



## UPPHÄVANDE AV DELAR AV DETALJPLANER OCH BYGGNADSPLANER LÄNGS MED VÄG 222 MÖLNVIK-ÅLSTÄKET (GRISSLINGERAKAN)

### **PLANBESKRIVNING**

Samrådshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

Dnr: 2022KS/0513

Datum: 2022-05-10

KSPU 2022KS/0513

Planavdelningen, Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

# INNEHÅLL

<b>INLEDNING</b> .....	<b>2</b>
PLANHANDLINGAR .....	2
PLANPROCESSEN .....	3
BAKGRUND .....	3
UPPHÄVANDETS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN .....	4
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ENLIGT MILJÖBALKEN	6
KAPITEL.....	5
PLANDATA .....	5
RIKSINTRESSEN .....	6
STRANDSKYDD .....	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>7</b>
ÖVERSIKTSPLAN .....	7
GÄLLANDE DETALJPLANER OCH BYGGNADSPLANER .....	7
UPPHÄVANDE AV DETALJPLANER OCH BYGGNADSPLANER.....	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>19</b>
NATUR OCH REKREATION .....	19
MILJÖKVALITETSNORMER YT- OCH GRUNDEVATTEN.....	19
BULLER .....	20
RISK OCH SÄKERHET.....	20
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD .....	21
GATOR OCH TRAFIK.....	22
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>22</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	22
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER .....	23
EKONOMISKA FRÅGOR.....	23
<b>KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDETS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>24</b>
<b>KONSEKVENSER OM UPPHÄVANDET INTE GENOMFÖRS</b> .....	<b>25</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>25</b>

## INLEDNING

### PLANHANDLINGAR

- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankartor

För varje detaljplan/byggnadsplan finns det två plankartor, en med gällande detaljplan som underlag och en med grundkarta som underlag. Detta för att kunna se tydligare området som upphävs.

#### Plankartor som visar upphävande av byggnadsplan 3:

Plankarta med byggnadsplan  
Plankarta med grundkarta

#### Plankartor som visar upphävande av byggnadsplan 58:

Plankarta med byggnadsplan  
Plankarta med grundkarta

#### Plankartor som visar upphävande av byggnadsplan 63:

Plankarta med byggnadsplan  
Plankarta med grundkarta

#### Plankartor som visar upphävande av byggnadsplan 93:

Plankarta med byggnadsplan  
Plankarta med grundkarta

#### Plankartor som visar upphävande av byggnadsplan 104:

Plankarta med byggnadsplan  
Plankarta med grundkarta

#### Plankartor som visar upphävande av detaljplan 71:

Plankarta med detaljplan  
Plankarta med grundkarta

#### Plankartor som visar upphävande av detaljplan 44:

Plankarta med detaljplan  
Plankarta med grundkarta

#### Plankartor som visar upphävande av detaljplan 187

Plankarta med detaljplan  
Plankarta med grundkarta

## PLANPROCESSEN

Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, allmänna och enskilda intressen. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt plan- och bygglagen (2010:900) med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Planen hanteras med standardförfarande enligt beskrivningen nedan. Eftersom en av detaljplanerna som upphävs har genomförandetid kvar kan upphävandet inte hanteras med det förenklade förfarandet för upphävande av detaljplan. Normalt går det inte att upphäva en detaljplan under genomförandetiden. Det bedöms att ombyggnationen av väg 222 är av stor allmän vikt och att detta inte kunde förutses då planläggningen gjordes.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.

Standardförfarande



## PLANERINGSUNDERLAG

Trafikverkets vägplan

Existerande detaljplaner och byggnadsplaner

## BAKGRUND

Väg 222 är den huvudsakliga förbindelsen mellan Stockholm, östra Nacka och Värmdö. Många upplever i dag sträckan mellan Mölnvik och Ålstäket som otrygg och rörig. Det beror delvis på lösningen med de tre körfälten, där ett byter riktning, men även på att det finns ett större antal tomtanslutningar mot vägen och flera övergångsställen. För att komma till rätta med trafikproblemen arbetar Trafikverket just nu med en vägplan för ombyggnad av väg 222 på sträckan från cirkulationsplatsen vid Mölnvik till och med korsningen Ålstäket. De åtgärder som Trafikverket utreder är:

- Bygga om till två körfält i vardera riktningen på hela sträckan Mölnvik-Ålstäket.
- Binda ihop Korpholmsvägen och Älgstigen till en signalreglerad fyrvägs korsning.

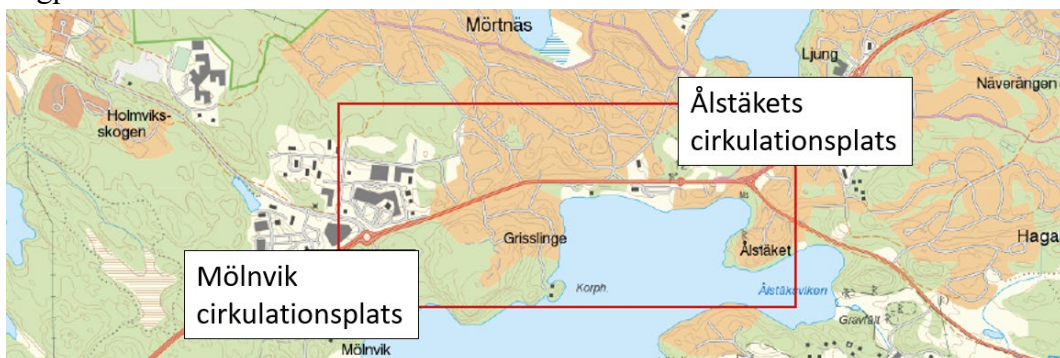
- Se över korsningspunkterna vid Mölnvik, Mörtnäs, Svanstensrondellen och Ålstäket för att få till så bra framkomlighet som möjligt.
- Bygga en ny, bredare gång- och cykelväg längs norra sidan av väg 222.
- Bygga gång- och cykeltunnlar i anslutning till busshållplatserna.
- Förbättra bullersituationen för närboende.
- Stänga tomtanslutningar till väg 222 och samla dessa till lokalgator.

För mer information om Trafikverkets vägplan se Trafikverkets webbplats:

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

När en ny statlig väg ska byggas eller en befintlig väg ska byggas om krävs det enligt Väglagen att en vägplan upprättas. En vägplan är en samling handlingar som beskriver vad som ska göras och visar vilken mark som påverkas, hur vägen ska utformas och hur vägen påverkar miljön. Arbetet sker inom en lagreglerad process och har, liksom detaljplanprocessen, flera skeden med samråd med myndigheter och allmänheten för att samla in så mycket information och synpunkter som möjligt.

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



*Vägplanens ungefärliga område.*

## **UPPHÄVANDETS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

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

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN**

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för

hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § Plan och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs. Planförslaget bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

## **UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ENLIGT MILJÖBALKEN 6 KAPITEL**

Enligt plan- och bygglagen ska bestämmelserna i Miljöbalken 6 kap tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en undersökning om betydande miljöpåverkan. Om risk för betydande miljöpåverkan finns ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Aktuellt planförslag med syfte att upphäva delar av detaljplaner och byggnadsplaner är endast av administrativ karaktär och genomförandet bedöms inte leda till en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Upphävandet av detaljplanerna bedöms inte motverka några kommunala planeringsintressen eller innebära några omfattande förändringar för berörda fastigheter.

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

## **PLANDATA**

### **Läge och avgränsning**

Planområdet är beläget längs med väg 222, i södra delen av Mörtnäs. Sträckan är cirka 2 kilometer lång och löper mellan de två cirkulationsplatserna Mölnvik i väst och Ålstäket i öst.



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

### Markägoförhållanden

Fastigheter som berörs av upphävande är privatägda eller ägs av Värmdö kommun. Se fastighetsförteckning för fullständig förteckning av berörda fastigheter.

### RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom planområdet. På sträckan mellan Sickla trafikplats och Gustavsberg är väg 222 av riksintresse för kommunikationer. Den del av väg 222 som går igenom planområdet är inte av riksintresse för kommunikationer.

### STRANDSKYDD

Några av de delar av detaljplanerna som upphävs ligger inom område som omfattas av strandskydd eller inom område där strandskyddet återinträder när gällande detaljplaner upphävs (7 kap. 18 g § MB).

Förbudet som gäller inom ett strandskyddat område enligt 7 kap 15 § MB gäller inte vid byggande av allmän väg eller järnväg enligt fastställd vägplan (7 kap 16 § 3 MB). Strandskyddets återinträdande innebär därmed inga hinder för genomförandet av vägplanen.



- Ungefärlig gräns för strandskyddsområde - OBS strandskyddsområde 100m i vatten redovisas inte, endast generellt strandskydd är aktuellt
- Ungefärlig strandlinje för strandskyddsområdet
- Ungefärlig strandlinje inom detaljplanlagt område (för strandskydd se gällande detaljplan)

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Värmdö kommun 2012–2030 antogs av kommunfullmäktige 2011-12-14. I översiktsplanen framgår att Värmdö ska ha säker och effektiv trafikinfrastruktur med en utvecklad länsväg 222 som bas. Trafikmiljön längs det statliga vägnätet i Värmdö behöver förbättras. Det gäller särskilt väg 222 ut till Stavsnäs. Vägsträckan Mölnvik–Ålstäket ska förbättras genom ytterligare körfält, nya rondeller, separat gång- och cykelbana samt belysning.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

### GÄLLANDE DETALJPLANER OCH BYGGNADSPLANER

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

Delar av följande detaljplaner och byggnadsplaner berörs av upphävande:

Plannummer	Aktbeteckning	Laga kraft	Återstående genomförandetid
Detaljplan 187	0120-P10/8	2010	Ja, pågår till





Mölnviks verksamhetsområde.

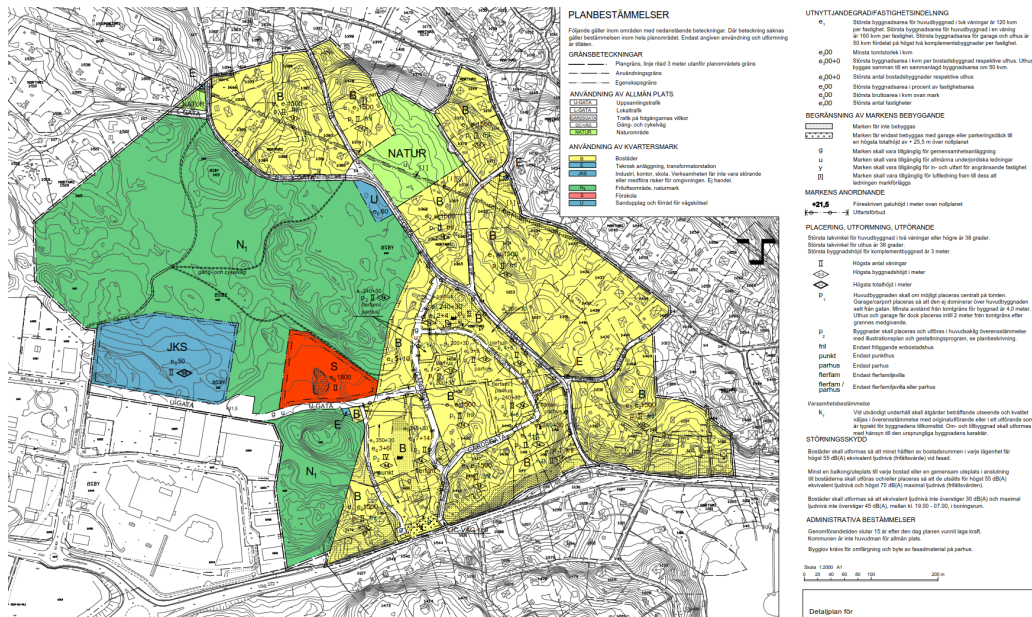
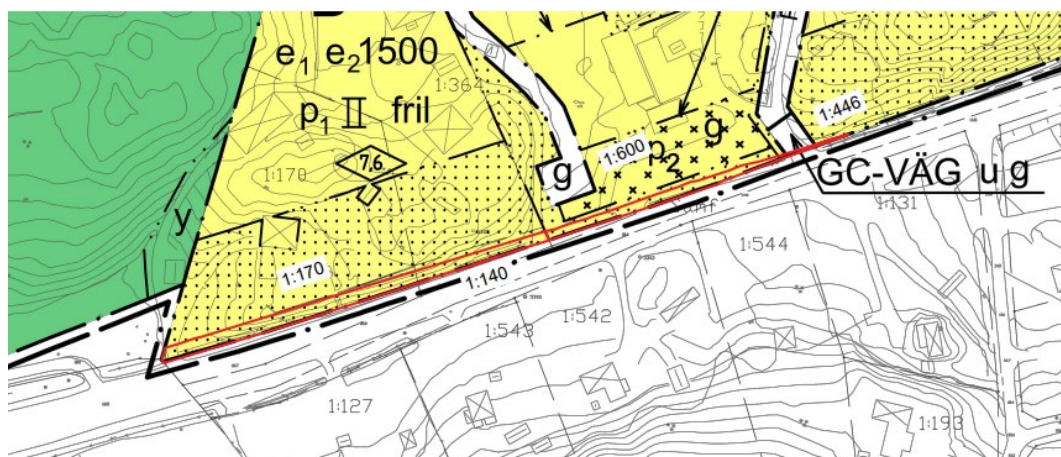
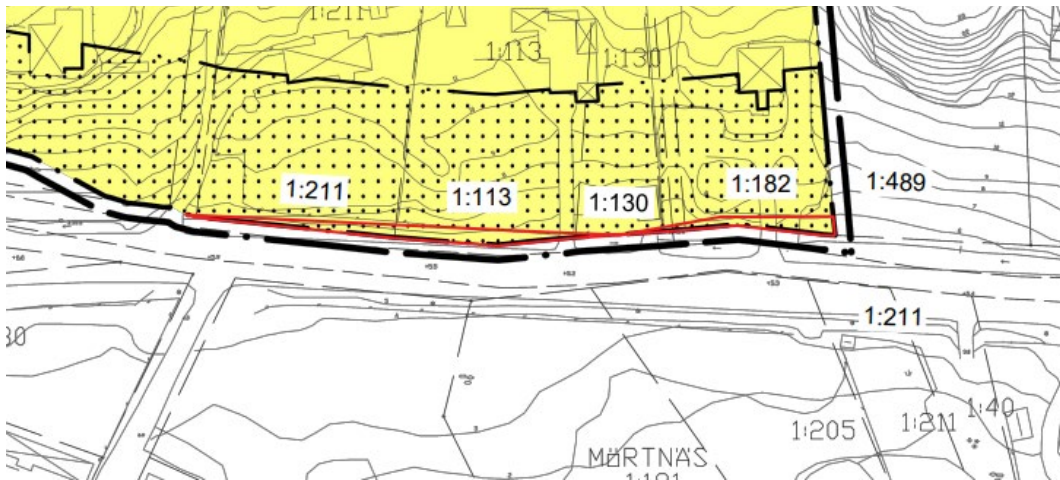


Bild av detaljplanen 187

De delar av detaljplanen som upphävs i och med aktuellt planförslag anger användningen bostäder med prickad mark. Prickad mark är mark som inte får bebyggas. Marken består idag av en skogsklädd brant slänt mot väg 222 som avskiljer bostadsbebyggelsen från vägen. Bostadsbebyggelsen ligger topografiskt högre än vägen. Se bilder nedan med upphävda delar markerade med röd linje. Detaljplanen har genomförandetid kvar till år 2025. Berörda fastigheter är Mörtnäs 1:170, Mörtnäs 1:364, Mörtnäs 1:600, Mörtnäs 1:446, Mörtnäs 1:211, Mörtnäs 1:113 och Mörtnäs 1:182.



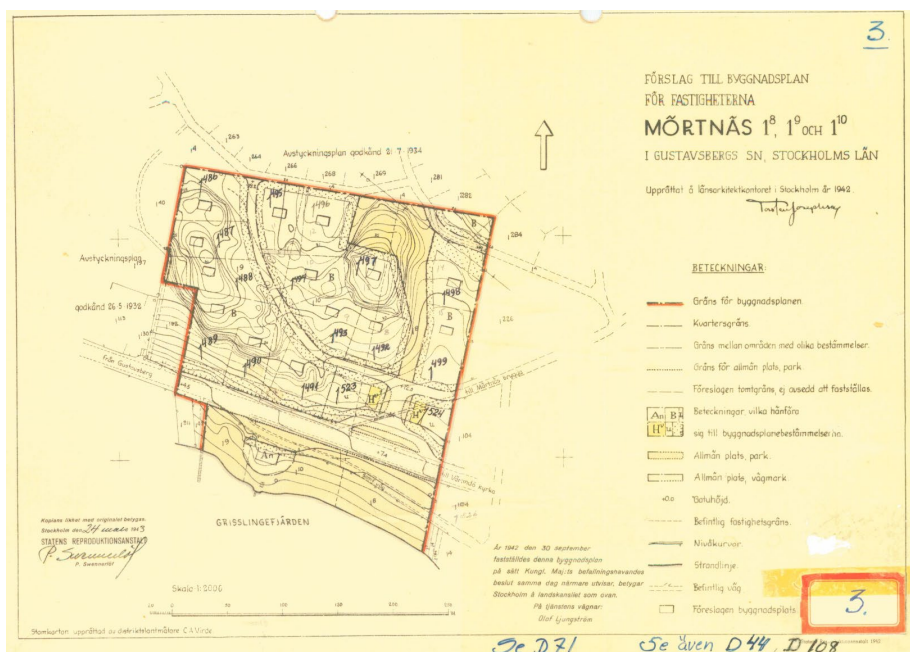


Delar av detaljplanen som upphävs är rödmarkerade

*Bilderna visar de delar av detaljplanen 187 som upphävs*

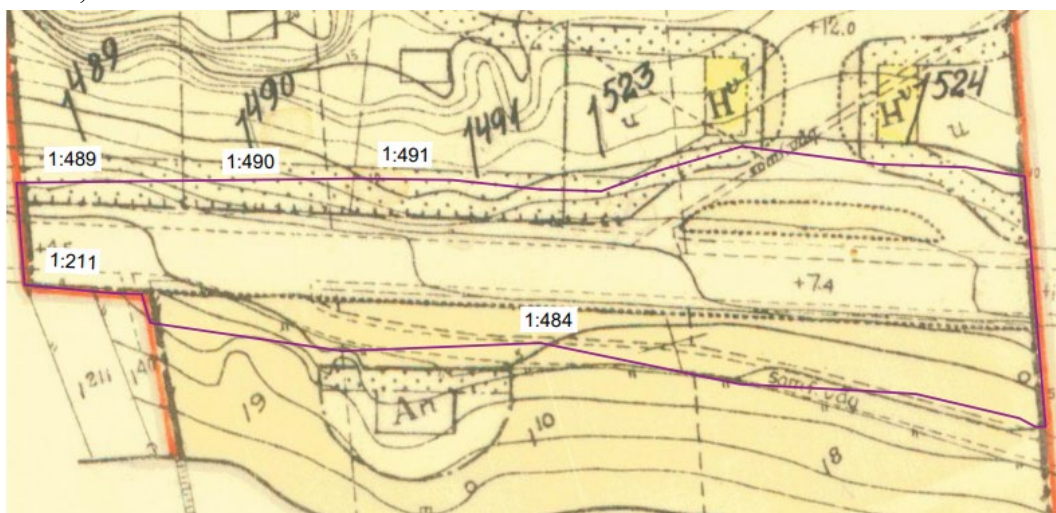
### Byggnadsplan 3, från 1942

Detaljplanen omfattar områden på båda sidor av väg 222 i höjd med småbåtshamnen i Grisslingefjärden. Området söder om vägen är planlagt som allmän plats park. Inom detta område finns en byggrätt för serverings- och samlingslokal samt postkontor eller dylikt. Området norr om Värmdövägen är uppdelat i 16 tomter, varav två reserverats för butiker, övriga tomter avses för uppförande av sportstugor i en våning. Ett parkområde finns i planområdets norra del. Inom planområdet finns Mörttäsvägen och Grisslingebacken.



*Bild av byggnadsplan 3*

Den del av detaljplanen som upphävs i och med aktuellt planförslag anger allmän plats, park, allmän plats väg samt prickad kvartersmark för bostad och handel. Marken söder om väg 222 består av infart till småbåtshamn och en mindre parkeringsplats. Här finns även ett strandområde med mindre förrådsbyggnader samt gångväg till busshållplats. Norr om väg 222 utgörs marken av delar av privata bostadsfastigheter, del av en handelsfastighet samt in- och utfart till Mörtnäs. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar. Berörda fastigheter är Mörtnäs 1:489, Mörtnäs 1:490, Mörtnäs 1:491, Mörtnäs 1:657, Mörtnäs 1:662, Mörtnäs 1:524, Mörtnäs 1:582, Mörtnäs 1:484, Mörtnäs 1:40 och Mörtnäs 1:211.



Del av byggnadsplanen som upphävs är rödmarkerad

*Bilden visar den del av byggnadsplan 3 som upphävs*

### Detaljplan 71, från 1999

Detaljplan 71 är en ändring av den tidigare redovisade byggnadsplan 3 och gäller för fastigheterna Mörtnäs 1:523 och Mörtnäs 1:662. När detaljplanen gjordes bestod planområdet av endast en fastighet, Mörtnäs 1:523. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en byggrätt på 150 kvadratmeter för ett friliggande bostadshus samt bibehålla nu gällande byggrätt för bland annat handelsändamål och bostad i befintlig byggnad på fastigheten. Syftet var även att möjliggöra en delning av fastigheten.

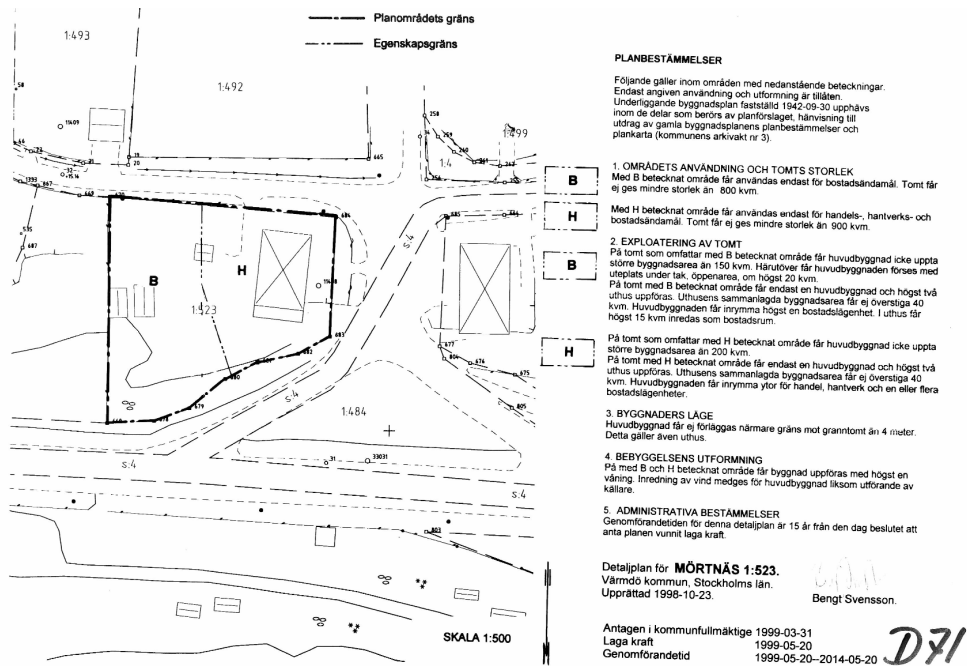
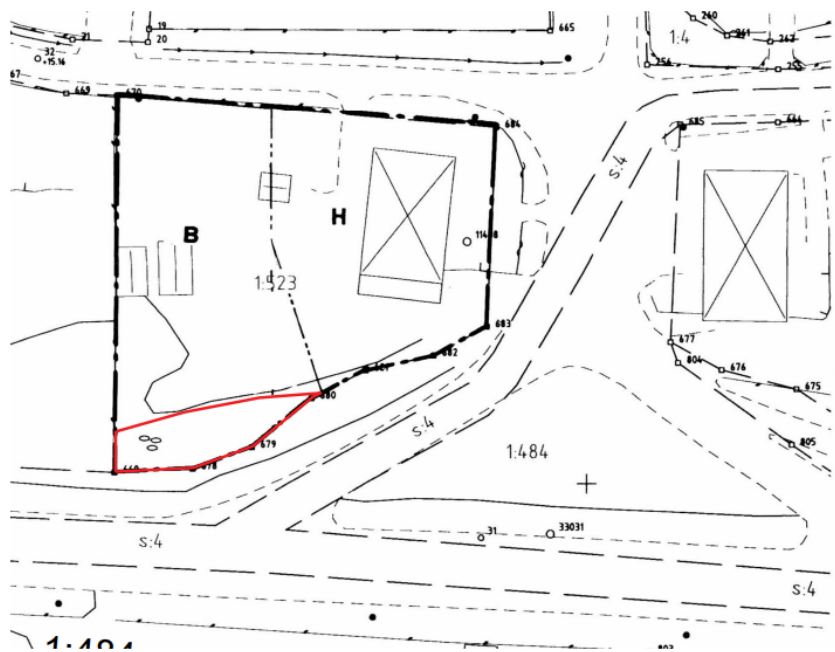


Bild av detaljplanen 71

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

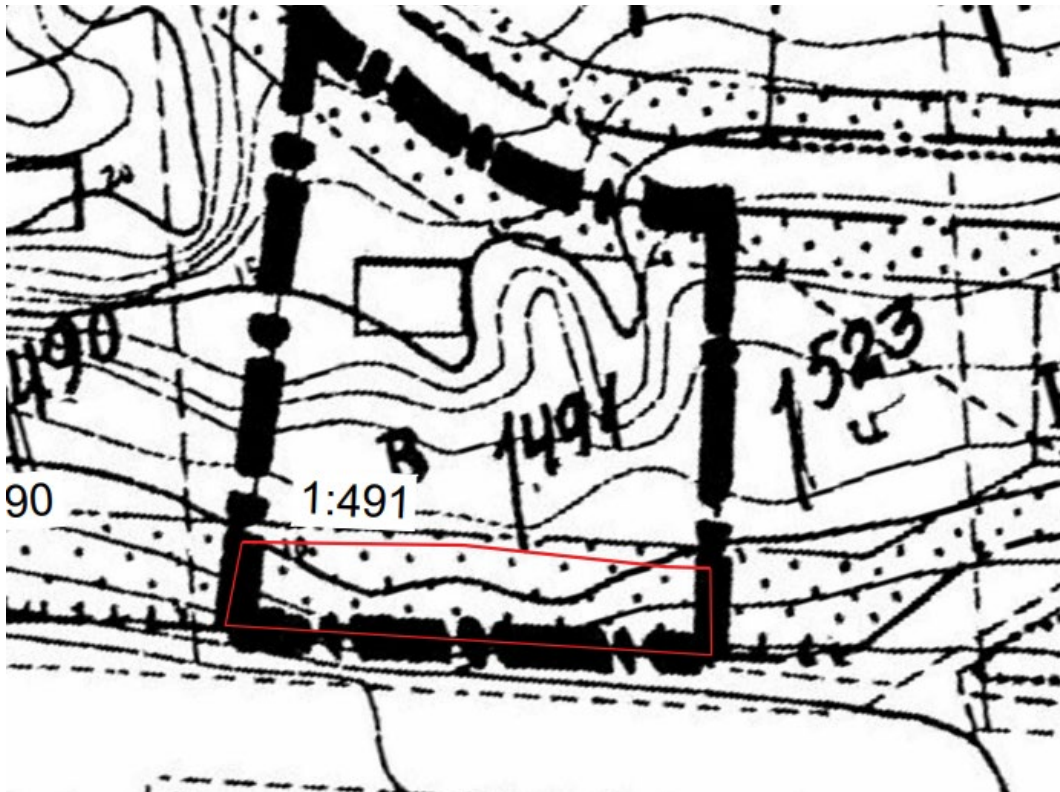


Del av detaljplan som upphävs är rödmarkerad

Bilden visar den del av detaljplanen 71 som upphävs

### Detaljplan 44, från 1995

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

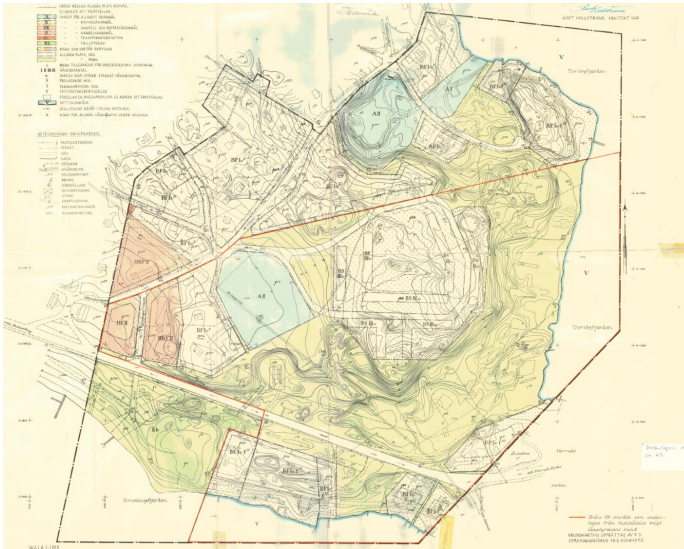


Del av detaljplan som upphävs är rödmarkerad

Område för upphävande visas inom byggnadsplan 3.

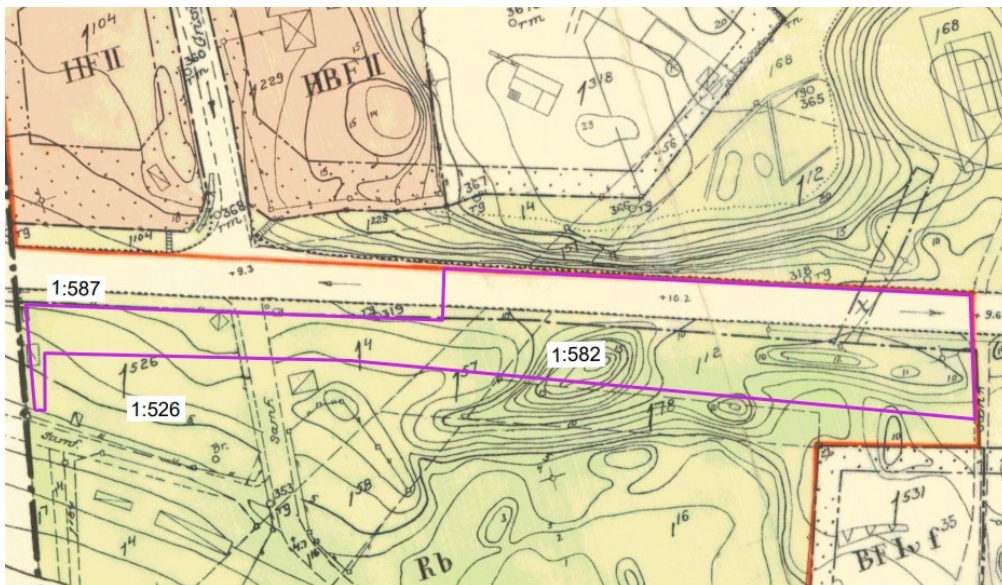
### Byggnadsplan 58, från 1958

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



*Bild av byggnadsplan 58. Röd linje i plankartan ovan visar område som undantogs från fastställelse enligt länsstyrelsens beslut. Denna del av byggnadsplanen gäller därmed inte.*

Den del av detaljplanen som upphävs i och med aktuellt planförslag anger område för friluftsbad och väg. Marken används idag för infart och parkering till Grisslinge värdshus, vägslänt, återvinningsstation samt väg 222. Detaljplan har ingen genomförandetid kvar. Berörda fastigheter Mörtнас S:5, Mörtнас 1:4, Mörtнас 1:12, Mörtнас 1:526, Mörtнас 1:582 och Mörtнас 1:178.



Del av byggnadsplanen som upphävs är lilamarkerad

*Bilden visar den del av byggnadsplan 58 som upphävs*

## Byggnadsplan 63, från 1959

Byggnadsplanen gäller för fastigheterna Mörtnäs 1:587, del av Mörtnäs 1:582 och del av Mörtnäs 1:4. Planen anger Gb II, marken får användas för garageändamål samt för med verksamheten samhörigt bostadsändamål.

Byggnader får uppföras med högst två våningar och inte större byggnadshöjd än 7,6 meter. Minst fyra femtedelar av markens areal ska lämnas obebyggd. Planen anger även allmänt plats park längs med fastighetens södra och västra gräns. Del av Mörtnäsvägen och väg 222 ingår i planområdet med användningsbestämmelsen allmän plats väg.

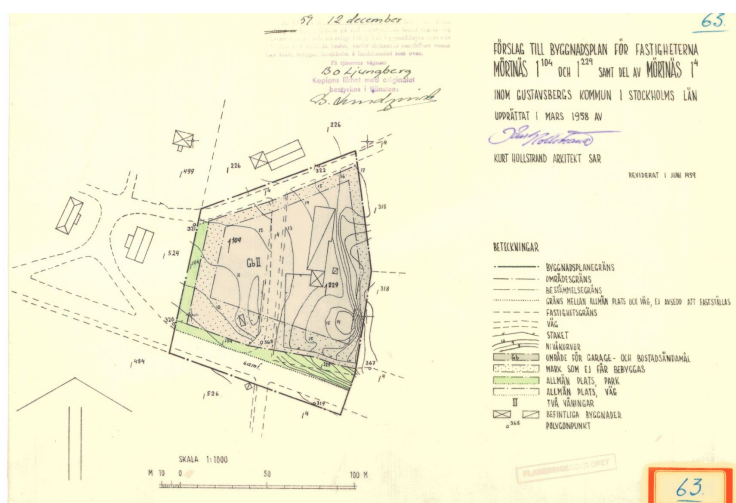


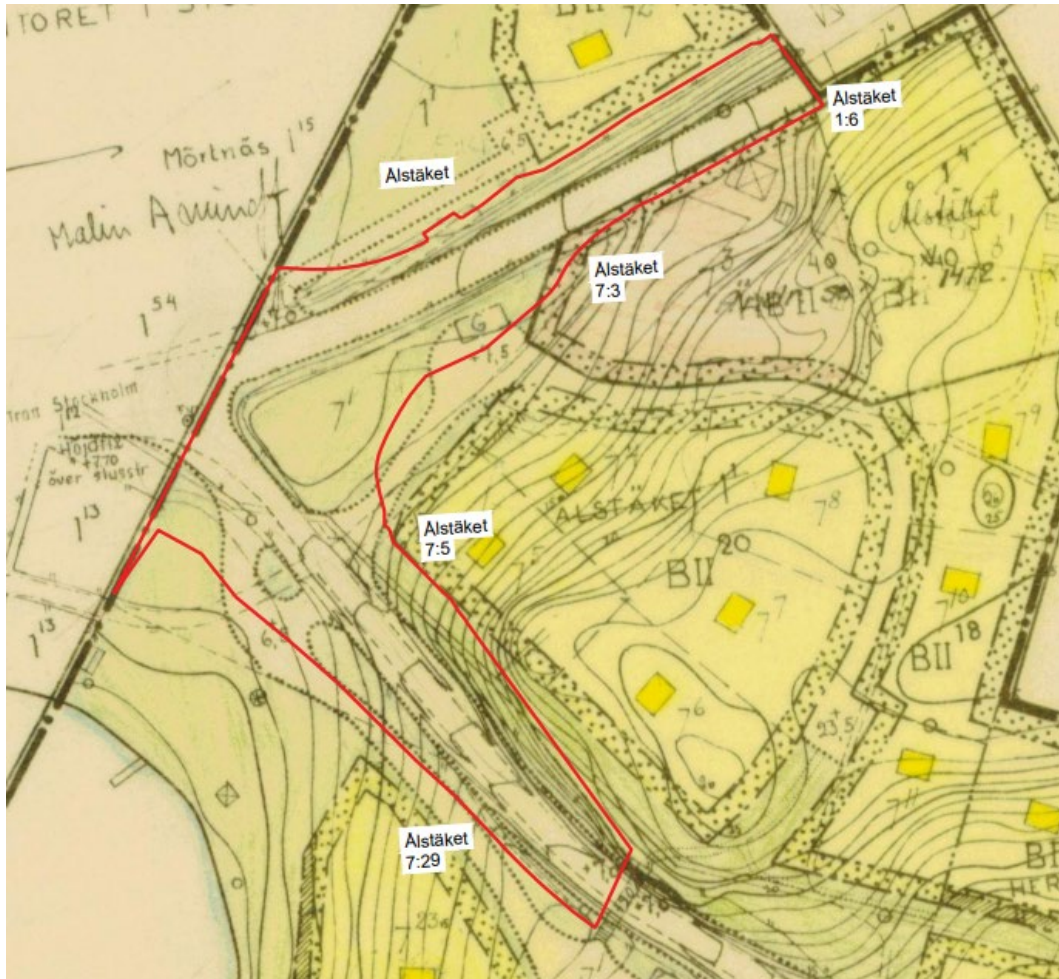
Bild av byggnadsplan 63

Den del av detaljplanen som upphävs i och med aktuellt planförslag har beteckningen allmän plats park, allmän plats väg och prickad kvartersmark för garage- och bostadsändamål. Marken utgörs idag av asfaltsyta tillhörande en före detta bussdepå, väg 222 samt slänt mot väg 222. En mindre komplementbyggnad finns i det sydvästra hörnet av fastigheten Mörtnäs 1:587. Detaljplan har ingen genomförandetid kvar. Berörda fastigheter är Mörtnäs 1:587, Mörtnäs 1:582 och Mörtnäs 1:4.





Den del av detaljplanen som upphävs i och med aktuellt planförslag anger allmän plats park, allmän plats väg och en mindre del utgör prickad kvartersmark för handels- och bostadsändamål. Detaljplan har ingen genomförandetid kvar. Berörda fastigheter är Ålstäket 7:1, Ålstäket 8:1 och Ålstäket 7:3.

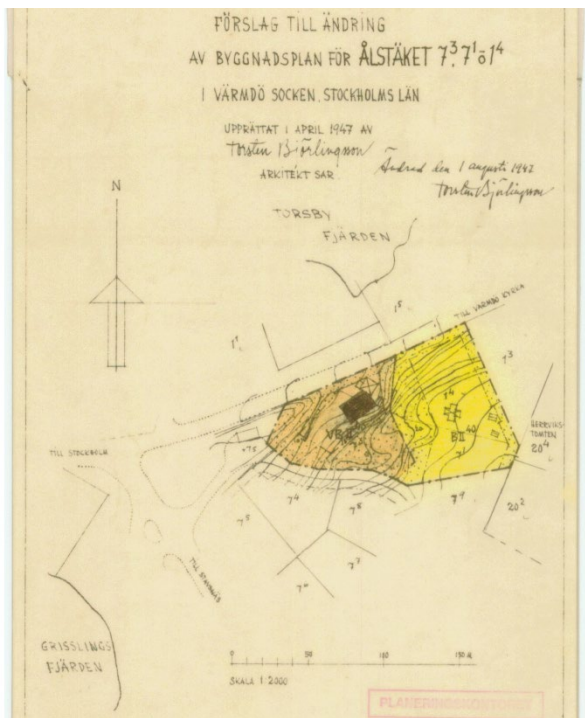


Del av byggnadsplanen som upphävs är rödmarkerad

*Bilden visar den del av byggnadsplan 93 som upphävs*

### Byggnadsplan 104, från 1948

Byggnadsplanen gäller för fastigheterna i Ålstäket 7:3 och Ålstäket 8:1 som ligger i området öster om cirkulationsplatsen vid Ålstäket. Byggnadsplanen är en ändring av byggnadsplan 93.



*Bild av byggnadsplan 104*

Den del av byggnadsplanen som upphävs i och med aktuellt planförslag anger prickad kvartersmark för verkstads- och bostadsändamål. Detaljplan har ingen genomförandetid kvar. Berörda fastigheter är Ålstäket 7:3.



Del av byggnadsplanen som upphävs är rödmarkerad

*Bilden visar den del av byggnadsplan 104 som upphävs*

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **NATUR OCH REKREATION**

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

Aktuellt planförslag innebär upphävande av detaljplaner och byggnadsplaner som anger allmän plats för park och område för friluftsbad. Planförslaget möjliggör fastställelse av Trafikverkets vägplan för väg 222. Ombyggnad av väg 222 medför intrång och påverkan i närliggande naturområden. Ombyggnaden bedöms dock inte påverka de mest värdefulla naturområdena. Områden för rekreation kommer fortsatt finnas kvar och kunna användas i samma utsträckning. Ombyggnaden av väg 222 medför även positiva effekter i området då en ny gång- och cykelväg byggs och gång- och cykeltunnlar byggs i anslutning till busshållplatserna. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kommer att förbättras. För mer information om vägplanens påverkan på natur och rekreation hänvisas till Trafikverkets vägplan.

### **MILJÖKVALITETSNORMER YT- OCH GRUNDVATTEN**

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

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

Enligt vattenmyndighetens klassning har Grisslingen måttlig ekologisk status. År 2027 ska god ekologisk status uppnås. Grisslingen uppnår ej god kemisk status. År 2027 ska Grisslingen uppnå god kemisk status med undantag för bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Miljöproblemen beror på övergödning och miljögifter.

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

## **BULLER**

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

## **RISK OCH SÄKERHET**

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

## **BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD**

Planområdet tillhör orten Mörtlös, som ligger i kuperad terräng och består av bebyggelse med en blandning av fritidshus och permanentbebodda villor. Stora delar av marken i det aktuella området längs väg 222 är i privat ägo och utgör tomtmark för bostäder, verksamheter och butiker. Värmdö kommun äger delar av väg- och parkeringsmarken, samt delar av marken för Grisslinge havsbad och infartsparkering. Mellan Mölnvik och Grisslinge havsbad går vägen genom relativt tät småhusbebyggelse, som delvis döljs av vegetation. Bebyggelsen blir påtaglig främst genom de många utfarterna och små avtagsvägarna. Vid värdshuset och havsbadet finns en antydning till centrumbildning med mer dominerande bebyggelse med butik, bageri, infartsparkering och busshållplatser. Landskapsbilden upplevs visuellt splittrad trots långa sträckor med grönska och utsikt mot strand och vatten.

Området karaktäriseras av inre skärgårdslandskap med tallbeväxta bergsryggar, insprängda mindre dalsänkor som en gång odlats samt havsvikar kantade av branta bergssidor eller låglänta vasstränder. Sandiga sediment ger området en speciell prägel, tallar är den dominerande trädsorten. Bergknallarna har på sina ställen branta sidor som bildar markerade väggar i en dalgång. Söder om väg 222, mot fjärden Grisslingen, är landskapet mer öppet med sandstränder, dungar med tall och grässluttningar. Väg 222 går parallellt med stranden på varierande höjder och ger utblickar över vattnet.

Väg 222 går igenom planområdet och dominerar landskapsbilden. Vägrummet upplevs till stor del som splittrat, rörigt, otryggt och otydligt. Detta beror på olika trafikordningar, oordnade utfarter, bergskärningar, många skyltar och ostrukturerad miljö vid gångtunneln vid bussdepån. I planområdets östra del präglas vägområde av en ny cirkulationsplats, bergskärning och tallskog på norra sidan och öppna parkeringar och trädridåer med stora tallar mot vattnet söder om vägen.

Aktuellt planförslag innebär upphävande av detaljplaner och byggnadsplaner som anger områden för bostadsbebyggelse, handel och verksamheter. De delar av planerna som upphävs är dock smala remsor närmast väg 222 och innehåller mark som är prickmarkerad. Inga befintliga byggrätter påverkas av upphävandet. Vissa privata fastighetsägare drabbas av intrång på grund av vägplanen. Eventuell inlösen och kompensationer för markintrång hanteras av Trafikverket i och med arbetet med vägplanen.

## **GATOR OCH TRAFIK**

Väg 222 är den huvudsakliga förbindelsen mellan Stockholm, östra Nacka och Värmdö. Tillsammans med väg 274 är vägen även en genomfart genom Värmdö till Vaxholm via en färjeförbindelse till Rindö. Väg 222 är sedan 2006 trefilig där mittenkörfältet är ett så kallat reversibelt körfält som växlar riktning beroende på trafikströmmarna. På morgonen när trafiken är som störst västerut, in mot Stockholm, har vägen två körfält i den riktningen. På eftermiddagen vänds riktningen och vägen har två körfält för trafiken som ska ut till östra delen av Värmdö. Åtgärden kom till som en tillfällig lösning på kapacitetsproblemen och har medfört bättre kapacitet och minskade köer men däremot försämrade trafiksäkerhet för gående och cyklister. I och med ombyggnaden blev det förbjudet att göra vänstersvängar på vägen. Väg 222 har fortfarande många trafikproblem på sträckan mellan Mölnvik och Ålstäket. Vägen är hårt belastad och framkomligheten och trafiksäkerheten är låg. Vägen är en barriär för boende och övriga som vistas i och genom området. Längs sträckan finns många fastighetsanslutningar/utfarter som skapar trafikproblem.

## **GENOMFÖRANDE**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### Tidplan

Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning	Kvartal 4 2022
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 2 2023
Laga kraft tidigast	Kvartal 2 2023

#### Genomförandetid

Upphävandet verkställs vid det datum beslutet vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap

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

#### Avtal

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

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

### **Markinlösen, fastighetsreglering**

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

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

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

### **Servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter**

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

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Finansiering av planarbetet**

Kommunen bekostar upphävandet av detaljplanerna.

### **Ersättning när en detaljplan ändras eller upphävs**

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



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

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

#### Ersättning med anledning av vägplan

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

## **KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDETS GENOMFÖRANDE**

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

#### Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

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

## **KONSEKVENSER OM UPPHÄVANDET INTE GENOMFÖRS**

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

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Louise Robinson, planarkitekt

Mustafa Qazali, planarkitekt

Konsulter:

Grundmaterial: Ida Aronsson, planarkitekt Sweco

Värmdö 2022-05-10

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Raad Alwajid  
*Planchef*

Louise Robinson  
*Planarkitekt*

