



Förslag till detaljplan för
Torsby T3
Värmdö kommun

Planbeskrivning

Samrådshandling
SPN 2014-05-20
Dnr: 11SPN/0118
Samhällsbyggnadskontoret

ÄPBL 1987:10

Innehållsförteckning

HANDLINGAR	3
BILAGOR	3
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENINGSLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning och areal	5
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaneprogram	6
Avvikelse från program.....	6
Detaljplaner	7
Riksintresse	7
Fornlämningar	7
Strandskydd	7
Angränsande planarbete	7
Behovsbedömning	7
Geologi	8
Naturmiljö	8
Mark och vegetation	8
Torsbyfjärden	9
Områdets historia och bebyggelseutveckling.....	9
Befintlig bebyggelse.....	10
Kulturmiljö och landskapskaraktär	10
Offentlig och kommersiell service	11
Rekreation	11
Tillgänglighet	11
Gator och trafik	11
Värmdövägen, väg 274.....	11
Vägnätet inom planområdet	12
Kollektivtrafik och parkering	12
Vatten och avlopp	12
Brandvattenförsörjning	12
Dagvatten	12
Värme	14

El, tele och datatrafik	14
Avfall	14
Buller	14
Risk	14
Markradon	14
Förändring av havsvattennivån	14
PLANFÖRSLAGET	15
Föreslagen fastighetstruktur och bebyggelse	15
Placering och utformning	15
Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud	16
Byggnader med bestämmelser q_1 och k_1	16
Byggnad betecknade med k_1 och e_3 (k-bonus)	17
Byggnad betecknade med k_1	18
Byggnader betecknade med k_2	18
Mark, vegetation och friytor	18
Strandskydd	18
Vattenområden	19
Gator och trafik	19
Hälsa och säkerhet	20
Förändring av havsnivån	20
Buller	20
Teknisk försörjning	20
Vatten och avlopp	20
El, tele och datatrafik	20
PLANENS KONSEKVENSER	20
Konsekvenser för miljön	20
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	20
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	21
Huvudmannaskap	21
Genomförandetid	22

PLANBESKRIVNING

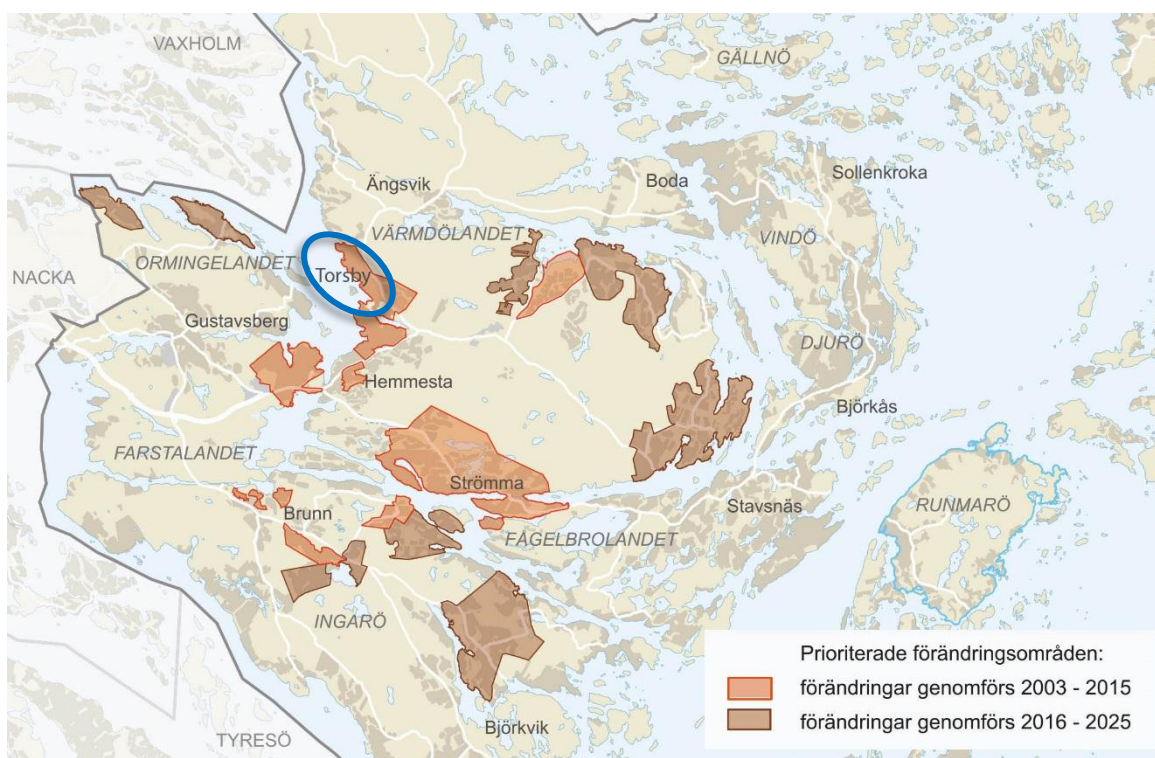
Äpbl (1987:10)

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

BILAGOR

1. Fastighetsförteckning
2. Dagvattenutredning Atkins 2014-04-16
3. Bullerutredning Tyréns 2013-02-22
4. Kulturmiljöinventering
5. Naturinventering



Översiktskarta som visar planområdets läge i kommunen.

BAKGRUND

Under de senaste åren har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många tidigare fritidshusområden har successivt omvandlats till områden med allt fler permanentboende. Då fler unga människor väljer att bosätta sig i dessa områden ökar behovet av barnomsorg och skola. Även många äldre bosätter sig permanent i sina fritidshus vilket innebär att behovet av äldreomsorg på sikt ökar. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken på vägar till och inom området.

Torsby är i Värmdös översiktsplan 2012-2030 utpekad som ett av kommunens prioriterade förändringsområden fram till 2015.

Denna detaljplan, T3, är en sammanslagning av tidigare T3 och T4. Norra delen av planområdet ”Dragudden” och södra delen ”Torsby Gård” väster om Torsbyvägen har tagits ur PFO området och har blivit exploateringsplaner. Östra delen av Torsby 1:17 har tagits ut ur planen.

Denna plan T3 är en av fyra nya planer varav två är antagna T1 och T2, den fjärde delen är en exploateringsplan vid den före detta konferensanläggningen vid Dragudden. Detaljplanens södra del ersätter byggnadsplan Bpl 97 på fastigheterna Torsby 1:235, 1:260 och 1:261 och del av Torsby 1:79.

Planen påbörjades innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft. Detaljplanen följer därför den äldre plan- och bygglagen (1987:10)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att, samtidigt som kommunalt vatten- och spillvattenledningar byggs ut, ge möjlighet till bygggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad. Planförslaget innebär att villabebyggelse (friliggande enbostadshus) kan uppföras inom befintliga fastigheter. Planförslaget reglerar minsta fastighetsstorlek som är mellan 2000 och 3000 kvm, vilket gäller för majoriteten av fastigheterna.

Bebyggelsen kan enligt förslaget uppföras i högst två våningar. Med tvåvåningsbyggnad menas en byggnad som i någon del är uppförd i två plan. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad varierar mellan 200 och 250 kvm. Planen ger också möjlighet att inreda en generationsbostad om högst 40 kvm inom ramen för angiven byggrätt.

Planområdet är starkt präglad av skärgårdsnatur med kuperad terräng med berg i dagen och barr- och blandskogsvegetation. Med föreslagna relativt rymliga tomter blir det möjligt att placera bebyggelsen så att vegetation och berg kan sparas i så stor utsträckning som möjligt. Utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvattenledningar innebär att den rådande miljösituationen kommer att förbättras och underlättar för dem som bor permanent. Bygglov kommer att beviljas i enlighet med planens bestämmelser när respektive fastighet har fått förbindelsepunkt till det allmänna nätet. Spillvatten är det vatten som kommer från hushållen.

I planen ges utrymme för förbättringsåtgärder av vägnätet. Eftersom VS-ledningarna (vatten- och spillvattenledningarna) i huvudsak kommer att förläggas i befintliga vägar är det lämpligt att se över funktion och standard. Enskilt huvudmannaskap föreslås gälla inom området vilket betyder att Torsby samfällighets förening också fortsättningsvis ansvarar för vägar och

grönområden inom allmän plats. Huvudmannen ansvarar för vägnätets standard och trafiksäkerhet.

FÖRENINGSLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

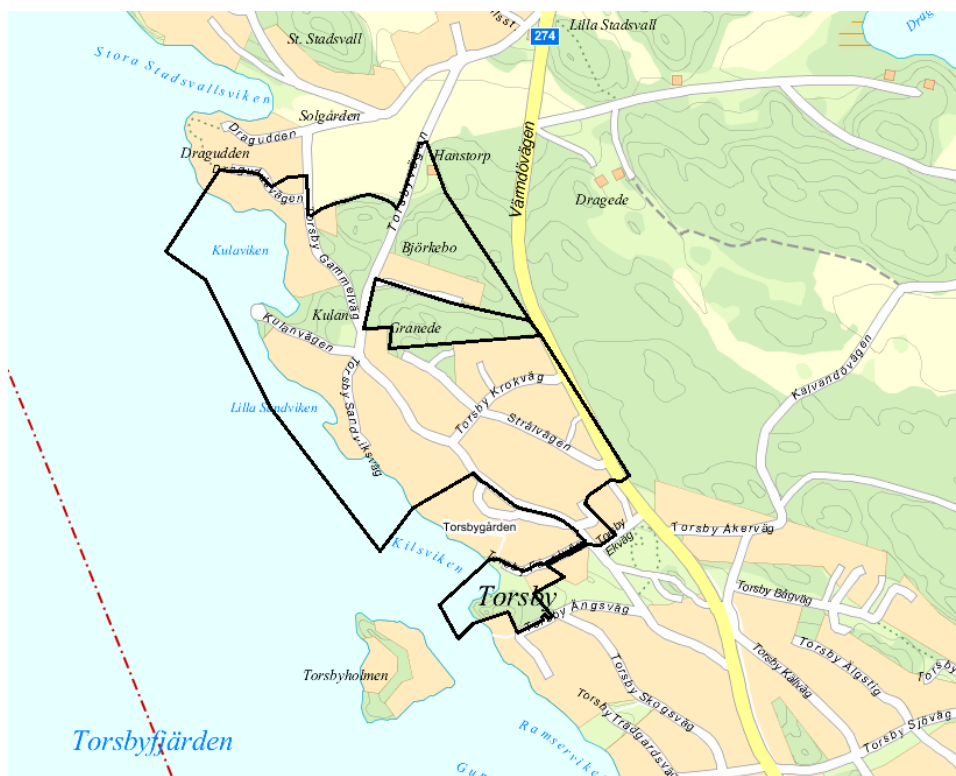
De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planens bedöms heller ej medge sådan användning att miljökvalitetsnormer överstigs. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel (3 kap. MB innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. 4 kap. MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. MB innehåller miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning).

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet avgränsas av länsväg 274 och fastighet Kalvandö 1:8 i öst, fastigheten för Torsby 1:342 i norr och i söder av Torsby gården och Torsby Ekväg.

Planavgränsningen motiveras av vägnätet och den befintliga bebyggelsen samt lämpliga utbyggnadsetapper av vatten- och spillvattenledningar. Planområdet är cirka 42 ha stort och omfattar totalt ca 70 fastigheter.



Planområdets avgränsning markerat med svart linje. Planområdet är ca 42 ha stort och omfattar ca 70 fastigheter.

Markägoförhållanden

Torsby 1:165 ägs av Värmdö kommun. Torsby samfällighetsförening äger Torsby 1:3, 1:13, 1:27 och 1:249. Övriga fastigheter i området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Torsby är utpekad som ett prioriterat förändringsområde i översiktplanen (2012-2030). I översiktplanen rekommenderas att bland annat nya detaljplaner upprättas, att den gällande detaljplanen för Torsby ses över och att samtliga fastigheter ansluts till kommunalt vatten- och spillvattenledningar. Planen stämmer med översiktplanens intentioner.

Detaljplaneprogram

Ett gemensamt detaljplaneprogram för Kolvik och Torsby har upprättats. Samrådsredogörelsen för programmet godkändes 2005-03-25 i kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) § 76.

Avvikelse från program

För området Kolvik & Torsby har ett gemensamt planprogram tagits fram år 2004. Programmet, som upprättades med ledning av kommunens översiktsplan från 2003, kommer till stora delar att ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan (2012-2030) med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att vissa ställningstaganden i programmet som medger delning av fastighet, ökad byggrätt samt högre standard på vägarna kommer att ses över eller omprövas i planarbetet.

Avvikelser mellan program och detaljplan är bl a att programmets minsta tillåtna fastighetsstorlekar har ökat från 1500 -2000 kvm till 2000-3000 kvm.

Planområdet har justerats mellan program och detaljplan genom att tre planbesked om exploatering har inkommit, dessa tre områden har därmed tagits ut ur planområdet:

- Torsby 1:342, Dragudden, norra delen av programområdet – samhällsplaneringsnämnden beslutade 2012-01-31 § 15 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att planlägga Torsby 1:342.
- Torsby 1:229, 1:364-370 och 1:374-375, Torsby gård, södra delen av programområdet – samhällsplaneringsnämnden bifaller 2013-08-20 § 69 ansökan om planbesked avseende Torsby 1:229, 1:364-370 och 1:374-375.
- Torsby 1:9 och 1:17, mitt i programområdet - samhällsplaneringsnämnden avslår 2013-10-01 § 86 ansökan om ny detaljplan för 24 fastigheter om 2500 kvm.

I övrigt är programmet aktuellt för fortsatt planarbete i Torsby T3.

Detaljplaner

Inom planområdets södra del gäller byggnadsplan nr 97, fastställd 1946. Planen anger i huvudsak bostadsändamål (fritidshus) med friliggande hus i två våningar i denna del men det finns även ett mindre område som dessutom är avsett för hantverks- och industriändamål. I juli 1987 infördes nybyggnadsförbud som bestämmelse i planen enligt plan och bygglagen 5 kap 8§1. Genomförandetiden har gått ut. I övrigt är planområdet inte tidigare planlagt.

Riksintresse

Området ingår i 4 kap 1,2 och 4 §§ MB med utpekade riksintressen med särskilda hushållningsbestämmelser:

1 § området i sin helhet är av riksintresse pga av sina natur- och kulturvärden

2 § området är av riksintresse för friluftsliv och turism

4 § område där privat fritidsbebyggelse endast får tillkomma som en kompletterande sådan

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom området, men det finns två kulturhistoriska lämningar och en fyndplats av en yxa, alla ligger på naturmark.

Strandskydd

Strandskyddet omfattar land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd (strandskyddsområde). Enligt strandskyddslagen är syftet med strandskyddet att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet samt att bevara viktiga livsmiljöer för växter och djur, både på land och i vattnet.

Kommunala program och planeringsunderlag

Kommunens beslut om Energi- och klimatpolicy, Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov, Policy för personer med funktionsnedsättning, Dagvattenpolicy och Värmdö kommuns tekniska handbok ska i tillämpliga delar följas.

Angränsande planarbete

Parallellt med Torsby T3 pågår planering av området norr om planen, Torsby 1:342 - Dragudden med nyexploatering av 66 bostäder.

Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör endast en småskalig bostadsbebyggelse inom ett område som redan är ianspråtaget för fritidshusbebyggelse som i allt större utsträckning nyttjas för permanentboende.
- Det område som är avsett för trafikändamål ligger på mark som redan delvis nyttjas för detta ändamål och som är väl lämpat för det.
- Planen innebär vidare att vatten- och spillvattenförsörjningen förbättras genom anslutning till kommunalt vatten- och spillvattenledning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Geologi

Markförhållandena varierar inom området med urberg, glacial lera och sandig morän. Marken har inte undersökts. Detaljplaneområdet består av relativt kuperad terräng. De högsta punkterna ligger på drygt 30 meter över havet. Det förekommer också mindre höjdparter med smala dalgångar emellan, ett så kallat sprickdalslandskap med urberg och tunt jordtäckte på höjderna och glacial lera och sandig morän i dalarna och de lägre delarna. I de kuperade och höglänta delarna av området varierar jorrdjupet från noll till cirka ett par meter. Utmed strandzonen, under vattenytan, finns bottnar med glacial lera och kristallin berggrund/urberg.

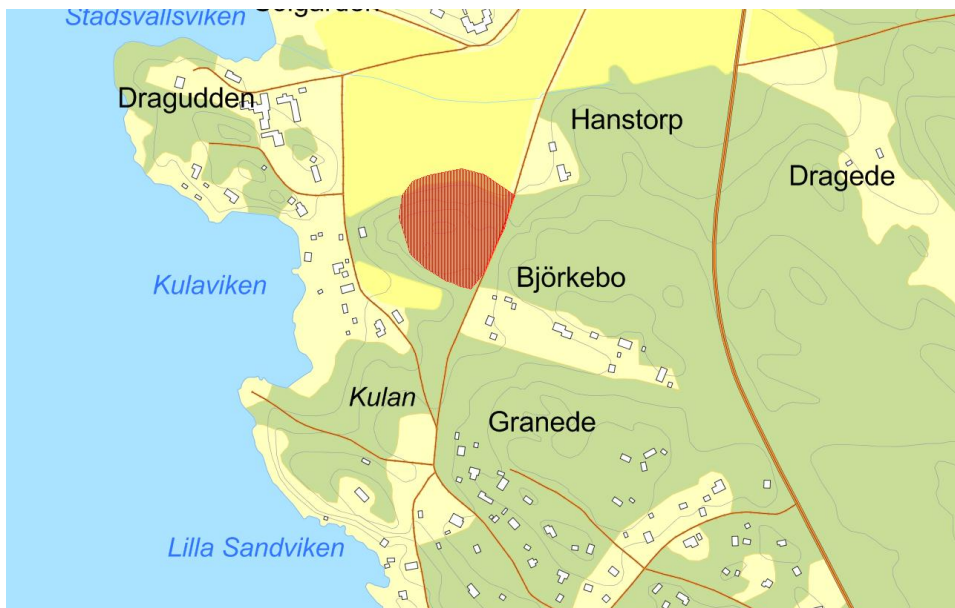
Naturmiljö

Mark och vegetation

Utmed Torsbys kust är mycket av vegetationen anlagd gräsmark och hållmark med lav- och risvegetation vilket är mycket utbrett på bergsryggarna, men det finns även flera områden med bland annat vass, fuktlövskog, barrskog, hållmarkstallskog och ädellövskog. På sluttningarna och i lägre partier tar gran-, bland- och lövskog vid.

Inom området finns en ekbacke på fastigheten Torsby 1:9 som är klassat som ESKO (ekologiskt känsligt område). Området har även klassats som naturvärdesobjekt av Skogsstyrelsen. Detta innebär att området är viktigt för den biologiska mångfalden samt bedöms kunna hysa hotade och ovanliga arter i framtiden. Inom ESKO-området och närliggande fastighet finns grova träd. På fastighet Torsby 1:166 står ett par riktigt grova, vidkroniga, gamla ekar. I fuktlövskogen i viken innanför Kulan finns det många grova lövträd och mycket död ved som är viktig för olika insekter, svampar, lavar mm.

I planområdet finns en lindallé som går vidare in i detaljplanen för Dragudden norr om T3. Alléer har ofta höga naturvärden tack vare trädens ålder och bidrar även till variation i landskapet. Alléer har ett generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Trädens bevarande har inte bara betydelse för landskapsbilden och den biologiska mångfalden, utan även för hantering av dagvatten då träden suger upp mycket av regnvattnet.



ESKO-områdets lokalisering (rödskratterat område)

Torsbyfjärden

Delar av Torsbyfjärden ingår i planområdet. Torsbyfjärden är recipient för Hemmesta träsk och för hela sydvästra Värmdölandet.



Foto Torsbyfjärden. Delar av Torsbyfjärden ingår planområdet

Områdets historia och bebyggelseutveckling

Marken tillhörde längre tillbaka Torsby gård som har rötter ner i forntid. Torsby nämns i källorna första gången 1323 då Sigvid i Torsby närvarar som fasta (god man) vid ett ting i Värmdö kyrka. Den sista som brukade gården som jordbruksenhet var Carl Johan Dahlberg som ägde gården 1856 till 1898. Han ska ha låtit uppföra de flesta av Torsby gårds hus samt rationaliserat jordbruket. År 1916 köptes gården av grosshandlaren Robert Nathanson som året därpå sålde den vidare till kolimportören och redaren Georg Lavén.

Utvecklingen som följer därefter är typisk för skärgårdens små gårdar. Torsbys gårds ägor styckades och såldes av i etapper. 1924 styckades 20 stycken tomter och 1932 styckas kvarvarande egendom upp i ytterligare tomter. Från 1920-talet och främst 30-talet fick den breda massan möjlighet att skaffa sig en stuga i skärgården. Sportstugan gjorde nu intåg. Inget fenomen har i sådan omfattning påverkat kommunens bebyggelsestruktur som framväxten av sportstugeområdena under 1900-talets första hälft.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom området består till viss del av mindre fritidshusbebyggelse byggda från 1930-talet och framåt. På senare år har dock ett flertal permanenthus kommit till. Dessa hus är större än fritidshusen men har ändå tydligt släktskap med fritidshusen i sin utformning. Permanenthusen är uppförda i en till två våningar. Fasadmaterialen är huvudsakligen av trä, taken ofta sadeltak. Längs väg 274, ligger permanentbostäder på tomter med direkta utfarter mot väg 274.

Kulturmiljö och landskapskaraktär

Trots etableringen av fritidshusbebyggelse och senare åretruntboende finns delar av Torsby gårds före detta ängs- och åkermarker kvar i landskapet, vilket bidrar till att det småbrutna odlingslandskap som är karaktäristiskt för Värmdö, ännu är läsbart i området. Äldre bebyggelsestruktur och kulturlandskap finns främst kring Torsby gård och vid Kulan samt till viss del kring Sandviken där det legat ett båtmanstorp. Här finns bevarade landskapselement så som före detta odlingsmark, äldre lövträd, alléer samt byggnader med ursprunglig bevarad karaktär. Genom Torsbyområdet går även den gamla landsvägen som gick förbi krogen Kulan på väg mot Värmdö kyrka. Vägen har kvar sin ursprungliga sträckning.

Vid utvecklingen av fritidshusområde har tomter och vägnät anpassats efter terrängen, vilket ger en varierad bebyggelsestruktur. Tomterna är generösa och husen är fint inpassade i terrängen med mycket sparad natur.



Häradsekonomiska kartan från 1901-06 med inringade områden som än idag bär spår av äldre bebyggelsekaraktär



Del av den gamla landsvägen vid Torsby gård. Vägen har kvar sin ursprungliga sträckning.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger cirka tre kilometer från Hemmesta centrum. Där finns matvarubutik, handel och restauranger samt skola med årskurserna 0-9 och två förskolor. Då antalet barn i förskoleåldrarna förväntas öka finns behov av ytterligare förskoleplatser i närområdet. I planen för delområde Torsby (PFO - T1) reserveras därför mark för en förskola i områdets nordöstra del.

Rekreation

De boende inom planområdet har tillgång till samfälliga grönområden med stränder och båtplatser i Gummelviken och Ramserviken. Det finns även båtplatser som förvaltas av enskilda boende inom planområdet. I planområdet Torsby, T1 finns en iordningsställd lek- och festplats.

Tillgänglighet

Området är delvis kuperat och en fullgod handikapptillgänglighet kommer inte att kunna uppnås i alla delar om den bergiga terrängen som ger området dess karaktär ska kunna bevaras.

Gator och trafik

Värmdövägen, väg 274

Trafikverket är väghållare för länsväg 274, Värmdövägen, som gränsar till planområdet. Länsväg 274 är en genomfartsväg för trafik mot Värmdölandet och vidare mot Vaxholm. Vägen är sekundär transportled för farligt gods och dispensväg för tunga fordon och har ett säkerhetsavstånd på 25 meter.

Inom planområdet finns flera väganslutningar och direktutfarter från enskilda fastigheter till

väg nr 274 varav några har dålig sikt. Endast fastighet Torsby 1:207 behåller sin utfart mot Värmdövägen, övriga fastigheter har utfartsförbud mot Värmdövägen och anslutningen till Torsby Krokväg. Torsby Krokväg ansluts till länsväg 274 och är placerad på södra delen av Torsby 1:206.

I det avsnitt av väg 274 som berör befintliga lokala utfartsvägar från Torsby är hastigheten begränsad till 50 km/tim. Trafikverket har för närvarande inga planer vare sig på breddning av vägen eller på förbättringar av korsningspunkter utmed sträckan längs Torsby. Det diskuteras dock en möjlighet att lägga en gång- och cykelbana utmed huvudledningsstråket för vatten- och avlopp längs väg 274. Denna gång- och cykelväg kommer dock att ligga utanför planområdet.

Vägnätet inom planområdet

Torsby har bitvis smala och slingrande vägar som bidrar till områdenas karaktär. Vägbredden varierar mellan 2,5 och 5 meter och vägområdena är cirka 6-8 meter breda. Särskilda gång- och cykelbanor saknas idag i Torsby.

Kollektivtrafik och parkering

Avståndet från bostäderna till busshållplatser för lokalbussar varierar från omedelbar närhet till cirka 800 m. Hemmesta trafikeras av stomnätsbussar mot Stockholm med hög turtäthet. Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) ansvarar för trafikeringen. Bussvändslinga finns i Hemmesta.

Parkering sker på den egna fastigheten. En parkering och sopstation för boende på Torsby holme finns i södra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I Torsby finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Dessa innefattar infiltrationsanläggningar, slutna tankar, stenkistor och avloppsledningar rakt ut på marken. Infiltration i området är försvårad i de delar som utgörs av leror. Vattenbrist och risk för saltvatteninträngning förekommer i delar av Torsby.

Brandvattenförsörjning

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Vilket innebär att det är längre mellan brandposterna och att vatten finns i brandbilarna.

Dagvatten

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som ska avgöra hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. Som första steg i omhändertagandet av dagvatten förespråkas lokalt omhändertagande på tomtmark.

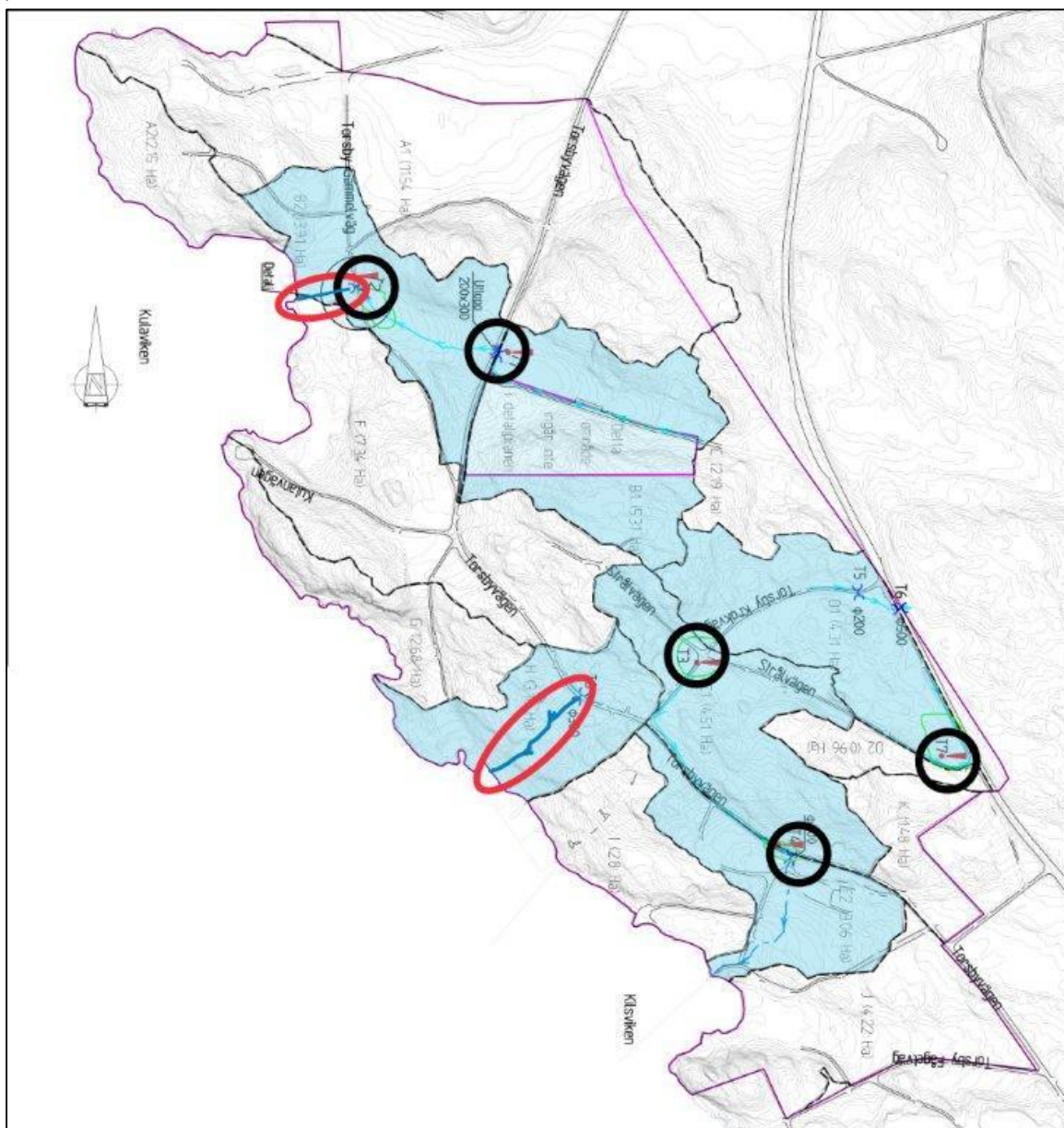
Lokala förutsättningar för dagvattenhantering beskrivs närmare i den särskilda dagvattenutredning som tagits fram för Torsby T3. (Bilaga 2. Dagvattenutredning Atkins 2014-04-16)

Rekommendationer för parkeringsytor etc.

För parkeringsytor etc. kan andelen hårdgjorda ytor minimeras genom att använda genomsläppliga så kallade rasterbeläggningar istället för asfalt.

Generella åtgärder som rekommenderas på tomtmark är:

- Minimera hårdgjorda ytor på tomtmark.
- Spridning av tak- och dränvatten i flera punkter.
- Anpassa infrastruktur efter naturliga eller anlagda svackor.



Blåfärgade områden är identifierade viktiga avrinningsområden inom området. Fem punkter, markerade med svart ring är platser där dagvattenrapporten rekommenderar åtgärder. Inom röd markering sker utlopp för dagvattnet på kvartersmark.

Viktiga avrinningsstråk som bör bibehållas i planarbetet identifieras i delområdena, markerat med blå förg i kartan. Dagvattenutredningen har identifierat fem kritiska punkter i området där rapporten rekommenderar tekniska åtgärder för hantering av dagvatten. Dagvattnet har enligt kommunens dagvattenpolicy låga föroreningshalter.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning. Idag används olja eller el i vissa fall kombinerat med vedeldning. Det vore önskvärt om användningen av förnyelsebara energikällor skulle kunna öka inom området. Värmdö kommun har antagit energimål där bl.a. användningen av förnybara energikällor (sol, vind, bioenergi) ska uppgå till 50 procent 2030 och oljeanvändningen ska ersättas helt till 2010.

El, tele och datatrafik

Vattenfall svarar för områdets elförsörjning och Telia Sonera är huvudman för telenätet. El- och teleledningar inom området är i det flesta fall byggda som luftledningar med samband mellan el och tele. I samband med att ledningsnätet för vatten- och spillvatten byggs ut kan det också vara lämpligt att markförlägga el och teleledningar. Datakommunikationer byggs ut av berörda operatörer.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet. Om det inte är möjligt att anordna vändplats för sopbilar ska möjlighet att iordningställa särskilda sophämningsplatser säkras. Vid Hemmesta vägskäl, mellan väg 274 och Fagerdalavägen, finns en återvinningscentral för grovavfall, en återvinningsstation för förpackningar samt en miljöstation för farligt avfall.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning för området är gjord och den visar att bullervärdena inom planområdet till största delen underskrider Naturvårdsverkets rekommenderade värde för bullervärden i bostadsområden. För fastigheterna Torsby 1:206, 207, 208 och 1:357 kan dock bullervärdena i viss uträkning överskridas vid fasaden som vetter mot vägen.

Risk

Väg 274 är sekundär transportled för farligt gods. Vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 274 införs en cirka 25 meter bred zon mot vägen där bebyggelse inte får uppföras.

Markradon

Marken är dock inte undersökt med avseende på radon. Byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

Förändring av havsvattennivån

Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivå +2,0 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. För ny bebyggelse inom detaljplanen krävs en plushöjd om minst +2,0 meter från medelvattennivån enligt höjdsystemet RH00. Detta mått är räknat till underkant av grundkonstruktion.

PLANFÖRSLAGET

Föreslagen fastighetstruktur och bebyggelse

Planförslaget innebär att villabebyggelse kan uppföras inom området och att den befintliga fastighetsstrukturen till stora delar behålls.

Nuvarande fastighetsstorlekar bevaras till största delen genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 2000-3000 kvm. En fastighet har minsta tillåtna fastighetsstorlek 15 000 kvm. Några fastigheter behåller fastighetsstorlekarna, Torsby 1:30, 1:35, 1:36, 1:38 och 1:39 har minsta tillåtna fastighetsstorlek 1150 kvm, Torsby 1:52 har tillåtna minsta fastighetsstorlek 1400 kvm och Torsby 1:12, 1:347, 1:5, 1:7, 1:321 har minsta tillåtna fastighetsstorlek 1600 kvm. Torsby 1:358 har minsta tillåtna fastighetsstorlek 1:700 **kvm**. Det blir inte möjligt att stycka av vissa strandfastigheter.

Avstyckning kan därmed endast medges för en del fastigheter. Det är dock möjligt att slå samman fastigheter för att på så sätt kunna bilda flera fastigheter. Ca 20 nya fastigheter kan bildas.

Planen tillåter endast ett friliggande enbostadshus med högst två komplementbyggnader per fastighet. En generationsbostad får inrymmas i huvudbyggnaden.

Bebyggelsen kan enligt förslaget uppföras i högst två våningar. Med tvåvåningsbyggnad menas en byggnad som i någon del är uppförd i två plan. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad varierar med hänsyn till fastighetsstorlekarna mellan 200-250 kvm och största tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter.

Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvm med en tillåten byggnadshöjd på 3,0 meter.

På fastigheten 1:261 finns två byggnader som föreslås bevaras och användas till kontor, småindustri och hantverk.

Placering och utformning

All ny bebyggelse och byggnadsverk skall utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Några av fastigheterna i området ligger i en miljö med kulturhistoriska, estetiska och landskapbildsmässiga värden (se *Kulturmiljöutredning*) För att inte dessa miljöer ska påverkas negativt ska ny byggnad utformas så att den ansluter till kulturmiljön och omgivande bebyggelse.

Detta gäller placeringen på tomt, byggnadens skala och proportioner, materialval, färgsättning och utformning i övrigt. Riktlinjer inför bygglösa är:

- Utformning av nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär. Nya hus ska anpassas till omgivande byggnaders storlek, material, form och färg etc.
- Komplementbyggnader såsom uthus ska anpassas till huvudbyggnadens och närliggande byggnaders material, form och färg.

Se sid 3 – 4 i *Kulturmiljöutredning*

Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud

I den kulturhistoriska utredning som gjorts inför planläggningen har byggnader med ett kulturhistoriskt värde beskrivits och värderats. Några av byggnaderna har ett särskilt kulturhistoriskt värde och därför belagts med varsamhetsbestämmelser (k). All bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens varsamhetskrav, men för byggnader med ett utpekat kulturhistoriskt värde krävs särskild hänsyn vid ändring och underhåll.

Varsamhetsbestämmelserna innebär inget skydd av befintliga material, men vid underhåll och utbyte av befintliga material ska detta göras i ett utförande som är anpassat till omgivningens karaktär och/eller typiskt för byggnadens huvudkaraktär.

Två byggnader har ett högt kulturhistoriskt värde varför dessa föreslås få rivningsförbud (q). Rivningsförbud ställer inte några krav på tekniskt utförande och särskilda material vid underhåll, men underhållet ska utföras varsamt så att byggnadernas detaljer och karaktärsdrag bevaras. Nedan visas de byggnader med ett utpekat kulturhistoriskt värde med k1 och q1-bestämmelser samt motiveringen till det kulturhistoriska värdet.

Byggnader med bestämmelser q₁ och k₁.

Torsby 1:261 Ladugård

Ekonomibyggnad, uppförd 1918, på samma plats som äldre ladugård. Byggnaden i två våningar med brutet sadeltak är uppförd på en sockel av huggen natursten. Byggnaden har en lägre ladugårdsdel och högre loftdel med en typisk volym och skala som är karaktäristiskt för det tidiga 1900-talets ekonomibyggnader.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde ligger i att den är en typisk representant för det tidiga 1900-talets ekonomibyggnader och att den har kvar bevarandevärde detaljer. Ny användning kan vara lämplig men ombyggnad ska ske med hänsyn till byggnadens karaktär och uttryck.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Byggnadens volym
- Huggen naturstenssockel
- Takform
- Träpanel målad med röd slamfärg
- Ursprunglig småspröjsade fönster



Torsby 1:166 Bostadshus (Kulan)

Byggnaden i nationalromantisk stil är uppförd under tidigt 1900-tal. Byggnaden har för nationalromantiken en karaktäristisk stil med småspröjsade fönster, list som delar in våningarna med stående locklistpanel i den undre våningen och fjällpanel i övre samt i gavelrösten. Dekorativa snickerier med mjuka former vid balkong och fönsteröverstycken bidrar även till drag av jugendstil, särskilt fönsteröverstycket i gavelröset har en karaktäristisk utformning i jugendstil.

Kulturhistoriskt värde.

Som en mycket representativ byggnad för nationalromantikens byggnadsstil har byggnaden höga arkitektoniska och byggnadshistoriska värden. Tack vare att byggnaden har väl underhållna och bevarade detaljer är det kulturhistoriska värdet högt.



Karaktär och bevarandevärda detaljer

- Byggnadens volym
- Takform och takbeläggning
- Fönstrens utformning och placering
- Snickerier och utsmyckning
- Panel (fjällpanel övre våning, gavelrösten och veranda, stående locklistpanel undre våning)
- Synlig sockel i natusten
- Färgsättning

Byggnad betecknade med k₁ och e₃ (k-bonus)

Torsby 1:319

Sportstuga i allmogestil uppförd 1938. Byggnaden har för sportstugan karaktäristiska detaljer såsom den typiska skorstenen och farstukvisten. Stugan har därutöver unika detaljer som olika typer av fönster; ett blyinfattat fönster med olivfärgat glas, en mycket dekorativ fönsteromfattning på den norra gaveln, farstukvist med vridna pelare och baldakinformad list.

Kulturhistoriskt värde.

Sportstugan har ett högt kulturhistoriskt värde tack vare att den är i ursprungligt skick och oförändrad sedan byggtiden. Den har för sportstugan karaktäristiska detaljer i allmogestil, men också helt unika detaljer så som den speciellt utformade farstukvisten och den norra gavelns rikt utsmyckade fönster.



Karaktär och bevarandevärda detaljer

- Byggnadens volym
- Takform
- Fönstrens utformning
- Snickeridetalljer i farstukvist och fönsteromfattningar

Byggnad betecknade med k₁

Byggnaden är uppförd vid det äldre torpstället Kulan där det bedrevs krogverksamhet under 1700-talet och fram till 1800-talets mitt och här hölls också ting. Nuvarande byggnad är uppförd mellan 1858 och 1900. Byggnad har blivit till- och ombyggd med takkupor, farstukvist och balkong.

Kulturhistoriskt värde.

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde genom sitt äldre byggnadsskick som till stor del är bevarad. Platsen har som sådan ett kulturhistoriskt värde som viktig knutpunkt genom sin funktion för ting och krog.

Karaktär och bevarandevärda detaljer

- Det branta sadeltaket med inbyggd takfot
- Liggtimmerstomme
- Snickerier såsom pardörrar och fönsterlucker
- Byggnadens volym och branta sadeltak
- Utkragad skorsten



Byggnader betecknade med k₂

Byggnader betecknade med k₂ är det före detta sädesmagasinet på fastighet **Torsby 1:261**, samt huvudbyggnad på fastighet **Torsby 1:371**, sid 10 respektive 11 i *kulturmiljöutredningen*. För byggnader betecknade med k₂ kan tåla större ändring vad gäller om- och tillbyggnader. Dock ska dessa utformas varsamt och anpassas till byggnadens volym och skala samt i ett utförande anpassat till omgivningens karaktär och/ eller typiskt för byggnadens huvudkaraktär. För beskrivning av byggnadernas karaktärsdrag och kulturhistoriska värde betecknade med k₂ se i *Kulturmiljöutredning*.

Mark, vegetation och friytor

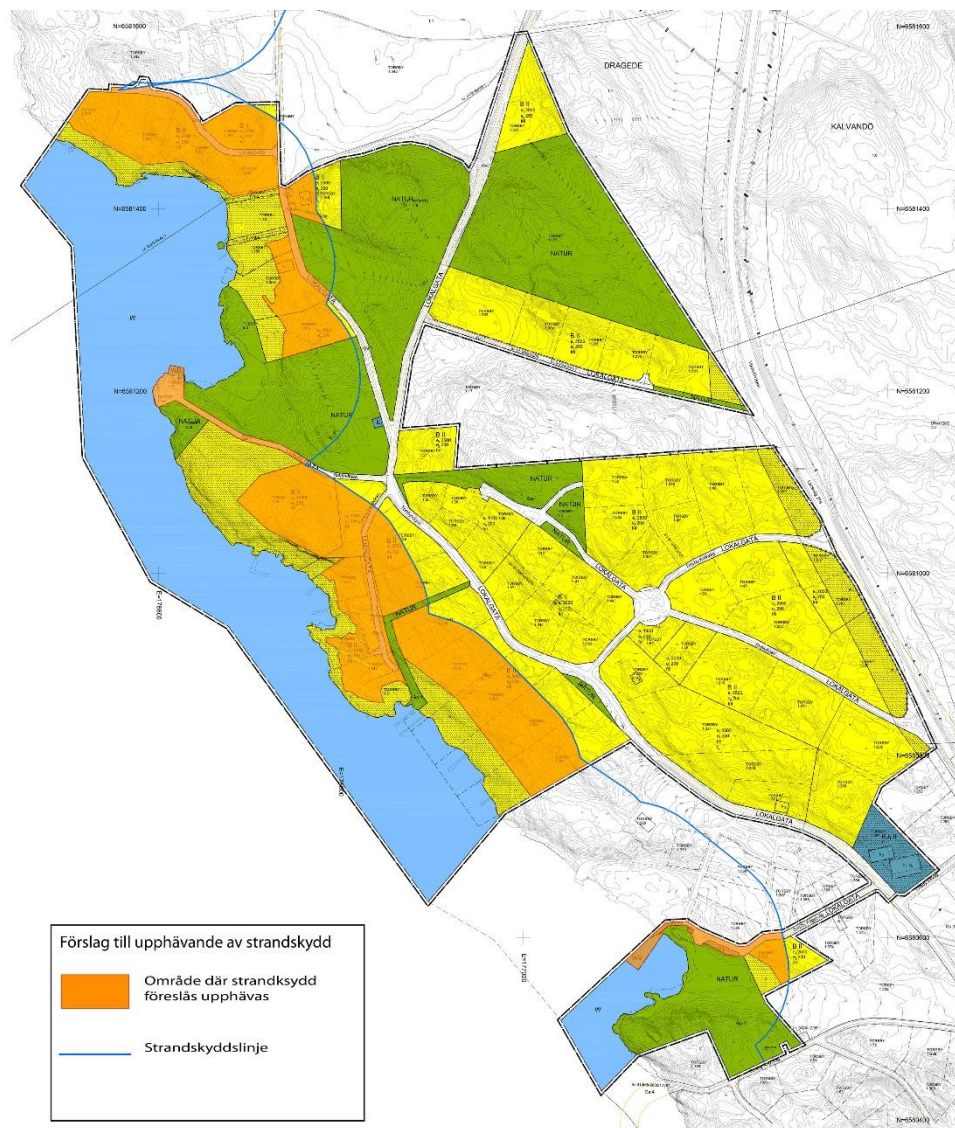
Inom planområdet bevaras naturområdena. Dessa marker, som ej får bebyggas, markeras med NATUR och de grova ekarna på Torsby 1:166 markeras med n₁, träd får inte fällas.

Planen innebär inte någon tillkommande bebyggelse på naturmark.

Den glesa bebyggelsekaraktären bevaras genom att de stora villatomterna endast får avstyckas i stora tomter.

Strandskydd

Kommunen kommer att begära att Länsstyrelsen skall upphäva strandskyddet inom kvartersmark, delar av lokalgator samt inom WB-områden och WV₁- områden. Upphävande av strandskydd inom kvartersmark gäller dock inte inom områden som är prickmark och där marken ligger under + 2,0 meter (se hälsa och säkerhet s. 17). Inom vattenområden markerade med W får bryggor för den enskilda strandfastighetens behov uppföras. Detta kräver dock strandskyddsdispens.



Karta över delar där strandskyddet upphävs

Vattenområden

I plankartan markeras två vattenområden. Torsby vägförening har en brygga vid Kulan (WB1-område) och Torsby holme tomtägarförening har en brygga på södra delen av planområdet (WV1-område).

Kommunen kommer att begära att Länsstyrelsen skall upphäva strandskyddet inom WB-områden och WV1-områden. Inom vattenområdena markerade med W får bryggor för den enskilda strandfastighetens behov uppföras. Detta kräver dock strandskyddsdispens.

Gator och trafik

En inriktning för planarbetet är att skapa framkomliga och säkra vägar. Endast lokalgator finns inom planområdet. Vägområden möjliggör en framtida breddning av vägarna.

För att säkerställa framkomlighet och utrymme för renhållning och räddningstjänst behövs vändplatser alternativt möjlighet till rundkörning. I planen har därför även mark reserverats för vändplatser. Utformningen av vägnätet kan ske på flera olika sätt och huvudmannen har ansvar för att vägarna är trafiksäkra och håller tillräckligt hög standard.

Hälsa och säkerhet

Förändring av havsnivån

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken med undantag för där marken ligger under +2,0 meter enligt höjdsystemet RH00. Detta markeras som mark som inte får bebyggas, området är utökat där marken pga stora nivåskillnader är olämplig att bebygga.

Buller

För fastigheterna Torsby 1:206, 207, 208 och 1:357 där bullervärdena i viss uträkning överskrider tillåter planen bullerdämpande åtgärder upp till 2,5 meter högt plank över Värmdövägens nivå. Plank utförs enhetligt för hela sträckan (m₁)

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvattenledningar

Kommunens avsikt är att bygga fram allmänna vatten- och spillledningar så att alla fastigheter i Torsby kan anslutas till det allmänna nätet. Spillvatten är det avlopp som kommer från hushållet. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut som ett konventionellt system med självfallsanslutning för fastigheterna där så är möjligt. En pumpstation kommer att behöva byggas för detta ändamål, den placeras norr om planområdet. För övriga fastigheter byggs ett LTA-system med en mindre pump och pumpsump placerad på för respektive fastighet.

El, tele och datatrafik

Transformatorstationer betecknas med E₁ på planakartan.

En befintlig el kabel finns nergrävd på fastigheten Torsby 1:166, området reserveras i förslaget till mark som skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenser för miljön

Planförslaget bedöms inte innebära någon väsentlig negativ påverkan på områdets mark och vattenområden. Planområdet är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och tillskottet av ny bebyggelse är litet. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att påverka vattenmiljön positivt.

Stockholms Luftvårdsförbunds mätningar visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid NO₂ och partiklar PM₁₀ underskreds år 2010. Miljökvalitetsnormerna beräknas därför inte överskridas i planområdet.

Villabebyggelse på relativt rymliga tomter bedöms inte ge någon negativ påverkan på stads- och landskapsbild. Då befintliga naturområden till stora delar behålls blir inte heller påverkan på naturområdena stor.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Delar av området är påverkat av buller från väg 274. I övrigt bedöms den förväntade ökningen av trafiken inte påverka bullersituationen i området på så sätt att godtagbara bullervärden överskrider. Ett genomförande av planen medför en godtagbar trafiksäkerhetsnivå. Det är inte möjligt att uppnå fullgod tillgänglighet för rörelsehindrade på grund av terrängförhållandena.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att de sanitära förhållandena förbättras genom att kommunalt vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Genom säkrad byggrätt kan trångbodda få möjlighet till en rymligare bostad.

Generationsboende möjliggörs eftersom planförslaget medger att generationsbostad får inredas i huvudbyggand. Det innebär möjlighet för äldre och ungdomar att bo kvar inom området.

Konsekvenser av införande av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud

En fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § ÄPBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Rätten till ersättning på grund av rivningsförbud gäller dock om den skada som det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Rätt till ersättning kan också utgå om detaljplan innehåller bestämmelser som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett exempel är om underhållskostnader på grund av skyddsbestämmelser blir fördyrande. Detta förutsätter att det finns bestämmelser som ställer särskilda krav på tekniskt utförande och bevarande av befintliga material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll. Dock ska underhållet utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

Vid eventuell talan om ersättning skall denna väckas inom två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; vägarna och naturmarken

De särskilda skälen är följande:

- Historiskt är huvudmannaskapet för bebyggelseområden i Värmdö kommun enskilt.
- Planområdet är beläget i Torsby. Torsby är i översiktsplanen utpekad som ”prioriterat förändringsområde”. Detta planförslag - Torsby T3 - är den tredje detaljplanen i Torsby. Tidigare har fastställts Torsby T1 och T2. Bägge dessa detaljplaner har enskilt huvudmannaskap
- Torsby T1 och T2 är av samma karaktär som T3 – äldre fritidshusbebyggelse som till mindre del omvandlats till permanentbostäder.
- Aktuellt område används endast av de som bor i eller har verksamhet i området. Det finns ingen genomfartstrafik
- Det finns inga kommunala anläggningar i området.
- Området kommer också fortsättningsvis ha karaktären av blandad permanent- och fritidshusbebyggelse
- Vägnätet i området sköts av en befintlig vägförening
- Planområdet omfattar idag ca 70 bostadsfastigheter. Genom planförslaget skapas möjlighet till ett begränsat antal ytterligare nya fastigheter – ca 20 st. Det innebär att områdets karaktär av blandad bebyggelse kvarstår.

Kommunen skall vara huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Genomförandetid

Genomförande tiden för allmän platsmark och E-område är femton år från den dagen planen vinner laga kraft.

Genomförandetid för kvartersmark är femton år. För kvartersmark börjar genomförandetiden dock löpa två år efter den dag planen vinner laga kraft.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och spillvatten har upprättats samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Helena Gåije planarkitekt

Gunilla Lundström VA-ingenjör

Susanna Eschricht ansvarig kulturmiljön

Medverkande konsulter

Mats Åkerblad planarkitekt

Henrik Swensson, exploateringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg

Samhällsbyggnadschef

Helena Gåije

Planarkitekt