



Handläggare  
Helena Gåije  
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer  
12SPN/0237

Samhällsplaneringsnämnden

## Ansökan om planbesked för Torsby 1:9 och 1:17

### Förslag till beslut

1. Ansökan om ny detaljplan för 24 tomter om 2 500 kvm avslås.
2. Avgiften för planbeskedet är 9 630 kr (75 % på 12 840 kr) enligt plantaxa 2012. Faktura på avgiften skickas separat.
3. Del av Torsby 1:17 tas ur PFO området T3+T4

### Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

### Sammanfattning

Fastighetsägarna Lena Cronvall Morén, Elisabeth Cronvall, Anna Bråtenius, Anders Herlin, Britta Wallin, Kristin Swanberg, Ann Collste och Britta Collste som äger 2/3 av fastigheterna Torsby 1:17 och 1:9 har den 12 juni 2012 inkommit med en planansökan. Planansökan omfattar 24 nya tomter á 2 500 kvm inom nämnda fastigheter. Området ligger inom ett i översiktsplanen utpekade prioriterade förändringsområde (PFO), T3+T4. Fastigheterna är inte tidigare bebyggda och området har dokumenterade naturvärden. Området är inte detaljplanelagt.

Erik Cronvall, Margareta Rasmusson och Birgitta Romedahl som äger 1/3 av Fastighetsägarna på fastigheten Torsby 1:17 och 1:9 är oense om en exploatering ska ske eller ej på den egna fastigheten. Fastigheterna har den 27 januari 2005 inkommit med ett brev där de ej tycker att fastigheterna ska styckas och bebyggas.

Med hänvisning till att fastighetsägarna dels är oense om exploateringen och att exploateringen kan komma att strida mot flera principer/riktlinjer i översiktsplanen, lämnas ansökan om planläggning utan bifall.

### Bakgrund

I en tjänsteskrivelse daterad 2013-02-21 till nämnden föreslogs att en ansökan om planbesked på fastigheterna Torsby 1:17 och 1:9 avslås, blev på samhällsplaneringsnämnden den 2013-03-05, återremitterad till arbetsutskottet. Arbetsutskottet föreslog ett

möte med samtliga fastighetsägare och kommunens tjänstemän. Detta möte hölls i kommunhuset 28 maj 2013.

Fastighetsägarna på fastigheten Torsby 1:17 och 1:9 är fortfarande oense om en exploatering ska ske eller ej på den egna fastigheten.

I arbetet med ett tidigare program för området har det i en inventering slagit fast att marken där de berörda fastigheterna utgörs av en värdefull och i det närmaste opåverkad naturmark. I den antagna Översiktsplanen 2012-2030 betonar kommunen restriktivitet med att ta i anspråk natur och jungfrulig mark för bostadsändamål.

I en dagvattenutredning som tagits fram under planarbetet har vidare konstaterats att den i ansökan föreslagna platsen för ytterligare bebyggelse har problem och angränsande området kan bli utsatt för översvämningsrisker. Strandskydd råder även i de västra delarna.



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

### **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.

### **Ärendebeskrivning**

Fastighetsägarna Lena Cronvall Morén, Elisabeth Cronvall, Anna Bråtenius, Anders Herlin, Britta Wallin, Kristin Swanberg, Ann Collste och Britta Collste som äger 2/3 av fastigheterna Torsby 1:17 och 1:9 har den 12 juni 2012 inkommit med en planansökan. Planansökan omfattar 24 nya tomter á 2 500 kvm inom nämnda fastigheter.

Området ligger inom ett i översiktsplanen utpekade prioriterat förändringsområde (PFO), T3+T4. Fastigheterna är inte tidigare bebyggda och området har dokumenterade naturvärden. Området är inte detaljplanlagt.

Erik Cronvall, Margareta Rasmusson och Birgitta Romedahl som äger 1/3 av Fastighetsägarna på fastigheten Torsby 1:17 och 1:9 är oense om en exploatering ska ske eller ej på den egna fastigheten. Fastigheterna har den 27 januari 2005 inkommit med ett brev där de ej tycker att fastigheterna ska styckas och bebyggas.

### **Del av Torsby 1:17 som undantas ur PFO området Torsby T3 & T4**

Östra delen av 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. Östra delen av Torsby 1:17 föreslås därför undantas ur PFO-området T3 & T4.

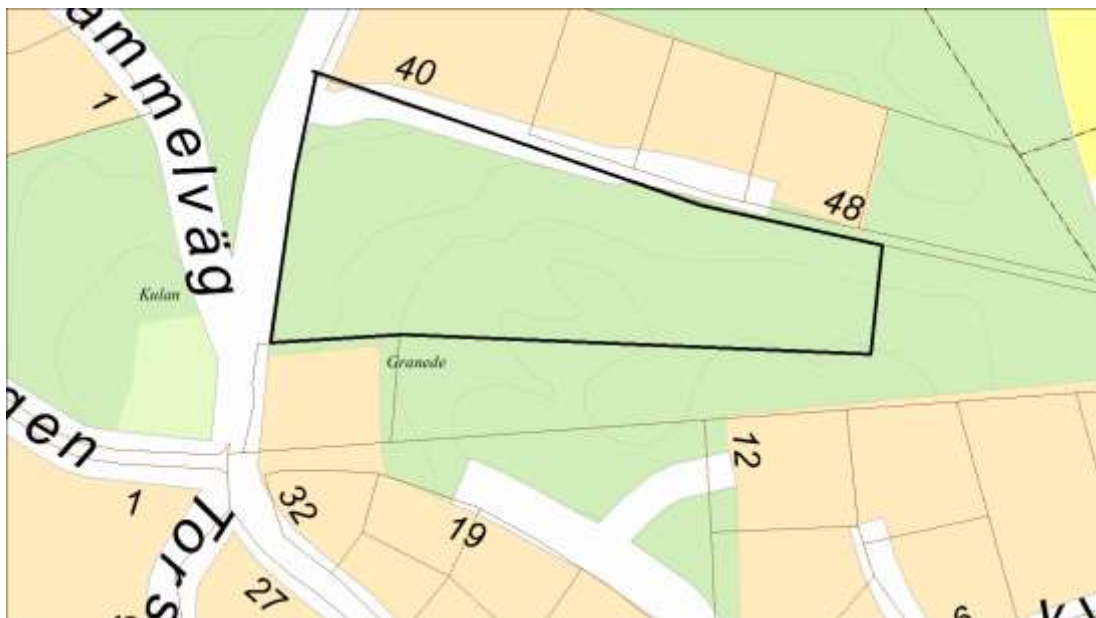


Bild 2. Svart linje - Del av fastigheten 1:17 som undantas ur PFO området Torsby T3 & T4.

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

#### **Torsby 1:9**

Torsby 1:9 innehåller bl.a. en ekbacke och har klassats som mycket värdefull naturmark (ESKO) enligt utredning från detaljplaneprogrammet.



Bild 3. Rastrerat område är en ekbacke som är klassad som ESKO

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.

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 Torsby 1:17 omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken 7 kap 15 §. Särskilda skäl för undantag bedöms saknas.

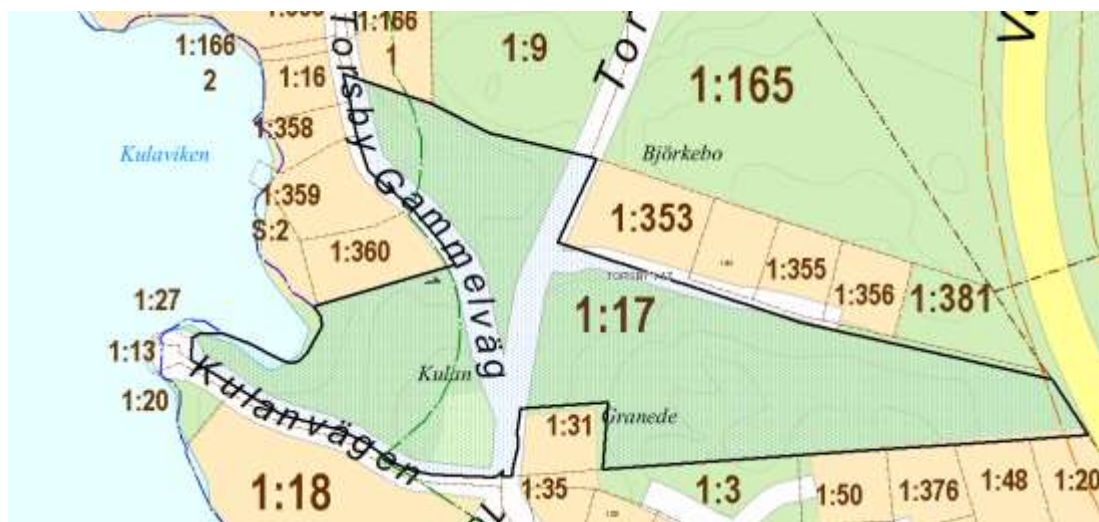


Bild 4. Grön streckad linje - strandskyddslinje.

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).

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

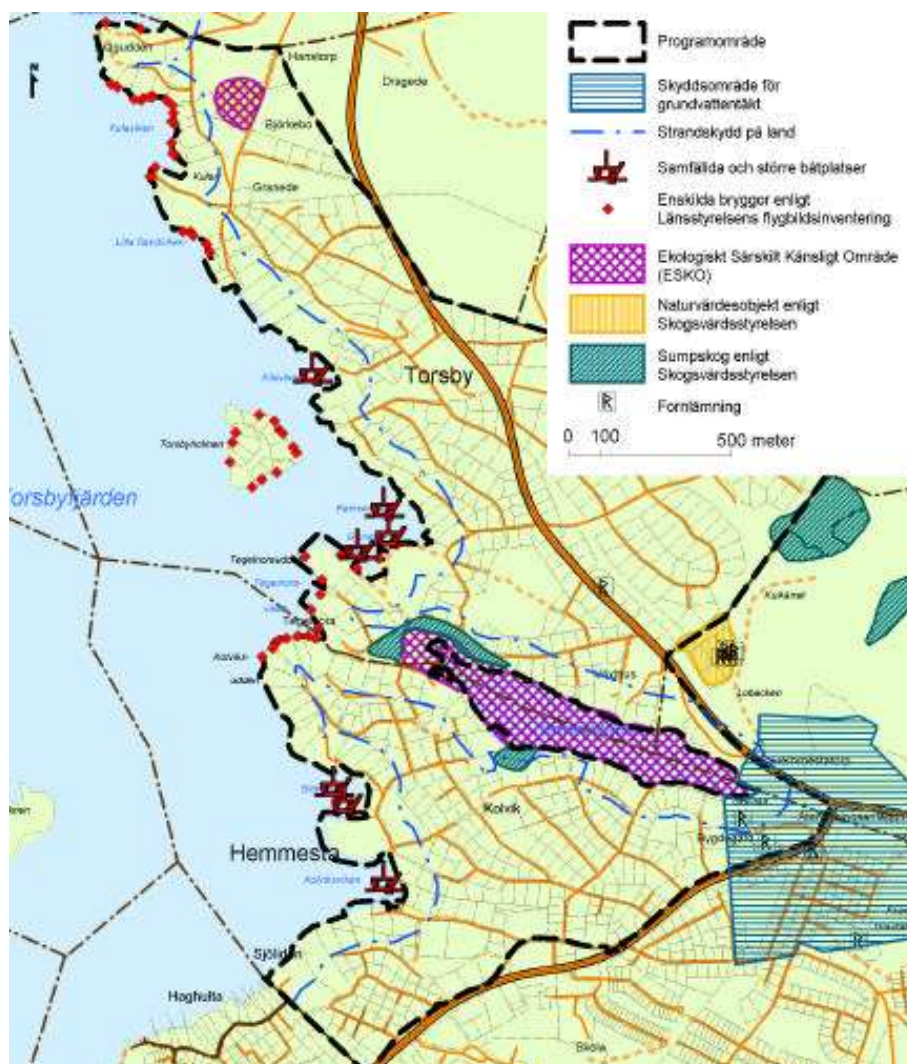


Bild 6. Natur- och kulturvärden i Kolvik och Torsby (utredningar i detaljplaneprogram).

### Kontorets samlade synpunkter

För tillkomsten av nya bostadsområden gäller enligt översiktsplanen att samhällsutvecklingen främst ske i centrala Gustavsberg och i Brunn, Hemmesta, Björkås och Stavsås. En successiv omdaning av förändringsområden ska främst ske enligt översiktsplanens prioritering enligt principen inifrån och ut. Genom att vara restriktiv med nya avstyckningar i PFO-områden underlättas VA-utbyggnader.

Enligt kontoret strider den ansökta planläggningens mot principer enligt översiktsplanen, främst vad avser att inte planlägga bebyggelseområden på jungfrulig mark men även angående att i omvandlingsområden prioritera byggrätter för i första hand prioritera befintliga fastigheter i samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Dessutom har framkommit att det föreslagna planområdet till delar är utsatt för översvämningsrisk och att strandskydd råder.

Kontoret anser sammanfattningsvis att en nyexploatering av 24 nya tomter på en rubricerad fastighet i flera avseenden strider mot översiktsplanens riktlinjer. Ansökan ska därför avslås.

Östra delen av fastigheten 1:17 undantas ur PFO området Torsby T3 & T4.

### **Ekonomiska konsekvenser**

En exploatering medför att fler ansluter sig till VA-nätet och förbättrar det ekonomiska underlaget för kommunen. En ökad permanentbosättning påverkar trafikbelastningen på anslutande vägar samt behovet av utbyggnad av kommunal service. Om fastigheter planläggs inom områden med översvämningsrisk kan kommunen bli skadeståndsskyldig.

### **Konsekvenser för miljön**

Exploatering av området skogsmark/grönområde påverkar negativt naturvärden och områden som används som rekreationsområde går förlorad. Föreliggande fastigheter ligger i dag med risk för översvämning.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Skogsmark/grönområde som används för närrekreation går förlorad.

## **Bedömning**

Med hänvisning till att fastighetsägarna dels är oense om exploateringen och att exploateringen kan komma att strida mot flera principer/riktlinjer i översiktsplanen, lämnas ansökan om planläggning utan bifall.

Östra delen av Torsby 1:17 undantas ur PFO-området T3 & T4.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Helena Gåije, Mats Hellberg, planenheten och Patrik Stenberg mark- och exploateringsenheten.

## **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs
1	Ansökan om planbesked	Ja
2	Kompletterad planansökan	Ja

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg  
Planchef