



Handläggare
Emilie Hellström
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten

Diarienummer
11SPN/0312

Granskning – Detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden, Värmdö kommun

Förslag till beslut

1. Förslag till detaljplan för Torsby 1:342- Dragudden (Torsby havsvik) ställs ut för granskning.
2. Samrådsredogörelsen godkänns.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

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. All naturmark sparas och skyddas i och med planläggning och större delen av åkermarken planläggs för odlingsändamål. Planförslaget innebär uppförande av 66 stycken bostäder i radhuslängor samt i flerfamiljsvilla. Bebyggelsen uppfördes i en öppen och gårdsbildande struktur där även växthus och odlingslotter planeras. Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i PBL (2010:900).

Detaljplanen ställdes ut på samråd i februari 2013 och utefter inkomna synpunkter från sakägare med flera så planförslaget redigerats under hösten 2013. Stor tyngd har lagts kring skyddandet av den biotopskyddade lindallén vid Torsby Gammelväg, införandet av vatten- och avlopp samt den föreslagna exploateringen. Arborist har samrått med och handlingarna har redigerats utefter levererad rapport. Vidare har kontoret beslutat att planen ska fortsätta med kommunalt vatten- och avlopp istället för ett temporärt samt att den föreslagna byggnationen har minskat till antalet och redigerats.

Bakgrund

Området är naturskönt beläget i norra delen av Torsby. Torsby är ett av kommunens prioriterade förändringsområden utpekade i översiktsplanen från 2011. Tidigare var det aktuella planområdet tänkt att vara med i detaljplanen för den sista etappen av detaljplaneläggning i Torsby (T3+T4), men på grund av att detaljplanen kommer att behandla andra frågor än de som berör ett förändringsområde planläggs området i egen plan. Planen ska pröva markanvändning för bostadsändamål om cirka 66 bostadsrättslägenheter uppförda i rad- och parhus. 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. På området finns denna bebyggelse kvar men planeras ersättas i och med planläggning av fastigheten.

Detaljplanearbetet för Torsby 1:342 – Dragudden har en ambition att skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande. 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 trädgårdsmästarebostaden. Enligt förslaget kommer lekstugan att bevaras samt en mindre ekonomibyggnad. Huvudbyggnadens inredningsdetaljer av kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar ska sparas. Någon eller några av dessa detaljer ska återanvändas i det planerade växthuset. Vidare är syftet att öppna upp och tillgängliggöra naturmarken och strandområdet för boende, närboende och allmänhet.

Översiktsplanen

I kommunens antagna översiktsplan 2011-12-14 är planområdet utpekade som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och avlopp. Vidare säger översiktsplanen att byggande på brukbar mark bör undvikas. I detta planförslag placeras två radhuslängor på åkern längs med Torsby Gammelväg samt en förrådslada i planområdets södra åkerkant. Kontoret anser att planförslaget inte är i strid med översiktsplanen då en liten andel åkermark har tagits anspråk samt att åkermark föreslås sparas och planläggs som odling.

Detaljplan och kommunala program

Området är sedan tidigare inte planlagt. Planområdet finns med i programmet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet pekar området ut som lämpligt för nya bostäder.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen ställdes ut för samråd i februari 2013. Sedan dess har 26 yttrande inkommit undersamrådet vilka har blivit besvarade i samrådsredogörelsen för detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden och planhandlingar har reviderats.

Synpunkter som kom in under samrådet har i vissa fall föranlett förändringar och i vissa fall är samma bestämmelser kvar. De större frågorna och/eller förändringarna som gjorts presenteras och motiveras kort nedan:

- Byggnationen – ett förtydligande har gjorts av bebyggelsens anpassning till lindallén och landskapet längs Torsby Gammelväg samt att antalet byggnader har minskat
- Exploatering anses för hög därför har antalet borrhätter minskats. I övrigt har kontoret bemött den synpunkten i samrådsredogörelsen.
- Huvudbyggnaden kommer så som i samrådsförslaget att rivas men kontoret har satt högre krav på att befintlig karaktär och stil ska återfinnas i den nya byggnaden.
- Lindallén – ytterligare studier har gjorts för att säkra dess kondition och planförslaget har reviderats efter förslag i framtagna rapport (Trädinventering- och besiktning, av Solna Trädvård 2013).
- Det temporära VA-systemet har plockats ur planen och har i granskningshandlingarna ersatts med kommunalt VA.
- Trädspång längs Stora Stadsvallsviken i norr har plockats bort då det inte ansågs ha

tillräckligt starka skäl att upphäva strandskyddet för.

- Planen har tydligare visat vilka fastigheter som tillhör planen och plockat ur Draguddsvägen i söder som kommer att tillhöra detaljplan för T3 & T4 i framtiden,
- Genomförandebeskrivningen har konkretiserats och visar tydligare på förvaltning och ägandeform av anläggningar m.m.
- Förtydligande har gjorts för vad som gäller för strandskyddad mark inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Planen tas fram med planavtal där exploatören bekostar framtagande av detaljplan.

Detaljplanen har sedan samråd frångått idén med det enskilda temporära vatten- och avloppssystem och planeras nu byggas ut med kommunalt vatten och avlopp. Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar och till sitt ledningssystem hörande pumpstationer. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningar inom kvartersmark.

Konsekvenser för miljön

Det planerade bostadsområdet ska byggas med lågenergihus. Bilpool med elbilar ska finnas, bekvämare busshållplats med vindskydd samt cykelparkering ska anordnas. I området planeras även ett miljöhus för sortering av avfall, växthus samt odlingslotter för odling av hushållsväxter ska finnas. Syftet är att uppnå ett långsiktigt hållbart bostadsområde.

Detaljplanen innebär planläggning på strandskyddat område, dock anses området vara ianspråktaget samt planeras strandskyddet ligga kvar på naturmark närmast vattnet.

Konsekvenser för medborgarna

I och med planens intentioner om att öppna upp och tillgängliggöra naturområdet m.m. inom fastigheten kan boende i området förhoppningsvis få tillgång till ett natur – och strandområde med möjlighet till sandstrand, klippbad, lekplats, strandpromenad och grillplatser.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden kan ställas ut för granskning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Emilie Hellström planarkitekt i samarbete med tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plan- och genomförandebeskrivning	Bilagges
2	Gestaltningstilaga	Bilagges
3	Plankarta	Bilagges

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
4	Illustrationsplan	Bilagges
5	Samrådsredogörelse	Bilagges

Övriga utredningar bilägges ej

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef