



Handläggare
Emilie Hellström
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten

Diarienummer
11SPN/0312

Antagande av detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden, Värmdö kommun

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden antas.
2. Granskningsutlåtandet godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

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 flerfamiljsvillor. Bebyggelsen uppförs i en öppen och gårdsbildande struktur där även växthus och odlingslotter planeras. Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i PBL (2010:900).

Planförslaget har varit ute på samråd under 2013-02-07 till 2013-03-05 och utefter inkomna synpunkter från sakägare med flera så reviderades planförslaget under hösten 2013. Efter samrådet lades stor tyngd kring skyddandet av den biotopskyddade lindallén vid Torsby Gammelväg, inkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet samt den föreslagna exploateringen. Kontoret samrådde med arborist och planhandlingarna reviderades utefter levererad rapport för att skydda allén. Detaljplanen har sedan samråd frångått idén med det enskilda temporära vatten- och avloppssystem och kommer att byggas ut med kommunalt vatten och spillvatten. Planförslaget ändrades även beträffande parkering och möjligheten för de boende att köra runt i området och ut på Draguddsvägen.

Detaljplanen ställdes ut för granskning under 2014-02-04 till 2014-02-24. Totalt inkom 20 synpunkter under granskningstiden varav åtta från fastighetsägare eller enskilda personer som hade invändningar mot exploateringen av området, mot utformningen av bebyggelsen, ianspråktagande av åkermark samt ökad trafik och vägstandard m.m. Länsstyrelsen framförde att de utifrån nu kända förutsättningar inte finns skäl att anta att länsstyrelsen kommer att pröva kommunens antagandebeslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Dock hade de anmärkningar angående strandskyddets upphävande och förrådsbyggnadens funktion på

åkermarken. Lantmäteriet påpekar brister i grundkartan och har synpunkter på genomförandebeskrivning, planbestämmelser samt berörda fastigheter. Stockholms brandförsvar, Försvarsmakten och Vattenfall Eldistribution AB har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Synpunkterna i samband med granskning har föranlett att planförslaget inför antagandet har kompletterats men till största delen är samma bestämmelser kvar. Samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter granskning.

Bakgrund

- SPN beslutar om att påbörja planarbetet i januari 2012
- Kommunstyrelsen antar start-PM i augusti 2012
- SPN beslutar om samråd för förslag till detaljplan i februari 2013
- Planförslaget ute på samråd 2013-02-07 till 2013-03-05
- SPN beslutar att ställa ut planförslaget för granskning samt godkänner samrådsredogörelsen i december 2013
- Planförslaget ute på granskning 2014-02-04 till 2014-02-24

Ärendebeskrivning

Översiktsplan

I kommunens antagna översiktsplan 2011-12-14 är planområdet utpekat som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (spillvatten är vatten som lämnar fastigheten via avloppet från toalett, bad, dusch, disk och tvätt). 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.

Planförslaget

Området är naturskönt beläget i norra delen av Torsby. Torsby är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO) utpekat i översiktsplanen från 2011. Planområdet för Torsby 1:342 - Dragudden ligger strax norr om PFO för Torsby. Tidigare var det aktuella planområdet tänkt att vara med i detaljplanen för den sista etappen av detaljplanläggning 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 66 bostäder 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 hyrts ut som behandlingshem. Bebyggelsen finns kvar idag men planeras att rivas och 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 en del av odlingsmarken. Förslaget går ut på att riva de baracker som byggdes av frälsningsarmén samt riva huvudbyggnaden och trädgårdsmästarbostaden. 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.

Samrådet

Detaljplanen ställdes ut för samråd i februari 2013. Sedan dess har 26 yttrande inkommit till kommunen och har blivit besvarade i samrådredogörelsen för detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden och planhandlingar har reviderats. Synpunkterna handlar bland annat om kritik mot att ett natur- och rekreationsområde exploateras, mot exploateringsgraden, ianspråktagande av mark inom strandskyddsområde och åkermark, för höga hus, bebyggelse som inte passar i en skärgårdsmiljö och trafiksituationen i området. Några positiva synpunkter har också framförts och förslag på ändringar av planförslaget har lämnats. Länsstyrelsen har bl.a. haft synpunkter på avgränsningen av strandskyddet, vatten och avlopp, grundläggningsnivå, trafikfrågor och förorenade områden.

Förändringar utförda efter samråd:

- 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 bostäder 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 vatten och spillvatten (VS).
- Träspång längs Stora Stadsvallsviken i norr har plockats bort då det inte ansågs ha tillräckligt starkt 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.

Granskning

Detaljplanen ställdes ut för granskning under 2014-02-04 till 2014-02-24. Totalt inkom 20 synpunkter under granskningstiden var av åtta från fastighetsägare eller enskilda personer som har invändningar mot exploateringen av området, mot utformningen av bebyggelsen, ianspråktagande av åkermark samt ökad trafik och vägstandard m.m. Värmdö lokala LRF förening hade synpunkter på att åkermark tas i anspråk av privat aktör samt uttrycker en oro över att det inte finns någon helhetssyn över obebyggd mark inom kommunen. Torsby Samfällighetsförening har synpunkter på exploateringens omfattning, vägnätet, snöplogning och

anser att det finns en stor risk för att oförsedda skador på lindallén kan komma att inträffa i med uppfyllanden av väg och för byggnation. Stadsvalls samfällighetsförening & Stadsvallsvikens bostadsrättsförening anser att det finns oklarheter och fel i redovisningen från kommunen som är förknippade med den föreslagna exploateringen. Vidare vill föreningarna att kommunen påvisar hur miljö kvalitetsnormer inte kommer att överskridas samt att samrådet förnyas. Länsstyrelsen anser att de utifrån nu kända förutsättningar inte finns skäl att anta att länsstyrelsen kommer att pröva kommunens antagandebeslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Dock hade de anmärkningar angående strandskyddets upphävande och förrådsbyggnadens funktion på åkermarken. Länsstyrelsen, Trafikverket och Trafikförvaltningen anser att avtal angående busskur och refug eller liknande bör tecknas med Trafikverket och Trafikförvaltningen. Lantmäteriet påpekar brister i grundkartan, vissa gränsproblem och har synpunkter på genomförandebeskrivning, planbestämmelser, planområde samt berörda fastigheter. Bygg- och miljökontoret har samma synpunkter sedan samrådet med några tillägg angående dagvatten, biltvätt, odling och att utökning av hemfridszon. Stockholms brandförsvär, Försvarsmakten och Vattenfall Eldistribution AB har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Synpunkterna har i några fall föranlett mindre förändringar men till största delen är samma bestämmelser kvar. De frågorna och/eller förändringarna som gjorts presenteras och motiveras kort nedan:

- Byggnaden med beteckning U (lager) i plankartan har ändrats till L (odling) i enlighet med länsstyrelsen synpunkter.
- Text om strandskyddets upphävande kompletteras och strandskyddslinjer har gjorts tydligare.
- Plankartan har kompletterats med information om strandskyddsdispens.
- Ett mindre u-område har tillförts på Torsby 1:342 för att skydda även den delen av lindallén som ligger i detaljplanen för Torsby T3. Fastighetsägaren är meddelad förändringen och ser inget problem med förändringen av u-område.
- Grundkartan har kompletterats med rättigheter, fastighetsbeteckningar och linjer i teckenförklaringen.
- Planbestämmelsen prickmark ”marken får ej bebyggas” har ändras till ”Byggnad får ej uppföras”.
- Litet område med beteckningen bostad har lagts ut som allmän plats, natur i enlighet med lantmäteriets synpunkter.
- En rättelse av byggnadsarea har gjorts.
- Mindre ändringar och förtydligande har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.
- Avtal med Trafikverket och Trafikförvaltningen har skrivits.

Övriga synpunkter föranleder inte någon revidering av planförslaget enligt kontorets bedömning. Samtliga förändringar är av den omfattningen och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställning.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden kan antas med de föreslagna revideringarna efter granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal.

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

Bostadsbyggandet innebär positiva samhällsekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Det planerade bostadsområdet ska byggas med lågenergihus. Bilpool med elbilar ska finnas, bekvämare busshållplats med belysning skall ordnas i enlighet med avtal mellan exploatör, Trafikverket och Trafikförvaltningen. 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.

Dagvattenhanteringen i planområdet kommer att utformas så att påverkan på yt- och grundvattenkvaliteten i området minimeras. Därmed bedöms inte ytvattenvattenstatusen för området påverkas.

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 och promenadvägar.

Detaljplanen medför ett tillskott på bostadsmarknaden med 66 lägenheter och fastighetens yta ligger ca 75 % kvar som allmän platsmark (Natur) och odlingsmark. Vidare så är det mindre än 10 % av den del av fastigheten som är åkermark inom planområdet som kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Bebyggelsen är placerad i utkanten av åkermarken i anslutning till Torsby Gammelväg. Resterande del är i plankartan markerat som odling vilket möjliggör att man fortsättningsvis kan odla på marken samt att största delen av åkern fortsätter att vara öppen åkermark. Genom att ta med åkermarken i planen och planera marken med beteckningen odling och prickmarkering (byggnad får ej uppföras) så medger kontoret att ingen ytterligare byggnation få ske på åkermarken utan kommer att enbart nyttjas som odling i framtiden. Kontoret anser att den ytan (ca 10 %) som tagits i anspråk för bostad i utkanten av åkermarken är av acceptabel storlek för att kunna både tillföra bostäder för Stockholms ökande befolkning samtidigt som man bevarar möjlighet till odling i framtiden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Emilie Hellström planarkitekt i samarbete med tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret samt konsult från Torkel Öste Fastighetskonsult AB.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plan- och genomförandebeskrivning	Bilägges
2	Gestaltningstilaga	Bilägges
3	Plankarta	Bilägges
4	Illustrationsplan	Bilägges
5	Granskningsutlåtande	Bilägges

Övriga utredningar bilägges ej, tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

Sändlista för beslutsexpediering

Kommunfullmäktige
Samhällsplaneringsnämnden
Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäteriet
Trafikverket Region Stockholm
AB Storstockholms Lokaltrafik
Stockholms läns landsting
Storstockholms Brandförsvar
Vattenfall Eldistribution AB
TeliaSonera Skanova Access AB
Bygg och miljökontoret

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Marita Claëson
Tf Planchef