



## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN

Diarienummer: 12SPN/0237

Samhällsplaneringsnämnden

Datum: 2013-02-21

Handläggare: Helena Gåije

Samhällsbyggnadskontoret/Planenhet

E-post: [helena.gaije@varmdo.se](mailto:helena.gaije@varmdo.se)

### Ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheterna Torsby 1:9 och 1:17

#### Förslag till beslut

1. Ansökan om ny detaljplan för 24 tomter å cirka 2 500 kvm avslås.
2. Avgiften för planbeskedet är 9 630 kr (75% på 12 840kr) enligt plantaxa 2012. Faktura på avgiften skickas separat.

#### Beslutsnivå

P.1 och 2 Samhällsplaneringsnämnden

#### Sammanfattning

Ägarna till fastigheterna Torsby 1:9 och 1:17, har inkommit med ansökan om en ny detaljplan. Syftet med ansökan är att möjliggöra bebyggelse för bostadsändamål, med 24 tomter å ca 2 500 kvm.

Området ligger inom ett prioriterat förändringsområde (PFO) och en nyexploatering av 24 nya tomter är inte aktuellt i detta skede, detta bland annat på grund av att huvudsyftet med PFO är att kunna bygga ut vatten och avlopp för de fastigheter som finns i området. Inte heller överensstämmer det inkomna förslaget med kommunens framtagna program över området där en angiven utredning har föregått att det finns värdefull naturmark samt att marken är jungfrulig, likaså stämmer förslaget inte med den politiskt antagna Översiktsplanen där kommunen betonar restriktiviteten av avstyckningar och avvisande på att ta i anspråk natur och jungfrulig mark till bostadsändamål. Under nuvarande detaljplanearbete har även en dagvattenutredning tagits fram där föreslagna platser för ytterligare bebyggelse är utsatt för översvänningsrisker och på så sätt olämplig att bebygga. Vad gäller översvänningsrisken har kommunen ett ansvar att planlägga lämpliga bostadsfastigheter, och om så inte följs blir kommunen återbetalningsskyldig av de skador framtida fastigheter vållar.



## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN



Bild 1. Orienteringskarta över Torsby. Grov svart markering visar Torsby 1:9 och 1:17. Rutig markering visar pågående PFO-område.

### Sammandrag Torsby 1:9

Torsby 1:9 består av en ekbacke och är olämplig att bebygga på grund av mycket värdefull naturmark (ESKO) som har redovisats i detaljplaneprogrammet.



Bild 2. Ur detaljplaneprogrammet en inzoomad bild på Fastigheten 1:9 i rödmarkerat raster. Hela fastigheten är en ekbacke som är klassad som ESKO.



## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN

### *Sammandrag Torsby 1:17*

Torsby 1:17 ligger utefter en väg där vatten- och avloppsledningar ska dras fram. Med tomter på båda sidor blir det bättre utnyttjandegrad av de framtida vatten- och avloppsledningarna. Dock ligger de önskade tomterna i norrläge, det är jungfrulig mark och kräver egna utredningar då det klassas som en exploatering som inte ska bekostas av det övergripande PFO arbetet. Exploateringen går emot Vision 2030, ÖP, program och dagvattenutredning.



Bild 3. Delar av fastigheten 1:17, här är 11 tomter föreslagna enligt ansökan.

### **Bakgrund**

Fastighetsägarna till Torsby 1:9 och 1:17, företrädda av Ann Collste, har 2012-07-03 inkommit med en kompletterande ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheterna Torsby 1:9 och 1:17. Syftet med en detaljplaneläggning är att möjliggöra en exploatering och försäljning genom avstyckning av 24 fastigheter för bostadsändamål á 2 500 kvm.

### **Ärendebeskrivning**

Handläggningen har gått till väga utifrån de styrdokument som kontoret arbetar efter. Nedan redovisas delar av dokumenten och motivering varför marken inte är lämplig för exploatering.

### **Vision 2030**

Förslaget är inte i enlighet med kommunens inriktningar i Vision 2030 som utläser att utveckling ska ske först i centrumområden, utöver det ska utveckling ske i form av omvandling av de redan befintliga fritidshusen till ett mer permanentboende och med hänsyn till detta ska utvecklingen av kommunen ske med en hållbar tillväxt.



## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN

### **ÖP**

Översiktsplanen ger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Kommunen har beslutat inriktningarna i Översiktsplanen enligt de förutsättningar som finns gällande bebyggelseutveckling, infrastruktur mm.

### *Sammandraget från ÖP*

I enlighet med Översiktsplanen ska jungfrulig mark inte tas i anspråk, PFO ska vara mycket restriktivt i möjligheten till styckningar samt att den infrastruktur som vi har idag inte håller för den redan i dag ansträngda belastningen som ges av naturlig inflyttning av fritidshusområden.

### *Texturval*

#### **Utvecklingsstrategi (s.25)**

Utvecklingen ska främst ske i centrala Gustavsberg och i Brunn, Hemmesta, Björkås och Stavnäs. En successiv omdaning av förändringsområden planeras efter principen inifrån och ut. Genom att vara restriktiv med nya avstyckningar ökar inte andelen boende i **spridd** bebyggelse.

#### **Bebyggelsestruktur (s.28)**

Bebyggelsens utformning, bebyggelsestrukturen, är avgörande för att skapa en attraktiv kommun. Värmdö satsar på utveckling av centralt belägna boendemiljöer för medborgare som vill ha nära till jobb, service och natur.

Bebyggelse ska i första hand utvecklas i väl belägna orter och förändringsområden. Primärt ska utvecklingen ske inom eller i anslutning till befintliga centrumområden eller i väl belägna förändringsområden. Utveckling i förändringsområden sker i etapper i samband med planläggning och utbyggnad av kommunalt VA, efter principen inifrån och ut.

Genom viss utveckling av förändringsområden och utveckling på de fem större öarna i skärgården skapas möjligheter till ett bra boende i hela kommunen. Förtätning genom avstyckning bör undvikas i förändringsområden, för att bevara områdets karaktär.

#### **Grönstruktur och gröna kilar (s.60)**

##### Rekommendationer

- Större sammanhängande grönområden och gröna kilar bör inte exploateras.

#### **Mark och vatten med höga naturvärden (s.64)**

##### Ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO)



## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN

Ekologiskt särskilt känsliga områden sammanfaller. Ofta med områden som har höga naturvärden. ESKO-områden behöver dock inte vara värdefulla i sig, men kan ha en nyckelfunktion eller en riklig förekomst av nyckelarter. Det kan även vara områden som är hårt belastade eller som hyser hotade eller sällsynta arter. Genom att bestämmelserna kring ESKO framförallt är tillämpbara på mindre områden är det kommunen som i första hand ansvarar för dem i sin planering. ESKO-områdena i Värmdö redovisas på kartan.

### **Skyddad natur (s.68)**

#### Mål

- Skyddet av tätortsnära naturområden ska prioriteras.

### **Naturreсурshållning (s.83)**

- Större sammanhängande jord- och skogsmarker ska inte exploateras.

#### Rekommendationer

- Bebyggelse lokaliseras inte till värdefull jordbruks- och skogsmark.

### **Trafik (s.106)**

Infrastrukturen norr om Ålstäket klarar inte av ytterligare exploateringar. (P.Stenberg)

### **Bebyggelseutveckling inom detaljplan (s.111)**

#### Mål

- Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till redan ianspråktagna områden – stora sammanhängande grönområden ska bevaras.
- Förändrings- och fritidshusområden ska inte förtätas genom avstyckningar.

### **Förändringsområden (s. 128)**

#### Mål

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas i förändringsområden.

#### Bakgrund

Ett förändringsområde kan definieras som ett fritidshusområde där fler väljer att bosätta sig permanent. Fritidshusen i förändringsområden utgör en stor bostadspotential i Värmdö. Inflyttare är barnfamiljer och äldre. När många människor bosätter sig permanent i fritidshusen medför detta att:

- trafikken på vägar till och inom området ökar.
- vattenuttaget liksom belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar.
- behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg ökar.

I och med permanentbosättningen ställs krav på utökade byggrätter, kommersiell service, trafiksäkra vägar och förbättrad kollektivtrafik. Det är inte möjligt att styra permanentbosättning i fritidshus därför är det viktigt med tydliga ställningstaganden var



## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN

kommunen kan och inte kan ge service. Fritidshusområden bör heller inte förtätas genom avstyckningar eller få ökade byggrätter. De bör heller inte förtätas genom avstyckning.

### Utgångspunkter

Bebyggelsen i fritidshusområdena regleras dels i äldre byggnadsplaner och dels med översiktsplanen och de generella bestämmelserna i PBL (Plan- och bygglagen) när bebyggelsen ligger utanför planlagt område. För att klara miljön och i övrigt kunna planera för bra service och för att få en acceptabel bebyggelsestruktur krävs att den fortsatta utbyggnaden i dessa förändringsområden sker i en reglerad och strukturerad form. Detta ska ske genom att man med utgångspunkt från översiktsplanen detaljplanlägger förändringsområden.

### *Detaljplaneprogram*

Vidare dokument som kommunen grundar sina beslut på är de utredningar som redan är gjorda över området där vi kan utläsa i detaljplaneprogrammet att gällande fastigheter gör sig bäst som naturmark och en del utgör ett så kallat ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO).

### *Dagvattenutredning*

Utöver detta är marken sank i anslutning till föreslagen exploatering och det finns risker för översvämningar på fastigheterna och vägen norr om föreslagen exploatering vilket innebär olämplighet för mer bebyggelse. En planläggning av bostäder här ställer kommunen i skuld för framtida skador som vållar fastigheterna. Vidare ska det arbete och de ytterligare utredningar som måste göras i och med en exploatering betalas av den enskilde som har mest nytta av planen.

### *Ansökan*

Första ansökan kom 2012-06-12. Kompletterande ansökan kom 2012-07-03. I ansökan redovisas förslag till avstyckningar om 24 fastigheter á 2 500 kvm.

### *Fastighetsinformation*

Fastigheten Torsby 1:9 och 1:17 har en yta av cirka 77 982 m<sup>2</sup> och ligger i relativt samlat i norra Torsby som ligger cirka 4 km norr om Hemmesta.

### *Nuvarande förutsättningar – bpl, landskapsbild och naturmiljö och strandskydd*

Fastigheterna är idag obebyggd och klassas som jungfrulig mark. På fastigheterna finns även en ekbacke, ängsmarker och en lada. Fastigheterna nås via Torsbyvägen som ansluter till väg 274.



## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN

Fastigheterna Torsby 1:9 och 1:17 har ingen tidigare detaljplan. En avstyckningsplan finns från 1916.

På fastigheten Torsby 1:17 västra del råder strandskydd, se grönstreckad linje på bild nedan. Fastigheten som omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken 7 kap 15 § uppfyller inga av de krav som ställs vid upphävande av strandskydd.

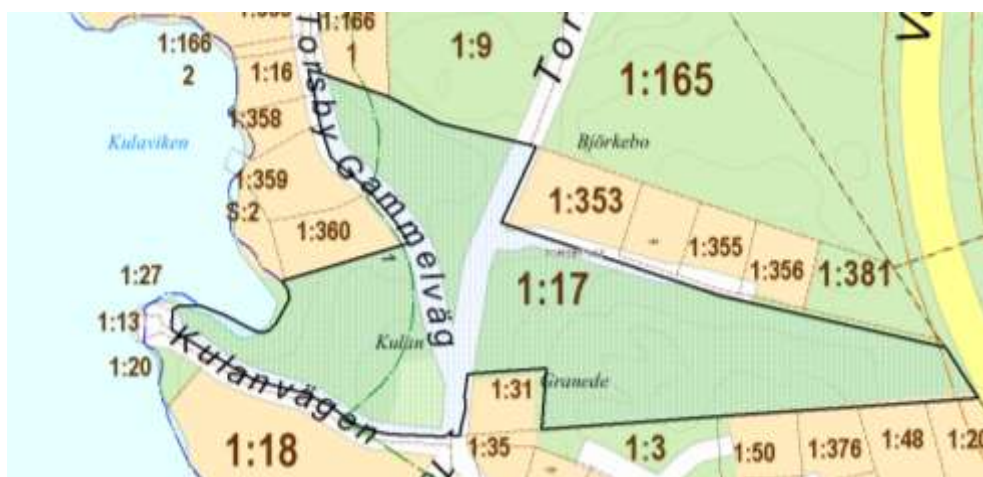


Bild 4. Utdrag från Solen, grön strandskyddslinje.

Fastigheterna Torsby 1:9 och 1:17, ingår i en större grönstruktur, se bild nedan. Stora delar av Torsby 1:17 är kuperad och består mestadels av barrskog.



Bild 5. Grönområden och icke ianspråktagen mark i Torsby (utredningar i detaljplaneprogram).

## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN

Torsby 1:9 består av en värdefull ekbacke, rödrutigmarkerad på kartan nedan. Ekbacken är ett utpekad område för naturvärden och i enlighet med den utredning som gjordes under programmet är det ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO).



Bild 6. Natur- och kulturvärden i Kolvik och Torsby (utredningar i detaljplaneprogram).

En detaljplaneläggning och exploatering av fastigheterna Torsby 1:9 och 1:17 saknar stöd i både program och gällande översiktsplan.

### **Markföreningar**

Inga registrerade markföreningar finns inom de sökta områdena. Men ska marken vara brukbar för annan användning ska vidare utredningar göras och åtgärder ställas om så är fallet.

### **Buller**

Enligt en översiktlig bullerkartläggning i Värmdö Kommun som har utförts år 2004, kommer för bostäderna närmast väg 274 bullervärdet (55dB) i viss uträkning att överskridas vid fasaderna som vetter mot vägen.

### **Transport av farligt gods**

Fastigheten Torsby 1:17 ligger vid väg 274 som är sekundär transportled för farligt gods.





## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ytterligare exploatering inom området har till fördel att redan befintlig infrastruktur som gata och VA används och för kommunens VA-enhet är det positivt att fler ansluter sig till det redan påkostade utbyggnaden. En exploatering ställer dock krav på ytterligare utredningar för att säkerställa lämplighet av markanvändning som i kommunens tidiga utredningar redan redovisat att det är mindre lämpligt. Inte heller ingår det i det övergripande PFO-arbetet att ytterligare utredningar ska bekostas av PFO-budgeten, och i detta fall där en enskild fastighetsägare endast har nytta av dem.

Om fastigheter planläggs finns det också risk för kommunen att lösa in dessa fastigheter eller stå som betalningsskyldig av de skador de fastigheterna vållar sig i framtiden med den risk för översvämning som dagvattenutredningen visar.

### **Konsekvenser för miljön**

Ytterligare exploatering inom området bidrar till den omvandling av förtätning som Vision2030, program och översiktsplan sätter sig emot. Skogsmark/grönområde som används som närreklamationsområde går förlorad. Mer hårdgjorda ytor och en annan markanvändning av området ökar också riskerna för översvämningar. Närliggande fastigheter ligger redan i dag med stor risk för översvämning.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Skogsmark/grönområde som används för närreklamationsområde går förlorad. Fastighetsägare får samma användning som tidigare.

### **Motivering till val av plantaxa**

I enlighet med bilagd plantaxa ska kostnaden vara 9 630 kr. Kostnaden är 75% på 12 840kr som gäller för en medelstor åtgärd (s.5). Vid negativt planbesked (framgår i tabell s.7) ska avgiften vara 75% av den avgift som är antagen för medelstor avgift 12 840kr.

Eftersom att en komplett ansökan kom in 2012-07-03 har kontoret som skyldighet att besvara ansökan inom 4 månader. Av den orsaken att bemötandet inte har skett inom menad tid ser kontoret det som orimligt att debitera efter 2013 års plantaxa.

### **Bedömning**

Kontoret bedömer att ansökan ska avslås.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Helena Gåije, SBK, planenheten i samarbete med Sara Johansson, mark- och exploatering och översiktsplanerare Patrik Stenberg.



## Tjänsteskrivelse Förtydligande till SPN

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/bilägges ej
1.	Ansökan om planbesked	Bilägges
2.	Första planansökan	Bilägges
3.	Plantaxa för Värmdö kommun 2012	Bilägges
4.	Dagvattenutredningen	Bilägges
5.	Bilaga dagvattenutredning	Bilägges
6.	Program	Bilägges ej
7.	Översiktsplanen	Bilägges ej
8.	Vision 2030	Bilägges ej
9.	Original tjut	Bilägges

-----  
Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

-----  
Mats Hellberg  
Planchef