



Diarienummer: 13SPN/0361  
Datum: 2013-05-14  
Handläggare: Helena Gåije  
Kontor/enhet: Planenheten  
Mailadress: Helena.gaije@varmdo.se

Samhällsplaneringsnämnden

## Planbesked Torsby 1:229, 1:364-370, 1:374-375 – Torsby gård – beslut om planuppdrag

### Förslag till beslut

1. Samhällsplaneringsnämnden beslutar att bifalla ansökan om planbesked avseende Torsby 1:229, 1:364-370, 1:374-375 – Torsby gård.
2. Avgiften för planbeskedet är 31 150 kr enligt taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
3. Samhällsbyggnadsnämnden delegerar till samhällbyggnadskontoret att upprätta ett Start PM för Torsby 1:229, 1:364-370, 1:374-375 – Torsby gård och gå ut på samråd om planförslaget.
4. Planavtal ska upprättas med sökanden.
5. Planuppdraget påbörjas med normalt planförfarande och beräknas preliminärt vara antagen 2014.

### Sammanfattning

Fastighetsägaren har i maj 2013 inkommit med en begäran om planbesked för nya tomter på Torsby gård. Syftet är att möjliggöra avstyckning av ett antal tomter.

Den 2013-03-05 § 24 beslutade SPN att ta ut Torsby gård ur PFO-planen Torsby T3 och T4 på grund av att nyexploatering inte kan utföras inom en PFO-plan.

Idag används Torsby Gård som ett hem för vård och boende samt särskilt boende. Det är en och samma fastighetsägare till dessa fastigheter. Området är utpekade i program som verksamhetsområde.

Fastighetsägaren äger 13 fastigheter vilket innebär en påtaglig kostnad gällande framtida VA-anslutningsavgifter. För att undvika denna kostnad kan avstyckning av fastigheter för försäljning finansiera bl.a VA-anslutningsavgifterna.



Figur 1. Översikt: rödmärkning visar planområdets lokalisering.

## Ärendebeskrivning

### Bakgrund

Området ligger i Torsby som är ett av kommunens prioriterade förändringsområden. Norr om planområdet pågår planläggning av det sista prioriterade förändringsområdet i Torsby. På det aktuella området kommer planarbetet att beröra andra frågor än de frågor som tas upp i ett förändringsområde och området planläggs därför i egen plan. I kommande planarbete ska planen pröva markanvändning för bostadsändamål för enfamiljshus.

Planområdet har i början på 1900-talet fungerat som handelsträdgård och från 1970-talet som vårdinrättning. Områdena har idag en yta på ca 9,1 ha respektive och ligger ca 2,6 km norr om Hemmesta centrum. Området är bebyggt med Torsby gård och ca 10 hus. Totalt inkluderas fastigheterna Torsby 1:229, 1:364-370, 1:374-375, som ägs av Ingela Wihlborg.

### Ansökan

I maj 2013 inkom Ingela Wihlborg en begäran om planbesked. Den 2013-03-05 § 24 beslutade SPN att ta ut Torsby gård ur PFO T3 och T4 på grund av att nyexploatering inte kan utföras inom en PFO-plan. Syftet är att möjliggöra avstyckning av ett antal tomter och att ansluta de befintliga och nya husen till det kommunala VA-nätet.



Figur 2. Planområdet

#### **Nuvarande förutsättningar**

Området består till största delen av bebyggda tomter. Fastigheterna nås via Torsbyvägen och SL förser området med kollektivtrafik, hållplats på Värmdövägen, närmaste hållplats, ca 450-500 meter från området, är Torsby Åkerväg med god turtäthet.

Vägstandarden inom området är låg.

Området är inte detaljplanelagt.

En detaljplaneläggning och exploatering av Torsby gård ingår i gällande översiktsplan. Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Enligt översiktsplanen finns planer på framdragande av kommunalt VA byggs ut till år 2015. I övrigt finns ingen reglerad markanvändning för området.

Risken för saltvatteninträngning i vattnet är hög. Inom området finns en avloppspumpstation på Torsby 1:229. Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

En kulturmilöanalys och en träd- och naturinventering är gjorda över området och påvisar bevarande karaktärer.

Fastighetsbeståndets västra delar omfattas av 100 meter strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken.

**Ekonomiska konsekvenser och förutsättningar**

Kommunen förutsätter att fastighetsägaren Ingela Wihlborg bekostar allt detaljplanearbete inklusive utredningsarbete och upphandling av konsulter.

Förslaget möjliggör för flera permanentboende som kan tillföra fler skatteintäkter till kommunen.

**Förutsättningar och konsekvenser för miljön**

Omsorgsfullt säkerställande av miljön och lämplig nybebyggelse kan höja kvalitén för boendemiljön. Detta ska dock kunna påvisas i vidare utredningar. Marken är redan idag mestadels ianspråktagen.

**Buller**

Området är inte bullerutsatt. En bullerutredning är genomförd.

**Markföroreningar**

Markföroreningar finns på Torsby 1:374. En miljöteknisk utredning ska utreda markföroreningar.

**Förutsättningar och konsekvenser för kulturmiljö**

Torsby gård byggd 1917 i herrgårdsinspirerad stil har blivit kringbyggd av villabebyggelse under hela 1900-talet. En inventering och analys av området ger ett underlag för bättre skydd för den historiska miljön.

**Förutsättningar och konsekvenser för medborgarna**

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

**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 krav på ytterligare utredningar för att säkerställa lämplighet av markanvändning som i kommunens tidiga utredningar redovisat kan det vara lämpligt med ytterligare utredningar. Dessa betalas av fastighetsägaren.

**Bedömning**

En exploatering och detaljplaneläggning av fastigheterna i Torsby gård, följer kommunens uppsatta kriterier för prioritering av planärenden och har stöd i gällande översiktsplan. Det finns planer på framdragande av kommunalt VA till år 2015.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att fastighetsägarens begäran om planbesked med anslutning till det kommunala VA-nätet kan bifallas under förutsättning att de konsekvenser som framgår i tjänsteskrivelsen beaktas i detaljplanearbetet.

**Ärendets beredning**

Ärendet bereds enligt nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02.

Ärendet har beretts av Helena Gåije i samarbete med övriga tjänstemän på kontoret.

**Handlingar i ärendet**

<b>Nr</b>	<b>Handling</b>	<b>Bilägges/bilägges ej</b>
1	Ansökan om planbesked	Bilägges
2	Begäran av planbesked	Bilägges
3	Torsby gård - Checklista	Bilägges

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg  
Enhetschef



VÄRMDÖ KOMMUN

2013-05-02

## Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av Ingående fastigheter)

Torsby 1:229, 1:364-370, 1:374-375

Fastighetsadress (någon av Ingående fastigheter)

Torsbygården, 139 51 Värmdö

Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)

Ingela Wihlborg

Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens

Dnr

## Den sökande

Företag Torsbygården	Organisationsnummer/ personnummer * 4606151027
Namn Ingela Wihlborg	Adress Torsbygården
Postadress 139 51 Värmdö	E-postadress ingelaw@swipnet.se
Telefon, dagtid: 08-57024201	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

\* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL)

## Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
<b>Fastigets- och VA-planering</b>
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
<b>Vissa utredningar finns redan hos Värmdö kommun</b>
Övriga upplysningar
<b>Karta finns hos kommunen</b>
Bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input checked="" type="checkbox"/> Annat... Minnesanteckningar från möte med kommunen den 23.4.2013

\* obligatorisk handling

## Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

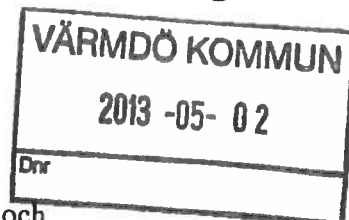
## Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

Datum Värmdö 30.4.2013	Datum
Namnteckning 	Namnteckning
Namnförtydligande Ingela Wihlborg	Namnförtydligande

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa, se baksidan av blanketten. Faktura sänds separat. Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

**Blanketten skickas till: Värmdö kommun, Samhällsbyggnadskontoret, 134 81 Gustavsberg**





Anteckningar från möte den 23.4.2013 mellan  
Torsbygården ,( Ingela Wihlborg och Tor Edsjö),  
och Värmdö kommun, (planarkitekt Helena Gåije, arkitekt Mats Åkerblad och  
ingenjör Gunilla Lundström).

#### Olika planområden

Utgångspunkt är den av kommunen beslutade uppdelningen av planområden.  
Torsbygårdens fastigheter söder om Torsbyvägen blir ett eget planområde. (här  
kallad Plan Torsbygården) Planarbetet utförs av fastighetsägaren. Ansökan om  
planläggning ska inlämnas och planavtal ska upprättas.  
Torsbygårdens fastigheter norr om Torsbyvägen samt Torsby Fågelväg,  
fastigheten 1:320 samt vägföreningens fastighet vid hamnen, 1:249, kommer att  
ingå i den plan som kommunen upprättar ( här kallad Kommunens plan).

#### Avloppsfrågor

I samband med Kommunens plan får Torsby fågelväg vatten och  
avloppsledningar. Fråga uppstod om Torsbygårdens fastigheter vid  
Torsbyvägen, 1:366, 1:365, 1:364; 1:375 och 1:374, kommer att anslutas när  
planen för Torsby Fågelväg är klar och ledningar byggda.

I samband med Kommunens plan ska också pumpstation för avlopp från Torsby  
Fågelväg och från Torsbygårdens plan lokaliseras. Det konstaterades att ett läge  
vid hamnen och badplatsen kommer i konflikt med friluftsentresset – det finns  
risk för svämning och luktstörningar . Gunilla Lundberg pekade på att det finns  
en möjlighet att istället utnyttja den nu befintliga pumpstationen vid Torsby  
Ängsväg. Markytan ligger där på ca +4. Markytan på Torsbygårdens lägst  
belägna fastighet ligger likaså på ca +4. Övriga fastigheter i området skulle  
däremot kunna få bra fall mot den befintliga pumpstationen. Detta skulle därför  
kunna vara en mycket bra lösning.

#### Skydd för biotop

Vi diskuterade också behovet av särskilt skydd för den värdefulla biotop med  
rikt fågelliv som ligger inom det område på Torsbygårdens mark som ligger  
intill vägföreningens badplats. Detta berör Plan Torsbygården.

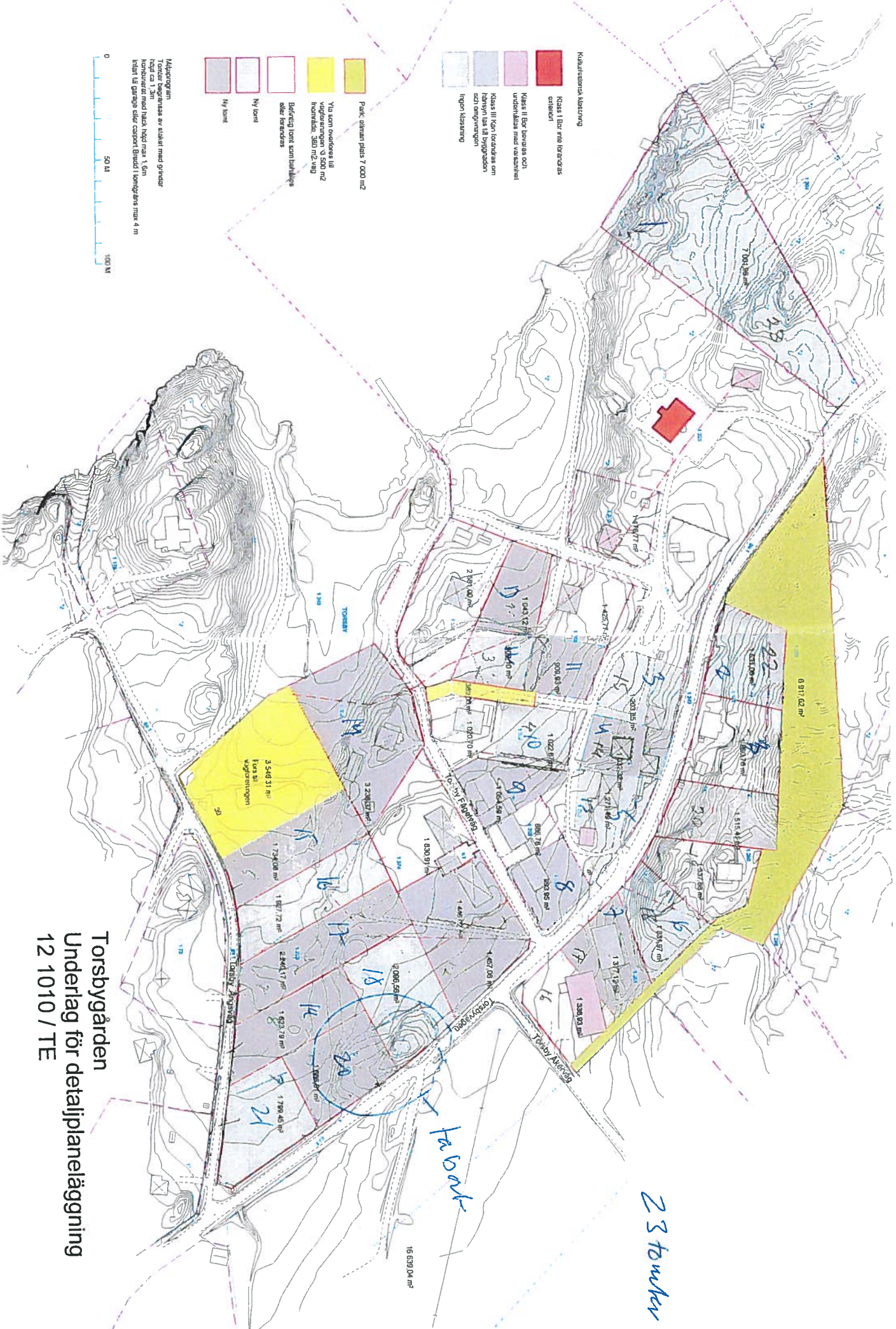
#### Upplysningar från Torsbygården till kommunen

Torsbygården ska snarast lämna sina synpunkter på hur Kommunens plan för  
området norr om Torsbyvägen ska utformas.

Torsbygården ska också göra en uppskattning av hur stort tillskott av fastigheter  
det kan bli inom Plan Torsbygården. Detta för att avloppssystemet ska rymma  
detta tillskott. Det verkliga tillskottet av nya fastigheter bestäms sedan vid  
kommunens behandling av det planförslag som Torsbygården utarbetar.

#### Kommunens råd inför utarbetandet av Plan Torsbygården

Torsbygården bör samråda med vägföreningen. Dels om överförande av mark  
från Torsbygården till vägföreningen, dels om utvidgning av vägföreningens  
vägnät.



Torsbygården  
Underlag för detaljplanläggning  
12 1010 / TE





## VÄRMDÖ KOMMUN

Anvisning: Checklistan besvaras med blå text.

Ärendenamn: [Torsby 1:229, Torsbygården](#)

Handläggare: [Helena Gåije](#)

Ifylld checklista klar senast: **omgående**

Diarienummer: [13SPN/0361](#)

Mål och kortfattad beskrivning:

Bifogat dokument (ansökan, karta):

# Checklista inför beslut om projektstart

## Planenheten

Svarsdatum: 130515

Signatur: [helgai](#)

Riksintresse finns (se Solen):

JA

NEJ

Typ av riksintresse:

Regionalt intresse finns:

JA

NEJ

Typ av regionalt intresse (t.ex. naturreservat):

Lokalt intresse finns:

JA

NEJ

Typ av lokalt intresse (t.ex. hästgård):

Värdefull kulturmiljö (se Solen):

JA

NEJ

Kommentarer: [Enligt kontorets inventering](#)

Nuvarande planförutsättningar: [Inga planer](#)

Har genomförandetiden på planen gått ut: JA  NEJ

Om nej, hur många år kvarstår:

Tidsaspekt för planarbete: 2013-2014

Översiktsplanens intensioner följs: JA  NEJ

Avsteg från översiktsplanen:

Finns landskapsanalys över området: JA  NEJ

Om landskapsanalys finns, vad framkom:

Behövs landskapsanalys göras: JA  NEJ

Bedömd plankostnad:

Finansiering: [genom planavtal](#)

Kommentarer:

## Mark- & exploateringsenheten

### Mark- & exploatering

Svarsdatum: 2013-05-15

Signatur: [Eva B](#)

Är kommunen markägare: JA  NEJ

Om inte vem är markägare: [Ingela Wihlborg](#)

Finns viktiga rättigheter/upplåtelser att beakta i tidigt skede? vilka: [Väg inom ga:1 på Torsby 1:229 samt inskrivna rättigheter för väg med två okända förmånstagare \(kan beställas från inskrivningsmyndighetens arkiv\)](#)

Upplåtelse tid:

Planerat köp/sälj av fastighet inom området: JA  NEJ

Om ja vilken fastighet:

Nuvarande markanvändning:

Finns viktiga avtal att beakta i tidigt skede? Vilka:

Avtalstid:

Finns gemensamhetsanläggning eller samfällighets-

föreningar inom området: JA  NEJ

Om nej - behöver anläggningsförrättning initieras?: [Torsby ga:1](#)

Kostnadsbedömning

Finansiering:

Kommentarer:

## Kart & GIS

Svarsdatum: 2012-05-15

Signatur: mianil

Primärkarta finns över aktuellt område:

JA  NEJ

Tidigare grundkarta finns:

JA  NEJ

Om ja, vilket år: 2011

Är området fastighetsutrett:

JA  NEJ

Tidsaspekt för att få fram erforderligt kartmaterial:

6-8 veckor

Kostnadsbedömning Timpris eftersom det rör sig om en uppdatering.

Kostnad mellan 30 000 – 40 000

Finansiering:

Kommentarer:

## Natur och miljö

Svarsdatum:

Signatur:

Finns strandskydd:

JA  NEJ

Finns skyddad natur/skyddsvärd natur eller åtgärdsprogram:

JA  NEJ  EV.

Vad:



Planerade naturåtgärder inom eller i nära anslutning till området:

JA  NEJ

Vad är planerat/tidsaspekt:

Förekommer verksamhetsbuller:

JA  NEJ

Förekommer markföroreningar:

JA  NEJ  EV.

Rekreationsområde finns inom eller i nära anslutning till området:

JA  NEJ

Finns risk för saltvatteninträngning (se Solen):

JA  NEJ

Kostnadsbedömning

Finansiering:

Kommentarer:

## Vägar och trafik

Svarsdatum: 2013-05-15

Signatur: patste

Ungefärligt avstånd till närmsta kollektiv trafik: ca 450-500 meter

**Standard på busshållplats: Hpl Torsby Åkerväg. För avstigande som kommer från Hemmesta finns det bussficka med kantsten. Bussfickan uppfyller inte standard enligt RIBUS. För**

påstigande mot Hemmesta finns träväderskydd, bussficka och kantsten. Hållplatsen uppfyller inte standard enligt RIPLAN.

Turtäthet: Från hpl Torsby Åkerväg avgår bussarna 437, 438, 439 och 463.

Turtätheten i rusningstrafik 07.00-10.00 mot Hemmesta och Slussen är relativt god med sju avgångar. I riktning mot Torsby Åkerväg 16.00-19.00 finns nio avgångar från Slussen. Övrig tid är turtätheten dålig med cirka en buss per timme.

Övervägande risk för trafikbuller: JA  NEJ

Finns GC väg: JA  NEJ

Planerade trafikåtgärder: JA  NEJ

I så fall vilka:

Vägstandard kommentar: Vägstandarden inom området har låg standard.

Synpunkter på in och- utfart till befintligt vägnät:

Uppfyllelse av tillgänglighetskrav:

Kostnadsbedömning

Finansiering:

Kommentarer:

## VA- och renhållningsenheten

### VA

Svarsdatum: 130515

Signatur: ME

Är fastigheten innanför ett verksamhetsområde: JA  NEJ

Inom vattenskyddsområden: JA  NEJ

Finns bef. avloppspumpstation inom 50m: JA  NEJ

Tidsaspekt för VA-arbete: VA-utbyggnad kommer att ske i samband med utbyggnad inom T3 och T4

Kostnadsbedömning Kostnad för kommunens ledningar bekostas av VA-kollektivet

Finansiering:

Kommentarer:

### Renhållning

Svarsdatum: 130515

Signatur: ME

Kostnadsbedömning

Finansiering:

Kommentarer: Då det i detta läge inte finns några planer på hur det skall bygga så observera att det alltid skall finnas möjlighet för minst två fraktioner (matavfall och restavfall)

## Fastighetsenheten

Svarsdatum: 130514

Signatur: [Perhal](#)

Pågående eller planerade byggnadsprojekt i närhet: JA  NEJ

Finns t.ex. skola, förskola eller äldreboende inom eller i anslutning till området:

JA  NEJ

Ungefärligt avstånd:

Skola\_\_\_\_\_ m.                      Förskola\_\_\_\_\_ m.                      Äldreboende\_\_\_\_\_ m.

Annat\_\_\_\_\_ m.

Planerat köp/sälj av fastighet inom området: JA  NEJ

Om ja vilken fastighet:

Finns viktiga avtal att beakta i tidigt skede? vilka:

Kostnadsbedömning

Finansiering:

Kommentarer:



## Driftenheten

Svarsdatum:

Signatur:

Kostnadsbedömning

Finansiering:

Kommentarer: [Enskilt huvudmannaskap](#)

## Handläggarens bedömning

Projekt bör startas upp:

JA

NEJ

Kommentarer:

## Beslut om projektstart (fylls i av ledningsgruppen)

JA

NEJ

Datum: 2013-05-15

Utsedd projektledare: Helena Gåije

Kommentarer: