1:587. Vidtas föreslagna säkerhetshöjande åtgärder anses konsekvenserna försumbara. Identifierade transporter med farligt gods innebär relativt korta skadeområden. Med hänsyn till detta och den relativt begränsade</p>

		trafiken med farligt gods är bedömningen att risknivån i området är relativt låg. Detta gäller både individ- som samhällsrisk.
c)	<p>Risikfyllt verksamhet</p> <p>SSBF kan inte se om risker förknippat med drivmedelsstationen Shell hanterats inom planen, då detta inte redogörs i planbeskrivningen. Länsstyrelsens riktlinjer rekommenderar att riskhanteringsprocessen bör beaktas om avståndet från planerad exploatering understiger 100 meter från en bensinstations verksamhet. Transporter till bensinstationer behöver också beaktas om dessa transporter passerar genom/i anslutning till planområdet.</p>	<p>Ingen ny bebyggelse planeras inom 100 meter från bensinstationen.</p> <p>I <i>Risikanalys Mörtnäsviken, 2021-10-12</i> anges att transporter till bensinstationen via väg 222 utgör en för risknivån i område relativt låg risk. Föreslagna åtgärder i riskutredningen har arbetats in i detaljplaneförslaget.</p>
d)	<p>Planbestämmelser</p> <p>Skyddsåtgärder som bedöms nödvändiga att genomföra bör alltid om möjligt skrivas in som planbestämmelse i plankarta. Detta för att skyddsåtgärden ska bli juridiskt bindande och vara giltig över tid.</p>	Noteras.
	Möjlighet till räddningsinsatser	
e)	<p>Framkomlighet/Tillgänglighet</p> <p>I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.</p> <p>För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s</p>	<p>Detta bedöms inte vara en detaljplanefråga. Detaljplanen möjliggör framkomlighet till samtliga exploateringsfastigheter.</p>

	vägledningsdokument VL2014-096 beskriver de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.	
f)	<p>Stegutrymning/Åtkomlighet</p> <p>Det planeras för flertalet flerbostadshus. Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-097. Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Tänk på att lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek.</p>	Noteras. Byggaktörerna inom planområdet ska följa gällande lagstiftning och riktlinjer.
g)	<p>Brandvatten</p> <p>Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter.</p> <p>För parkeringsgarage önskar SSBF att det finns flera brandposter inom rimliga avstånd, alternativt en brandpost med högt flöde strategiskt placerad. Planeras det laddplatser för el- och hybridbilar har SSBF tagit fram ett vägledningsdokument VL2019-058 för att ge vårt perspektiv på detta.</p> <p>Då delar av aktuellt område endast föreslås</p>	Noteras. Byggaktörerna inom planområdet ska följa gällande lagstiftning och riktlinjer.

	<p>bebyggas med mindre bostadshusbebyggelse är det ur ett insatsperspektiv tillräckligt för dessa delar att nyttja vattenförsörjning via alternativsystem. Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut. Vid brandposterna måste goda vändmöjligheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas. Observera att projektering av alternativsystem måste ske i samråd med SSBF. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-129.</p>	
7. Trafikverket		
a)	<p>Pågående vägplanearbete för väg 222 mellan Mölnvik och Ålstäket Eftersom kommunens detaljplan och Trafikverkets vägplan kommer att påverka varandra är det viktigt att det förs en fortsatt dialog mellan respektive organisation under planarbetets gång, exempelvis med avseende på gränserna mellan vägplan och ny detaljplan samt upphävande av befintliga planer.</p>	<p>Noteras. Förvaltningen har löpande dialog med Trafikverket genom arbetet med framtagande av detaljplanen.</p>
b)	<p>Pågående åtgärdsvalsstudie för väg 222 och väg 274 Planområdet ingår i den pågående studiens utredningsområde. Trafikverket anser därför att detaljplanearbetets fortskridande ska invänta åtgärdsvalsstudien.</p>	<p>Noteras. Detaljplanen har inväntat Trafikverkets åtgärdsvalsstudie. Arbetet med detaljplanen utförs i dialog med Trafikverkets vägplaneprojekt.</p>
c)	<p>Trafikpåverkan Planhandlingarna inkluderar inte någon trafikutredning som redovisar detaljplanens påverkan på det statliga vägnätet. Trafikverket anser att en sådan ska upprättas och biläggas planhandlingarna inför att detaljplanen går ut på granskning. Trafikutredningen ska utgå från Trafikverkets basprognos 2040.</p>	<p>I trafikutredningen har en trafikprognos för år 2040 gjorts, och Trafikverkets uppräkningsstal för att beräkna framtida trafikflöden har använts.</p>
d)	<p>GC-väg</p>	<p>Detaljplanegränsen ansluter i</p>

	<p>Trafikverket har noterat att detaljplanegränsen vid cirkulationsplatsen mot badet går ut på Trafikverkets GC-väg. En ny anslutning är tänkt vid cirkulationsplatsen. Det behöver med anledning av detta finnas tillräcklig yta för att dra tillbaka GC-vägen för att få till en välfungerande korsning mellan anslutningsvägen och GC-vägen. Trafikverket anser att det inte går att avgöra utifrån planhandlingarna huruvida ytan är tillräcklig för det.</p>	<p>granskningsförslaget till plangränsen för Trafikverkets vägplan.</p> <p>GC-väg inom planområdet ansluter till Trafikverkets planerade GC-väg.</p>
e)	<p>Dagvatten</p> <p>Det behöver påvisas att planerade dagvattenlösningar inte kommer innebära försämrad situation kring de två lågpunkter som ligger inom planområdet, eftersom det kan påverka Trafikverkets anläggning och området kring väg 222.</p>	<p>Den nya övergripande dagvattenutredningen som tagits fram efter samrådet innehåller redovisning av skyfallshantering för hela planområdet.</p> <p>Skyfallshantering inom planområdet består bland annat av sekundära avrinningsvägar längs med lokalgator för avledning till recipient med syfte att inte öka översvämningsrisken eller framkomligheten. Detta visar på att planen inte leder till en försämrads översvämning situation för Trafikverkets anläggning eller området kring väg 222.</p>
f)	<p>Buller</p> <p>Trafikverket noterar att det finns egenskapsbestämmelser som reglerar att samtliga planerade bostadshus som har bullernivåer som överskrider riktvärdena ska ha tillgång till tyst/ljuddämpad uteplats samt hälften av boningsrummen mot ljuddämpad fasad i enlighet med förordningen. Det bör dock tydliggöras hur kommunen planerar att uppnå de egenskapsbestämmelser som anges i plankartorna till granskningskedet.</p>	<p>Plankartan till granskningsförslaget innehåller en generell planbestämmelse om att ny- till och ombyggnation av bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls. Denna bestämmelse följs upp vid bygglov.</p>

8. BMHN		
a)	<p><i>Plan- och bygglagen</i></p> <p>Byggnaders placering och utformning e5 0000: <i>"Största tillåtna bruttoarea. Utöver bruttoarean får balkonger och altaner uppföras, samt ett parkeringsdäck under jord."</i></p> <p>Tolkas som att utöver tillåten bruttoarea får även balkonger och altaner utföras samt glusas in.</p> <p>För parkeringsgarage behöver förtydligas hur mycket under jord garageytan behöver vara, tex räcker delvis souterräng. Kan garage utföras i flera våningar?</p>	<p>Planbestämmelserna för fastigheten har förtydligats inför detaljplanens granskning.</p> <p>Det underjordiska garaget på fastighet Mörtnäs 1:587 ska vara flexibelt inför framtida behov. Plankartan anger därför inget maxdjup för schakt för underjordiskt garage.</p>
b)	<p>Marklov</p> <p>Bestämmelsen n1: <i>"Träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 meter över marken får endast fällas om de utgör säkerhetsrisk. Om ett träd fälls ska återplantering ske med samma trädslag och stammen tas om hand för att gynna fauna".</i> Bör ändras till:</p> <p><i>"Träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 meter över marken får endast fällas om de utgör säkerhetsrisk. Om ett träd fälls ska återplantering ske med samma trädslag och de fällda träden skall sedan lämnas på platsen för att gynna lokal fauna."</i></p>	<p>Planbestämmelsen har ändrats till <i>"Tall och lövträd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 meter över marken får endast fällas om de utgör säkerhetsrisk. Om ett träd fälls bör stammen tas om hand för att gynna lokal fauna. Återplantering ska ske med ett för biotopen och platsen lämpligt inbemskt trädslag"</i>.</p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att värna det gröna svaga sambandet i avvägning med enskilda intressen.</p>
c)	<p>Strandskydd</p> <p>Bygg- och miljöavdelningen bedömer att det inte är lämpligt att upphäva strandskyddet för anläggande av ny parkering på fastigheter Ålstäket 7:1 (del av), Mörtnäs 1:15 och 1:656 inom delområde 3. Detta då fastigheterna idag är allmänt tillgängliga samt innehåller viktiga naturvärden och är del av det redan idag svaga sambandet i den regionala grönkilen. De särskilda skälen bedöms inte som tillräckligt starka. I naturmiljön försiktigt inpassade p-platser, utan detaljplaneändring till parkering, bör kunna genomföras. Alternativt bör detaljplaneringen avvakta utvecklingen av</p>	<p>Efter samråd har parkeringen på fastigheter Mörtnäs 1:656, del av Ålstäket 7:1, och del av Mörtnäs 1:15 tagits bort ur planförslaget till förmån för det gröna svaga sambandet samt befintliga kulturmiljövärden. Marken på platsen planläggs nu som Park och Natur. Befintlig byggnad på fastighet Mörtnäs 1:656 bedöms ha kulturhistoriskt värde och skyddas i detaljplanen med varsamhetsbestämmelser, samt planläggs för centrumverksamhet, konstnärlig verksamhet och handel.</p>

	<p>angränsande fastigheter för att eventuellt kunna samlokalisera p-platser samt avvakta tillkomsten av båtpendling.</p>	<p>Planförslaget möjliggör cirka 18 nya parkeringsplatser längs Sandtäktsvägen. Parkeringen vid Grisslingebadet möjliggörs även för fler plan.</p>
<p>d)</p>	<p>Miljöbalken</p> <p>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 miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.</p> <p>Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) tillhörande planförslaget gör följande bedömning gällande överensstämmelse med MB:</p> <p>Planförslaget bedöms vara förenligt med de allmänna hänsynsreglerna (MB kap 2) genom att det förläggs till ett kollektivtrafiknära läge. I och med att en känslig del av ett grönt samband inte kan stärkas i framtiden, genom att bebyggelse uppförs, bedöms att planförslaget inte är förenligt med de allmänna hänsynsreglerna fullt ut. Planförslaget bedöms till viss del inte vara förenlig med hushållningsprinciperna i miljöbalkens kapitel 3 då med hänvisning till att ett svagt samband i den gröna kilen inte kan stärkas i framtiden.</p> <p>Statusen för vattenkvaliteten i recipienterna berörs av dagvattenhantering. Med de reningsåtgärder som föreslås i</p>	<p>Sedan samrådet har föreslagen exploatering i områdets omarbetats för att bättre värna det gröna svaga sambandet.</p> <p>Miljökonsekvensbeskrivningen visar på att planförslaget inte fullt ut klarar av att behålla och stärka det gröna svaga sambandet. De två olika inriktningar som anges i RUF 2050, primärt bebyggelse och grönt svagt samband, innebär motstridiga rekommendationer. Det är en utmaning att försöka förena de olika intressena och fokus ligger vid att försöka undvika en ytterligare försvagning av det gröna sambandet, samtidigt som bostads målet har prioriterats i denna detaljplan.</p> <p>Planbestämmelser gällande dagvatten har förtydligats för att säkra att åtgärder för rening och infiltration av dagvatten genomförs. Detta har gjorts genom att reservera ytor för dagvattenrening inom kvartersmark, i enlighet med föreslagna dagvattenåtgärder i dagvattenutredning. Därtill finns en generell bestämmelse om att takvatten ska renas och, så långt det är möjligt, infiltreras samt bestämmelser om ytor som inte</p>

	<p>dagvattenutredningarna för respektive exploateringsfastighet bedöms belastningen på recipienterna inte påverkas negativt. Om inte åtgärder vidtas bedöms planförslaget riskera att motverka uppfyllandet av fastställda miljö kvalitetsnormer (MB kap 5). För miljö kvalitetsnormerna finns en risk för små, märkbara negativa konsekvenser då planförslaget kan komma att öka belastningen på recipienterna, då samtliga föreslagna dagvattenlösningar ännu inte har säkrats genom avtal eller i plankarta.</p>	<p>får hårdgöras eller bebyggas. Vidare upprättas exploateringsavtal för att säkra genomförande av föreslagen dagvattenhantering vid byggnation.</p> <p>Även föreslagen dagvattenrening inom allmän platsmark, som både syftar till att omhänderta dagvatten från allmänna ytor samt som ett andra reningssteg för kvartersmarken, reserveras i plankartan.</p>
e)	<p>Dagvatten och spillvatten</p> <p>Grusåsen som tidigare nyttjats för grus- och bergtäkt dominerar en stor del av planområdet, där delområden 2, 3, 4 och 5 mestadels består av isälvs sediment som med sin grus och sand är mycket lättpermeabelt. Dagvatten infiltreras bra på icke hårdgjorda ytor, men det betyder också att föroreningar sprids lätt och snabbt.</p> <p>Idag uppfyller varken Grisslingen eller Torsbyfjärden 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.</p> <p>Värmdö kommuns dagvattenpolicy måste följas och plankartan ska även kompletteras med planbestämmelser och överenskommelser göras i exploateringsavtal som säkerställer dagvattenhanteringen i enlighet med Värmdö kommuns VA-avdelnings direktiv. Det är väsentligt att arbeta med ekosystemlösningar och förslag i enlighet</p>	<p>I linje med kommunens arbete att recipienter ska uppnå MKN har åtgärdsnivån 20 mm applicerats både inom kvartersmark och allmän platsmark där ny- eller ombyggnation planeras ske. Åtgärdsnivån kommer från Stockholm stad och inkluderar ett dimensioneringskrav där dagvattenanläggningar ska dimensioneras utifrån ett regndjup på 20 mm och inneha en mer långtgående rening än sedimentation. Nivån är framtagen med syftet att uppnå MKN i recipienter och innebär att 90 % av årsnederbörden genomgår rening. För ytvattenrecipienterna finns ett åtgärdsbehov för att minska den externa tillförseln av fosfor, som för Torsbyfjärden ligger på 28 %. Applicering av åtgärdsnivån 20 mm inom detaljplanen ger en ungefärlig reningsgrad på 70 % för fosfor.</p> <p>Inom planen kommer</p>

	<p>med Grön strategi för att samtidigt som dagvatten hanteras också kunna stärka eller bibehålla gröna värden i det svaga spridningssambandet.</p>	<p>dagvattenrening att ske inom kvartersmark, där en stor del bedöms kunna infiltreras i marken. Inom Torsbyfjärdens avrinningsområde kommer renat dagvatten från kvartersmark leda vidare till dagvattenåtgärd (torrdamm, krondike och översilningsyta) på kommunal mark för vidare rening innan det når recipienten. På grund av de goda infiltrationsmöjligheterna bedöms vidareavledning av dagvatten ut från kvartersmark främst ske vid mer intensiva regn.</p> <p>Ytor för planerade dagvattenåtgärder på allmän plats och kvartersmark, har i enlighet med dagvattenutredning samt förprojektering av allmän platsmark (hänvisning), reserverats i plankarta. Därtill finns en generell bestämmelse om att takvatten ska infiltrera mark så långt det är möjligt samt bestämmelse om ytor som inte får hårdgöras eller bebyggas.</p>
f)	<p>Klimatanpassning</p> <p>I delområde 2 finns uppenbara rasrisker och särskilt då i samband med extrema nederbörds mängder. Det är därför väsentligt att tillräckligt med stödmurar uppförs för att undvika ras och erosion från branten i norr/nordväst.</p> <p>Ny bebyggelse måste planeras så att även framtida, högre flöden kan hanteras utan risker. Länsstyrelsens lågpunktskartering utpekar delområde 2 som en mycket tydlig lågpunkt med stor risk för översvämningar, inga hus bör därför placeras lägre än +2,7 m (RH2000) på grund av framtida</p>	<p>Detaljplanen möjliggör att stödmurar kan uppföras i erforderlig utsträckning för att undvika ras och erosion genom bestämmelse i plankartan.</p> <p>Inom lågpunkt har förslag på skyfallshantering tagits fram. Detta regleras plankartan med hjälp av höjdsättning och planbestämmelse om att ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande</p>

	<p>översvämningsrisk. Samtidigt finns det risk för spridning av konstaterade markföroreningar - se nästa stycke.</p> <p>I en klimatsmart planering ingår att planera för miljövänliga mobilitetslösningar och energieffektiva byggprocesser och byggnader. Att använda och skapa möjlighet för ekosystemtjänster är väsentligt både ur ekonomiskt hänseende och för goda och hälsosamma boendemiljöer.</p>	<p>vatten upp till nivån +2,7 meter över nollplanet.</p> <p>Detaljplanen ligger i ett kollektivtrafiknära läge med närhet till både buss och pendelbåt. Vid utformning av utemiljöer lägger detaljplanen stor vikt på att stärka biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Exempelvis föreslås ängstak på komplementbyggnader för att stärka olika ekosystemtjänster som biologisk mångfald, pollinering, upplevelsevärden, samt rening och fördröjning av dagvatten.</p> <p>Detaljplanen föreslår öppna dagvattenlösningar i den mån det går.</p>
g)	<p>Markföroreningar</p> <p>Delområde 2 - Inom delar av området finns mark där föroreningar lämnats kvar och täckts med tät duk. Inom detta område är det inte lämpligt med infiltration av dagvatten ner till grundvattnet. I planbeskrivningen anges att "<i>Eftersom föroreningarna idag är täckta med tätduk kan infiltration ske i den övre markprofilen om dikena utrustas med dräneringsledning som leder dagvattnet ut mot områden där marken inte är förorenad och där dagvattnet kan infiltrera ner mot grundvattnet.</i>" Detta är visserligen korrekt, men avdelningen bedömer att med de ändrade placeringar av hus och anläggningar som har skett under planskedet är det långsiktigt bäst att sanera området från föroreningar. Detta även med tanke på områdets läge som lågpunkt med stora översvämningsrisker. Ett inritat dagvattenmagasin planeras i konflikt med</p>	<p>Noteras. Plankartan reglerar att startbesked inte får ges förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden på de platser detta bedöms nödvändigt enligt genomförda utredningar. En bestämmelse som gäller hela planområdet bedöms bli missvisande på de fastigheter där marken inte behövs saneras.</p> <p>Dagvattenmagasinet som nämns i yttrandet är inte längre aktuellt i granskningsförslaget.</p> <p>Kompletterande undersökningar under garagebyggnaden på Mörtlös 1:587 har genomförts</p>

<p>kvarlämnat förorenat material. Startbesked kan inte ges förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden, på de platser där så krävs.</p> <p>Delområde 1- Då det finns risk att marken under bland annat den befintliga garagebyggnaden på fastigheten är förorenad, ska miljötekniska markundersökningar genomföras efter rivning av byggnaden samt nödvändiga kompletterande undersökningar göras. Plankartan innehåller en bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden.</p> <p>Delområde 3, 4, 5 - Även här kan föroreningar påträffas. Detta särskilt då föroreningar är konstaterade i samband med väg 222. Med de permeabla jordarterna kan spridning av föroreningar ha skett. Bestämmelser om att startbesked inte får ges förrän sanering av mark utförts till lämpliga nivåer (beroende på markanvändning) bör gälla generellt för hela planområdet. Generellt ska återförorening av mark via spridning undvikas.</p> <p>Anträffas förorenad mark under arbetet ska anmälan göras till tillsynsmyndigheten. Anmälan behöver lämnas in till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden innan efterbehandlingsåtgärder påbörjas. Exploatören behöver göra anmälan om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till tillsynsmyndigheten senast sex veckor innan markarbeten påbörjas i enlighet med 10 kap. miljöbalken samt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.</p>	<p>efter samråd och redovisas i planbeskrivningen samt biläggs planhandlingarna.</p>
---	--

<p>h)</p>	<p>Naturmiljö</p> <p>I en detaljplan får kommunen, om det finns särskilda skäl, ange högsta tillåtna värden för störningar genom ljus. Belysningens färgton och placering kan påverka bl.a insekter, fåglar och fladdermöss. Nämnden anser att detaljplanen bör innehålla begränsningar i eventuell utomhusbelysnings färgton samt att utomhusbelysningens placering övervägs med hänsyn till ekologisk påverkan. Nämnden hänvisar i frågan till Jägerbrandt, A.K. 2018. Ledbelysningens påverkan på djur och natur med rekommendationer.</p> <p>I RUFS 2050 är planområdet både utpekad som primärt bebyggelseområde men även som ett grönt svagt samband i naturområdet Nacka-Värmdökilen. Det svaga sambandets status har höjts till klass 1 i RUFS 2050 från klass 2 i RUFS 2010. I RUFS 2050 redovisas förhållningssätt för de gröna svaga sambanden. De gröna svaga sambanden ska skyddas och stärkas genom förbättringsåtgärder. Ny bebyggelse som försvagar funktionen ska undvikas. Om nybyggnation sker ska det kompenseras för att upprätthålla sambandets funktion. Dessa två olika inriktningar i RUFS 2050, primärt bebyggelseläge och svagt grönt samband, innebär motstridiga rekommendationer. Planförslaget får märkbara negativa konsekvenser för naturmiljön, vilket redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. Stora ansträngningar bör göras för att inte ytterligare försvaga det gröna sambandet ytterligare. Åtgärdsförslag i enlighet med framtagna "Grön strategi" bör försöka genomföras så långt möjligt. (Grön strategi Grisslinge, Ekologigruppen, 2017-11-07). Exploateringsavtal måste tecknas med</p>	<p>Utomhusbelysning kommer att regleras i exploateringsavtalen med syfte att minska störningar i det gröna svaga sambandet.</p> <p>Efter samråd har detaljplanen omarbetats och för att kunna bevara mer av det gröna svaga sambandet, se även A1 och A2.</p> <p>Anläggande av en ekodukt över väg 222 är en fråga som ligger utanför detaljplanen för Östra Mörtnäs då området ingår i Trafikverkets vägplan.</p> <p><i>Delområde 1</i></p> <p>På Mörtnäs 1:226 har den norra delen av fastigheten försetts med trädställningsbestämmelser och skydd av träd och vegetation för att bättre värna det gröna svaga sambandet.</p> <p>Gemensamhetslokalen på fastighet Mörtnäs 1:587 placeras så att större träd kan undvikas att fällas. Större träd skyddas även med bestämmelser i plankartan.</p> <p><i>Delområde 2</i></p> <p>Kommunekolog kommer att vara involverad i projektering av allmän platsmark.</p> <p><i>Delområde 3</i></p> <p>Efter samråd har parkeringen på fastigheter Mörtnäs 1:656, del av Ålstäket 7:1, och del av Mörtnäs 1:15 tagits bort ur planförslaget till förmån för det svaga gröna sambandet samt kulturmiljön på fastighet Mörtnäs 1:656.</p>
-----------	---	--

<p>byggherrarna i projektet där de förbinder sig att utföra vissa åtgärder enligt den gröna strategin. Anläggande av en ekodukt för att knyta ihop områden norr och söder om väg 222 för att kompensera för intrång och för att skapa ett bättre rekreativt samband bör utredas.</p> <p><i>Delområde 1</i> - Genom att bygga radhusen inom fastigheten Mörtnäs 1:226 mer ytsnålt eller minska antalet med en bostad skulle mer av den gröna korridoren norr om bebyggelsen kunna vidmakthållas. Inga uteplatser bör tillåtas i den gröna passagen, för att inte bidra till privatisering av naturmarken mellan radhusen och villorna belägna norr om de tillkommande radhusen.</p> <p>Breddningen av Mörtnäsvägen tar också grönyta i anspråk. Vid fastighet Mörtnäs 1:587 där flerbostadshus ska byggas, ges i sydöstra delen av fastigheten en byggrätt för en gemensamhetslokal, som regleras till 180 m² byggnadsarea. Det är väsentligt att den passas in i naturmarken så att större träd kan undvika att fällas.</p> <p><i>Delområde 2</i> - En naturvärdesinventering togs fram 2016 för att utgöra underlag till vägplan för väg 222. Kunskapen måste användas från inventeringen samt från "Grön strategi" som till exempel att skapa ytor där knippnejlika kan planteras in och gynnas. Planbeskrivningens förslag ska följas och bör följas upp.</p> <p><i>Delområde 3</i> - Detaljplanen föreslår en ändrad markanvändning för fastigheten Mörtnäs 1:656 i planområdets östra del. Fastigheten ägs av kommunen och innehåller idag bland annat ett bostadshus</p>	<p><i>Delområden 4–5</i></p> <p>Eventuella kompensationsåtgärder för breddning av väg 222 är inte en fråga för detaljplan Östra Mörtnäs etapp 2.</p>
---	--

	<p>som föreslås rivas. I detaljplanen planläggs halva fastigheten som naturmark och halva fastigheten som parkering. Detaljplan för parkeringsplatsen bör avvakta. Det finns ängsmark framför det äldre bostadshuset och fastigheten hyser bland annat stora värdefulla lövträd som en mycket stor oxel. Området är värdefullt som naturmark för rekreation och dagvattenhantering och är väsentligt för att bibehålla det regionala spridningsstråket. I övrigt bör planbeskrivningens förslag följas.</p> <p><i>Delområden 4–5.</i> För spridning av småvilt, skogsfåglar (stannfåglar) och insektsarter är de befintliga barrskogsskogssambanden som finns söder om väg 222 viktiga. Utmed stranden i södra delen av planområdet är det ett viktigt spridningsstråk för småvilt. Området närmast väg 222 påverkas mycket av den kommande breddningen och byggande av parallella lokalgator. I den gröna strategin föreslås ett antal åtgärder som därför inte är möjliga att genomföra. Mycket kompensation behöver säkras via exploateringsavtal, som till exempel plantering av träd, växtval och utformning av utemiljöer för att skapa så goda livsmiljöer som möjligt för arterna på platsen, samt att skyddande av träd vid byggnation säkras.</p>	
i)	<p>Buller och utomhusluft</p> <p>I dagsläget utreder miljöenheten huruvida olägenhet för människors hälsa föreligger. Bedömning sker utifrån gällande lagstiftning, bland annat 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, och om en olägenhet som inte är ringa eller tillfällig skulle konstateras finns möjlighet att kräva</p>	<p>Byggaktörernas förslag har omarbetats efter samråd.</p> <p>Byggaktörerna ska säkerställa att riktvärden för buller följs, vilket även regleras med planbestämmelse i plankartan. Detta följs upp vid bygglovsprövning.</p>

<p>ekonomiskt rimliga skyddsåtgärder.</p> <p>Från och med den 2 januari 2015 gäller regler som på sikt påverkar tillsyn av buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar vid vissa bostadsbyggnader. Tillsynsmyndigheten har nu svårare att reglera eventuella olägenheter genom tillsyn i efterhand såsom vid klagomål, om bullervärden underskrider värden som angetts i framtagandet av en detaljplan eller i ett bygglov. Om det i planbeskrivningen till detaljplan eller bygglov har angetts beräknade värden för omgivningsbuller enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen får tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken 26 kap. 9a § inte besluta om förelägganden eller förbud med anledning av buller så länge värdena innehålls.</p> <p>Endast om det finns synnerliga skäl med hänsyn till de boendes hälsa får tillsynsmyndigheten besluta om sådana förelägganden eller förbud.</p> <p>Bullersituationen på flera av delområdena är besvärande och tillkommande trafik på väg 222 och inom planområdet medför att buller och utsläpp till luft kommer att öka lokalt.</p> <p>I förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader framgår att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.</p> <p>Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA</p>	<p>I granskningshandlingen för Trafikverkets vägplan föreslås bullerskärmar vid befintliga bostadsfastigheter i planområdets östra del. Se bild från Trafikverkets PM Buller och vibrationer – 2022-03-14 nedan där föreslagna bullerskärmar markeras med blå linjer.</p> 
---	--

	<p>ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</p> <p>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. På vägsträckan inom aktuellt planområde föreslås inga bullerskärmar.</p> <p>Planbestämmelser föreslås för att säkerställa att byggnaderna utformas så att bullerriktvärdena uppnås. Bygg- och miljöavdelningen menar att det är viktigt att dessa uppfylls, särskilt avseende flerbostadshusen i delområde 1 där bebyggelse på kvarter Mörtnäs 1:587 kräver avsteg från riktvärden. Här bör i princip samtliga balkonger glasas in och planbeskrivningens förslag om bullerskärm på marken mellan byggnaderna ska följas.</p> <p>Delområde 2 - Eftersom delar av området är bullerutsatt innehåller plankartan bullerbestämmelser för några av husen närmast väg 222 vilket är bra. En uppföljande buller- och luftkvalitetsmätning bör genomföras för varje delområde när de nya husen står på plats.</p>	
j)	<p>Radon Planområdet är i sin helhet klassat som ett högriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011).</p>	<p>I planbeskrivningen finns en beskrivning av att området är klassat som högriskområde för markradon.</p> <p>Att byggnader ska uppföras</p>

	<p>Markradonundersökningar bör därför utföras i planskedet och bygg- och miljöavdelningen menar att all bebyggelse ska uppföras radonsäkert. Detta bör även föras in i planbestämmelserna. Kostnader för att bygga radonsäkert understiger väl kostnader för eventuella åtgärder i efterskott. Under förutsättning att bebyggelsen inom detaljplaneområdet grundläggs med radonskyddande och/eller radonsäkert utformande bedöms risken för att negativa effekter uppstår för människors hälsa på grund av radon som liten.</p>	<p>radonsäkert regleras i BBR. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.</p>
k)	<p>Strålning från el-, data- och teletrafik Nämnden uttalar att strävan ska vara att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas. Eftersom hälsoeffekter på lång sikt inte kan uteslutas rekommenderas viss försiktighet vid samhällsplanering och byggande om det kan genomföras tillrämliga kostnader.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>9. Postnord (representant för samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området)</p>		
a)	<p>Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.</p>	<p>Noteras.</p>

10. Telia Company AB / Skanova		
a)	<p>Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet som kan komma att beröras av utbyggnaden. Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p>	Noteras.
11. Grisslinge Fastighetsutveckling AB		
a)	<p>Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra nybyggnation av bostäder inom fastigheterna Värmdö Mörtnäs 1:12, 1:587 och 1:226. Fastigheten Mörtnäs 1:587 påverkas av det intrång Trafikverket och Kommunen behöver med anledning av den breddning av Skärgårdsvägen och den lokalgata som skall byggas som ersättning för att nuvarande korsning till Mörtnäsområdet stängs.</p>	Noteras. Det stämmer att fastigheten Mörtnäs 1:587 påverkas av Trafikverkets breddning av Skärgårdsvägen samt anläggande av ny lokalgata till Mörtnäsområdet.
b)	<p>Av bilaga 1, Fastighetskonsekvenstabell inkl markintrångskartor, framgår att bl.a Värmdö Mörtnäs 1:587, på grund av ny detaljplan, avstår viss mark, som är markerad med rött raster, utvisande vad som regleras till Värmdö Mörtnäs 1:540.</p> <p>Grisslinge Fastighetsutveckling AB utgår ifrån, att den mark och det intrång som Värmdö Mörtnäs 1:587 genomgår med</p>	Ersättning för markintrång bestäms i en överenskommelse eller i en lantmåteriförrättning. Överenskommelse utgår från värdering och tecknas innan antagande. Ansökan om lantmåteriförrättning sker efter antagande.

	anledning av att mark regleras till Värmdö Mörtnäs 1:540, att ersättning lämnas till markägaren motsvarande marknadsvärdet på marken som överförs samt den värdeminskning som uppkommer för Värmdö Mörtnäs 1:587.	
c)	Skulle ersättning inte utgå för det intrång och för överföring av mark, anser Grisslinge Fastighetsutveckling AB att den tilltänkta regleringen inte ska genomföras utan att saken måste ske på annat sätt.	Den nya lokalgatans sträckning har utretts och föreslås dras söder om fastighet Mörtnäs 1:587. Marken kommer att regleras in i kommunägd fastighet Mörtnäs 1:540. Fastighetsreglering och ersättning för markintrång bestäms i en lantmäteriförrättning.
12. Vattenfall		
a)	Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan.	Noteras.
b)	Med den omfattning detaljplanen innefattar kommer det krävas förstärkning av E-område inom området. I bifogad pdf redovisas önskade placeringar.	Noteras. Placering av nätstation i granskningsförslaget har skett i samråd med Vattenfall.
c)	Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Nätstation / Transformatorstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för.	Noteras. Planbestämmelsen har ändrats efter önskemål.
d)	Enligt plankartan önskas E1-områdena (transformatorstationerna) utformas med en utformning som harmonierar med övriga byggnadsverk vad gäller färgsättning och fasadmaterial. Vattenfall Eldistribution ställer upp fristående nätstationer i ett standardutförande där beställaren kan bestämma viss färg, struktur på betong samt takutformning (plant eller sadel). Om eventuella önskemål gällande nätstationens utformning finns utöver standardutförandet betraktas dessa som	Noteras.

	tillval och ska då bekostas av beställaren, i detta sammanhang kommunen.	
e)	I plankartan framgår även att det finns befintliga träd och att det krävs marklov för dessa. Vattenfall Eldistribution vill informera om att befintliga elnätanläggningar måste vara tillgängliga vid eventuellt underhåll.	Noteras.
f)	Vattenfall Eldistribution vill informera om följande: <ul style="list-style-type: none"> • Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. • Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/ eller på telefon: 020-82 10 00. • Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se • Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. • Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. • Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls. 	Noteras.
13. Mörtnäs vägförening		
a)	Vägföreningen menar att de redan idag har problem med trafiken på sitt vägnät, och begränsade möjligheter att säkra vägar för gående, cyklister och andra oskyddade trafikanter. Vägföreningen menar att den höga exploateringen i området belastar vägarna hårt och att de inte besitter tillräckligt mandat för att hålla ner	Noteras. Se svar nedan.

	<p>hastigheter, röja sly och göra nödvändiga trafiksäkerhetsåtgärder för att säkra vägarna. Vägföreningen ställer sig tveksam till sträckningen av den nya lokalgatan på Mörtnäsvägen och hur nivån av exploatering kommer påverka säkerheten och nyttjandet av vägnätet.</p>	
b)	<p>Lokalgatans sträckning I förslaget ska Mörtnäsvägen göras om till lokalgata fram till den planerade vårdinrättningen vid fastighet 1:930. Vägföreningen anser att denna sträckning även bör dras till den kommunala förskolan Solbacken.</p> <p>Vägföreningen föreslår att flytta vårdinrättningen till fastighet Mörtnäs 1:587 eller Mörtnäs 1:12. Önskan om att bibehålla enskilt huvudmannaskap för hela Mörtnäsvägen.</p>	<p>Kommunal standard ryms inte inom befintligt vägområde längre norrut på sträckan. Kommunalt huvudmannaskap skulle innebära stort intrång på intilliggande fastigheter och bedöms därmed inte lämpligt.</p> <p>Vårdinrättningen på Mörtnäs 1:930 ligger inom detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 1. I nuläget är det inte aktuellt att flytta föreslagen plats för vårdinrättning.</p>
c)	<p>Exploateringsnivå Såsom förslaget är utformat kommer fastighet Mörtnäs 1:226 och Mörtnäs 1:587 inte ingå i vägföreningen. Vägföreningen uttrycker oro kring att den höga nivån av exploatering kommer leda till ökad trafik inom vägnätet. Vid föreslagen nivå av exploatering är konsekvenserna svåröverskådliga. Vägföreningen menar att de kommer ha svårt att bibehålla en tillfredsställande säkerhet på vägarna, som redan idag är hårt belastade.</p> <p>Vägföreningens förslag: Minska nivån av exploatering så att den passar in i områdets redan ansträngda vägnät, inkorporera husen i vägföreningen och bibehåll därmed ett sunt användande av våra vägar.</p>	<p>Bedömningen i trafikutredningen är att trafiken i det lokala vägnätet inte kommer påverkas nämnvärt eftersom det inte föreslås några nya målpunkter i Mörtnäs förutom de nya bostäderna, som beräknas generera ett begränsat antal fordonsrörelser.</p> <p>Planområdet bedöms vara lämpligt för en högre exploateringsgrad eftersom det är ett av kommunens bästa kollektivtrafiklägen och utpekat som primärt bebyggelse i RUF 2050 samt i kommunens Översiktsplan 2035.</p> <p>Exploateringsförslagen i detaljplaneområdet har dock omarbetats mellan samråd och granskning. Se mer under A2.</p>

		Det är i dagsläget inte aktuellt att föreslå att exploateringsfastigheterna ska ingå i vägföreningen då exploateringsfastigheterna ansluter till kommunal gata. Se även A4.
14. Värmdö hästvagar		
a)	Värmdö hästvagar framhåller att säkra ridvägar bör ingå i allt infrastrukturarbete, men att de saknas i detta detaljplaneförslag. Värmdö hästvagar saknar förslag på konkreta åtgärder för att göra ridningen säker i området med den förväntade trafikökningen. Värmdö hästvagar föreslår att tillåta ridning på de gång- och cykelvägar som kommer att byggas.	Ridvägar ingår inte i detta planförslag då denna detaljplan bedömts omfatta ett område där ridning inte är aktuellt. Inga kartlagda ridvägar finns i närheten av planområdet.
b)	Med ett ökat antal boende är det troligt att antalet ryttare i området också kommer att öka.	Noteras. Närmaste kartlagda stall finns cirka 5 km bort från planområdet.
c)	Värmdö hästvagar menar att denna detaljplan är viktig då det är en blivande länk för en ridled som sträcker sig över större delen av kommunen och knyter ihop ett större antal hästhållningsplatser/stall. Denna planerade ridled kommer att kunna spela en viktig roll i såväl besöksnäring samt för den lokala upplevelsenäringen, och att i denna plan inte ta hänsyn till ridning genom området skulle förhindra detta. Värmdö hästvagar framhåller att Ålstäket och Grisslinge/Mörtnäs är en flaskhals, inte bara för motorburen trafik, utan även för hästburen trafik. Därför är det av yttersta vikt att mark reserveras för ridväg i detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2.	Området är del i ”getingmidjan” mellan Farstalandet och Värmdölandet vilket innebär att många funktioner och intressen ska rymmas på en liten yta. Förvaltningen bedömer att en ridväg som kopplar samman ett antal hästhållningsplatser/stall inte är ett tillräckligt starkt intresse i förhållande till övriga. Området innehåller redan en breddning av väg 222, lokalgator, privata fastigheter, gång och cykelbanor med mera.
d)	Värmdö hästvagar ser positivt på att det i detaljplanen konstateras att det är extra viktigt att hitta en balans mellan planerad	Planområdet är tänkt som ett centralt och tätbebyggt område och stadbyggnadsmässigt lämpar

	<p>bebyggelse och grönstruktur för att stärka det svaga gröna sambandet. Här menar Värmdö hästvagar att ridning på anlagda ridvägar och/eller på andra stigar och anlagda vägar kan gagna både hästhållning i närområdet samt ridning som företeelse och fritids-/hälsoaktivitet. Värmdö hästvagar menar att det är märkligt att den gröna strategin inte nämner ridvägar och ridning som en möjlighet att bidra till att "höja kvaliteten på grönstrukturens ekologiska funktion och områdets förmåga att erbjuda möjligheter till rekreation", trots att ridning och att titta på hästar nämns ett flertal gånger i strategin som viktiga förväntningar och möjliga aktiviteter i området samt med en stark kulturhistorisk koppling.</p>	<p>det sig inte för ridning. Ridningen skulle konkurrera med höga flöden fotgängare, cyklisterna och biltrafik.</p>
f)	<p>Värmdö hästvagar yrkar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Att behovet av att kunna rida säkert finns med i handlingarna 2. Att behovet av säkra ridpassager och -stigar beaktas i planarbetet 3. Att man tillåter ridning på gång- och cykelvägar i området, vilket gör det lättare och billigare att tillgodose behovet av säkerhet för alla oskyddade trafikanter 4. Att man ser över möjligheterna att tillgängliggöra Värmdöleden för hästar och ryttare och att hänsyn tas till ridning på denna vid passager genom det planerade området (t ex genom att komplettera den planerade trappan upp till väg 222 med en alternativ lösning) 	<p>På grund av platsbrist är det inte möjligt att skapa alternativa vägar för ryttare inom planområdet. Riktlinjer för hästar i trafiken finns att ta del av på Transportstyrelsens hemsida.</p>
15. Fastighetsägare nr 1 (Mörtnäs 1:178)		
a)	<p>Fastighetsägaren har synpunkter kring att detaljplaneförslaget för Östra Mörtnäs etapp 2 har tagits fram utan information till fastighetsägaren.</p> <p>Fastighetsägaren framhåller att det av samrådshandlingarnas bilagor framgår att</p>	<p>Planprocessen möjliggör dialog mellan fastighetsägare och kommunen. Vid samråd får medborgarna en chans att yttra sig gällande planförslaget. Vid granskning finns ytterligare ett tillfälle att skicka in sina</p>

	den föreslagna detaljplanen skulle påverka användningsmöjligheten och värdet på fastighetsägarens fastighet.	synpunkter. De sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har rätt att överklaga detaljplanen. Fastighet Mörtnäs 1:178 ingår inte i detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2. Fastigheten ingår dock i en planbeskedsansökan som angränsar till detaljplaneområdet. Norra delen av fastigheten påverkas av Trafikverkets vägplan där en del mark kommer att behöva tas i anspråk för breddningen av vägen.
b)	Fastighetsägaren informerar om att de sökte planbesked för över ett år sedan, och att beskedet då var att man skulle vänta in väg 222 och Skanskas område. Fastighetsägaren undrar varför deras fastighet inte ingår i detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2 och frågar om det finns möjlighet att lyfta in den i detaljplanen i detta skede.	I planbeskedet för fastighet Mörtnäs 1:178 anges att detaljplanearbetet för fastigheten kan påbörjas när Trafikverkets vägplan för Grisslingerrakan fått laga kraft. Det är i dagsläget inte aktuellt att lyfta in fastigheten i detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2.
16. Boende nr 1 Sandtåktsvägen		
a)	Boenden uttrycker en önskan om att Skanskas etapp 2 inte omfattar hus 5 enligt gestaltungsförslaget vid samråd. Boenden redovisar förslag på hur föreslagna byggnader på fastighet Mörtnäs 1:12 skulle kunna flyttas för att möjliggöra mer friyta och grönska.	Detaljplanearbetet för Östra Mörtnäs etapp 2 inleddes 2016 och det är först när planförslaget får laga kraft som det kan garanteras vad som får och inte får byggas på platsen. Sedan samrådet har förslaget för ny bebyggelse på Mörtnäs 1:12 omarbetats och större grönytor möjliggjorts i fastighetens östra del för att värna det gröna svaga samband som går genom planområdet.

17. Boende nr 2 Sandtåktsvägen		
a)	Boenden har synpunkter på höjden på föreslagna byggnader på fastighet Mörtån 1:12 då det påverkar den utsikt de har idag.	Efter samråd har exploateringsförslagen i detaljplaneområdet omarbetats. Se mer under A2.
b)	Boenden undrar om det kommer att planeras för fler lekplatser inom området.	Det finns en befintlig kommunal lekplats vid Mormors ängar, uppe vid Isälvsvägen. Inom planområdet kommer det att på kvartersmark intill respektive exploatering anläggas utemiljöer för lek och rekreation för de boende i de nya husen.
c)	Boenden undrar hur detaljplanen säkerställer tillfart till den nya pendelbåtsbryggan så att bilar inte ska trafikera Sandtåktsvägen.	Bryggan för båtpendlingen planlades i etapp 1. I och med trafikstart för pendelbåten kommer troligen en del bilar släppa av passagerare vid båtbyggnaden, i änden av Sandtåktsvägen. Detaljplanen möjliggör för cirka 18 parkeringsfickor längs Sandtåktsvägen. Parkering hänvisas även till infartsparkeringen vid Grisslinge havsbad som i detaljplanen möjliggörs för utbyggnad i fler plan.
18. Rättighetshavare nr 1		
a)	Fastighet Ålstäket 7:12 har ett hos Lantmäteriet inskrivet servitut som belastar Ålstäket 7:1, vilken omfattas av planläggningen för Östra Mörtån etapp 2. Rättighetshavare nr 1 uttrycker oro att detta servitut kan komma att hindras/inskränkas av planläggningen.	Den del av fastighet Ålstäket 7:1 som ingår i detaljplaneområdet för Östra Mörtån etapp 2 är i gällande byggnadsplan planlagd som Park. Även i detaljplan för Östra Mörtån etapp 2 planläggs denna del av fastighet Ålstäket 7:1 som Park för att bekräfta befintlig användning.

		Förvaltningen bedömer att planläggningen inte strider mot befintligt servitut som belastar fastighet Ålstäket 7:1.
19. Fastighetsägare nr 2 och 3 (Mörtnäs 1:533 och 1:531)		
a)	<p>Strandskydd</p> <p>I förslaget föreslås strandskyddet lyftas för delar av fastigheterna, men föreslås samtidigt ligga kvar på en 10–15 meter bred remsa närmast vattnet. Bakgrunden till detta är enligt planförslaget att marken inte är i anspråkstagen samt har ett högt naturvärde. Fastighetsägaren menar att detta är en felaktig bedömning.</p> <p>Fastighetsägaren anser att det finns felaktigheter i den naturvärdesbedömning som är gjord och som legat till grund för kommunens ställningstaganden.</p>	<p>Inom fastigheterna Mörtnäs 1:533 och Mörtnäs 1:531 upphävs strandskyddet inom de delar som anses vara ianspråktagna på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften.</p> <p>Mark- och miljödomstolen har 2023 beslutat att ge strandskyddsdispens för del av fastighet Mörtnäs 1:533. Strandskyddet i detaljplanen föreslås upphävas i enlighet med Mark- och miljödomstolens beslut.</p>
b)	<p>Fastighetsägaren noterar att strandskyddet på grannfastigheten Mörtnäs 1:532 föreslås upphävas i sin helhet. Fastighetsägaren menar att fastigheterna längs Grisslingefjärdens norra strand skall behandlas likvärdigt både i fråga om strandremsans naturvärde och huruvida marken är ianspråktagen.</p>	<p>Upphävande av strandskydd på fastighet Mörtnäs 1:532 bedöms vara i enlighet med gällande strandskyddslagstiftning.</p>
20. Fastighetsägare 4 (Mörtnäs 1:652)		
a)	<p>Fastighetsägaren menar att fastighet Mörtnäs 1:226 idag till stor del är en skogstomt. Den östra delen är lite mer utgallrad medan västra sidan består av några större träd men också av en del sly och halvstora granar. Trots den lilla ytan finns en hel del djur i området. Rådjur, ekorre och flertalet fågelarter har observerats.</p> <p>Fastighetsägaren framhåller att</p>	<p>Efter samråd har exploateringsförslagen i detaljplaneområdet omarbetats. Förslagen exploatering på fastighet Mörtnäs 1:226 har reducerats från 14 till 12 hus. Bebyggelsen har placerats så att mer av den befintliga vegetationen kan bevaras. Fastigheten bedöms tåla den grad av exploatering som föreslås i</p>

	<p>exploateringen på fastigheten kommer att försämra den utsikt mot Grisslingefjärden som fastighetsägaren har idag.</p> <p>Fastighetsägaren ställer sig frågande till graden av exploatering på fastighet Mörtnäs 1:226. Förslaget att bygga 14 hus på en liten yta innebär att upp mot 60 personer samt ett 15 tal bilar ska få plats på denna begränsade yta.</p> <p>Den nya bebyggelsen innebär att det gröna stråket bryts, att allt djurliv på platsen försvinner samt att förslaget medför ökade bullernivåer. Fastighetsägaren framhåller att områdets karaktär skiljer sig från omgivande områden.</p> <p>Fastighetsägaren föreslår en mindre exploatering med en fyra till fem hus på fastighet Mörtnäs 1:226, vilket fastighetsägaren menar ansluter till det beslut som Värmdö kommun tog när frågan var uppe i ett tidigare skede, Dnr 98KS/0856. Fastighetsägaren menar att detta skulle få flera positiva effekter. Bebyggelsen skulle bättre smälta in i omgivningen, det skulle vara möjligt att spara en del träd för att skapa en grön korridor, samt att ökad friyta för de boende skulle öka boendekvaliteten.</p>	<p>granskningsförslaget. Se vidare under A1 och A2.</p>
b)	<p>Fastighetsägaren föreslår att bebyggelsen på den gamla bussgaragetomten, Mörtnäs 1:587 begränsas till tvåplanshus. Högre hus bryter mot områdets karaktär och förändrar fastighetsägarens befintliga vy mot Grisslingen.</p>	<p>Se svar A2 och A3.</p>
c)	<p>Trafiksituation på väg 222, Grisslingerakan, är redan nu kaotisk. Fastighetsägaren menar att detta är ett skäl till att bygga färre bostäder i denna smala midja.</p>	<p>Trafikverket planerar för en utbyggnad och breddning av väg 222 för bättre framkomlighet och trafiksäkerhet.</p>

21. Fastighetsägare nr 5 (Mörtnäs 1:653)		
a)	Fastighetsägaren ställer sig frågande till detaljplanens samrådstid i förhållande till Trafikverkets vägplan för väg 222.	Förvaltningen har en kontinuerlig dialog med Trafikverket angående vägplanen och tidplan för de båda projekten.
b)	Fastighetsägaren undrar hur detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2 förhåller sig till Trafikverkets markundersökningar.	Detaljplanen följer det förslag som Trafikverket arbetar med.
c)	Fastighetsägaren menar att det gröna sambandet måste beaktas mer. Hela området kring Östra Mörtnäs och Mormors ängar står inför en hård exploatering där grönområden tas bort till förmån för exploatering. Den gröna kilen är den sista kvarvarande sträcka som förbinder Värmdölandet med Farstalandet och måste skyddas. Värmdös smalaste passage ger inte utrymme för denna grad av förtätning.	Efter samråd har exploateringsförslagen i detaljplaneområdet omarbetats för att bättre värna det gröna svaga sambandet, se vidare under A1 och A2.
d)	Grisslingestranden är idag ett rekreationsområde. Fastighetsägaren föreslår att stärka rekreationsområdet med exempelvis utegym eller andra uteaktiviteter. Fastighetsägaren föreslår att stärka Sjöscouternas område i Grisslinge.	Utvecklingen av Grisslingestrandens rekreativa värden är inte en planfråga. Scouternas verksamhet ligger utanför planområdet.
e)	Fastighetsägaren menar att buller från väg 222 kommer att fortplanta sig in i området då en tunnel mellan husen trycker upp trafikljud i Mörtnäs. Ljudbarriärer måste beaktas och anpassas även för befintliga boendes miljö.	Förslagen för ny exploatering har omarbetats sedan samrådsförslaget och de nya byggnadernas föreslagna placering har justerats för att skapa en bättre boendemiljö, bland annat sett till buller. I granskningsförslaget föreslås tre flerbostadshus samt sex radhus på Mörtnäs 1:587 i stället för två större flerbostadshus som vid samråd.
f)	Fastighetsägaren menar att det är ett bra förslag med pendelbåt till Stockholm och pendelparkering. Dock blir det totalt sett	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder inom fastigheterna

	<p>färre parkeringar i realiteten då många idag använder handelsplatsens parkering (Mörtnäs 1:226) samt gamla sandtåkten (Mörtnäs 1:12) när pendelplatserna vid Grisslingebadet blir fullbelagda.</p> <p>Fastighetsägaren menar att det måste planeras in fler parkeringsplatser i området. Föreslår att bussdepån (Mörtnäs1:587) delvis användas till detta.</p>	<p>Mörtnäs 1:12, 1:587 och 1:226. Planområdet bedöms ligga i ett av kommunens bästa kollektivtrafiklägen, och området är även utpekat som primärt bebyggelse i RUF 2050 och i Värmdö kommuns översiktsplan vilket motiverar byggnation av fler bostäder.</p> <p>Den kommunala parkeringen vid Grisslingebadet kommer att finnas kvar. Detaljplaneförslaget möjliggör även för utbyggnad av den i fler plan, samt ytterligare cirka 18 nya parkeringsplatser längs med Sandtåktsvägen.</p>
g)	<p>Fastighetsägaren menar att nivåerna på husen som planeras på Mörtnäs 1:226 och Mörtnäs 1:587 tar hela utsikten för boende på Västerviksvägen. Höjderna måste ses över, samt placering och utformning av byggnader för att passa in i övrig bebyggelse och områdets karaktär.</p> <p>Fastighetsägaren undrar över om de kan bli kompenserade för förändras utsikt.</p>	<p>Efter samråd har exploateringsförslagen i detaljplaneområdet omarbetats, se vidare under A2.</p> <p>Prövning om eventuell ersättning sker i domstol.</p>
h)	<p>Antalet hus på fastighet Mörtnäs 1:226 måste ses över för att ta hänsyn till Mörtnäs karaktär.</p> <p>Fastighetsägaren ställer sig frågande till hur gestaltungsförslaget på Mörtnäs 1:587 förhåller sig till Mörtnäs karaktär och intilliggande fastigheter.</p>	<p>Se svar under A2.</p>
i)	<p>I planerna ligger privat mark prickad på fastighet Mörtnäs 1:315. Samtidigt planerar kommunen ytterligare bebyggelse på Mörtnäs 1:930. Fastighetsägaren ställer sig frågande till likställighetsprincipen och föreslår att utrymme för förskola/vård i stället ska planeras in på fastighet Mörtnäs</p>	<p>Vid Mormors ängar, utanför planområdet, planeras en stor naturlekplats. En bygggrätt för förskola/vård finns i anslutning till denna lekplats i detaljplan 209. I detaljplanen för Skanskas etapp 1 möjliggjordes en bygggrätt för</p>

	1:12 för att på så sätt bevara grön mark.	skola och vård på fastighet Mörtnäs 1:930. Det är i nuläget inte aktuellt att ändra föreslagen placering av förskola/vård inom området. Det finns i nuläget inte heller något politiskt beslut på att fastigheten ska byggas ut.
22. Fastighetsägare nr 6 (Mörtnäs 1:318)		
a)	Fastighetsägaren menar att exploateringen på Mörtnäs 1:587 inte passar in i stadsbilden samt att exploateringen stör övrig befintlig bebyggelse runt Mörtnäsvägen. Inget liknande byggprojekt har beviljats i området historiskt.	Efter samråd har exploateringsförslagen i detaljplaneområdet omarbetats. Planområdet bedöms tåla den grad av exploatering som föreslås i granskningsförslaget. Se vidare under A2.
b)	Fastighetsägaren menar att begränsning av styckning för fastighet Mörtnäs 1:318 torde strida mot Kommunallagen 2 kap likställighetsprincipen 3§ då angränsande fastigheter enligt föreslagen detaljplan inte omfattats av denna begränsning. Fastighetsägaren menar att exploatering på fastighet Mörtnäs 1:318 ska vara möjlig i samma utsträckning som för de angränsande fastigheterna Mörtnäs 1:226 och Mörtnäs 1:587.	Avsikten med att planlägga Mörtnäs 1:318 är att bekräfta befintlig användning och att skydda befintlig grönstruktur. Det samma gäller grannfastigheten Mörtnäs 1:315. Efter granskning har kommunen varit ute på plats och sett över fastigheternas möjligheter ytterligare. Granskningsförslaget av detaljplanen möjliggör styckning av fastigheterna Mörtnäs 1:315 och 1:318. Grönsläpp för att värna det gröna svaga sambandet säkerställs genom trädfallningsbestämmelser.
c)	Detaljplanen föreslår 7 meter byggnadshöjd för huvudbyggnader och 3 meter för komplementbyggnader på fastighet Mörtnäs 1:318. Fastighetsägaren ställer sig frågande till hur detta rimmar med exploateringsförslaget på fastighet Mörtnäs 1:587.	Avsikten med att planlägga Mörtnäs 1:318 är främst att bekräfta befintlig användning. Fastigheten är mindre än Mörtnäs 1:587 och ligger belägen på en höjd. Samtliga befintliga villor i detaljplanen föreslås få en byggnadshöjd på 7 meter, vilket även överensstämmer med

		planläggning av liknande fastigheter i omkringliggande pågående detaljplaner.
d)	<p>Fastighetsägaren ställer sig frågande till trädfällningsbestämmelser på fastigheten.</p> <p>I föreslagen detaljplan nämns att fastighet Mörtnäs 1:318 inte är lämplig att stycka på grund av naturmark som har en viktig funktion i grönstrukturen området. Fastighetsägaren undrar vad denna grönstruktur innebär och menar att man redan tagit naturmark i anspråk i Östra Mörtnäs etapp 1.</p>	<p>Fastigheten ligger inom ett grönt svagt samband som finns utpekad i RUF 2050. Inriktningen i detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2 har varit att stärka det gröna svaga sambandet som går genom planområdet på de platser det är möjligt.</p> <p>Prickmarken på Mörtnäs 1:318 har justerats i granskningsförslaget för att öka fastighetens byggbara yta.</p> <p>Se även svar 22. b).</p>
e)	Fastighetsägaren undrar om kommunen bidragit med pengar till markberedning Isälsvägen i samråd med byggherre och om detta kommer att ske om bygglov beviljas för fastighet Mörtnäs 1:226 och 1:587.	Byggaktörerna bekostar utbyggnad av sina egna anläggningar. Kommunen betalar utifrån andel i anläggning.
f)	Fastighetsägaren ställer sig frågande till föreslagen användning av fastighet Mörtnäs 1:930 i detaljplanen för etapp 1, där byggnation tillåts på en yta som idag består av natur.	Fastigheten Mörtnäs 1:930 planlades i detaljplan Östra Mörtnäs etapp 1. Det är i dagsläget inte aktuellt att ändra fastighetens användning.
g)	I planbeskrivningen står gällande Mörtnäs 1:318 att en avstyckning och byggnation av fler hus skulle ha en allt för negativ påverkan av naturmarken inom fastigheten. Fastighetsägaren ställer sig frågande till detta då detaljplanens syfte är att möjliggöra exploatering i området.	<p>Exploateringsfastigheterna bedöms tåla den grad av exploatering som föreslås i detaljplanen. Området är utpekad för ny bebyggelse i Värmdö kommuns Översiktsplan och i RUF 2050. Fastighet Mörtnäs 1:318 bedöms inte tåla samma grad av exploatering.</p> <p>Granskningsförslaget tillåter</p>

		styckning av fastigheten till följd av det intrång som Trafikverkets vägplan innebär för fastigheten, samt då omkringliggande fastigheter är små.
h)	Fastighetsägaren menar att infartsparkering bör planeras på fastighet Mörtlös 1:587 då fastigheten redan idag är hårdgjord. Fastighetsägaren menar att behovet av parkeringsplatser kommer att öka i området till följd av ny exploatering.	Parkering för de nya boenden i Östra Mörtlös anordnas inom respektive fastighet. Befintlig parkering vid Grisslingebadet kommer att finnas kvar, samt möjliggöras för utbyggnad i fler plan. Detaljplaneförslaget möjliggör även cirka 18 nya parkeringsplatser längs med Sandtåktsvägen.
23. Fastighetsägare nr 7 (Mörtlös 1:654)		
a)	Fastighetsägaren menar att förslaget för exploatering på fastighet Mörtlös 1:226 kommer att försämrade för det gröna svaga sambandet som idag går genom området.	Förslaget till exploatering på fastighet Mörtlös 1:226 har förändrats mellan samråd och granskning. Planbestämmelser för skydd av träd och vegetation har införts i den norra delen av fastighet Mörtlös 1:226 för att bättre värna det gröna svaga sambandet. Till följd av detta har föreslagen exploatering minskats från 14 hus i samrådsförslaget till 12 i granskningsförslaget.
b)	Fastighetsägaren menar att exploateringsnivån i området är för hög och kommer att påverka befintliga naturvärden och djurliv negativt.	Fastigheterna bedöms tåla den grad exploatering som föreslås i granskningsförslaget. Se även svar A1 och A2.
c)	Fastighetsägaren framhåller att utsikten för befintliga bostäder längs Västerviksvägen kommer att påverkas negativt av föreslagen exploatering.	De nyttillkommande byggnaderna i planområdet förändrar utsiktsförhållandena för en del av den befintliga bebyggelsen i området. Se även svar A3.

	Fråga om ekonomisk kompensation till följd av försämrad utsikt.	Byggaktören på Mörtnäs 1:587 har i sitt granskningsförslag redovisat hur den nya bebyggelsen på fastigheten kan komma att upplevas från husen på Västerviksvägen. Prövning om eventuell ersättning sker i domstol.
d)	Fastighetsägaren menar att stora delar av detaljplanen endast ser till de nya fastigheternas bästa och inte tar hänsyn till befintliga boenden och naturvärden.	Se svar A2.
24. Fastighetsägare nr 8 (Mörtnäs 1:655)		
a)	<p>Grönt svagt samband och natur</p> <p>Fastighetsägaren menar att det gröna svaga samband som går genom området har försvagats genom flertalet detaljplaner som redan vunnit laga kraft och kommer att försvagas ytterligare genom breddningen av väg 222, Grisslingrakan.</p> <p>1. Fastighetsägaren menar att förslaget för exploatering på fastighet Mörtnäs 1:226 kommer att försämma för det gröna svaga sambandet som idag går genom området.</p> <p>2. Fastighetsägaren menar att förslaget för exploatering på fastighet Mörtnäs 1:587 har negativa konsekvenser för befintligt djurliv och naturmiljö.</p> <p>3. Fastighetsägaren ställer sig frågande till föreslagen användning av fastighet Mörtnäs 1:930 i detaljplanen för etapp 1, där byggnation tillåts på en yta som idag består av natur samtidigt som mark på angränsande fastighet Mörtnäs 1:318 förses med prickmark.</p>	<p>1. Förslaget till exploatering på fastighet Mörtnäs 1:226 har förändrats sedan samråd. Planbestämmelser för skydd av träd och vegetation har införts i den norra delen av fastighet Mörtnäs 1:226 för att bättre värna det gröna svaga sambandet. Till följd av detta har föreslagen exploatering minskats från 14 hus till 12 i granskningsförslaget. Se även svar A2.</p> <p>2. Fastighet 1:587 är idag till största del en hårdgjord yta. Föreslagen exploatering bidrar med mer grönska. Slätten med befintlig natur skyddas i plankartan med prickmark och trädställningsbestämmelser.</p> <p>3. Mörtnäs 1:930 ingår i detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 1 och utreddes i samband med det. Det är i dagsläget inte aktuellt att ändra fastighetens</p>

	<p>4. Fastighetsägaren menar att exploateringsnivån i detaljplaneförslaget är för hög. Konsekvenserna blir stora för djurlivet och det gröna sambandet.</p> <p>5. Med en ökad närvaro av människor på stranden till följd av förtätningen i området och breddningen av väg 222 är det svaga gröna sambandet längs med Grisslingestranden känsligt och behöver förstärkas.</p> <p>6. Fastighetsägaren menar att strandremsan som ett grönt stråk bör ifrågasättas och undersökas då det inte finns någon naturlig sammankoppling eller passage mellan stranden nedanför Vårdshuset och stranden som drivs av Mörtnäs Fastighetsförening. Stränderna är avdelade med ett staket. Detsamma gäller längre upp mot vägen där fler staket begränsar framkomligheten.</p> <p>7. Fastighetsägaren framhåller att kommunen bör strida hårt för att skapa djurpassager i och med breddningen av väg 222, Grisslingeran.</p>	<p>användning.</p> <p>Prickmarken på fastighet Mörtnäs 1:315 har i granskningsförslaget justerats för att öka fastighetens byggbara yta.</p> <p>4. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i området. Planområdet bedöms tåla den exploateringsgrad som föreslås i granskningsförslaget. Se även svar under A1 och A2.</p> <p>5. Strandremsan är en del av ett grönt stråk som i detaljplanen förses med trädfallningsbestämmelser samt prickmark närmast vattnet för att möjliggöra passage.</p> <p>6. Stranden som drivs av Mörtnäs Fastighetsförening ligger utanför detaljplaneområdet. Staket kan hindra passage för människor samt försämra framkomligheten för vilt, men platsen bedöms ändå vara ett grönt stråk.</p> <p>7. Kommunen har i sina yttranden i Trafikverkets vägplan påtalat att en passage för djur bedöms vara nödvändig.</p>
b)	<p>Exploateringsgrad och områdets karaktär</p> <p>1. Fastighetsägaren menar att tillkommande exploatering enligt detaljplaneförslaget bryter mot Mörtnäs befintliga karaktär och att tillkommande bebyggelse inte bör överstiga två våningar i höjd.</p>	<p>1. Planområdet bedöms tåla den grad av exploatering som föreslås i granskningshandlingarna. Platsen ligger i ett kollektivtrafikhögt område med både buss och pendelbåt, utpekad som primärt bebyggelseområde i RUF 2050 och i Värmdö</p>

	<p>2. Synpunkt på att förslagen exploatering med 14 radhus på Fastighet 1:226 är för hög jämfört med omkringliggande bebyggelse.</p> <p>3. Synpunkt på att föreslagen exploatering på Fastighet 1:587 bryter mot områdets befintliga karaktär.</p> <p>4. I Värmdö kommuns Översiktsplan 2012-2030 står det att blandad bebyggelse i kommunikationstäta lägen ska prioriteras. Fastighetsägaren ifrågasätter betydelsen av detta.</p>	<p>kommuns översiktsplan. Se även svar A2.</p> <p>2. I granskningsförslaget föreslås 12 radhus på Mörtnäs 1:226.</p> <p>3. Se svar A2.</p> <p>4. Blandad bebyggelse i kommunikationstäta områden handlar om att tillskapa bostäder för en bredare målgrupp. Se även svar A2.</p>
c)	<p>Nivåerna på husen</p> <p>1. Synpunkt på att föreslagen nockhöjd på 25,5 meter över nollplanet på fastighet Mörtnäs 1:226 innebär liknande höjd som husen ovan, på Västerviksvägen. Fastighetsägaren menar att det står souterrängvillor i texten, men att bilderna visar vanliga tvåvåningshus.</p> <p>2. Fastighetsägaren ställer sig frågande till att byggnadshöjden på fastigheter Mörtnäs 1:652-1:655, begränsas till 4,5 meter.</p> <p>3. Fastighetsägaren ifrågasätter formulering gällande förändrad utsikt till följd av nyexploatering i planbeskrivningen. Fastighetsägaren undrar om de befintliga fastigheterna som får förändrad utsikt till följd av nyexploateringen kommer att kompenseras ekonomiskt.</p> <p>4. Fastighetsägaren ifrågasätter formulering gällande förändrad utsikt till följd av nyexploatering på Mörtnäs 1:587 samt hur byggaktören på Mörtnäs 1:587 redovisar förändrad utsikt för befintliga boende i området.</p>	<p>1. Ett nytt gestaltungs-förslag har tagits fram i granskningsförslaget och byggnaderna på den norra delen av fastigheten har flyttats söderut för att värna det gröna svaga sambandet. Huslängan på fastighetens nordöstra del föreslås byggas i souterräng, medan resterande hus föreslås byggas i två plan, vilket redovisas i byggaktörens gestaltungsprogram.</p> <p>2. Högsta byggnadshöjd har ändrats från 4,5 meter i samrådsförslaget till 7 meter i granskningsförslaget för fastigheter Mörtnäs 1:652, 1:653, 1:654 och 1:655 för att överensstämma med övriga liknande fastigheter i området samt i omkringliggande pågående detaljplaner.</p> <p>3. Sedan samråd har beskrivningen av exploateringen på fastigheterna ändrats. Prövning om eventuell ersättning sker i</p>

	<p>5. Fastighetsägaren ifrågasätter föreslagen byggnadshöjd på exploateringen på fastighet Mörtån 1:587 och menar att höjden känns främmande jämfört med befintlig bebyggelse.</p>	<p>domstol. Se även svar A3.</p> <p>4. Byggaktören har i sitt bearbetade förslag redovisat hur den nya bebyggelsen på fastighet Mörtån 1:587 kan komma att upplevas från husen på Västerviksvägen. Texten i planbeskrivningen har justerats efter det nya förslaget.</p> <p>5. Se svar A2 och A3.</p>
d)	<p>Tiden för samråd Fastighetsägaren ifrågasätter om detaljplanens tidplan förhåller sig till Trafikverkets tidplan för breddning av väg 222.</p>	<p>Förvaltningen har en kontinuerlig dialog med Trafikverket gällande vägplanen och detaljplanen för Östra Mörtån etapp 2.</p>
e)	<p>Kommunal gata Mörtånsvägen 1. Synpunkt gällande att Mörtånsvägen bör få kommunalt huvudmannaskap hela vägen till den kommunala förskolan Solbacken. 2. Synpunkt gällande att Mörtån 1:930 inte bör exploateras utan i stället bevaras som natur.</p>	<p>1. Kommunal standard rymmer inte inom befintligt vägområde längre norrut på sträckan än vad som föreslås i detaljplanen för Östra Mörtån etapp 2. Kommunalt huvudmannaskap skulle innebära stort intrång på intilliggande fastigheter och bedöms därmed inte lämpligt. Se även svar A4.</p> <p>2. Fastigheten Mörtån 1:930 planlades i detaljplan Östra Mörtån etapp 1. Det är i dagsläget inte aktuellt att ändra fastighetens användning.</p>
f)	<p>Servitut för kraftledning Till fastighet 1:655 finns ett servitut kopplat till fastighet 1:226 för en kraftledning. Inskrivningsdatum 22/5-1923, dnr: 04.01.05-2129/12. Enligt detta servitut får en yta på 3 meter åt varje sida från kraftledningen inte bebyggas.</p>	<p>Kraftledningsservitutet som belastar Mörtån 1:226 är inte lokaliserat. Ledningar på fastigheten behöver inte planläggas som U-område utan kan hanteras med ett byggnadsfritt avstånd om 2 meter alternativt att man begär ledningsflytt vid nybyggnation på</p>

		fastigheten.
g)	<p>Buller</p> <p>Trafikverkets vägplan redovisar bullerskärmar längs delar av vägsträckan. Fastighetsägaren framför att ingen bullerskärm föreslås vid fastighet Mörtnäs 1:587 och uttrycker oro kring att buller därför kommer att ta sig mellan planerad bebyggelse på fastigheten och på så sätt öka bullernivåerna längre in i Mörtnäs.</p>	<p>Byggaktören på fastighet Mörtnäs 1:587 har i gestaltungsförslaget förändrat byggnadernas placering för att skapa en bättre boendemiljö, bland annat sett till buller.</p> <p>En ny bullerutredning har tagits fram för fastigheten och bilagts planhandlingarna.</p>
h)	<p>Lokalgatans utformning</p> <p>Synpunkt kring att den nya lokalgatans sträckning ser smal ut och undrar hur intrånget på fastighet Mörtnäs 1:524 kommer att se ut.</p>	<p>Den nya lokalgatan kommer att ta en del mark i anspråk från fastighet Mörtnäs 1:524. Efter samrådet har en förprojektering av den nya lokalgatan utförts och planhandlingarna har justerats. Fastighet Mörtnäs 1:524 har lyfts in i detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2 för att bättre kunna hantera lokalgatans intrång.</p>
i)	<p>Parkering</p> <p>Synpunkt på att den parkeringsplats som ligger på Mörtnäs 1:226 tas bort i exploateringsförslaget. Fastighetsägaren menar att detaljplaneområdet inte har tillräckliga parkeringsytor för att tillgodose behovet för infartsparkering.</p>	<p>I detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2 möjliggörs cirka 18 nya parkeringsplatser längs med Sandtåktsvägen. Parkering finns även vid Grisslinge havsbad, som i detaljplanen även möjliggörs för utbyggnad i fler plan.</p> <p>I samrådsförslaget av detaljplan för Östra Mörtnäs etapp 2 föreslogs en infartsparkering vid fastigheterna Mörtnäs 1:656, del av Mörtnäs 1:15 och del av Ålstäket 7:1. Då detta område ligger i det gröna svaga sambandet anses det inte lämpligt att föreslå parkering på ytan i granskningsförslaget.</p> <p>Inom detaljplaneområdet bedöms</p>

		det inte finnas fler lämpliga ytor för infartsparkering än de som anges i granskningsförslaget.
j)	Gästhamn Fråga gällande varför detaljplaneområdet inte möjliggör gästhamn.	Intresse för gästbrygga för tillfällig angöring har inte uttryckts av verksamheterna i området. Båttrafik genererar även utsläpp, vilket inte bedöms vara lämpligt i kombination med den befintliga badplatsen i området.
k)	Ekonomisk förlust Fastighetsägaren menar att deras fastighet kommer att minska i värde till följd av försämrade utsikt i och med exploateringsprojekten i området. Undrar om fastigheten kommer att kompenseras ekonomiskt.	Kommunen kan inte bistå med kompensation för eventuell värdeminskning. Prövning om eventuell ersättning sker i domstol. Se även svar A3.
l)	Sammanfattade synpunkter och förslag 1. Förslag på att Värmdö kommun avstår sin byggrätt på 1:930 och därmed undviker att ta befintlig grön mark i anspråk och i stället bidrar till att stärka det gröna svaga sambandet. Fastighet 1:930 bör inkluderas i detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2. 2. Fastighetsägaren föreslår borttagande av staket på Mörtnäs 1:226, att behålla och pricka existerande grönområde, tillåta exploatering av 6 st kedjehus på existerande bebyggda område, samt se över höjdförhållandena så att det blir en tydlig höjdskillnad mellan gamla och nya hus så området får en terrasskaraktär. 3. Förslag på att tillåta exploatering av den norra halvan av Fastighet 1:587 i samma karaktär som i punkt 2 ovan gällande Mörtnäs 1:226,	1. Fastigheten Mörtnäs 1:930 planlades i detaljplan Östra Mörtnäs etapp 1 och utreddes i samband med det. Det är i dagsläget inte aktuellt att ändra fastighetens användning. 2. Fastigheten Mörtnäs 1:266 bedöms tåla den grad av exploatering som föreslås i detaljplanen. Se även svar A2. 3. Fastighet 1:587 bedöms tåla den grad av exploatering som föreslås i detaljplanen. Se även svar A2. 4. Fastigheterna Mörtnäs 1:652, 1:653, 1:654 och 1:655 föreslås få en högsta byggnadshöjd på 7 meter.

	4. Förslag på att fastigheter Mörtlös 1:662-1:665 får en nockhöjd på 7 meter.	
25. Boende i Mörtlös		
a)	Önskemål om att cykelgropen bevaras även när det byggs i området.	Området där cykelgropen ligger kommer att förändras och en del kommer att behöva tas i anspråk när utbyggnaden av vägnätet sker i planområdet.
26. Boende på Isälsvägen		
a)	Synpunkt gällande byggnadshöjd på fastighet Mörtlös 1:12. Boenden menar att samtliga huskroppar bör justeras nedåt i våningsantal och höjd och i synnerhet vad gäller hus 10 och 11. Dessa två hus är belägna framför den flackare delen av branten i norr och kommer därav i föreslagen utformning göra ett stort avtryck på landskapet och utsikten. Husen bör möta naturens omgivande höjder och variation	Efter samrådet har exploateringsförslagen i området omarbetats. Se svar A2.
b)	Synpunkt gällande att husen kommer att utgöra en viktig entré till området varför dess utformning bör harmoniseras mot gatan och infarten för att skapa rätt karaktär och stadsbild.	Förslaget till exploatering på platsen har förändrats sedan samråd för att bättre passa in på platsen.
27. Boende i Ålstäket (Brf Viks pensionat)		
a)	Synpunktslämnaren framför att Brf Viks Pensionat har stort intresse av denna detaljplan och i synnerhet gränsen till fastigheterna Ålstäket 1:3 och 1:6. Synpunktslämnaren menar att de inte blivit informerade om detaljplanen och begär anstånd för att samla föreningen och inkomma med ett gemensamt yttrande.	Anstånd har beviljats, men något ytterligare yttrande inkom aldrig till kommunen.
b)	Synpunktslämnaren menar att Värmdö kommun saknar en arkitekturpolicy som beskriver kommunens värden och kulturbyggnader och hur man bäst bör ta vara på dessa.	Sedan samrådet har kommunen tagit fram ett kommunalt arkitekturprogram som byggaktörerna i Östra Mörtlös etapp 2 förhåller sig till.

	Fråga kring om byggnaderna i viken mot Torsbyfjärden skyddas i detaljplanen då de kan ha kulturhistoriska värden.	En kulturmiljöutredning för planområdet Östra Mörtnäs etapp 2 genomfördes i januari 2023. En del av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i detaljplaneområdet har skyddats i detaljplanen. Byggnaderna i viken mot Torsbyfjärden har inte bedömts ha sådana kulturhistoriska värden att de behövs skyddas i detaljplanen.
c)	Synpunktslämnaren efterfrågar en analys av cykelstråk i större skala. Hur tar man sig från Mörtnäs till Strömna och från Ålstäket till Ingarö? Hur tar man vara på strandlinjen och gör stigar mer tillgängliga? Synpunktslämnaren menar att strandpromenaden längs viken i Östra Mörtnäs har fått ett lyft. Strandlinjen nedanför Ljung som förbinder Viks backe med Haghultastranden skulle med små medel få ett liknande lyft.	Frågorna ligger utanför detaljplanen för Östra Mörtnäs etapp 2 och hänvisas till kommunens strategiska samhällsplanering.
d)	Synpunktslämnaren föreslår att skapa en bilpool för boende i Ålstäket och Mörtnäs.	Detta är inte något som kan regleras i en detaljplan.
e)	Synpunkt gällande att konsten i cykeltunneln borde kunna berätta mer om Ålstäkets historia. Platsens identitet handlar om så mycket mer än om grankottar och tallbarr.	Frågor om gång- och cykeltunneln hör till Trafikverkets vägplan för väg 222 Mölnvik-Ålstäket.
f)	Synpunktslämnaren önskar möjliggöra kontorshub, café och mindre butiker i detaljplanen.	Värmdö köpcentrum ligger cirka 1 km väster om planområdet. Här finns kommersiell service i form av dagligvaru- och detaljhandel. På grund av planområdets närhet till Värmdö köpcentrum bedöms behovet av ytterligare service som litet.
g)	Synpunkt gällande gestaltning och projektering av väg 222.	Frågan hör till Trafikverkets vägplan för väg 222 Mölnvik-

		Ålstäket.
h)	Synpunktslämnaren redogör för ett möjligt scenario där fastighet Ålstäket 6:1 i framtiden skulle slås ihop med Ålstäket 1:3 och Ålstäket 1:6. I detta scenario skulle infart till dessa fastigheter behöva säkras.	Om fastighetsreglering skulle ske i framtiden säkerställs in- och utfartsväg i en lantmäteriförrättning.

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsbeteckning/ Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
1. Länsstyrelsen	e), i)
2. Luftfartsverket LfV	-
3. Havs- och vattenmyndigheten	-
4. Trafikförvaltningen Region Stockholm	-
5. Lantmäteriet	-
6. Storstockholms brandförsvär	-
7. Trafikverket	f)
8. BMHN	a), h), i)
9. Postnord	-
10. Telia Company AB / Skanova	-
11. Grisslinge Fastighetsutveckling AB	-
12. Vattenfall	-
13. Mörtnäs vägförening	b), c)
14. Värmdö hästvagnar	a), c), d), f)
15. Fastighetsägare nr 1	b)
16. Boende nr 1 Sandtåktsvägen	-
17. Boende nr 2 Sandtåktsvägen	a), c)
18. Rättighetshavare nr 1	-
19. Fastighetsägare nr 2 och 3	-
20. Fastighetsägare nr 4	a), b)
21. Fastighetsägare nr 5	f), g), h), i)
22. Fastighetsägare nr 6	a), d), h)
23. Fastighetsägare nr 7	b)
24. Fastighetsägare nr 8	a), b), c), e), i), j), k), l)
25. Boende i Mörtnäs	a)
26. Boende på Isålvsvägen	a)
27. Boende i Ålståket (Brf Viks pensionat)	f)

Värmdö 2024-06-04

Samhållsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

Planchef

Louise Robinson

Projektledare

Lisa Hansson

Planarkitekt

Bilaga 1. Fastigheter och boende som inkommit med synpunkter under samrådet

Fastighetsägare inom planområdet:

Mörtnäs 1:315, 1:318, 1:531, 1:533, 1:652, 1:653, 1:654, 1:655

Fastighetsägare utanför planområdet:

Mörtnäs 1:178, 1:900, 1:901, 1:902, 1:912, 1:913, Ålstäket 6:1, Ålstäket 7:12

Boende på Sandtäcksvägen

