



Förslag till detaljplan för Torsby 1:342- Dragudden(Torsby havsvik) Plan- och genomförandebeskrivning

samrådshandling

SPN 2013-01-22

dnr:11SPN/0312

samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR	4
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

MARK, NATUR OCH VEGETATION

Vegetation och rekreation	7
Strandskydd	7
Mark och geologi	8
Landskapsbild	8
Dagvatten	8
Miljökvalitetsnormer	9
Förorenad mark	9
Vattenstånd	9

KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Landskap och historia	11
Bef bebyggelse	12
PROJEKTIDÉ OCH MILJÖÅTGÄRDER	13
Planerad bebyggelse	15
GATOR OCH TRAFIK	17
Kollektivtrafik	18
Tillgänglighet	18
Parkering	18

TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH MILJÖÅTGÄRDER

PROJEKTETS MILJÖSTATUS I JÄMFÖRELSE

SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

25

PLANBESKRIVNING

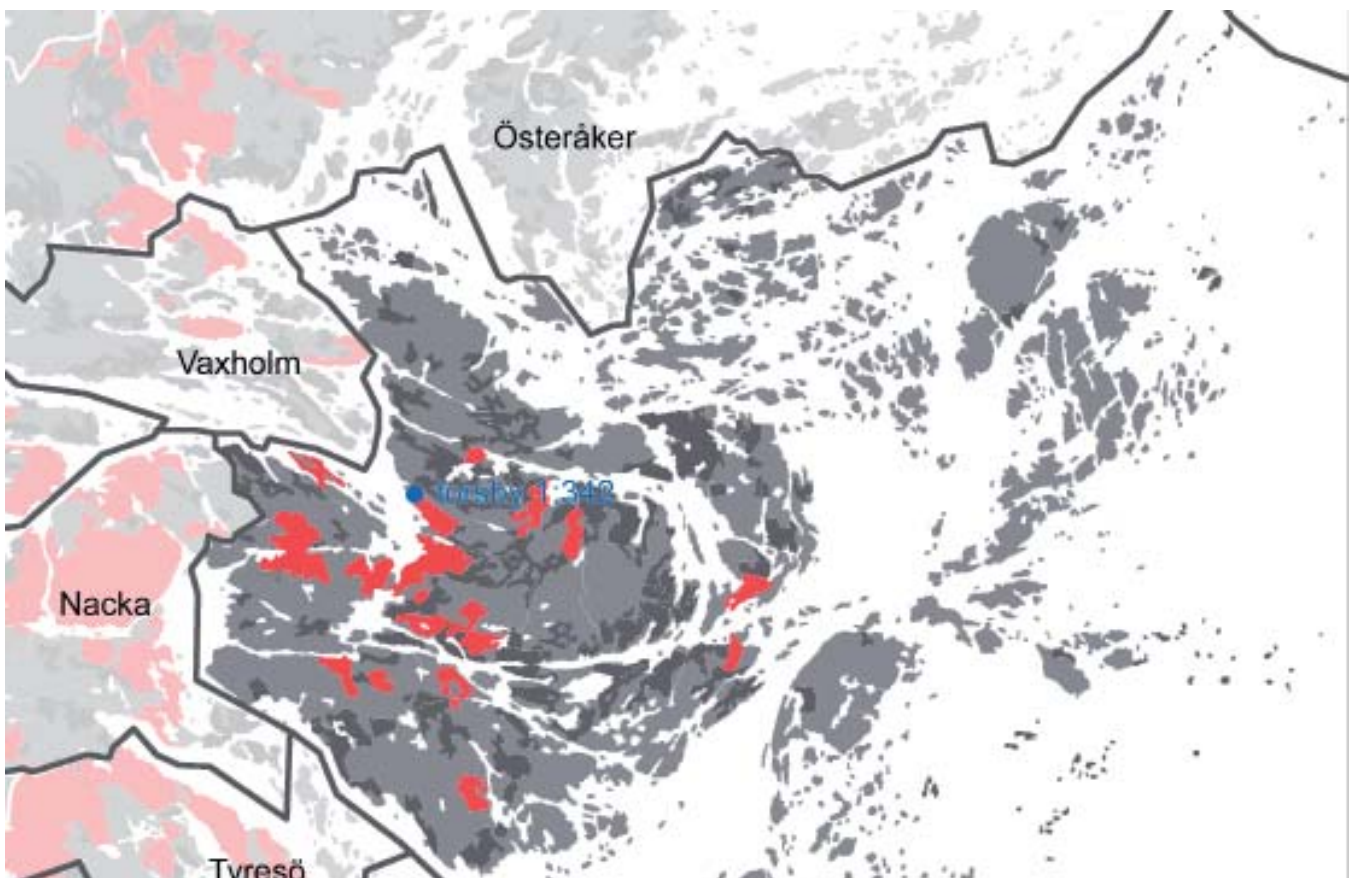
HANDLINGAR

- Detaljplane-karta med planbestämmelser
- Plan - och genomförandebeskrivning
- Gestaltungs-bilaga

Bilagor:

- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning, Geomarkservice nov 2012
- Fladdermössinventering, Eva Rihm juli 2012
- VA-utredning, Geomarkservice nov 2011
- Vattenutredning, Geomarkservice okt 2012
- Markundersökning, Geomarkservice dec 2008
- Dagvatten, WRS dec 2012

- Träd och natur, Värmdö kommun juli-aug 2012
- Kulturhistorisk landskapsanalys, Värmdö kommun aug 2012
- Kulturhistorisk byggnadsinventering, Värmdö kommun juli 2012
- Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning, Tyréns aug 2012
- behovsbedömning om betydande miljöpåverkan samt checklista



Översiktskarta - planområdet markerat med blå prick

BAKGRUND

Området är naturskönt beläget i norra delen av Torsby. Torsby är ett av kommunens prioriterade förändringsområden utpekade i översiktsplanen 2003. Planområdet har fungerat som handelsträdgård i början på 1900-talet och från 1950-talet som konferensanläggning åt Frälsningsarmén. De senaste åren har det varit behandlingshem för missbrukare. Bebyggelsen finns kvar men planeras ersättas i och med planläggning av fastigheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planarbetet är att skapa ett långsiktigt hållbart bostadsområde som anpassas och tar hänsyn till ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter, både under planering, genomförande och användning av området. Vidare är syftet att öppna upp och tillgängliggöra naturmarken och strandområdet för boende, närboende och allmänhet.

Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i PBL (2010:900).



Huvuddrag

I planförslaget föreslås ny bostadsbebyggelse på udden samt en länga på åkermark. Gemensamhetslokaler planeras på området såsom bastu, gym, yogasal, växthus, miljöhus för återvinning och odlingslotter. På åkermarken planeras även en förrådslada. Befintligt natur- och strandområde tillgängliggörs, sparas och skyddas i och med planläggning och större delen av åkermarken planläggs för odlingsändamål.

Planområdet benämns i planbeskrivningen både som det historiska namnet Dragudden samt som Torsby havsvik (fastighetsägarens namn).

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i norra Torsby, cirka 1 mil från Gustavsberg och består av fastighet Torsby 1:342. Området gränsar mot Torsbyfjärden i väster, åkermark samt området Stadsvall i norr samt bebyggelsen i Torsby på södra sidan.

Planområdet innefattar udden med befintlig bebyggelse och naturmark samt åkermark.

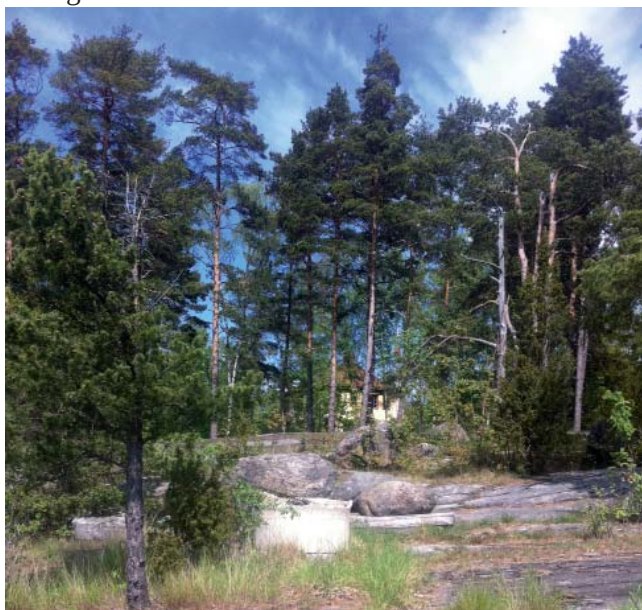
Areal och markägförhållanden

Planområdets areal är cirka 7 hektar.

Marken inom planområdet ägs av Torsby Havsvik AB.

Översiktliga planer

I översiktsplanen är planområdet utpekad som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och avlopp. Vidare säger översiktsplanen att byggande på brukbar mark bör undvikas. I detta fall placeras två radhuslängor längs med vägen samt en förrådslada i åkerkant med detta anser kontoret att mycket liten andel åkermark har tagits anspråk samt i förlängningen att åkermark sparas genom att den planläggs som odling.



På naturområdet med vy mot befintlig huvudbyggnad

Riksintressen

Området är inte utpekad som riksintresse, dock omfattas hela Värmdö kommun av riksintresse för friluftsliv och naturvård. Planen förväntas inte påverka dessa riksintressen negativt.

Strandskydd

Strandskydd på 100 meter gäller på området.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanlagt.

Kommunala program och planeringsunderlag

Planområdet finns med i programmet för Kolvik och Torsby (2004). Där pekades området ut som lämpligt för nya bostäder.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts efter kommunens checklista i programskedet. Detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Detta främst genom att området redan är bebyggt samt att naturmarken sparas. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning. Se bilagorna Checklista samt behovsbedömning.



Inne på udden, vy mot befintlig bebyggelse

I denna del av planbeskrivningen beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås. För att skilja på texterna skrivs förutsättningarna i normal stil medan förändringarna redovisas med kursiv stil.

MARK, NATUR OCH REKREATION

Vegetation, rekreation och fladdermöss

Området består av åker/betesmark, en stor trädgård och skogspartier med både tätare och glesare vegetation. Kring udden finns några bryggor i varierande skick och möjlighet till bad från klipporna. Utmed den östra kanten av åkermarken finns en gammal körväg som nu är ett välanvänt gångstråk.

Ett stort värde med området är variationen av träd och buskar. Björk, hassel, tall och ek är vanli gast förekommande. Några andra arter som förekommer är rönn, oxel, tall, al, lind, sälg, pil, gullregn, syrén och äppelträd. Variationen innebär att de olika arterna blommar och bär frukt vid olika tidpunkter vilket gynnar fåglar och insekter. Utmed vägen som går genom området finns en ensidig lindallé, vilken är skyddad genom biotopskyddsbestämmelserna. Det finns även minst fyra arter med fladdermöss på området.

Den tillkommande bebyggelsen är placerad så att planen endast berör mindre del av naturmark, i övrigt skyddas och sparas marken i och med planen. Syftet med planen är också att tillgängliggöra naturmarken och strandkanten genom stigar och en träspång. Ett antal värdefulla träd har mätts in och skyddas i detaljplanen. Eftersom naturmarken sparas på området så förväntas fladdermössen stanna kvar och det ska även sättas upp fladdermusholkar. En naturinventering samt en fladdermusundersökning är gjord och bilagd handlingarna.

Lindallén ska bevaras och skyddas. Skyddszon till allé är ca 2 ggr krondiametern, alternativt 5 m från kronans dropplinje.



strandkant och naturområde

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd inom ett land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen.

Strandskyddet avses upphävas för kvartersmark. På naturmark närmast vattenområdet ska strandskyddet finnas kvar. Dispens från strandskyddet krävs för träspång och badplats.

Vad som bedöms vara särskilda skäl i enlighet med strandskyddslagstiftningen är enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1:

- Området är redan ianspråktaget för bebyggelse.

Kommunen har den uppfattningen att marken som är utlagd för bostadsändamål är ianspråktagen. Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring av det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet. Den planerade bebyggelsen ska inte utformas så att den uppfattas privatiserande. Den placeras så att det finns plats för passage på naturmarken närmast vattnet och möjlighet till passage utan känslan av att vara på någons tomtmark. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Med denna förutsättning ökar tillgängligheten för allmänheten genom de stigar som finns och avses förbättras. Den träspång som planeras uppföras för att tillgängliggöra vatten- och naturområdet ska inte användas som båtbygga. Vidare planeras upprustning av badplatsen och klippbadet på området. Områdets ekologiska funktion för växter och djur bevaras i stor utsträckning genom att naturmarken inte berörs av planerad bebyggelse. Vidare kan tidigare användning av huvudbyggnaden som vårdboende ha uppfattats som mer avhållande än planerad användning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, geologi och grundläggning

I höjdområdena och delvis i övrigt inom undersökningsområdet förekommer kalt berg. I anslutning till det kala berget och lägre i terrängen förekommer morän. Moränen är tunn. I områdets lägre delar är det glaciallera avlagrad direkt på berg. Sedimentmaktigheten är som mest 9 meter. Glaciallerans lägre delar innehåller skikt av silt, sand och grus. Ytligt är leran svagt utbildad som torrskorpelera. Leran bedöms vara lös till halvfast. Grundvattenytan är delvis belägen helt ytnära.

En geoteknisk undersökning har utförts som visar på vilken typ av grundläggning bebyggelsen bör ha. Vid grundläggning av bostäderna bör grundläggning ske med fast botten som underlag. Inom området utmed Torsby Gammelväg samt mot badstranden varierar lermaktigheten vilket innebär att det inom detta område behöver grundläggas med spetsburna pålar, räls, rör eller dylikt. Den höga grundvattenytan måste beaktas.

Massbalansen är i projektet är ojämn. Projektet kräver att uppfyllnadsmassor tas från annan plats. Mängden fyllning är inte utredd. Något av jordmassorna som schaktas för ny bebyggelse bedöms kunna användas inom projektet.

Landskapsbild

Den nya bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden. Särskilt de nya radhusen på östra sidan av Torsby Gammelväg blir synliga från Stadsvallsvägen och Torsby Gammelväg. Övrig

bebyggelse tar i anspråk mark som idag är bebyggd. Den är delvis omringad av naturmark och en vik, Stora Stadsvallsviken, vilket gör att påverkan på landskapsbilden blir mindre, sett från både söder och norr. Den nya huvudbyggnaden som ligger längst ut på udden kommer eventuellt att påverka landskapsbilden från vattensidan. Det beror på hur naturmarken kommer att skötas och på val av fasadmateriäl och kulör.

Dagvatten

Värmdö kommun har en dagvattenpolicy; ”Dagvattenpolicy samt fakta och riktlinjer för dagvattenhantering i Värmdö kommun” (2006) som ska följas. Den anger bland annat att hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen, att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan, bör avledas i öppna avrinningsstråk.

I förslaget föreslås att markbeläggning på nya tillfartsvägar och parkeringar ska bestå av grus. Det innebär att dagvatten huvudsakligen infiltreras genom gruset.

Vattnet från bebyggelse leds via utkastare till ett svackdike. Ett svackdike anläggs med svagt sluttande sidor med ett permeabelt material ner till ett dräneringsrör som leder bort vattnet till recipient. Förrådsladan på åkermarken står nedanför en höjd och där bör det placeras ett avskärande dike, som kan leda vattnet österut förbi byggnaderna.

Parkeringsytor ska även de ha genomsläppligt materiäl



Åkermarken

som fördröjer vattnet. Genominfiltration/fördröjning i mark fångas föroreningar som till exempel oljespill upp lokalt och kan avskiljas innan vattnet når recipienten.

För att förbättra vattenkvaliteten i Stora Stadsvallsviken och vid badplatsen kan en våtmark anläggas på låglänt mark utmed diket. Våtmarken kan anläggas i direkt anslutning till diket så att det bildar en utbuktning av det befintliga diket. Våtmarken kan både rena dikesvattnet, som bland annat för med sig dagvatten från väg 274, och ta emot dagvatten från bebyggelse öster om Torsby gammelväg. I våtmarken minskas vattnets flödes hastighet och partiklar med föroreningar får möjlighet att sedimentera och i viss mån brytas ner. Utformning av diken och fördröjning ska utformas i samklang med natur och kulturlandskap.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer ska följas vid planläggning enligt 2 kap 2§ PBL (1987:10). Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för luft- och vattenkvalitet. De miljökvalitetsnormer som är satta för Torsbyfjärden är att god ekologisk status ska vara uppnådd år 2021 och god kemisk status ska vara uppnådd 2015. Torsbyfjärden omfattas av de miljökvalitetsnormer som fastställts av Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt.

Vatten

Torsbyfjärden gränsar i nordost till Solöfjärden och i nordväst till Långholmsfjärden. I söder avgränsas fjärden av en stängd vik mellan Hemmesta och Mörtlös. Torsbyfjärdens ekologiska status är idag måttlig och den kemiska statusen är god, med undantag för kvicksilver. Uppkopplingen till kommunalt avlopp kommer att minska närsaltbelastningen (fosfor och kväve) till ytvattenrecipienten då den lokala avloppsanläggningen slutas användas, på grund av att spillvatten transporteras bort från området. Fastigheten består idag till stor del av naturmark och grönytor vilket betyder att det dagvatten som skapas i området innehåller små förorenings- och närsaltmängder. Om Värmdö kommuns dagvattenpolicy följs för den nya bebyggelsen så är bedömningen att dagvattenpåverkan på recipienterna inte kommer att öka i någon nämnvärd omfattning.

Vid en förtätning med fler byggnader och permanentboende, med konventionell avledning av dagvatten det vill säga direkt avledning av vatten från tak, lokalgator m.m. till ledningsnät, brukar den potentiella belastningen av olika föroreningsämnen öka. För planområdet föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten och ”trög” avledning vilket gör att föroreningsbelastningen kommer att bli betydligt lägre.

Omhändertagande av dagvatten se under rubrik dagvatten ovan.

Luft

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft vad gäller halter av kväveoxid, kvävedioxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar. Kväveoxid kommer oftast från biltrafikens avgaser och används vanligtvis som indikator på om även övriga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Det behövs betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande för att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet ska överskridas.

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark

En undersökning om förorenad mark gjordes 2008 och det påträffades ingen förorenad mark.

Radon

Marken är låg- eller normalradonmark förutom i en punkt för huset vid badplatsen med fyllnadsjord som är högradonmark.

En radonundersökning har gjorts i samband med övrig geoteknisk undersökning. Innan bebyggelse kommer ska fyllnadsjorden för huset vid badplatsen skiftas mot nya massor alternativt huset skjutas västerut.

Skredrisk

Bebyggelsen på åkermark ligger på lerjord men området är relativt plant så risk för skred bedöms som liten. Likaså bedöms bebyggelsen på udden inte vara skredbenäget då det i huvudsak utgörs av moränmark.

Vattenstånd

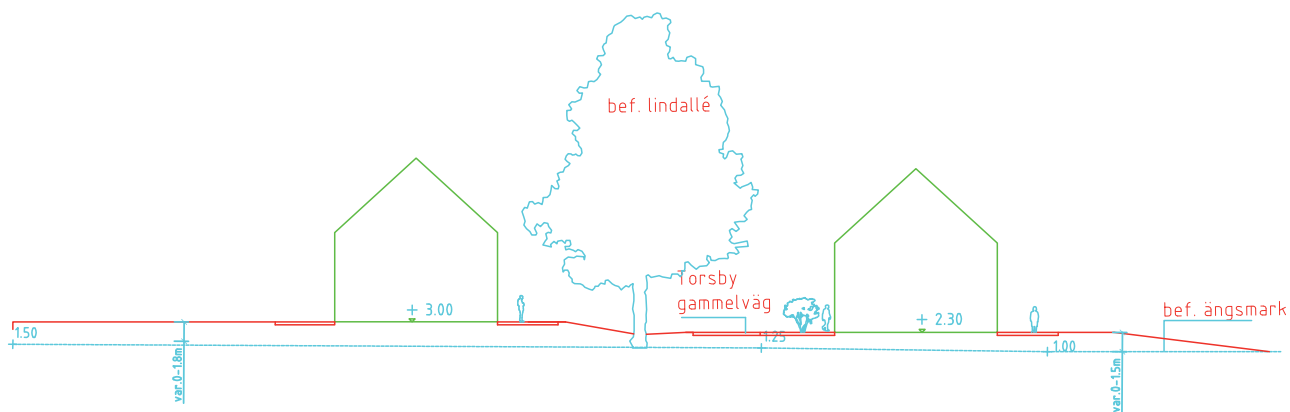
Planområdet omringas på tre sidor av vatten. I den inre delen av viken i norr är marken låglänt och ligger ett dike som sträcker sig genom åkermarken i öster. Medelvattenståndet är beräknat av SMHI för Stockholm 2012 till -0,4 m i höjdsystem RH00. Inga närmare beräkningar har gjorts för just Dragudden. Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivån +2 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsen arbetar idag med att ta fram rekommendationer för att

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

bebyggelsen ska ligga på +2,5 m.

Bebyggelsen kommer att placeras på minst +2,4 meter från medelvattennivån. Detta mått är räknat till underkant bottenkonstruktion för bostadshus. Om bebyggelsen ska placeras högre i terrängen krävs ännu mer uppfyllnader vilka kan ge för stora konsekvenser för landskapsbilden. Alternativa lösningar skulle kunna vara att aktuella byggnader uppförs i vattentät konstruktion eller att några bostäder tas bort. För

gemensamhetslokal och förråd/uthus gäller inte denna nivå. För att bostadshusen längs Torsby Gammelväg ska hamna på +2,4-nivå krävs en uppfyllnad upp till ca 1,5 meter. Även del av Torsby Gammelväg föreslås fyllas upp så att en jämn yta skapas. Mark runt lindalléerna fylls till ca 0,8 m med luftigt material så att trädet inte påverkas negativt. Vidare studier av marknivåer ska ske i fortsatt planarbete.



sektion visar behov av uppfyllnad, blå linje befintlig marknivå



Torsby Gammelväg

KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Landskap och historia

Dragudden har tillhört Torsby gårds ägor och blev bebyggt först under 1910- och 20 talen då trädgårdsmästare Björlin anlade ett trädgårdsmästeri och bostad på udden. 1957 köper frälsningsarmén fastigheten med syfte att uppföra en kursgård för ungdomar på Dragudden. Udden bär ännu idag spår från handelsträdgårdens tid. I området finns flera fruktträd och blommande träd som exempelvis gullregn samt äldre friväxande lövträd, exempelvis björk, ek och oxel. Den tidigare parkanläggningen framför huvudbyggnaden går fortfarande att urskilja. Området kantas av en enkelradig lindallé utefter Torsby Gammelväg.

Östra delen av planområdet utgörs av före detta odlingsmark som under senare tid använts för bete men med måttligt betestryck varvid gärdet är relativt igenvuxet. Fastigheten och planområdet avslutas i norr av det vattendrag som historiskt delat ägorna Torsby gård och Prästgården. Vattendraget sammanfaller även idag med traktgränsen.

Vattendraget är det som gett området dess namn då Dragudden och Dragede antyder att det var en plats där man drog över båtar. Båtarna drogs mellan Torsbyfjärden och Prästfjärden för vidare färd österut. Intill Dragudden låg det gamla torpstället Kulan. Vid Kulan bedrevs krogverksamhet under 1700-talet och fram till 1800-talets mitt och hölls också ting här. Både ting- och krogverksamheten och vattendraget tyder på att platsen varit en viktig knutpunkt då vattenväg och landväg korsades här.

I söder angränsas planområdet av en skogsbeklädd höjd. I skogsbrynet växer större ekar och utefter gärdet går en stig eller vägbank. (Se bilaga: Kulturhistorisinventering/Landskapsanalys av Dragudden)

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar

I söder angränsas planen av en skogsbeklädd höjd. I skogsbrynet växer många ekar och utefter gärdet går en stig eller vägbank. På höjden, söder om gärdet finns rester kvar av en husgrund. Enligt fornminnsinventeringen kan denna vara en rest av en militär anläggning. Lämningen har ej status som fast fornlämning. Norr om planområdet utmed Stadsvallsvägen finns en milstolpe. Denna har status som fast fornlämning. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. (Fornminnesregistret)

En kulturhistorisk analys har gjorts som anser att den tillkommande bebyggelsen och dess placeringar är positivt ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt.



trädgårdsmästarvillan



huvudbyggnad

Befintlig bebyggelse

Då frälsningsarmén köpte fastigheten bestod anläggningen av huvudbyggnad, trädgårdsmästarvilla, uthus, garage, brygganläggning, båthus, lekstuga, tennisbana, fotbollsplan och 6 st växthus. Till anläggningen hörde också en stor trädgårdsanläggning samt skog. Flera av växthusen ersätts senare med förlägningsbaracker för arméns verksamhet.

Byggnaderna inom området är från omkring 1910- och 20-tal samt från 1950- och 60-tal. Byggnader med utpekat kulturhistoriskt värde är Björllins villa i 20-talsklassicistisk stil samt lekstugan och den f.d. trädgårdsmästarbostaden, båda i nationalromantisk stil. Särskilt är huvudbyggnadens läge, placering och volym av vikt. Entréparti med dess svängda trappa ger byggnaden dess ståndsmässiga karaktär. (Se bilaga: Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplaneläggning Dragudden.) På grund av eftersatt underhåll är byggnaderna dock i dåligt skick. För huvudbyggnaden har en antikvarisk förundersökning gjorts i vilken slutsatsen är att det finns skador i hjärtvägg och bjälklag samt mindre yttre skador i putsen som lett till viss rötskada i stommen. Vidare görs bedömningen att de resurser som krävs för att renovera och återställa byggnaden inte motsvarar dess kulturhistoriska värden. Dock fastslår rapporten att vid en eventuell rivning bör befintliga inredningsdetaljer med visst kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar och fyllningsdörrar, tas till vara och återanvändas. (Se bilaga: Slutrapport 2012-08-28 Dragudden, Torsby 1:342 Värmdö. Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning.) Lekstuga samt pumphus som har bedömts som bevarandevärda ska behållas. Lekstugan föreslås flyttas till den naturlekplats som ska anläggas vid badplatsen och pumphuset föreslås användas som förråd

Områdets kulturhistoriska viktiga element och karaktärsdrag är:

- Det biologiska kulturarvet i form av trädgårdsväxter och större friväxande träd samt lindallén.
- Rester av parkmiljön framför huvudbyggnad.
- Huvudbyggnadens placering, volym och entréparti
- Den före detta odlingsmarken och platsens öppna karaktär.
- Arkitektoniska och bebyggelsehistoriska värden för huvudbyggnaden, lekstugan, trädgårdsmästarbostaden samt en äldre ekonomibyggnad. (Se bilaga kulturhistorisk byggnadsinventering)
- Platsens immateriella värden såsom historisk viktig knutpunkt för vilka fysiska spår är vattendraget och den gamla landsvägen samt socialhistoriska och samhällshistoriska värden genom frälsningsarméns verksamhet på platsen.



från frälsningsarméns tid

PROJEKTIDÉ OCH MILJÖÅTGÄRDER

Planprojektet har en ambition att skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande. Under planarbetet har en miljögrupp med namnkunniga personer inom hållbarhet funnits med som en idé- och visionsgrupp om vad området skulle kunna innehålla, uppnå och var ansträngningen bör ligga för mesta miljövinst.

Miljögrupp

Miljögruppen har sammanfattningsvis kommit fram till att fokus ska vara; hållbarhet under alla stadier; planering, genomförande och användande av området; hållbarhet handlar om hållbarhet på alla områden; ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt. Vidare har projektet lagt stor vikt vid att det ska vara enkelt att vara miljövänlig, därav viktigt att vi redan i planeringsstadiet möjliggör för de framtida boende att göra rätt. Vi ska arbeta med beprövade byggnadstekniker för att slippa energiförlust, hellre än nya tekniska uppfinningar som kan vara svåra att förstå eller sluta fungera. Detta projekt ska handla om många mindre åtgärder som tillsammans får stor miljöeffekt.

Prio	Åtgärd	Energi	Vatten	Miljö	Trygghet	Socialt
1	Energisnåla och "smarta" byggnader och installationer	x				
1	Bilpool med miljöbilar			x		x
1	Separata parkeringsytor (med biltvätt) (minimera trafiken i området)				x	
1	Laddmöjligheter för elbilar vid parkeringarna	x		x		x
1	Smart vattenanvändning (snålspolande toaletter, snåla diskmaskiner, od)	x	x			
1	Öppen dagvattenhantering		x	x		
1	Gemensamhetsytor och byggnader (t.ex. brygga, bastu, fest/möteslokal, gym, mm)					x
1	Öppna upp tidigare stängt område och strandlinje för allmänheten					x
1	Återvinningsstation (där även färg, olja, läkemedel, mm skulle kunna lämnas)			x		
1	Gemensam kompostering					x
1	Spara samtliga utmärkta träd enligt trädinventering			x		
1	Fågel- och fladdermusholkar			x		
2	Gemensam odlingsmark på ången			x		x
2	Växthus med samlingslokal					x
2	Gott om välgjorda cykelparkeringar			x	x	x
2	Miljövänligt byggmaterial			x		
2	Smarta el- och vattenmätare i varje enskild bostad	x		x		
2	Plantering av träd vid parkeringsytor			x		x
2	Behovsstyrd utomhusbelysning	x			x	
2	Säkra biologiskt diversa områden (=undvika egentliga parkmiljöer)			x		
2	Information om området på skylt och web					x
3	Se över möjligheterna till smarta energisystem (lokal fjärrvärme, sjövärme, etc)	x		x		
3	Möjlighet att i framtiden bygga sol- och vindkraftsanläggningar	x		x		
3	LED belysning	x		x		
3	Undersöka förutsättningarna för avfallskvarnar i husen	x		x		
3	Möjlighet att installera en gemensam rötgasanläggning	x		x		
3	Planera för "fraktala grönytor" (0-3 m från entrédörren, 3-20 m, 20-100 m, >100 m)				x	x
3	Hästhage på ången			x		x
3	Gemensamt ägda kanoter					x
3	Se över möjligheterna att ordna centraliserad avfallshantering			x		x
3	Oljeätande bakterielager under parkeringsytorna					

Listan visar på de åtgärder som ska göras inom projektet och vilken aspekt av hållbarhet de gynnar. Illustration ÅF Infrastructure.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Idé

Bebyggelsen ska uppföras i bostadsrättsform för att undvika att marken privatiseras. Bebyggelsen placeras i en öppen gårdsmiljö som inte skiljs åt av staket eller liknande. Fler boenden kan bo på mindre yta genom att radhus uppförs som tar mindre mark ianspråk än en villa. Förhoppningen är att området används på det sätt som är planerat genom att det mesta är iordningställt när de boende flyttar in samt att användandet är enkelt. Den sociala hållbarheten stärks genom att olika gemensamma utrymmen finns på området. Det kommer att uppföras och finnas på området växthus, gym, bastu, yogasal, gemensamma kanoter samt odlingslotter. Tankar finns på en gårdskar/vaktmästare som tar hand om området och de gemensamma utrymmena m.m. Med flera funktioner på området kan även bilåkandet minska. En bilpool med elbilar finnas på plats när de boende flyttar in. Projektet försöker främja

kollektivtrafikåkandet genom att bussväntkuren vid väg 274 blir större, bekvämare och uppvärmd och med cykelparkering i anslutning. Projektet ska öppna upp och tillgängliggöra natur- och strandområdet för boende, närboende och allmänhet. Badplats, gångstråk, grillplatser arrangeras.

Boende ska få tillgång till yta för odling av köksväxter. Här kommer matavfall att kunna användas för kompostering till matjord. Kretsloppet blir synligt i och med dessa odlingsaktiviteter. Frukträd samt bärbuskar vilka ger ytterligare möjlighet till ekologisk kunskap och medvetenhet kommer att planteras. Fladdermusholkar sätts upp. Det ska finnas två stycken miljöhus på området där de boende har nära möjlighet att sortera sitt avfall. Bebyggelsen uppförs som lågenergihus med smart byggnadsteknik.



Illustrationsplan visar ny bebyggelse. ritad av LAND Arkitekter.

Planerad bebyggelse



Vy från entrégata som visar radhus samt växthus. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

All ny bebyggelse ska utformas i enlighet med gestaltningsbilagan.

Radhuslängor

9 stycken radhuslängor uppförs som långa sammanhållande volymer. 61 stycken bostäder föreslås i radhuslängorna, med huvudbyggnad inräknad kan det på hela området tillkomma 69 stycken bostäder. Boytan för varje radhus är cirka 140 kvadratmeter. Bebyggelsen skapar en öppen och inbjudande gårdskänsla genom sin arkitektur samt placering. Arkitekturen är inspirerad av landsbygdens ekonomibyggnader med ett uttryck som är skulpturalt med tak och väggar klädda med enhetligt material och en färgsättning som knyter an till naturen. Material och kulör utformas med inspiration från naturen och äldre bebyggelsetraditioner.

Parkering utgörs av kantparkering bredvid väg, en mindre grupp i sydvästra hörnet på åkern samt vid entrén och badplatsen. Allt material på vägar och parkering utgörs av grus alternativt stenmjöl.

Växthus

Ett växthus ska placeras centralt i bostadsområdet. Den ska utgöra en gemensamhetslokal och förutom växthus även innehålla en yogasal. Arkitekturen talar med platsens historia som handelssträdgård. Huset har glas på överdel samt högre grund i souterräng.

Förrådslada

En gemensam förrådslada föreslås ligga i åkerkant, med ryggen mot skogshöjden. Ladan ska ha uttrycket av äldre ekonomibyggnad/lada som är vanligt på åkermark på landsbygden. Den ska vara fönsterlös med höga gavlar och sadeltak.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Huvudbyggnad

Ny huvudbyggnad föreslås på samma plats som nuvarande huvudbyggnad står. Den nya byggnaden ska i stort ha samma formspråk och skala som sin föregångare men med ett eget och nutida uttryck. Den ska ge en pampig känsla och skilja sig i skala, material och form från radhuslängorna. 8 stycken lägenheter föreslås huvudbyggnaden innehålla. Lägenheterna varierar i storlek mellan cirka 60 till 130 kvadratmeter.

Bastu

En bastu och gym föreslås bredvid huvudbyggnaden. Byggnaden ska underordna sig naturmarken och anpassas in i den. Formen är långsmal och med material som knyter an till naturen.



Illustration visar ny huvudbyggnad, del av radhus samt bastu. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

Miljöhus

Två stycken miljöhus föreslås på området för nära och enkel sortering av avfall. Miljöhusen ska vara anpassade in i miljön och området.



Vy mellan radhusen mot växthuset och badplatsen. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.



Vy från Torsby Gammelväg på radhuslängorna på åkerkanten. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

GATOR OCH TRAFIK

Befintliga vägar och angöringar

Planområdet är beläget cirka 500 meter från väg 274. Planområdet innefattar en del av Torsby Gammelväg, infartsväg samt väg som kopplas på genom möjligheten till rundkörning. Delen av Torsby Gammelväg samt vägen som ansluts till ingår i Torsby vägförening.

Den nya bebyggelsen ska även fortsättningsvis ha infart från befintlig infartsväg. För att undvika stora vändplaner ska rundkörning möjliggöras. Ny bebyggelse på åkern har tillfart från Torsby

Gammelväg, med kantparkering längs med vägen. Alla nya vägar får en bredd på 4,5 meter. De ska ligga i nivå med omgivande landskap och utföras i grus för att ha karaktären av äldre gårdsväg. Gångytor och dylikt ska inte avgränsas med kantsten. Tillfartsvägar till husen ska vara smalt utformade så att parkering vid hus blir svårt och undviks.



I Sektion radhus. SandellSandberg Arkitekter

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 500 meter från planområdet på väg 274. Där trafikerar tre busslinjer, 437, 438 och 439. Under högtrafik trafikeras hållplatsen med tjugominuterstrafik.

För att främja och underlätta för kollektivtrafikåkande planeras en uppvärmd busskur på hållplatsen vid väg 274. I en del av busskuren ska även cykelparkering finnas under tak. Samtal har påbörjats med SL och Trafikverket om detta. För att säkerställa säkerheten för gångtrafikanter i vägområdet ska det undersökas om det finns behov av refug eller liknande för säkra övergångar till busshållplatsen på andra sidan väg 274.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga komplicerade lutningar.

Planförslaget innebär en utökad tillgänglighet. Högsta lutning uppgår till 8% på bostadsgata. Alla bostäder är tillgängliga för funktionsnedsatta och i de flesta fall med kantparkering i nära anslutning till bostaden. Stigar och spänger anläggs som möjliggör närhet till natur- och strandområdet. Huvudstråken utformas tillgänglighetsanpassade.

Parkering

90 nya parkeringsplatser föreslås på området. I dessa ingår även besöksparkering bland annat till för besökare till badplats och naturområdet. Det ska även finnas en bilpool på området så parkeringsplatserna ska även innehålla dessa. Utformning beskrivs närmare i gestaltningsbilagan.

Bilpool

En bilpool med elbilar ska finnas på plats när de boende flyttar in. Detta ska förhoppningsvis främja användandet av bilpool.

STÖRNINGAR

Hästar

Del av åkermarken används idag till hästbete, vilket föreslås fortsätta även med detaljplan. Hästbetet skulle vara ta i anspråk en mindre del av åkern vilket skulle innebära cirka 150 meter från bostadsbebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och Avlopp

Området ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät när det är utbyggt till planområdet. I väntan på det har ett förslag på lösning av vatten- och avloppsfrågan tagits fram. Idag finns på området en bergborrad brunn som är anlagd i hästhagen i östra delen av åkern. Ett vattenprov från 2010 har visat på för höga värden avseende bakterier samt förhöjda värden på BOD, fosfor och kväve.

Befintlig avloppsanläggning utgörs av trekammarbrunn med inbyggd pump, markbäddar och efterpolering innan utsläpp i stora Stadsvallsviken. Anläggningen är dimensionerad för cirka 80 pe.

En ny brunn har borrats på åkern och provpumpats på vatten. Provpumpningen visar på att det är möjligt att ta ut mer än 35 m³ per dygn- vilket täcker behovet för den planerade bebyggelsen- utan negativa konsekvenser varken för den egna brunnen eller för grannarnas brunnar.

Den befintliga avloppsanläggningen kompletteras med ett biologiskt-kemiskt reningsverk med inbyggt sandfilter. Befintlig slamavskiljare används som grovrenstank för att ta hand om avskilda grövre partiklar och skräp. Befintlig markbädd kan fungera som en efterpoleringsbädd med ett reningsverk innan. Renat avloppsvatten leds sedan bort som idag. Alternativt kan markbäddarna slopas och bortledning ske direkt eftersom sandfiltret i reningsverket möjliggör efterbehandling av det renade avloppsvattnet. Se vidare i bilagda utredningar.

Värme

Bebyggelsen planeras för uppvärmning huvudsakligen med bergvärme alternativt sjövärme samt effektiv värmeåtervinning. För värmestabiliteten planeras en tung stomme.

Avfall

Rivningsmaterial från befintliga byggnader ska sorteras, om möjligt återvinnas och i övrigt skickas till mottagningsstation för avfall. En miljöprovtagning av befintliga material ska utföras innan byggstart.

Avfall under byggtiden ska sorteras och lämnas till återvinningscentral- alternativt mottagningsstation.

Möjlighet att sortera och återvinna sitt avfall ska finnas på området. Fortsatt planarbete ska se vidare på möjligheten. Vissa bostäder kommer dock att ha längre avstånd än accepterade 50 meter till soprum.

Energi

En energiförsörjningsanalys ska göras när energibehoven för fastigheten kan beräknas. Vidare planarbete ska även titta på möjligheten att certifiera området enligt LEED/BREEAM- certifiering.

Miljöåtgärder

Sverige har 16 nationella miljömål, ett av dessa är att minska den totala energiförbrukningen med 20% till år 2020, med 2008 som basår. Den största andelen av energiförbrukningen för ett hus går åt under tiden då det brukas av de boende i form av belysning, elektronik och uppvärmning. Denna siffra uppgår till 90 % av den totala energiförbrukningen för ett genomsnittshus i Sverige. Det är därför viktigt att under byggnadsfasen se till att optimera energi- och miljöaspekterna.

Informationen på kommande sidor är hämtat från Naturvetenskapliga kandidatprogrammet i miljövetenskap från Lunds Universitet och är tänkt att användas under planeringsfasen samt vid uppförandet av husen i planområdet. Vissa delar kan även fungera som tips till de framtida bostadsgästerna i området. Huvuddelen av dessa åtgärder ska säkerställas i exploateringsavtalet som ska tas fram i och med planläggningen, exakt vilka åtgärder ska fortsatt planarbete utreda. Eftersom området ska upplåtas i bostadsrättsform är tanken att flertalet av dessa åtgärder kan vara förinställda när de boende flyttar in samt på något vis fastställda i bostadsstadgarna. Vidare ska de få information om miljöhänsyn vid inflytt.

Följande sidor är uppdelade i olika områden. Varje del innehåller information om åtgärder som är viktiga att tänka på vid uppförandet av hållbara bostadsområden. Dessa är:

1. Energi
2. Avfall
3. Avlopp och Vatten
4. Uppvärmning
5. Livsstil/Transport
6. Ventilation
7. Isolering

1. Energi

1.1 Placeringen och orienteringen av en bostad spelar en stor roll i energieffektiviteten. Låg utsatthet för vind och mycket solljus är de önskvärda förhållandena. Det kan dock bli svårt att undvika vinden i planområdet då det ligger nära vattnet men det bör i alla fall tas i hänsyn vid planeringen. Det som främst ska undvikas är att ytterdörren och större fönster placeras så att de är utsatta för vind.

1.2 Att reglera temperaturen i rum som man inte vistas i kan leda till stora energibesparingar, 1 grads minskning sparar 5% av energiförbrukningen.

1.3 Persienner kan behålla värme, speciellt under nattetid då det kan ge effekt i samma klass som isoleringsfönster.

1.4 Fönster är bland de viktigaste komponenterna i ett energieffektivt hus. Mindre fönster är generellt bättre då de inte släpper in lika mycket kyla. Fönster kan även släppa in värme när det är soligt ute därför är det viktigt att rikta de större fönstren mot solen så att de fångar optimalt med solljus och ha de mindre fönstren där det är mindre soligt. Allmänt är det sagt: stora fönster mot söder, små mot norr.

1.5 Att använda timers i hela huset till alla apparater och maskiner är ett enkelt och billigt sätt att spara energi och undvika att elektronik drar el i onödan.

1.6 Det är viktigt att kylskåp är inställda på 5 grader och frysen -18 grader. De är de ultimata temperaturerna.

1.7 Tvätt- och diskmaskiner är en av de största energitjuvarna och med en miljövänlig tvättmaskin kan man spara mycket energi. E-märkningar kan vara till stor hjälp när man ska välja vitvaror.

1.8 Möjlighet att lufttorka tvätt är ett enkelt sätt att minska energiförbrukningen. Maskinell torkning är energikrävande men torktumlare är betydligt bättre än torkrum. Tvättställningar utomhus är ett alternativ.

1.9 Installera LED- eller lågenergilampor.

1.10 Installera snålspolande kranar, toaletter och duschmunstycken.

1.11 Installera individuella energimätare så att de boende "live" kan se hur mycket el de förbrukar.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Detta ger större insikt och medvetenhet vilket kan leda till minskad energianvändning. Liknande system kan även tillämpas på vattenanvändningen.

Producera sin egen energi

1.12 Om solceller installeras är det viktigt att man riktar dem söderut och ser till att det är 25-60 graders lutning mot horisontalplanet. Man ska även se till att de inte skuggas av andra byggnader eller träd under någon tid på dygnet.

1.13 Bygga en mindre biogasanläggning kan vara ett alternativ om större mängder biomassa produceras och behövs tas hand om i området.

1.14 Det går att ha separat mätning av hushållsel från fastighetsel. Alltså att elen från apparatur skiljs från den elen som dras för husens grundläggande funktion.

1.15 Återvinn värme både från luft och vatten i största möjliga mån. Värmeåtervinning är en effektiv process som ger stora energibesparingar.

2. Avfall

2.1 Källsortering uppdelad i minst:

- Plast (det är samma sortering för mjuk- och hårdplast på Värmdö)
- Metallförpackningar
- Kartong- och pappersförpackningar
- Glas
- Kompostering
- Sortering av el-avfall
- Batterier
- Tidningar
- Kläder och skor går att källsortera i Värmdö kommun

2.2 Det är viktigt är att göra det enkelt och lättillgängligt att källsortera så att det inte blir någonting som de boende skjuter på och till slut struntar i helt. En sätt att förbereda sig för detta är att anpassa köken för källsortering.

2.3 Om matavfall tas tillvara på så kan det användas för att utvinna biogas.

3. Avlopp och vatten

3.1 Använda snålspolande kranar, toaletter och duschmunstycken. Det sparar inte bara energi utan även vatten.

3.2 Sverige har stora problem med övergödning som skapas till följd av att mycket av näringsämnena fosfor och kväve släpps ut i sjöar och vattendrag. Ett annat problem med att släppa ut avlopp på det sättet är alla läkemedelsrester som kommer ut i det fria och kan påverka flora och fauna. För att minska detta kan man informera de boende om problemet och uppmana dem att inte överdosera tvätt- och rengöringsmedel. Det är också bra att informera de boende att välja fosfatfria tvätt- och rengöringsmedel. Informera även om att de boende inte ska hälla ut färgrester, lösningsmedel och mediciner i avloppet. Informera för dem hur de skall hantera sådant avfall. Lite "common sense" men att man verkligen dokumenterar det och får ut det till de boende.

3.3 Det går att göra biogas av avloppsslammet. Det klassas som en förnybar energikälla. (Det kan användas som fordonsgas, eventuellt till hybridbilarna i bilpoolen).

3.4 Våtkompostering är också ett alternativ för att ta hand om avloppsslammet. Det genererar värme, minskar kväveavdunstningen och genererar istället ammoniumkväve under kompostering vilket är positivt.

3.5 VeVa-verktyget är skapat för att kartlägga kostnader och miljöpåverkan av olika VASystem.

3.6 Att samla regnvatten till växthus är en enkel åtgärd som sparar energi och vatten. Ifall man vill utveckla detta är en idé att använda regnvatten till toaletterna.

4. Uppvärmning

4.1 Bättre isolering leder till lägre energianvändning.

- Alla komponenter bör vara väl isolerade
- Lufttätet - Täta skarvar för att stoppa luftläckage
- Undvika köldbryggor (En köldbrygga är en konstruktionsdetalj som har kontakt både med den varma insidan och den kallare utsidan av ett hus och leder ut värme) för att minska värmeförlusten

från till exempel dörrar och fönster

4.2 Reglera ventilationen under vinterhalvåret då det är som kallast.

4.3 Se till att värmekällor inte blockeras så att värmen kan ta sig runt i huset. Se även till att de är optimalt placerade.

4.4 Anlita byggnadsfirmor som har erfarenhet av att bygga energieffektiva hus. Rutiner under byggnadsprocessen är viktiga för att arbetet inte ska bli för kostsamt och ta för lång tid.

5. Livsstil/Transport

5.1 Samordning av hemkörning av matvaror till alla grannar så slipper alla ta var sin tur med var sin bil och handla, dessutom sparar de tid. Eventuellt skulle de boende kunna få matvaror från lokala producenter till hela bostadsområdet. Mossagården är ett exempel på hur det skulle kunna fungera.

<http://www.mossagarden.se/>

5.2 Eventuellt bygga ett utrymme där grannarna kan vara och arbeta hemifrån så slipper de åka hela vägen till jobbet om detta inte är nödvändigt.

5.3 Utbildning i Ecodriving, studier visar på att det kan minska bränsleförbrukningen med 13%.

5.4 Cykelpool - precis som bilpool fast med cyklar som boende kan låna i fall de ska åka och bada eller handla. Länken nedan går till en försäljare av "christiania bikes" de är populära i Köpenhamn och är bra för just sådana ändamål. http://www.christianiabikes.com/dansk/dk_main.htm

5.5 Bilpool - Kontakta Sunfleet och fråga om information. Ni kan även se om de är intresserade av att öppna en bilpool i närheten av området. De är ett miljömedvetet företag som har bilpooler runt om i landet. Länken nedan till deras hemsida med en video som förklarar deras koncept. <http://www.sunfleet.com/video/>

5.6 Möjlighet till att ladda elbilar.

6. Ventilation

6.1 För ventilationen är det bra att använda ett mekaniskt system som använder sig av värmeåtervinning. Detta så att varmluft som lämnar byggnaden värmer upp den svala luften

utifrån innan den kommer in i huset. Exempel på detta är ett FTX-system.

7. Isolering

7.1 Desto mer energieffektivt ett hus ska vara ju viktigare är isoleringen. Om en köldbrygga finns i ett annars välisolerat hus kan denna förstöra hela isoleringsfunktionen. Därför är det mycket viktigt att identifiera och undvika dessa.

7.2 När huset är klart är det viktigt att täthetspröva. Om huset inte är tätt kan stora värmeförluster ske och då tappar man hela konceptet med lågenergihus. Man kan skriva ett kontrakt om lägsta täthetsgrad som måste uppnås.

7.3 En värmekamera kan identifiera områden som kan vara dåligt isolerade i huset.

7.4 Kryptongasfönster är de fönster som ger de bästa U-värdena i dag. De är bättre än argongasfönster. Det är dock inte helt klart om dessa är ett kostnadseffektivt alternativ ännu.

7.5 Trelagersfönster kombinerat med kryptongas är det bästa alternativet om man vill ha ett energieffektivt hus.

7.6 Fönsterlisterna ska vara väl tätade så att kyla inte smiter in.

7.7 Byggnadsmaterial är självklart den avgörande faktorn i byggandet av ett hållbart hus. Det finns flera miljömärkningar som man kan vända sig till för att få information om de absolut bästa valen av byggnadsmaterial för att undvika hälsovådliga ämnen och miljöfarliga framställningsprocesser.

- FSC (Ges till produkter som framställts enligt kraven miljömässigt, socialt och ekonomiskt ansvarsfullt skogsbruk)

- Svanen (Gör livscykel-analys för byggnadsprodukter)

- Bra miljöval (Bedömer miljöpåverkan av produkter)

- EU-blomman (EU:s motsvarighet till Svanen, det finns en databas där man kan se olika byggnadsmaterial och jämföra vilket som är det bästa alternativet).

PROJEKTETS MILJÖSTATUS I JÄMFÖRELSE

Denna korta sammanfattning syftar till att ge en bild av potentialen för området avseende ett antal olika miljöklassningar. Själva klassningen har inte genomförts, men däremot en uppskattning rörande vilken potential området tros ha utifrån kriterierna för de olika klassificeringssystemen.

Det finns ännu inget globalt vedertaget standardssystem för miljöklassning av byggnader och områden. De mest använda systemen idag är BREEAM (Storbritannien), LEED (Nordamerika), Green Star (Australien), Minergie (Schweiz), DGNB (Tyskland), Casbee (Japan) och det svenska systemet Miljöklassad Byggnad. EU har tagit initiativ till EU GreenBuilding, vilket har till syfte att minska koldioxidutsläppen inom EU.

Det har inom ramen för denna korta sammanställning inte varit möjligt att göra en klassificering baserat på faktisk värdering. Detta är dessutom ännu inte möjligt eftersom projektet alltjämt befinner sig i en mycket tidigt planeringsfas. Dock har en bedömning gjorts för området utifrån förmodade möjligheter för de olika klassificeringsområdena (sist i sammanfattningen).

SYSTEM

Miljöklassningssystemen BREEAM, LEED, EU GreenBuilding och Miljöklassad Byggnad har alla en sak gemensamt. De vill få byggnader att bättre harmonisera med den omkringliggande miljön och människans inomhusmiljö med absolut minsta miljöpåverkan. Gemensamt bedömer de olika systemen de tre områdena energi, inomhusmiljö och kemiska ämnen.

Miljöklassad Byggnad har minst antal faktorer som undersöks, men samtidigt de hårdaste energikraven. LEED är systemet som fokuserar mest på inomhusmiljön, medan BREEAM lägger sin tyngdpunkt på miljöpåverkan. Miljöklassad Byggnad är ett klassningsverktyg som tittar på en byggnad under drift, under det att BREEAM och LEED är miljöstyrningsverktyg. EU GreenBuilding, som endast är till för kommersiella byggnader, och kan vara ett bra komplement till övriga system, då det endast fokuserar på att sänka energianvändningen i byggnaden.

De olika systemen fokuserar på olika saker och ställer olika krav. Detta gör det svårt att jämföra systemen. En byggnad kan få ett högt betyg i ett av systemen och sen få ett lägre betyg i något av de andra miljöklassningssystemen. Valet av system beror mycket på hur man vill marknadsföra sin byggnad. Är avsikten att marknadsföra byggnaden på nationell nivå räcker Miljöklassad Byggnad bra, men vill man nå den internationella fastighetsmarknaden bör man välja BREEAM eller LEED.

JÄMFÖRELSE KLASSIFICERINGSSYSTEM

Område	BREEAM	LEED	Miljö-byggnad	EU Green Building	Torsby Havsvik
Ledning/Förvaltning	X				Mycket goda förutsättningar. Redan pågående
Hälsa och välmående / Innomhusmiljö	X	X	X		Mycket goda förutsättningar
Energi	X	X	X	X	Mycket goda förutsättningar
Transport	X				Goda förutsättningar: Delvis avhängigt kommunala transporter. Diskussion med SL inledd
Vatten	X	X			Mycket goda förutsättningar
Material och resurser / Kemiska ämnen	X	X	X		Mycket goda förutsättningar
Avfall	X				Goda förutsättningar: Avhängigt lokalt renhållningsföretag
Ekologi och platsval	X	X			Mycket goda förutsättningar
Föroreningar	X				Mycket goda förutsättningar
Innovation	X	X			Goda förutsättningar: Modern teknik kommer att användas. Dock ingen egen teknikutveckling
Regional prioritet		X			Mycket goda förutsättningar
Särskilda miljökrav			X		Mycket goda förutsättningar
Kan hantera stadsdelar/områden	X	X			N/A

Kommentarer:

- Skuggade områden: Prio-områden för de olika klassificeringssystemen samt de områden inom Dragudden/Torsby Havsvik som har allra bäst förutsättningar.
- ”Mycket goda förutsättningar” visar på att dessa områden utan tvekan kommer att kunna uppnå mycket god standard utifrån det arbete som redan pågår och den ambition som finns inom projektet.
- ”Goda förutsättningar” gäller framför allt för de områden som Dragudden/Torsby Havsvik inte ensam har rådighet över.

(Anders Modig, ÅF Infrastructure AB)

SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN

Av den behovsbedömning som gjordes framgick det att ingen miljökonsekvensbeskrivningen ska göras. Störst negativa konsekvenser anses kulturmiljön få och nedan redovisas konsekvenserna som kan tänkas bli av planförslaget.

Konsekvenser för kulturvärden

Föreslagen plan

Exploateringen vid Dragudden/Torsby Havsvik syftar till att ersätta gammal bebyggelse med ny samt placera nya byggnader på den före detta odlingsmarken, öster om vägen. Förslaget går ut på att riva de baracker som byggdes av frälsningsarmén samt riva huvudbyggnaden och trädgårdsmästarbostaden. Enligt förslaget kommer lekstugan att bevaras samt en mindre ekonomibyggnad. Huvudbyggnadens inredningsdetaljer av kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar och fyllningsdörrar ska sparas. Någon eller några av dessa detaljer ska återanvändas i det planerade växthuset.

De föreslagna radhusens formspråk har tydliga drag av ekonomibyggnader (från omkring förra sekelskiftet), men med samtida uttryck. Byggnaderna ska uppföras i traditionella material såsom trä, sten, tegel och slamfärg. Ett växthus som ska anknyta till platsens historia ska vara tillgängligt för boende. En förrådslada planeras i området och även den ska ta upp drag av äldre tiders ekonomibyggnader eller uthuslängor med röd slamfärg. För platsen för den nuvarande huvudbyggnaden ska uppföras en ny huvudbyggnad innehållande flera bostäder. Den nya huvudbyggnaden ska ta upp drag från befintlig byggnad vad gäller volym och arkitektoniskt uttryck, särskilt är det byggnadens takform (valmat sadeltak), entrépartiet och sockel som ska återspeglas i den nya byggnaden.

Byggnader ska i första hand placeras på udden till viss del på ianspråktagen mark. Fyra radhuslängor planeras utefter Torsby Gammelväg, varav två placeras i planområdets östra del på den före detta odlingsmarken. Förrådsladan är också placerad på östra sidan, placerad efter gårdeskantens norra sträckning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Nollalternativet

I dagsläget omfattas inte byggnader och mark inom planområdet av något skydd av kulturhistoriska värden. Området är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Om inte planen genomförs kan byggnaderna, dels på grund av brist på förvaltning, och dels på grund av de ligger utanför planlagt område riskera att förfalla eller rivas.

Den före detta odlingsmarken bibehålls utan planläggning. Dock hävdas marken idag i liten utsträckning och det finns risk för igenväxning på lång sikt.

Konsekvenser för kulturmiljön

Förslaget innebär ett hot mot kulturvärden genom att förslaget innebär rivning av byggnader med utpekade kulturhistoriska värden. Kulturlandskapet påverkas genom att byggnaderna placeras på den före detta odlingsmarken. Hoten mot de kulturhistoriska värdena övervägs dock av de positiva värden som förslaget kan leda till. Radhusens ekonomiliknande utformning och placering har en positiv påverkan på landskapsbilden. De ansluter till en äldre byggnadstradition som känns naturlig i kulturlandskapet. Tack vare byggnadernas uttryck känns placeringen utefter vägen också naturlig då ekonomibyggnader, på många håll, traditionellt är placerade nära vägen och i anslutning till odlingsmarken. Dock kan byggnadernas volym upplevas något främmande i miljön då omgivande bebyggelse har en mindre skala och där marken inte är lika högt exploaterad. Huvudbyggnaden kommer att ersättas med ny byggnad och förslaget tar därmed hänsyn till befintlig struktur samt att ”ekonomibyggnaderna” får sin huvudbyggnad. Den befintliga huvudbyggnadens entréparti i form av svängd trappa och halvcirkelformade upphöjda stenparti ska, om möjligt, integreras i den nya huvudbyggnaden. Gestaltning av detta ska ske i fortsatt planarbete.

Planförslaget tar i övrigt hänsyn till andra, för området viktiga karaktärsdrag och kulturhistoriska element, genom att bevara befintlig växtlighet samt att nyanläggning av fruktträd och parkmiljö och även växthus knyter an till platsens historia.

För att förslaget även ska leda till att den före detta odlingsmarken hålls öppen är det viktigt att det finns en skötselplan om hur marken ska hävdas, antingen genom bete eller slätter. Den senare ger större skötselmetoden ger större mångfald vad gäller hävdvunnen flora. Vidare planarbete ska arbeta vidare med frågan.

Sammanfattningsvis är planförslaget på lång sikt positivt för kulturmiljön då området får en enhetlig bebyggelsekaraktär som ansluter till landskapsbilden. En genomtänkt bebyggelsemiljö med samhållande karaktär och arkitektoniska kvalitéer och med byggnader som placeras naturligt i terrängen är också oftast de miljöer som blir morgondagens kulturmiljöer.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat genomförande av detaljplanen. Varje fastighets konsekvenser positiv som negativ belyses också i dokumentet. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE

Det övergripande syftet med planläggningen av Dragudden är att skapa ett långsiktigt hållbart bostadsområde. Detaljplaneförslaget syftar till att utreda möjligheterna till hur en bebyggelseutveckling med permanentbostäder kan placeras inom det föreslagna området.

Aktuellt område för bebyggelsen är idag bebyggd med Frälsningsarméns gamla verksamheter och planen är att riva dessa och bygga upp nya radhuslängor och en huvudbyggnad. Planområdet innefattas i det kommunala vatten och avloppsnät och ska på sikt anslutas till detta.

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

2012 jan	Beslut i SPN om att påbörja detaljplanearbetet
2012 aug	Start-PM fastställs i KS
2013 feb	Samråd
2013 aug	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om utställning.
2013 sep	Utställning
2013 dec	Antagande i kommunfullmäktige.
2014 jan	Detaljplanen vinner laga kraft

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan anläggningsförrättningar genomföras och bygglov sökas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Längden på genomförandetiden motiveras med att den bör vara en berättigad utbyggnadstid för färdigställande av bostäderna. En kortare genomförande tid är mer konjunkturkänsligt och en längre skulle ge en allt för lång tidsperiod för tillkommande bostäder.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats

Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås vara enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär att kommunen avsäger sig all rådighet över allmän plats. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis byggts ut och omvandlats till allt mer permanent bebyggelse. Områdena ligger på avstånd från centrala delar. Enskilda vägföreningar har bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena. I enlighet med politikerns ställningstagande ska det vara enskilt huvudmannaskap i stort sätt hela Värmdö och så även här.

Syftet med planen är att allmän plats ska vara allmän, naturmarken kommer att ha strandskydd och vara allemansrättsligt tillgänglig. Likväl kommer den gemensamhetsanläggning som inrättas få samtliga utgifter och förvaltning av lokalgator, grönytor, strand och spång med förutsättning att strandskyddsdispens ges, och annan allmän platsmark. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning.

Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. I Värmdö kommun har bebyggelseområdena huvudsakligen enskilt huvudmannaskap. Planen följer den nya plan- och bygglagen som tillåter delat huvudmannaskap och detta kan ses över, i synnerhet om försäkring ska ges i enlighet med planens syfte, att hålla naturmarken och eventuell strand och spång tillgänglig för allmänheten. Fördelen med att ha delat huvudmannaskap är att kommunen har rådighet över de allmänna platserna gällande naturmark och eventuellt strand och spång. Frånsidan är att det för tillfället kommer att bli en ö av drift och underhåll och förutsätter praktiskt taget att södra planen Torsby 3&4 också får delat huvudmannaskap för att ha koppling till väg 274 alternativt att ta med vägen som kopplar planområdet med väg 274 (Torsby Gammelväg, Stadsvallsvägen, Torsbyvägen) in i denna plan.

Aktuellt område utgör ett exploateringsområde och har inte som avsikt att använda sig av de södra anläggningarna som sköts av Torsby vägförening. Området föreslås istället ingå i den norra gemensamhetsanläggningen Prästgården ga:1 då det finns samverkanskvaliteter till gemensamma

vägar med denna. Ett andelstal i Torsby ga:1 kan vara väsentlig för att möjliggöra viss användning. Ytterligare ett alternativ är att inrätta en egen gemensamhetsanläggning för bara fastigheten Torsby 1:342. Det är slutligen Lantmäteriet som prövar denna fråga.

Allmänna platser är det som inom ett detaljplaneområde ska vara allmänt tillgängligt, det vill säga, vanligtvis gator och naturmark. Huvudmannaskapet kan inte ändras utan att detaljplanen ändras.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp (VA) utökas så att det omfattar samtliga bostadsfastigheter inom planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar och till sitt ledningssystem hörande pumpstationer. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningar inom planområdet. Drift och underhåll av kommunalt VA handläggs av driftenheten på samhällsbyggnadskontoret.

Om detaljplanen vinner laga kraft långt innan VA kommer till området, beroende på den södra detaljplanen för Torsby 3 & 4 tillkommer en separat VA anläggning alternativt samordning med Prästgården ga:2 avloppsanläggning och befintlig brunn för vatten kommer att användas. Fastighetsägaren/exploatören kommer att avsäga sig all ersättning för nyanlagd anläggning i separat avtal.

Dag- och dräneringsvatten

Dag- och dräneringsvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. Blivande enskild huvudman för vägar svarar för vägdiken samt dess framtida drift och underhåll. Vatten från vägar och parkeringsplatser ska ledas till dike/damm med oljeavskiljande funktion. Se mer information om inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening under Fastighetsrättsliga frågor.

El och tele

Vattenfall är elnätsägaren inom området. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall. Vattenfall bygger ut sitt nät inom planområdet. Vattenfall ansvarar för sitt ledningssystem med hörande elnätstationer. Utbyggnaden bör samordnas med exploatören. Skanova ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Gemensamma anläggningar så som gata, bastu, parkeringar, M-hus, förrådslada och växthus kommer att skötas enskilt av bostadsrättsföreningen. Ansökan om bygglov, marklov mm samt bygganmälan ställs till bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, kart- och GIS-avdelningen.

Träspång

Exploatören bygger och bekostar spången med förutsättning att strandskyddsdispens kan ges, denna ska följa kustlinjen på norra sidan av udden. Tanken är att spången ska inrättas i en gemensamhetsanläggning vid enskilt huvudmannaskap men frågan prövas av lantmäteriet. Den eventuella gemensamhetsanläggning som inrättas ansvarar och bekostar förvaltning av denna spång.

Återvinningsstation

Förpacknings och tidningsinsamlingen, FTI, ansvarar för drift och underhåll av återvinningsstationen.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning. Den som äger fastighet som berörs är behörig att ansöka om förrättning.

Avtal**Planavtal**

Ett plankostnadsavtal har skrivits mellan kommunen och Torsby Havsvik AB. Avtalet reglerar fördelning av kostnaderna för upprättandet av planförslaget.

Exploateringsavtal

Värmdö kommun kommer att träffa exploateringsavtal med exploatören innan detaljplanen antas för reglering av erforderliga exploateringsersättningar, anslutningsavgifter och övriga genomförandefrågor. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft.

En gestaltningshänvisning kommer att arbetas fram till utställningsskedet. Gestaltningsprogrammet kommer att knytas till exploateringsavtalet. Exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på samhällsbyggnadskontoret.

Genomförandavtal

Avtal mellan SL, TRV och Torsby Havsvik angående anläggning och utformning av busshållplatsåtgärder bör skrivas för att de ska bli realiserat.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
GENOMFÖRANDEFRÅGOR****Markägoförhållanden**

Planen berör endast fastigheten Torsby 1:342, den är privatägd och ägs idag av Torsby Havsvik AB. Fastigheten är ca 7 ha.

**Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning mm****Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningsåtgärder tillåts av detaljplanen. Möjligheterna är att inrätta en bostadsrättsförening som ska äga hela fastigheten alternativt äganderätter med tillhörande gemensamhetsanläggning för samfällda ytor. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft.

E-område för pumpstation och återvinningsstation kommer att belasta fastigheten med dess plananvändning, fortsatt projektering av exakt läge pågår.

Exploatören/fastighetsägare ansvarar för fastighetsbildning inom kvartersmark vid eventuella äganderätter.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska inrättas för drift och underhåll av

- allmän platsmark
- bredband
- bergvärme/sjövärme
- eventuell vägbelysning med tillhörande elledningar på Draguddsvägen
- dag- och dräneringsvattenanläggningar

Antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas bestäms vid lantmäteriförrättning.

Kontakt med Lantmäteriet bör tas i tidigt skede för att se över möjligheterna gällande gemensamhetsanläggning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Samfällighetsföreningen är ansvarig för drift och underhåll av de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningarna. Det åligger således samfällighetsföreningen att ansvara för att tillkommande anläggningar i området är säkra och att risk för skador minimeras. Samfällighetsföreningen har endast rätt att underhålla och drifta de anläggningar som beskrivs i kommande anläggningsbeslut. Det innebär att nya anläggningar inte får upprättas inom planområdet utan att anläggningsbesluten för berörd gemensamhetsanläggning omprövas.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning. Den som äger fastighet kan ansöka om en åtgärd som berör fastigheten.

Servitut

Servitut kan komma att aktualiseras för de fall någon fastighet behöver ha begränsad rätt över denna eller annan fastighet. Servitut kan tillkomma genom lantmåteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägare.

Ledningsrätt

Fastigheten belastas idag av en ledningsrätt (0120-93/48, telekabel) som sträcker sig längst den södra delen av åkern och fortsätter snett nordöst. Ledningsrätten gäller ett område som sträcker sig 2,0 meter på ömse sidor om kabelns befintliga läge.

VA-ledningarna förläggs inom allmän platsmark. Kommunen avser att ansöka om ledningsrätt för sitt VA-nät. Ledningsrätt ska bildas likaså för nya ledningar för tele, starkström, bredband inom allmän plats. Ledningshavarna ansvarar för tryggheten av sina ledningsnät.

Fastighetsplan

Kommunens bedömning är att fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplanen.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Allmän plats

Kostnader för utbyggnad inom allmän platsmark ska betalas av exploatör i enlighet med exploateringsavtal. Avtalet reglerar kostnaderna för nybyggnad/upprustning av lokalgata, spång, iordningställande av odlingsområde, gångvägar och dylikt. Kostnaderna för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats svarar förvaltande samfällighetsförening för. Kostnaderna för anläggningarnas drift fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningarna, enligt Anläggningslag (1973:1149).

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägare/exploatör svarar för utförande av byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark. Drift och underhåll svarar fastighetsägare/bostadsrättsföreningen för.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debiteringen sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren står för sina egna kostnader för servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnader.

El, tele och bredband

Kostnaden för anslutning till bredband, el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledninghavare.

Plankostnader och bygglovsavgift

Plankostnaderna är reglerade genom avtal. Bygglovsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet fördelar förrättningskostnaden mellan sakägarna i enlighet med reglerna i fastighetsbildningslagen.

Busshållplats

Fastighetsägaren har som förhoppning att kunna anlägga en väderskyddad busshållplats vid den plats som är närmast planområdet idag för att attrahera fler boende att åka kollektivt. Ett avtal mellan SL, TRV och exploatör bör göras för att tilldela kostnaderna samt att få det genomfört.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tekniska utredningar

Lokalgatan

Lokalgatan (Torsby Gammelväg) ska ha sådan standard och bärighet att den fungerar för utsedd funktion i och i anslutning till planområdet. Gatan ska vidare fungera för sopbilar, utryckningsfordon och andra fordon. Gatan anpassas efter terrängens naturliga lutningar. Gatan ska minst vara 4,5 meter bred för att klara kommunens standard för renhållning. Handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Kvartersgata

Kvartersgatorna ska ha sådan standard och bärighet att de fungerar för utsedd funktion och för renhållning, utryckningsfordon och andra fordon. Gatorna ska uppfylla kraven på tillgänglighet i enlighet med Boverkets byggregler. Gatan bör ha en bredd på 4,5 meter bred enkelriktat alternativt med goda siktmöjligheter och mötesplatser samt med en vändplan.

Parkeringsplatser

Bilparkering med laddningsstolpar kommer att anordnas i och med exploateringen. Lika så flertalet cykelparkeringsplatser då syftet är att alternativa hållbara färdmedel ska främjas.

Cykelväg

Cykel ska främjas, dock anses trafikflödet vara så pass lågt i området att blandtrafik kan accepteras.

Gångväg

Separat gångväg kommer inte att anläggas.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven ska uppnås både för bostadshus och anläggningar. Naturområde kommer att lämnas

orört och därför ha en terräng som gör den mindre tillgänglig. Dock kommer spången att tillgängliggöras enligt byggnadskrav.

Avfallshantering

Två fraktioner kommer minst att vara tillgängligt i området, matavfall och övriga hushållssopor. Handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Avfallskvarnar

Avfallskvarnar kan anordnas för dem som vill ansluta sig till en separat tank. Tanken måste vara belägen på en plats så att kommunen kan hämta den med slambil.

Fastighetsnära insamlingar

Förpackningar och returpapper (tidningar, kartonger, reklamblad och liknande) samlas in på återvinningsstationer som Förpacknings- och Tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för. Bostadsrättsföreningen alternativt fastighetsägarna själva kan beställa fastighetsnära insamling av någon valfri entreprenör.

Yt- och grundvatten

För att minimera påverkan på områdets yt- och grundvatten ska dagvattenhanteringen utformas i planområdet på sådant vis att vattenkvaliteten kan behållas eller förbättras.

Vatten och spillvatten

Området ska anslutas till det kommunala vatten och spillvattennätet. En ny pumpstation för spillvatten kommer att anläggas inom planområdet, fortsatt projektering av exakt läge pågår. Nydragning av vatten- och spillvattenledningar kommer att anläggas inom allmän platsmark.

Åtgärder mot buller

Kontoret anser inte att det tillkommer någon bullerproblematik i den grad att speciella åtgärder måste ske.

Tele/Bredband

Nät för tele/bredband behöver byggas ut i området.

EI

TEKNISKA FRÅGOR

Elnätet inklusive erforderliga transformatorstationer byggs ut av Vattenfall. Ledningar anläggs inom u-områden på kvartersmark och inom område för lokalgata på allmän plats.

Värme

All ny bebyggelse ska försörjas av bergvärme.

Geoteknik och radon

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs i samband med nybyggnad och ombyggnad. Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Resurshushållning och miljöanpassning

Sunda och återvinningsbara material skall användas.

Busshållplats

Fastighetsägaren har som förhoppning att kunna anlägga en väderskyddad busshållplats vid den plats som är närmast planområdet idag för att attrahera fler boende att åka kollektivt. Tekniska krav sker i samråd med SL och TRV för genomförandet av denna.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Projektet i sin helhet kommer att erbjuda tillskott av bostäder i Värmdö samt möjliggöra ett medvetet boende med hänsyn till miljön. Den exploatering som blir kommer att tillföra en viss belastning av infrastrukturen, dock kommer exploatören försöka påverka och vägleda de boende till alternativa färdmedel. Området kommer att kopplas till kommunens VA och kommer på så sätt inte belasta miljön ytterligare med enskilda avlopp.

En sammanfattning av detaljplanens konsekvenser för enskilda fastigheter

FASTIGHET	KONSEKVENSER
Torsby 1:342	<u>Fastighetsrättsliga konsekvenser</u> Fastighetsbildning, intrång, inlösen eller avstående av mark Planen medger styckning av fastighet. Gemensamhetsanläggningar Tillkomna allmänna anläggningar ska upplåtas till en ny gemensamhetsanläggning alternativt läggas in i någon befintlig. Vid anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter, andelstal mm. Rättigheter Ledningsrätt ska bildas för befintliga och nya VA-ledningar. Fastigheten belastas idag med ledningsrätt för en telekabel. Rättigheterna ska lösas av respektive ledningsägare. Ändrat användningssätt, utökad/ändrad byggrätt mm Detaljplanen medger en byggrätt på 69 stycken bostäder. Tekniska krav Angöring sker via Stadsvallsvägen, Torsby Gammelväg, Draguddsvägen och Dragudden. <u>Ekonomiska konsekvenser</u> Utbyggnadskostnader av bostäder med tillhörande anläggningar. El- och teleledningar med tillbehör. Får en utgift för utbyggnad av kommunalt VA baserad på taxa. Får en utgift för erforderlig lantmåteriförrättning. Får en inkomst vid försäljning av fastighet.
Torsby 1:336 - 340	Får gemensam angöring med nyetablerad vändplan med tillkommande bebyggelse.
Torsby 1:166	Tillkommande bebyggelse i form av en förrådslada närmast deras fastighet.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Elenor Lennartsson – planarkitekt och projektledare,
Värmdö kommun

Anna Enberg – landskapsarkitekt, Värmdö kommun

Susanna Eschricht – kulturgeograf, Värmdö kommun

Ann Hagström – ekolog, Värmdö kommun

Sara Johansson – exploateringsingenjör, Värmdö
kommun

Medverkande konsulter

Helene Amundsen – SandellSandberg Arkitekter

Alf Orvestad – Land Arkitektur AB

Foton av Viveca Jansson, Elenor Lennartsson, Anna
Enberg samt Susanna Eschricht.

Snedbilder tagna för Värmdö kommun av
Bergslagsbild AB.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef

Elenor Lennartsson
Planarkitekt

.



VÄRMDÖ KOMMUN