



## Tjänsteskrivelse

Diarienummer: 12SPN/0237

Samhällsplaneringsnämnden

Datum: 2013-02-11

Handläggare: Sara Johansson

Samhällsbyggnadskontoret

E-post: [sara.johansson@varmdo.se](mailto:sara.johansson@varmdo.se)

### Separat planläggning för Torsby Gård

#### Förslag till beslut

Lyfta ut Torsby Gård med idag tillhörande fastigheter väster om Torsbyvägen ur det prioriterade förändringsområdet kallat T3&4, och skapa en egen plan, på grund av att det krävs ytterligare utredningar för de omständigheter som platsen kallar, området kan inte behandlas som ett vanlig PFO planläggning.

#### Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

#### Sammanfattning

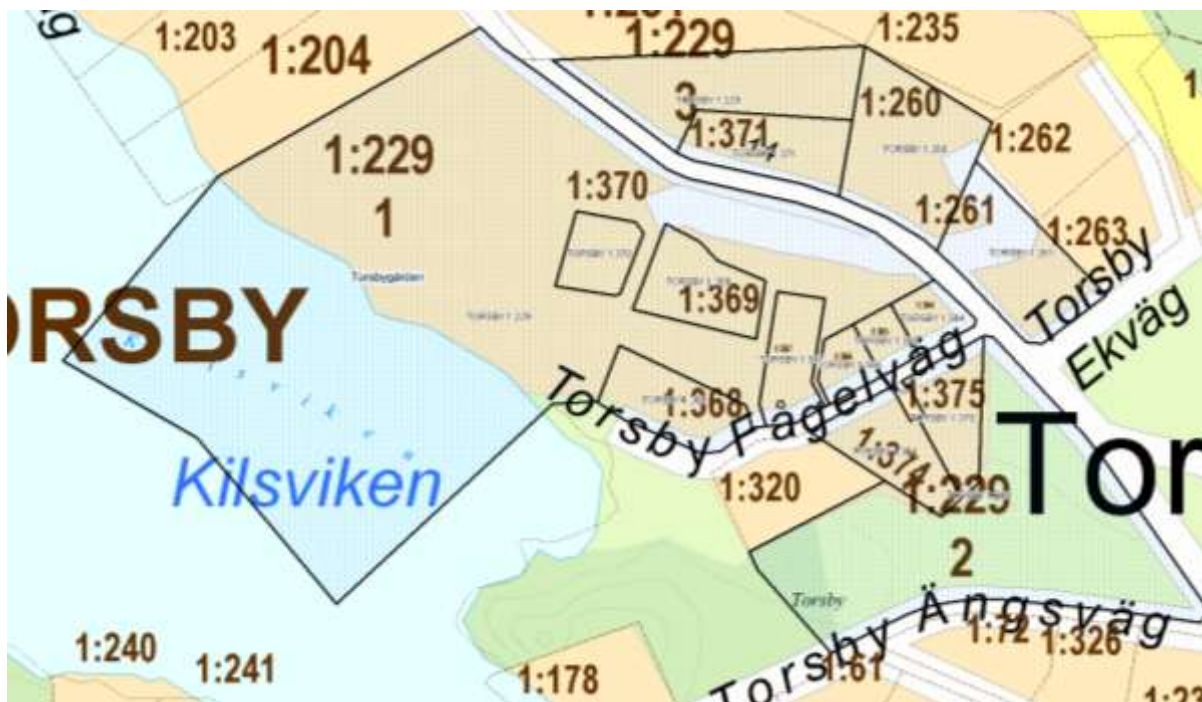
Idag används Torsby Gård som ett hem för vård och boende samt särskilt boende med tillhörande fastigheter med bostäder som uthyrning. Det är en och samma fastighetsägare till dessa fastigheter som brukas idag. Området är utpekade i program som verksamhetsområde, vidare utredningar har inte gjorts vad som anses bäst lämpat och vad som kan regleras i detaljplanen.

I och med planläggningen av området träffas fastighetsägaren av en påtaglig kostnad gällande VA-anslutningsavgifter. Alternativet för fastighetsägaren är om de själva inte kan betala alla 13 stycken anslutningar, att sälja de fastigheter som inte kan påkostas.

Eftersom att området är utpekade med utvecklingsmöjligheter anser kontoret att de västra delarna, sett från Torsbyvägen, av fastighetsbeståndet ska lyftas ut ur PFO och särskilt planavtal och exploateringsavtal tecknas. Skulle inte fastighetsägaren gå med på detta fortsätter fastigheterna, som de är skapade idag, vara med i fortsatt detaljplanearbete för T3&4.



## Tjänsteskrivelse



Fastighetsbeståndet 13 stycken fastigheter med Torsbyvägen emellan som delar området. Förslaget är att lyfta ut alla de västra fastigheterna till en egen plan och låta de östra delarna vara kvar i T3&4 och behandlas som ett vanligt PFO ärende.

### Bakgrund

Torsby Gård med idag tillhörande fastigheter är inkluderat i ett av kommunens prioriterade förändringsområden. Ett detaljplaneprogram är gjort över området och utpekad som ett verksamhetsområde. En utredning om vad markanvändningen bör vara kan förväntas undersökas vidare men uppehåller på den VA-utbyggnad som PFO har som huvudsyfte.

Området kan även vara en naturlig del av det som planläggs nu, som ett prioriterat förändringsområde. Dock ser kontoret att en särskild planläggning skulle behövas av området då det är undantagsvis en fastighetsägare har så pass många fastigheter och en generell planläggning skulle inte passa på området. Allmänt är det många i PFO med stora ianspråktaga bostadsfastigheter som kan få möjlighet att stycka, i alla fall i två, och en generell regel för förtätning här ser vi ej som lämplig förrän ytterligare utredningar sker. Vi vill värna om omgivningen och en kulturanalys har redan fastställt det unika området. På grund av dess dimension ser vi också att det är en typ av exploatering som bör regleras genom avtal för att få ut bästa möjliga bebyggelsemiljö, samtidigt som vi då kan värna om både vad som ska belasta kostnadsmässigt för PFO och vad vi kan lägga ut på den enskilde som gynnas av planen.

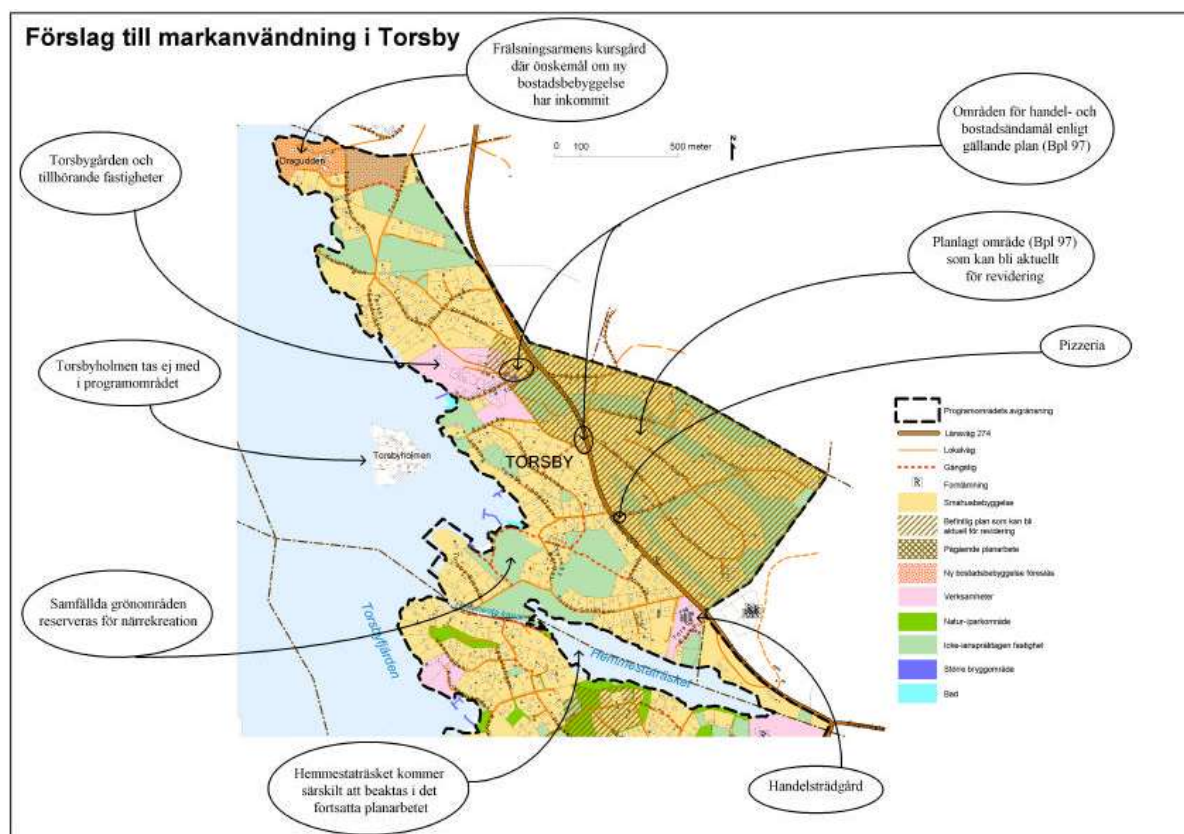
### Ärendebeskrivning

Kontoret anser att det är ett unikt fall av område i PFO som därför ska lyftas ut ur det vanliga arbetet och arbetas vidare i likhet med Dragudden med reglering i planavtal och exploateringsavtal. För att se vidare på vilken utveckling det nu kan bli över området tar vi



## Tjänsteskrivelse

hänsyn till att marken redan är ianspråktagen, bitar av marken har ingen natur eller kultur karaktärsdrag medan vissa har det omvända, vilket också är en fråga som bör tittas vidare på om Q-bestämmelser kan påföras och vilken planskada det eventuellt sker och vilka likvida medel det ska ersättas med.



Tidigt förslag på markanvändning i programmet som redovisades 2004.

### Sammandrag

Totalt är fastigheterna på en yta av cirka 82 000m<sup>2</sup> och ligger samlat i mitten av Torsby som ligger cirka 4 km norr om Hemmesta.

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

Torsby 1:260 och 1:261 ingår i bpl 97 från 1946. Den förstnämnda har planbestämmelse mark för bostadsändamål, den andra har bestämmelse mark för hantverks- och småindustriändamål, med möjlighet för boende. Torsby 1:229 har en liten del planlagt i söder med bestämmelse pumpstation. I övrigt är det inte planlagt sedan tidigare.

En kulturanalys är gjord över området och påvisar bevarande karaktärer. För att det ska följas och regleras behövs ytterligare fördjupningar.

Fastighetsbeståndets västra delar omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken.



## Tjänsteskrivelse



Grön strandskyddslinje

### **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**

Området är inte bullerutsatt.

### **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 redovisat att det kan vara lämpligt men ytterligare utredningar men att det kan regleras och betalas av fastighetsägaren.

### **Konsekvenser för miljön**

Omsorgsfulla säkerställanden av miljö och lämplig bebyggelse kan höja kvalitén för boendemiljön. Detta ska dock kunna påvisas i vidare utredningar. Marken är redan idag mestadels ianspråktagen.



## Tjänsteskrivelse

### Konsekvenser för medborgarna

Noggrannare utredningar ger en bättre planering och en bättre närmiljö för de boende.

### Bedömning

Kontoret bedömer att fastigheterna väster om Torsbyvägen ska lyftas ur det påbörjade planarbetet av T3&4 och att en egen plan ska skapas för området.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Sara Johansson, SBK, mark- och exploateringsenheten i samråd med Helena Gåije på planenheten.

### Handlingar i ärendet

Nr Handling

1. -

Bilägges/bilägges ej

-----  
Lars Öberg

Samhällsbyggnadschef

-----  
Mats Hellberg

Planchef

-----  
Ulrika Jameson

Mark- och exploateringschef