

Handläggare
Emilie Hellström
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2016KS/0238

Kommunstyrelsens planutskott

Granskning, detaljplan för Torsby 1:342, Dragudden

Förslag till beslut

1. Granskningshandlingar och samrådsredogörelse för detaljplan Torsby 1:342, Dragudden godkänns.
2. Detaljplan för Torsby 1:342, Dragudden skickas ut på granskning.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

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 flerfamiljvilla. Bebyggelsen uppförs i en öppen och gårdsbildande struktur där även växthus och odlingslotter planeras. Detaljplanen tas fram och hanteras enligt PBL (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015.

Bakgrund

Detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden antogs i samhällsplaneringsnämnden (SPN) den 20 maj 2014 men överklagades till länsstyrelsen. Detaljplanen överklagades sedan vidare till mark- och miljödomstolen (MMD) som beslutade emot länsstyrelsens beslut och upphävde detaljplanen. Domstolen ansåg att kommunen inte med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket, p 1, miljöbalken har kunnat upphäva strandskyddet i den omfattning som beslutats och ansåg att planen stred mot 4 kap. 17 § plan och bygglagen (PBL) och 7 kap. miljöbalken (MB). Kommunen överklagade detta beslut till mark- och miljööverdomstolen (MMÖD) men mottog sedan den 2 februari 2016 av MMÖD beslut att MMD:s beslut stod fast. Detaljplanen ställdes ut för samråd juni till augusti 2016 där totalt 21 yttrande inkom som besvarats i en samrådsredogörelse. Planen föreslås nu skickas ut på granskning.

Ärendebeskrivning

Översiktsplan

I kommunens antagna översiktsplan 2011-12-14 är planområdet utpekade som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Vidare anger översiktsplanen att byggande på brukbar mark bör undvikas. I detta planförslag placeras två radhuslängor på

Diarienummer
2016KS/0238

åker längs med Torsby Gammelväg samt en radhuslänga i planområdets södra åkerkant längs med mindre befintlig väg. Förvaltningen anser att planförslaget är i enlighet med gällande ÖP då endast ca 10 % av åkermark tas i anspråk och 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 pekas området ut som lämpligt för nya bostäder.

Detaljplaneförslag

Området är naturskönt beläget i norra delen av Torsby. Torsby är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO) utpekade i ÖP 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 PFO-område planläggs aktuellt detaljplaneområde i en 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. Mellan 2009–2011 har lokalerna även varit uthyrda som behandlingshem. Bebyggelsen finns kvar idag men planeras att rivas och ersättas i och med planläggning av aktuell fastighet.

Detaljplanarbetet 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 mindre del av odlingsmarken. 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 ekonomibyggning. Huvudbyggnadens inredningsdetaljer är av kulturhistoriskt värde, såsom t.ex. kakelugnar som 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.

Förändringar efter samråd

Mindre förändringar har genomförts efter samrådet i enlighet med inkommande synpunkter från bland annat Länsstyrelsen, lantmäteriet, föreningar samt boende. Alla synpunkter är besvarade i samrådsredogörelsen. Ändringar av större vikt sammanfattas nedan.

- Förtydliganden kring linjer och bestämmelser gällande strandskydd och underjordiska ledningar har förtydligats i plankarta och planbeskrivning.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande dispens gällande strandskydd, biotopskydd och från artskyddsföreningen.
- Höjning av Torsby Gammelväg har tagits bort i enlighet synpunkt från förvaltande förening. För att tillgodose god tillgänglighet till byggnation på äng har vissa förändringar gjorts i plankartan gällande placering av bygggrätter.
- En yta för torrdamm/översilningsyta har illustrerats i plankartan i enlighet med

Diarienummer
2016KS/0238

- Länsstyrelsen yttrande samt förslag från framtagna dagvattenutredning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande fastighetsrättsliga frågor och konsekvensbeskrivningen.
 - Grundkarta och fastighetsförteckning har kompletterats och uppdaterats

Bedömning

Förvaltningen anser att förslaget till detaljplan för Torsby 1:342, Dragudden kan skickas ut på granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar och till ledningssystemets hörande pumpstationer. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av privata ledningar inom fastigheten.

Konsekvenser för miljön

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Åtgärderna bedöms inte skada befintliga natur- eller kulturvärden och sker i ett område där det redan finns omfattande bostadsbebyggelse. Planen bedöms inte medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms således vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

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

Den föreslagna bebyggelsen planeras inom område för strandskydd. Planförslaget innebär bl.a. att ny bebyggelse uppförs huvudsakligen inom det område där befintlig bebyggelse är belägen idag och i anslutning till befintligt vägnät. Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring av det rörliga friluftslivet behov eller växt- och djurlivet. Den planerade bebyggelsen ska inte utformas så att den uppfattas privatiserande. Den placeras så att det finns plats för passage på naturmarken närmast vattnet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Med denna förutsättning ökar tillgängligheten för allmänheten genom de stigar som finns och som avses förbättras. Sammantaget bedöms planintresset överväga strandskyddsintresset, och det finns enligt förvaltningens bedömning särskilda skäl att upphäva strandskyddet enligt planförslaget. Strandskyddet värnas av att fri passage säkerställs, dels över naturmark men också över gatumarken som planläggs som allmän plats. Vidare planeras en upprustning av badplatsen på området, för vilket strandskyddsdispens kommer att sökas.

Diarienummer
2016KS/0238

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 få tillgång till ett natur- och strandområde med möjlighet till sandstrand, klippbad och promenadvägar.

Detaljplanen medför ett tillskott på bostadsmarknaden med 66 lägenheter. Den föreslagna bostadsbebyggelsen tar i anspråk till största del redan ianspråktagen mark men också mindre del av åkermark. Förvaltningen anser att den ytan (ca 10 %) som tagits i anspråk för bostad i utkanten av åkermarken är av acceptabel storlek för att kunna både tillförse bostäder för Stockholms ökande befolkning samtidigt som man bevarar möjlighet till odling i framtiden. Totalt planeras ca 75 % av fastighets yta som allmän platsmark (natur och park) och odlingsmark. Det är 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 samt en mindre del längs mindre befintlig väg i åkermarkens södra kant.

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 medges ingen ytterligare byggnation på åkermarken utan kommer att enbart nyttjas som odling i framtiden.

Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer.

Vidare så planeras flera lekplatser inom området som kommer att kunna främja inte bara de barn som flyttar till området utan även de som redan bor i Torsby och i Stadsvall. Idag finns ingen allmän lekplats i Torsby och lekplatser inom planområdet kan främja lek och samhörighet mellan barn i området. Vidare så sparas stora delar av naturmarken vilket kan uppmuntra till både fri lek och lärande av naturen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förvaltningen i samverkan med konsult från Torkel Öste Fastighetskonsult AB.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Planbeskrivning	Bilaggs
2	Plankarta	Bilaggs
3	Illustrationsplan	Bilaggs
4	Gestaltningbilaga	Bilaggs
5	Fastighetsförteckning, sep 2016	Bilaggs ej

Diarienummer
2016KS/0238

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
6	Illustration utformning/placering byggnader, sep 2016	Bilaggs ej
7	Geoteknisk utredning, Geomarkservice nov 2012	Bilaggs ej
8	Fladdermusinventering, Eva Rihm juli 2012	Bilaggs ej
9	VA-utredning, Geomarkservice nov 2011	Bilaggs ej
10	Vattenutredning, Geomarkservice okt 2012	Bilaggs ej
11	Markundersökning, Geomarkservice dec 2008	Bilaggs ej
12	Dagvatten, WRS dec 2012	Bilaggs ej
13	Träd och natur, Värmdö kommun juli-aug 2012	Bilaggs ej
14	Kulturhistorisk landskapsanalys, Värmdö kommun aug 2012	Bilaggs ej
15	Kulturhistorisk byggnadsinventering, Värmdö kommun juli 2012	Bilaggs ej
16	Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning, Tyréns aug 2012	Bilaggs ej
17	Behovsbedömning, april 2016	Bilaggs ej
18	Klassificeringssystem, ÅF – Infrastructure AB, dec 2012	Bilaggs ej
19	Trädinventering och besiktning, Solna Trädvård AB november 2013	Bilaggs ej
20	Torsby Havsvik – Utredningsskiss, LAND ARKITEKTER AB sep 2016	Bilaggs ej

Beslut i ärendet

SPN 2012-08-21 § 109	Beslut om Start-PM
KS 2012-10-10 § 193	Beslut om Start-PM
SPN 2013-01-22 § 1	Beslut om samråd
SPN 2013-12-17 § 110	Beslut om granskning
SPN 2014-05-20 § 46	Beslut om antagande
KS 2014-06-04 § 122	Beslut om antagande
KF 2014-06-18 § 97	Beslut om antagande
KSPU 2016-06-15 § 36	Beslut om samråd

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef

Diarienummer
2016KS/0238



DETALJPLAN FÖR **Torsby 1: 342 - Dragudden** VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015

Dnr: 2016KS/0238

Datum: 2016-09-22

KSPU 2016-10-19

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR.....	1
BILAGOR.....	1
PLANPROCESSEN.....	2
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER	5
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT.....	5
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
RIKSINTRESSEN.....	6
STRANDSKYDD	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	7
NATUR OCH REKREATION.....	7
STRANDSKYDD.....	10
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	12
MILJÖFÖRHÅLLANDEN.....	12
LUFT.....	13
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	13
DAGVATTEN.....	14
RISK OCH SÄKERHET	14
PROJEKTIDE OCH MILJÖÅTGÄRDER	15
KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE	18
SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN.....	21
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	23
GATOR OCH TRAFIK.....	26
VATTENOMRÅDEN	28
TEKNISK FÖRSÖRJNING	29
GENOMFÖRANDE	31
ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	33
EKONOMISKA FRÅGOR	34
TEKNISKA FRÅGOR	35
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	37
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	40

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltningstilaga

BILAGOR

- Illustrationsplan
- Illustration utformning/placering byggnader
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning, Geomarkservice nov 2012
- Fladdermusinventering, Eva Rihm juli 2012
- VA-utredning, Geomarkservice nov 2011
- Vattenutredning, Geomarkservice okt 2012
- Markundersökning, Geomarkservice dec 2008
- Dagvatten, WRS dec 2012
- Träd och natur, Värmdö kommun juli-aug 2012
- Kulturhistorisk landskapsanalys, Värmdö kommun aug 2012
- Kulturhistorisk byggnadsinventering, Värmdö kommun juli 2012
- Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning, Tyréns aug 2012
- Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan, maj 2016
- Klassificeringssystem, ÅF – Infrastructure AB, dec 2012
- Trädinventering och besiktning, Solna Trädvård AB november 2013
- Torsby Havsvik – Utredningsskiss, LAND ARKITEKTER AB maj 2016

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en granskningsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.

BAKGRUND

Området är naturskönt beläget i norra delen av Torsby. Torsby är ett av kommunens prioriterade förändringsområden utpekade i översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2011-12-14. Det föreslagna planområdet ligger strax norr om det prioriterade förändringsområdet Torsby T3 och har fungerat som handelsträdgård i början på 1900-talet och från 1950-talet som konferensanläggning åt Frälsningsarmén. Vidare har det även hyrts ut som behandlingshem och fungerar i dagsläget som tillfälligt boende. Bebyggelsen som finns kvar planeras ersättas i och med planläggning av fastigheten.

Beslut om att påbörja planarbete för detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden togs i januari 2012. Förslaget var ute på samråd under februari 2013 och på granskning under februari 2014. Planförslaget antogs i juni 2014 av kommunfullmäktige men överklagades till länsstyrelsen som i sitt beslut avslog/avvisade alla inkomna överklaganden. Detaljplanen överklagades sedan vidare till mark- och

miljödomstolen (MMD) som beslutade emot länsstyrelsens beslut och upphävde detaljplanen. Domstolen ansåg att kommunen inte med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket 1. miljöbalken har kunnat upphäva strandskyddet i den omfattning som beslutats och ansåg att planen stred mot 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. miljöbalken. Kommunen överklagade detta beslut till mark- och miljööverdomstolen (MMÖD) men mottog sedan den 2 februari 2016 av mark- och miljööverdomstolen beslut om att mark- och miljödomstolens beslut stod fast. Planförslaget har nu omarbetats med stor hänsyn till den fällanden domen och ställs nu ut på nytt samråd.



Figur 1. Översiktsskarta över planområdets lokalisering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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.

Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse innan 1 januari 2015.

Huvuddrag

I planförslaget föreslås ny bostadsbebyggelse ersätta befintlig bebyggelse på udden samt en länga på åkermark längs Torsby Gammelväg och en liten byggrätt

längs fastighetens södra sida. Gemensamhetslokaler planeras på området såsom träningslokal (yogasal), växthus, miljöhus för återvinning och odlingslotter. Befintligt natur- och strandområde tillgängliggörs, sparas och skyddas i och med planläggning och större delen av åkermarken planläggs för odlingsändamål. Stor del av området väster om Torsby Gammelväg planeras även som allmän platsmark park där yta för en allmän lekplats möjliggörs för boende i Torsby. Området för den planerade parkmarken är idag en befintlig fotbollsplan som även tidigare fungerat för lek och spel. Planområdet benämns i planbeskrivningen både som det historiska namnet Dragudden samt som Torsby Havsvik (fastighetsägarens benämning).

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna och föreslagen användning är i linje med det ökade bostadsbehovet i kommunen och Stockholms län. Åtgärderna bedöms inte skada befintliga natur- eller kulturvärden och sker i ett område där det redan finns omfattande bostadsbebyggelse. Planen bedöms inte medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms således vara förenlig med miljö balkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i norra Torsby, cirka 1 mil från Gustavsberg och består av fastigheten Torsby 1:342. Området gränsar mot Torsbyfjärden i väster, åkermark i öster, området Stadsvall i norr samt bebyggelse i söder i Torsby. Planområdet innefattar udden med befintlig bebyggelse och naturmark samt åker-/ängsmark.

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är cirka 7 hektar med undantag av väg. Marken inom planområdet ägs av Torsby Havsvik AB med undantag från Torsby Gammelväg som ägs av Torsby samfällighetsförening (vägområdet).



Ortofoto över området. Planområdet markerat med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

I kommunens antagna översiktsplan 2011-12-14 är planområdet utpekade som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Vidare säger översiktsplanen att byggande på brukbar mark bör undvikas. I detta planförslag placeras två radhuslängor på åkern längs med Torsby Gammelväg (markerat i plankartan som LOKALGATA) samt en radhuslänga i planområdets södra åkerkant längs mindre befintlig väg. Avdelningen anser att planförslaget inte är i strid med översiktsplanen då endast en liten andel åkermark har tagits i anspråk samt att åkermark föreslås sparas och planläggs som odling vilket uppmuntrar och säkerställer dess framtida funktion.

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Planområdet finns med i programmet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet

pekas området ut som lämpligt för nya bostäder dit kommunala vatten- och spillvattenledningar planeras att dras till.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I enlighet med 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas eller ändras om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna behovsbedömning är underlag till bedömningen om detaljplanens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning har gjorts för aktuellt planområde och samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att genomförandet av planen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan på parametrarna listade i behovsbedömningen. Detta motiveras av att bebyggelse anpassas till landskap och kulturmiljö, strandskydd bibehålls på mark som inte är ianspråktagen, allén och gamla träd omfattas av skyddsbestämmelser och enskild anläggning för vatten och avlopp möjliggörs. Därför anses inte en miljöbedömning, inklusive MKB, behöva utföras. Se bilaga: Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan.



På naturområdet med vy mot befintlig huvudbyggnad.



Inne på udden, vy mot befintlig bebyggelse

RIKSINTRESSEN

Hela Värmdö kommun omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt 4 kap MB. Planen förväntas inte påverka dessa riksintressen negativt.

STRANDSKYDD

Strandskydd om 100 meter gäller inom området.



Strandkant och naturområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Vegetation, rekreation, park och fladdermöss

Förutsättningar

Området består av åker/betesmark, en stor trädgård och skogspartier med både tätare och glesare vegetation samt fotbollsplan invid befintlig trädallé. Kring udden finns några bryggor i varierande skick och även möjlighet till bad från klipporna. Utmed den södra kanten av åkermarken finns en gammal körväg som nu är ett välanvänt gångstråk.

Ett stort värde inom området är variationen av träd och buskar. Björk, hassel, tall och ek är vanligast förekommande. Några andra arter som förekommer är rönn, oxel, al, lind, sälg, pil, gullregn, syrén och äppelträd. Variationen innebär att de olika arterna blommar och bär frukt vid olika tidpunkter vilket gynnar fåglar och insekter. Utmed vägen som går genom området finns en ensidig lindallé, vilken är skyddad genom biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Det finns även minst fyra arter av fladdermöss på området. Syftet med planen är också att tillgängliggöra naturmarken och strandkanten genom stigar. En naturinventering samt en fladdermusundersökning är gjord och bilagd handlingarna.

Förändringar

Den tillkommande bebyggelsen är placerad så att planen endast berör en mindre del naturmark. I övrigt skyddas och sparas marken i och med planen. Allmän plats har i planen markerats som NATUR och PARK där parkmarken planeras öppen men med möjlighet för plantering och lek. Ett flertal värdefulla träd har mätts in och skyddas i detaljplanen, både inom planerad kvartersmark för bostad och inom allmänplats NATUR och PARK. Eftersom naturmarken sparas på området så förväntas fladdermössen stanna kvar och om boende i området vill så kan fladdermusholkar sättas upp i området för att främja fladdermössens livsmiljö ytterligare. Åtgärder som påverkar fridlysta arter kräver dispens från artskyddsförordningen.

Den biotopskyddade lindallén längs Torsby Gammelväg ska bevaras och skyddas. För byggnation m.m. är skyddszon för allé ca 2 ggr krondiametern, alternativt 5 m från kronans dropplinje. Utifrån rapporten ”Trädinventering och besiktning”, framtagen november 2013 av Solna Trädvård AB, påvisas vikten av att placera byggnationen så långt från allén att trädens rotsystem inte skadas. Rapporten framhåller att där marken fylls upp, i närheten av lindallén, ska ett luftigt bärlager användas vilket kommer att ge en fullgod växtmiljö för träden. Den visar också att placeringen av den föreslagna byggnationen står tillräckligt långt ut men att vid eventuell schaktning kring allén så bör exploatören/fastighetsägaren assisteras av en ETW-certifierad arborist eller motsvarande vid rotbeskrifning m.m. för att inte skada alléns fysiologiska kondition. Vidare påpekar rapporten att de första två träden i allén behöver bytas ut. Detta ger möjlighet att anlägga nya trädgröpar, anpassade till den nya situationen, i vilka två nya träd planteras. Rotzon för befintliga träd får ej skadas. Entreprenören får ej passera rotzon med tunga fordon och ställa upp eller anordna upplag för varor och material inom denna zon.

En uppdaterad utredningsskiss (se LANDs utredningsskiss ”Torsby Havsvik – Utredningsskiss” (2016)) har gjorts, efter beslut om att plocka bort en radhuslänga närmast allén, som visar på uppfyllnad av väg samt relation mellan byggnader och allén. Den uppdaterade utredningsskissen beskriver vidare att uppfyllnad kring allén inte behöver ske i samma omfattning, som framlagts i tidigare utredningsskiss från 2013, vilket innebär att allén får mer ett liknande förhållande till dagens situation. Utredningen redovisar också situationen mellan allén och den kvarvarande radhuslängan som i planförslaget har flyttats två meter längre bort från allén än tidigare. Ett område längst norrut kommer fortfarande att fyllas för att möjliggöra för en bättre miljö för de två träden som behöver bytas ut (se rapporten ”Trädinventering och besiktning”, framtagen november 2013 av Solna Trädvård AB). De stigar som föreslås bedöms inte påverka naturvärdena, men öka tillgängligheten till strandområdet och naturmarken.

Odling

Förutsättningar

Enligt 3 kap. 4 § 2 st. MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I den nu upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser fanns i 2 kap. 4 § en bestämmelse som motsvarar bestämmelsen i miljöbalken. I förarbetet till bestämmelsen (prop. 1985/86:3 s. 158; se vidare MÖD:s dom den 1 april 2016 i mål P 4087-15) framgår att med ”brukningsvärd jordbruksmark” avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.



Åkermarken

Förändringar

Kommunens bedömning är att området som i planförslaget är avsett som odlingsmark är sådan mark som omfattas av bestämmelsen i miljöbalken. Det rör sig dock om ett relativt litet område, ca 10 % av arealen, som är lokaliserad i områdets utkant. Bebyggelsen är placerad i utkanten av åkermarken i anslutning till Torsby Gammelväg och efterliknar äldre ekonomibyggnader som är vanliga inslag i det svenska landskapet och ligger ofta utefter väger eller i anslutning till åkern (se vidare angående bebyggelsens utformning under kulturmiljö och gestaltungsprinciper). Resterande del är i plankartan markerat som odling vilket möjliggör att marken även fortsättningsvis kan användas för odling.

Samhällsbyggnadsavdelningen anser att planförslaget inte är i strid med översiktsplanen då endast en liten andel åkermark har tagits i anspråk samt att åkermark föreslås sparas och planläggs som odling. Genom att ta med åkermarken i planen

och planera marken med beteckningen odling och prickmarkering (byggnad får ej uppföras) så medger samhällsbyggnadsavdelningen att ingen ytterligare bostadsbyggnad få ske placeras på åkermarken utan kommer att enbart nyttjas som odling i framtiden. Kontoret anser att den areal som avses tas i anspråk för bostadsändamål i utkanten av åkermarken är av acceptabel omfattning för att kunna både tillföra bostäder för Stockholms läns ökande befolkning och bevarar möjlighet till odling i framtiden. Vidare bibehålls delar av odlingslandskapets värden genom att marken hålls öppen och allén bevaras.

Sammantaget innebär planförslaget, enligt kommunens bedömning, att väsentliga samhällsintressen tillgodoses på ett sådant sätt att planförslaget inte motverkar jordbruket.

STRANDSKYDD

Förutsättningar

Planområdet omfattas av strandskydd inom både land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen. Strandskydd innebär förbud mot att utföra en rad åtgärder, se 7 kap. 15 § miljöbalken. Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset att ta marken i anspråk så som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet gäller endast de skäl som räknas upp i 7 kap. 18 c § MB.

Förändringar

Strandskyddet avses upphävas på kvartersmark för bostad och allmän platsmark (LOKALGATA). Inom samtliga vattenområden och på natur-, odlings- samt parkmark ska strandskyddet ligga kvar.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet på ovannämnda områden i enlighet med 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken är: området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Samhällsbyggnadsavdelningen har den uppfattningen att marken som är utlagd för bostadsändamål i detaljplanen redan är ianspråktagen genom befintlig bebyggelse. Marken under och i direkt närhet till de befintliga byggnaderna saknar betydelse för strandskyddets syften, eftersom allmänheten under lång tid saknat tillgång till dessa områden. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgör inte en typisk bostadsbebyggelse utan har historiskt använts i flera olika verksamheter, dock främst som boende av olika slag men också i konferensverksamhet och ett utslussningsboende/behandlingshem. Områdets karaktär skiljer sig därför i viss mån från ett renodlat bostadsområde, med färre inslag av privatiserande åtgärder eftersom

skötselinsatserna då varit lägre och avgränsande häckar och liknande inte uppförts. Kommunen har i strandskyddsbedömningen betraktat området som en bebyggelseenhet och inte som en samling enskilda bostadshus. Området har bibehållit sin karaktär av sammanhållen bebyggelseenhet genom 1900-talet och har tidigare varit tydligt avskilt från omkringliggande markområden genom den avgränsande allén och på 1970-talet även av en häck norr om den befintliga fotbollsplanen.

Vad gäller strandskyddets syften bevaras området ekologiska funktion för växter och djur i stor utsträckning genom att naturmarken inte berörs av planerad bebyggelse. Vidare kan tidigare användning av huvudbyggnaden som vårdboende ha uppfattats som mer uteslutande än planerad användning då ett bostadsområde med allmänna ytor/platser kan uppfattas som mer tillgängligt av allmänheten. Den planerade bebyggelsen ska inte utformas så att den uppfattas privatiserande. Den placeras så att det fortsatt finns plats för passage på naturmarken närmast vattnet. Marken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Utifrån dessa förutsättning och bestämmelser ökar tillgängligheten för allmänheten genom att förbättringsåtgärder genomförs som ökar framkomligheten. Planläggningen förväntas därför inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet. Strandskyddet värnas slutligen av att fri passage säkerställs, dels över naturmark men också över gatumarken som planläggs som allmän plats.

Det är av mycket stort intresse att bygga bostäder i Värmdö kommun för att kunna möta den inflyttning som sker till Stockholm och i Sverige i allmänhet. Det planerade bostadsformen är även av ett slag som eftersträvas i Värmdö i form av hållbart boende med möjlighet till att vara mer självförsörjande och med närhet till kollektivtrafikförbindelser. Denna blandning av bostadsform med rum för mänskliga möten och gemenskap skapar ett socialt ekologiskt boende och behövs inom Värmdö. Sammantaget bedöms därför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Skillnad mot tidigare förslag

I det tidigare planförslaget, som genom mark- och miljödomstolens dom upphävdes, avsågs strandskyddet upphävas inom ett större område. I det nuvarande förslaget har kvartersmarken i allt väsentligt begränsats och motsvarar i princip de befintliga byggnaderna och deras tomter. Gatunätet är planlagt som allmän plats till skillnad från förut med lokalgator på kvartersmarken. Allén och området vid fotbollsplanen planläggs som allmänplatsmark med bibehållet strandskydd, och parken kring områdets äldre huvudbyggnad planläggs även den som allmänplatsmark. Genom dessa åtgärder säkras strandskyddet inom planområdet. Eventuella åtgärder kring befintliga bryggor i WB-område, uppförande av lekplats och t.ex. fruktträd inom områden för natur och park kräver strandskyddsdispens.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

I höjdområdena och delvis i övrigt inom undersökningsområdet förekommer berg i dagen. I anslutning till det kala berget och lägre i terrängen förekommer morän. Moränen är tunn. I övrigt är området flackt och jordlagren består av glaciallera avlagrad direkt på berg. Sedimentmäktigheten är som mest 9 meter. Glaciallerans djupare delar innehåller även skikt av silt, sand och grus. Ytligt är leran svagt utbildad som torrskorplera. Leran bedöms vara lös till halvfast. Grundvattenytan är delvis belägen helt ytnära.

Förändringar

En geoteknisk undersökning har utförts som visar på vilken typ av grundläggning bebyggelsen bör ha. Vid grundläggning av bostäderna bör grundläggning ske med fast botten som underlag. Inom området utmed Torsby Gammelväg samt mot badstranden varierar lermäktigheten vilket innebär att det inom detta område behöver grundläggas med spetsburna pålar, räls, rör eller dylikt. Den höga grundvattenytan måste beaktas. Avstånd till vattnet och lägsta grundläggningsnivå samt planerad grundläggningsmetod säkerställer att markstabiliteten och grundläggningen av byggnaderna tryggas.

Vidare är bedömningen att risken för erosion är låg, främst eftersom en stor del av strandzonen består av berg och den inre delen av viken där jordlager består av lera, sand och silt ligger i ett skyddat läge och inte är så vågexponerat.

Massbalansen inom området är ojämn. Projektet kräver att uppfyllnadsmassor tas från annan plats. Mängden fyllning är inte utredd. Delar av jordmassorna som schaktas för ny bebyggelse bedöms kunna användas inom området. Se Markundersökning - rapport nr 08135 Dragudden, Torsby 1:331, 1:342 & 1:165 (2008).

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. De miljökvalitetsnormer som är satta för Torsbyfjärden är att god ekologisk status ska vara uppnådd år 2021 och god kemisk status ska vara uppnådd 2015. Torsbyfjärden omfattas av de miljökvalitetsnormer som fastställts av Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt. Vad gäller buller bedöms området inte påverkas i sådan utsträckning att människors hälsa påverkas negativt. Buller från väg 274 är begränsad och störande verksamhetsbuller förekommer ej.

LUFT

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft vad gäller halter av kväveoxid, kvävedioxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar. Kväveoxid kommer oftast från biltrafikens avgaser och används vanligtvis som indikator på om även övriga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. De platser i Sverige där MKN för luft överskrids är till exempel Hornsgatan, Folkungagatan och Sveavägen. Där är trafikbelastningen mycket hög och den förorenade luften är instängd genom t.ex. omgivande bebyggelse och låg luftomblandning. Detta samt trafikflödet och andra diffusa föroreningskällor bidrar till att föroreningshalterna ackumuleras. Belastningen av en luftförorening på en viss plats vid en viss tidpunkt utgörs av en bakgrundsbelastning till vilken ett eller flera lokala bidrag läggs. Bakgrundsbelastningen varierar i viss mån i tid och rum, t ex beroende på vindriktning. I landsbygdsmiljö är bakgrundbelastningen lägre än i urban miljö (källa: *Har miljökvalitetsnormer förbättrat utomhusluften?* Naturvårdsverket, Rapport 5915, 2008).

Förändringar

Angående luftkvaliteten anses den planerade exploateringen inte påverka luften på ett sådant sätt att det överskrider normerna. Detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden ligger i landsbygdsmiljö med begränsade utsläpp från förbipasserande trafik. Platsen har enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund låga halter av NO₂ och PM₁₀ långt från den rådande miljökvalitetsnormen. Landskapet är öppet med stor genomströmning av luftmassor och omblandning av luften. På grund av dessa faktorer och att udden är ”vindutsatt” och de föroreningar som kommer med havsluften från fartygstrafiken sprids över ett mycket stort område och därmed späds ut i stora luftvolymmer har mätningar av luftföroreningar inte bedömts krävas i denna detaljplan. Bedömningen är att betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande krävs för att riskera att miljökvalitetsnormens riktvärden för luft ska överskridas.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Radon

Förutsättningar

Marken är låg- eller normalradonmark förutom i en punkt för huset närmast vattnet i norr med fyllnadsjord som är högradonmark.

Förändringar

En radonundersökning har gjorts i samband med övrig geoteknisk undersökning. Innan bebyggelse uppförs ska fyllnadsjorden belägen under den nordligaste byggnaden, närmast Stora Stadsvallsviken, bytas ut mot nya massor.

Markföreningar

En undersökning om förorenad mark gjordes 2008 och det påträffades ingen förorenad mark. Se: Markundersökning - rapport nr 08135 Dragudden, Torsby 1:331, 1:342 & 1:165.

DAGVATTEN

Förutsättningar

Värmdö kommun har en dagvattenpolicy; ”Dagvattenpolicy samt fakta och riktlinjer för dagvattenhantering i Värmdö kommun” (2012) som ska följas. Dagvattenpolicyen anger bland annat att hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen, att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan, bör avledas i öppna avrinningsstråk.

Förändringar

I detaljplanen föreslås att markbeläggning på nya tillfartsvägar och parkeringar ska bestå av grus. Det innebär att dagvatten huvudsakligen infiltreras genom gruset. Vattnet från bebyggelse leds via utkastare till ett svackdike. Ett svackdike anläggs med svagt sluttande sidor med ett permeabelt material ner till ett dräneringsrör som leder bort vattnet till recipient. Bostadshuset på åkermarken, mot Torsby 1:166, står nedanför en höjd och där bör det placeras ett avskärande dike, som kan leda vattnet österut förbi byggnaden. Även parkeringsytorna ska bestå av genomsläppligt material som fördröjer vattnet. Genom infiltration/ fördröjning i mark fångas föroreningar som till exempel oljespill upp lokalt och kan avskiljas innan vattnet når recipienten. Ett område är utmarkerat i plankartan illustrativt som torrdamm enligt rekommendationer från framtagna dagvattenutredning (WRS 2012) för ytterligare infiltration och rening av dagvatten innan det når recipienten.

RISK OCH SÄKERHET

Skredrisk

Bebyggelsen på åkermarken ligger på lerjord men området är relativt plant så risk för skred bedöms som liten. Likaså bedöms bebyggelsen på udden inte vara skredbenägen då marken i huvudsak utgörs av morän och urberg.

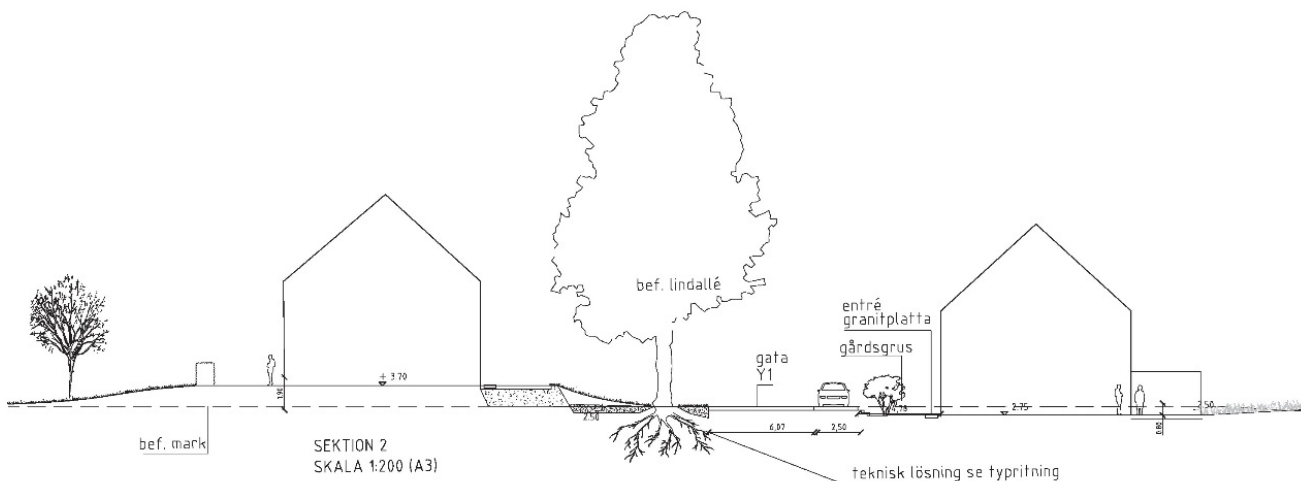
Vattenstånd

Förutsättningar

Planområdet omringas på tre sidor av vatten. I den inre delen av Stora Stadsvallsviken i norr är marken låglänt. Diket som avvattnar gårderna österut leds ut i viken. Länsstyrelsen rekommendationer för bebyggelsen ska ligga på +2,7 meter enligt höjdsystemet RH2000.

Förändringar

Bebyggelsen har i plankartan på vissa platser placeras på +2,7 meter från medelvattennivån enligt RH2000. Detta mått är räknat till underkant grundkonstruktion för bostadshus. Bebyggelsen bör inte placeras så mycket högre än + 2,7 då större uppfyllnad kan få stora konsekvenser för landskapsbilden. Alternativa lösningar skulle kunna vara att aktuella byggnader uppförs i vattentät konstruktion eller att några bostäder tas bort. För att bostadshusen längs Torsby Gammelväg ska hamna på +2,7-nivå krävs en uppfyllnad upp till högst ca 1,2 meter. Även del av Torsby Gammelväg föreslås fyllas upp så att en jämn yta skapas. Mark runt lindalléerna fylls som mest till ca 0,3 m med luftigt material så att träden inte påverkas negativt.



Typritning – teknisk lösning för uppfyllnad av mark kring befintlig lindallé.

För vidare studier för markuppfyllnad kring allé samt sektioner över bebyggelse och allé för Torsby Gammelväg se bilaga från LAND ARKITEKTER AB ”Torsby Havsvik – Utredningsskiss” (2013) samt rapport från Solna Trädgårdsvård AB ”Trädinventering och – besiktning” (2013) samt Uppdaterad utredningsskiss (2016) från LAND ARKITEKTER AB.

PROJEKTIDE OCH MILJÖÅTGÄRDER

Planprojektet har en ambition att skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande. 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. Under planarbetet har en miljögrupp, ledd av miljökonsult Anders Modig tagit fram idéer och visioner för att uppnå ett socialt och ekologiskt hållbart projekt. Miljögruppen har satt upp mål för vad området skulle kunna innehålla, uppnå och var ansträngningen bör ligga för största miljövinst.

Miljögrupp

Miljögruppen har sammanfattningsvis kommit fram till att fokus ska vara; hållbarhet under alla stadier; planering, genomförande och användande av området, hållbarhet handlar om hållbarhet på alla områden; ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Vidare har projektet lagt stor vikt vid att det ska vara enkelt att vara miljövänlig, därav viktigt att vi redan i planeringsstadiet möjliggör för de framtida boende att agera miljövänligt.

Projektet ska arbeta med beprövade byggnadstekniker för att slippa energiförlust (se bilaga: "Torsby Havsvik – Klassificeringssystem" och "Förslag för miljö- & energisparande åtgärder för Torsby 1:342 – Dragudden"), hellre än nya tekniska uppfinningar som kan vara svåra att förstå eller liknande. Detta projekt ska handla om många mindre åtgärder som tillsammans får stor miljöeffekt.

Prio	Åtgärd	Energi	Vatten	Miljö	Trygghet	Socialt
1	Energisnåla och "smarta" byggnader och installationer	x				
1	Bilpool med miljöbilar			x		x
1	Separata parkeringsytor (med biltvätt) (minimera trafiken i området)				x	
1	Laddmöjligheter för elbilar vid parkeringarna	x		x		x
1	Smart vattenanvändning (snålspolande toaletter, snåla diskmaskiner, od)	x	x			
1	Öppen dagvattenhantering		x	x		
1	Gemensamhetsytor och byggnader (t.ex. brygga, bastu, fest/möteslokal, gym, mm)					x
1	Öppna upp tidigare stängt område och strandlinje för allmänheten					x
1	Återvinningsstation (där även färg, olja, läkemedel, mm skulle kunna lämnas)			x		
1	Gemensam kompostering					x
1	Spara samtliga utmärkta träd enligt trädinventering			x		
1	Fågel- och fladdermusholkar			x		
2	Gemensam odlingsmark på ängen			x		x
2	Växthus med samlingslokal					x
2	Gott om väljorda cykelparkeringar			x	x	x
2	Miljövänligt byggmaterial			x		
2	Smarta el- och vattenmätare i varje enskild bostad	x		x		
2	Plantering av träd vid parkeringsytor			x		x
2	Behovsstyrd utomhusbelysning	x			x	
2	Säkra biologiskt diversa områden (=undvika egentliga parkmiljöer)			x		
2	Information om området på skylt och web					x
3	Se över möjligheterna till smarta energisystem (lokal fjärrvärme, sjövärme, etc)	x		x		
3	Möjlighet att i framtiden bygga sol- och vindkraftsanläggningar	x		x		
3	LED belysning	x		x		
3	Undersöka förutsättningarna för avfallskvarnar i husen	x		x		
3	Möjlighet att installera en gemensam rötgasanläggning	x		x		
3	Planera för "fraktala grönytor" (0-3 m från entrédörren, 3-20 m, 20-100 m, >100 m)				x	x
3	Hästhage på ängen			x		x
3	Gemensamt ägda kanoter					x
3	Se över möjligheterna att ordna centraliserad avfallshantering			x		x
3	Oljeätande bakterielager under parkeringsytorna					

Listan visar på de åtgärder som bör göras inom projektet och vilken aspekt av hållbarhet de gynnar. Illustration ÅF Infrastructure.

Idé

Bebyggelsen avses uppföras i bostadsrättsform för att undvika att marken känns privatiserad. Bebyggelsen placeras i en öppen gårdsmiljö som inte skiljs åt av staket eller liknande. Fler boende kan bo på mindre yta genom att radhus uppförs som tar mindre mark i anspråk än en villa. Förhoppningen är att området används på det sätt som är planerat genom att det mesta är iordningställt när de boende flyttar in samt att användandet är enkelt, det vill säga att det blir lätt för de nyinflyttande att spara energi och nyttja de miljösparande medlen.

Den sociala hållbarheten avses stärkas genom att olika gemensamma utrymmen finns på området. Det avses uppföras och finnas växthus, gym, bastu, yogasal, gemensamma kanoter samt odlingslotter på området. Tankar finns på en gårdskarl/vaktmästare som tar hand om området och de gemensamma utrymmena m.m.

Med flera funktioner på området kan bilåkandet minska. En bilpool med elbilar avses finnas på plats när de boende flyttar in. Projektet försöker främja kollektivtrafikåkandet genom att bussväntkuren vid väg 274 blir större, bekvämare och får belysning. Projektet ska öppna upp och tillgängliggöra natur- och strandområdet för boende, närboende och allmänhet.



Illustrationsplan som visar ny bebyggelse. Framtagen av LAND arkitektur.

Boende ska få tillgång till yta för odling av köksväxter. Här kommer matavfall att kunna användas för kompostering till matjord. Kretsloppet blir synligt i och med dessa odlingsaktiviteter. Frukträd samt bärbuskar vilka ger ytterligare möjlighet till ekologisk kunskap och medvetenhet kommer att planteras. Fladdermusholkar sätts upp. Det ska finnas ett miljöhus på området där de boende har nära möjlighet att sortera sitt avfall. Bebyggelsen uppförs som lågenergihus med smart byggnadsteknik. Lågenergihus är byggnader som använder mindre mängd energi än vad byggnormen kräver. Genom att bygga lågenergihus läggs fokus på att minimera värmeförlusterna genom ett tätt, välisolerat klimatskal och en energieffektiv ventilation. Viktigt är att huset blir helt tätt och att val av fönster samt planlösning är genomtänkt då de påverkar energibehovet. (Se bilaga: ”Torsby Havsvik – Klassificeringssystem” och ”Förslag för miljö- & energisparande åtgärder för Torsby 1:342 – Dragudden”).

KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Landskap och historia

Dragudden har tillhört Torsby gårds ägor och blev bebyggt först under 1910- och 20-talen då trädgårdsmästare Björlin anlade ett trädgårdsmästeri och bostad på udden. 1957 köpte Frälsningsarmén fastigheten med syfte att uppföra en kursgård för ungdomar på Dragudden. Udden bär än idag spår från handelsträdgårdens tid. I området finns flera frukträd och blommande träd som exempelvis gullregn samt äldre friväxande lövträd, exempelvis björk, ek och oxel. Den tidigare parkanläggningen framför huvudbyggnaden går fortfarande att urskilja. Området kantas av en enkelradig lindallé utefter Torsby Gammelväg.

Östra delen av planområdet utgörs av före detta odlingsmark som under senare tid använts för bete men med måttligt betetryck varvid gärdet är relativt igenvuxet. Fastigheten och planområdet avslutas i norr av det vattendrag som historiskt delat ägorna Torsby gård och Prästgården. Vattendraget sammanfaller även idag med traktgränsen.

Vattendraget är det som gett området dess namn då Dragudden och Dragede antyder att det var en plats där man drog över båtar. Båtarna drogs mellan Torsbyfjärden och Prästfjärden för vidare färd österut. På grund av senare års landhöjning och behov av mer åkermark under sent 1800-tal har dock vattendraget dikats ur.

Intill Dragudden låg det gamla torpstället Kulan. Vid Kulan bedrevs krogverksamhet under 1700-talet fram till 1800-talets mitt och det hölls också ting här. Både ting- och krogverksamheten och vattendraget tyder på att platsen varit en viktig knutpunkt då vattenväg och landväg korsades här. (Se bilaga: Kulturhistorisk inventering/Landskapsanalys av Dragudden).

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret. Till söder angränsar planområdet till en skogsbeklädd höjd. I skogsbrynet växer många ekar och utefter gårdet går en stig/vägbank. På höjden, söder om gårdet, finns rester kvar av en husgrund. Enligt fornminnesinventeringen kan denna vara en rest av en militär anläggning. Lämningen har ej status som fast fornlämning. Norr om planområdet utmed Stadsvallsvägen finns en milstolpe. Denna har status som fast fornlämning.

Förändringar

En kulturhistorisk analys har gjorts som bedömer den tillkommande bebyggelsens och dess placering positiv ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt.

Befintlig bebyggelse

Förutsättningar

Då Frälsningsarmén köpte fastigheten bestod anläggningen av huvudbyggnad, trädgårdsmästarevillan, uthus, garage, brygganläggning, båthus, lekstuga, tennisbana, fotbollsplan och 6 st växthus. Till anläggningen hörde också en stor trädgårdsanläggning samt skog. Flera av växthusen ersattes senare med förläggingsbaracker för Frälsningsarméns verksamhet.



Trädgårdsmästarevillan



Huvudbyggnaden i bakgrunden

Byggnaderna inom området är från 1910- och 20-tal samt från 1950- och 60-tal. Byggnader med utpekat kulturhistoriskt värde är Björlins villa (huvudbyggnaden) i 20-talsklassicistisk stil samt lekstugan och den f.d. trädgårdsmästarevillan,

båda i nationalromantisk stil. Särskilt är huvudbyggnadens läge, placering och volym av vikt. Entréparti med dess svängda trappa ger byggnaden dess ståndsmässiga karaktär. (Se bilaga: Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplaneläggning Dragudden.) På grund av eftersatt underhåll är byggnaderna dock i dåligt skick. För huvudbyggnaden har en antikvarisk förundersökning gjorts i vilken slutsatsen är att det finns skador i hjärtvägg och bjälklag samt mindre yttre skador i putsen som lett till viss rötskada i stommen. Vidare görs bedömningen att de resurser som krävs för att renovera och återställa byggnaden inte motsvarar dess kulturhistoriska värden. Dock fastslår rapporten att vid en eventuell rivning bör befintliga inredningsdetaljer med visst kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar och fyllningsdörrar, tas till vara och återanvändas. (Se bilaga: Slutrapport 2012-08-28 Dragudden, Torsby 1:342 Värmdö. Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning.)

Förändringar

Lekstuga samt pumphus som har bedömts som bevarandevärda ska behållas och har i plankartan markerats med bestämmelsen k och q som reglerar värdefulla byggnader. Pumphuset föreslås användas som förråd. Kakelugn har plockats ner i huvudbyggnaden och sparats för att kunna återuppföras i det gemensamma växthuset.

Områdets kulturhistoriska viktiga element och karaktärsdrag är:

- Det biologiska kulturarvet i form av trädgårdsväxter och större friväxande träd samt lindallén.
- Rester av parkmiljön framför huvudbyggnad.
- Huvudbyggnadens placering, volym och entréparti.
- Den före detta odlingsmarken och platsens öppna karaktär.
- Arkitektoniska och bebyggelsehistoriska värden för huvudbyggnaden, lekstugan, trädgårdsmästarbostaden samt en äldre ekonomibyggnad. (Se bilaga kulturhistorisk byggnadsinventering.)
- Platsen har immateriella värden som historisk viktig knutpunkt av vilka fysiska spår är vattendraget och den gamla landsvägen. Platsen har även socialhistoriska och samhällshistoriska värden genom Frälsningsarméns verksamhet på platsen.

Bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön

Den nya bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden. Särskilt de nya radhusen på östra sidan av Torsby Gammelväg och de på södra sidan av åkermarken då de blir synliga från Stadsvallsvägen och Torsby Gammelväg. Övrig bebyggelse tar i anspråk mark som idag är bebyggd. Bebyggelsen är och kommer fortsätta att vara omringad av delvis naturmark och en vik, Stora Stadsvallsviken, vilket gör att påverkan på landskapsbilden blir mindre, sett från både söder och norr. Den nya huvudbyggnaden som ligger längst ut på udden kommer eventuellt att påverka

landskapsbilden från vattensidan. För att minimera påverkan på landskapsbilden bör huvudbyggnadens kulör vara dämpad (se vidare under gestaltungsprincipen f_1 på sid 26) och uppvuxna träd ska sparas kring huvudbyggnaden (regleras med bestämmelsen n_1 i plankartan).

De föreslagna radhusen lånar drag av äldre ekonomibygnader. Radhusen ska särskilt likna de som uppfördes mellan slutet av 1800-talet och fram till omkring 1940. Ekonomibygnader från denna tid är fortfarande ett vanligt inslag i det svenska landskapet, så även i Värmdö. Den typ av ekonomibygnader som radhusen hämtar inspiration ifrån är ofta placerade utefter vägar eller i anslutning till åkern/ åkermark (se vidare under gestaltungsprincipen f_2 på sid 26). Sammantaget, utifrån platsens landskapsbild och bebyggelsestruktur, kan den tillkommande bebyggelsens gestaltning och placering anses vara positiv ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt.

SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN

Av behovsbedömningen framgår att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver göras för området (se stycke om behovsbedömning eller bilaga Behovsbedömning 2016). Övervägande negativa konsekvenser anses kulturmiljön få och nedan redovisas konsekvenserna som kan tänkas bli av planförslaget.

Konsekvenser för kulturvärden

Föreslagen plan

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 trädgårdsmästarbostaden. Enligt förslaget kommer lekstugan att bevaras samt en mindre ekonomibygnad. Huvudbyggnadens inredningsdetaljer av kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar och fyllningsdörrar avses bevaras. Någon eller några av dessa detaljer ska återanvändas i det planerade växthuset.

De föreslagna radhusens formspråk har tydliga drag av ekonomibygnader (från omkring förra sekelskiftet), men med samtida uttryck. Byggnaderna ska uppföras i trä och målas med slamfärg. Ett växthus som ska anknyta till platsens historia ska vara tillgängligt för boende. På platsen för den nuvarande huvudbyggnaden ska uppföras en ny huvudbyggnad innehållande flera bostäder. Den nya huvudbyggnaden ska ta upp drag från befintlig byggnad vad gäller volym och arkitektoniskt uttryck, särskilt är det byggnadens takform (valmat sadeltak), entrépartiet och sockel som ska återspeglas i den nya byggnaden.

Byggnader ska i första hand placeras på udden till viss del på ianspråktagen mark.

Tre radhuslängor planeras utefter Torsby Gammelväg, varav två placeras i planområdets östra del på den före detta odlingsmarken. En radhuslänga placeras även längs med områdets södra del utmed befintlig grusad mindre väg.

Nollalternativet

I dagsläget omfattas inte byggnader och mark inom planområdet av något skydd av kulturhistoriska värden. Området är inte utpekade i kommunens kulturmiljöprogram eller ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Hela den före detta odlingsmarken/betesmarken bevaras utan planläggning. En mindre del av marken har betats under senare år, i övrigt består marken av högt gräs och som till synes varit utan hävd en längre tid.

Konsekvenser för kulturmiljön

Förslaget innebär ett hot mot kulturvärden genom att förslaget innebär rivning av byggnader med utpekade kulturhistoriska värden. Kulturlandskapet påverkas genom att byggnaderna placeras på den före detta odlingsmarken. Hoten mot de kulturhistoriska värdena övervägs dock av de positiva värden som förslaget kan leda till. Radhusens ekonomiliknande utformning och placering har en positiv påverkan på landskapsbilden. De ansluter till en äldre byggnadstradition som känns naturlig i kulturlandskapet. Tack vare byggnadernas uttryck, deras placering utefter vägen och i anslutning till odlingsmarken bidrar den föreslagna bebyggelsen till en traditionell och igenkännande karaktär och bebyggelsestruktur på landsbygden. Dock kan byggnadernas volym upplevas något främmande i miljön då omgivande bebyggelse har en mindre skala och där marken inte är lika högt exploaterad.

Huvudbyggnaden kommer att ersättas med ny byggnad och förslaget tar därmed hänsyn till befintlig struktur samt att "ekonomibygggnaderna" får sin huvudbyggnad. Bestämmelser om huvudbyggnadens utformning är starkt reglerade vilket säkerställer intentionerna med att ta upp väsentliga karaktärsdrag från befintlig huvudbyggnad. Den befintliga huvudbyggnadens entréparti i form av svängd trappa och halvcirkelformade upphöjda stenparti ska, om möjligt, integreras i den nya huvudbyggnaden.

Planförslaget tar i övrigt hänsyn till andra, för området viktiga karaktärsdrag och kulturhistoriska element, genom att bevara befintlig växtlighet samt att nyanläggning av fruktträd och parkmiljö och även växthus knyter an till platsens historia.

För att förslaget även ska leda till att den före detta odlingsmarken hålls öppen är det viktigt att det finns en skötselplan om hur marken ska hävdas, antingen genom bete eller slätter. Den senare ger större mångfald vad gäller hävdvunnen flora.

Sammanfattningsvis är planförslaget på lång sikt positivt för kulturmiljön då området får en enhetlig bebyggelsekaraktär som ansluter till landskapsbilden. En genomtänkt bebyggelsemiljö med samhällande karaktär och arkitektoniska kvalitéer och med byggnader som placeras naturligt i terrängen är också oftast de bebyggelsemiljöer som blir morgondagens kulturmiljöer.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planerad bebyggelse

All ny bebyggelse ska utformas i enlighet med planbeskrivning och gestaltungsbilaga.



Vy från entrégata som visar radhus samt växthus. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

Huvudbyggnad

Ny huvudbyggnad föreslås på samma plats som nuvarande huvudbyggnad står. Den nya byggnaden ska i stort ha samma formspråk och skala som sin föregångare men med ett eget och nutida uttryck. Den ska ge en ståtlig och storslagen känsla och skilja sig i skala, material och form från radhuslängorna. Åtta stycken lägenheter föreslås huvudbyggnaden innehålla. Lägenheterna varierar i storlek mellan cirka 60 till 130 kvadratmeter. I plankartan regleras huvudbyggnadens utformning med bestämmelsen f₁.

Radhuslängor

Inom planområdet uppförs nio stycken radhuslängor som långa sammanhållande volymer. 58 stycken bostäder föreslås i radhuslängorna, med huvudbyggnad inräknad kan det på hela området tillkomma 66 stycken bostäder. Boytan för varje

radhus är cirka 140 kvadratmeter. Bebyggelsen skapar en öppen och inbjudande gårdskänsla genom sin arkitektur samt placering. Arkitekturen är inspirerad av landsbygdens ekonomibyggnader med ett samtida skulpturalt uttryck. Material och kulör utformas med inspiration från äldre bebyggelsetraditioner. Parkering utgörs av kantparkering bredvid väg, en mindre grupp i sydvästra hörnet av bebyggelsen på åkern samt vid entrén till området. Allt material på vägar och parkering avses utgöras av grus alternativt stensmjöl. I plankartan regleras radhusens utformning med bestämmelsen f₂.

Växthus

Ett växthus ska placeras centralt i bostadsområdet. Den ska utgöra en gemensamhetslokal och förutom växthus även innehålla en yogasal. Växthuset anknyter till platsens historia som handelsträdgård. Huset har glas på överdel samt högre grund i souterräng. I plankartan regleras växthuset med bestämmelsen f₃.

Miljöhus

Ett miljöhus föreslås på området för att ge en nära och enkel sortering av avfall. Miljöhusets utformning ska vara anpassat till miljön och området. I plankartan regleras miljöhuset med bestämmelsen f₄.

Bastu

Bastu och gym föreslås i huvudbyggnaden som avses vara tillgänglig för alla i den kommande bostadsrättsföreningen.



Illustration över ny huvusbyggnad. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

Gestaltningssprinciper

Huvudbyggnad

f₁

Huvudbyggnadens fasader utförs i puts.

Sockel utförs i natursten.

Takets form ska vara valmat sadeltak.

Takmaterial utförs i falsad plåt.

Entrén ska vara markant och tydlig.

Fönstersättning och fasadutformning i huvudsak enligt gestaltningsbilaga sid 5 och illustration sid 11.

Radhuslängor

f₂

Utformning i huvudsak enligt gestaltningsbilaga s 6 - 7 med illustration sid 7 - 10.

Radhuslängorna uppförs i stående träpanel. Inga knutbrädor.

Fasadkulör kan vara falu svart, falu röd eller järnvitriol.

Husen uppförs med sadeltak.

Tak utförs i falsad plåt i svart, röd eller grå kulör. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör lika fasad.

Takfönster får uppföras. Samtliga omfattningar i kulör lika takmaterial.

Eventuella skorstenar kläs med material i utförande lika tak.



Vy över åker och radhus längs Torsby Gammelväg. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

Växthus

f₃

Växthus (gemensamhetslokal/träningslokal) får uppföras.

Växthuset ska uppföras i souterräng.

Miljöhus

f₄

Komplementbyggnad/miljöhus för återvinning får uppföras.

Byggnad ska uppföras i trä.

Fasadkulör ska anpassas till omkringliggande landskap. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör lik fasaden.

Eventuella knutbräddor färgas likt fasaden.



Vy från Torsby Gammelväg på radhuslängorna längs Torsby Gammelväg. Illustration av Sandell-Sandberg Arkitekter.

GATOR OCH TRAFIK

Befintliga vägar och angöringar

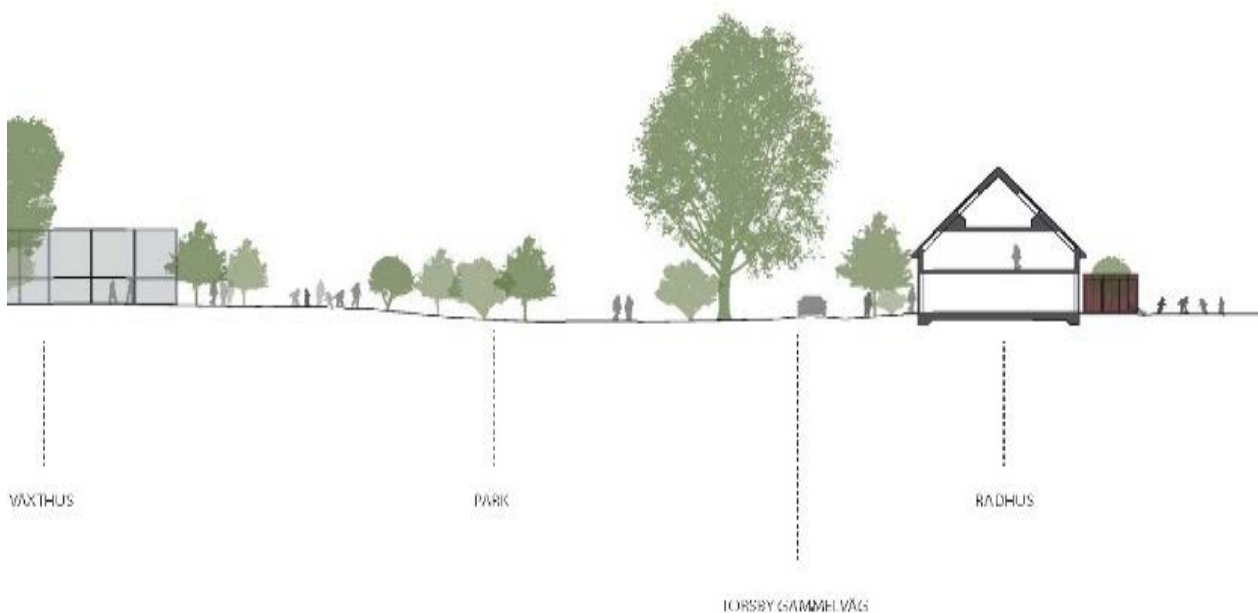
Förutsättningar

Planområdet är beläget cirka 500 meter från väg 274. Planområdet innefattar vägar (Torsby Gammelväg) som ingår i Torsby GA:1.

Förändringar

Torsby 1:342 har andel i Torsby ga:1 då fastigheten är belägen i dess verksamhetsområde. De tillkommande boende ska använda sig av Torsby Samfällighetsförening vägnät. Vidare ska den nya bebyggelsen även fortsättningsvis ha infart från Torsby Gammelväg. För att undvika stora vändplaner ska genomfart möjliggöras för sopbil och räddningstjänst ut till Draguddsvägen.

En liten vändplan anordnas närmast Draguddsvägen i sydväst med en bom som enbart ska nyttjas av renhållningsfordon och räddningstjänst. Ny bebyggelse på åkern har tillfart från Torsby Gammelväg, med kantparkering längs med vägen. För del av Torsby Gammelväg möjliggör planen en vägbredd på 4,5 meter med ett vägområde på 6 meter. Längs med åkerns södra sida kommer den grusade väg som finns idag att utvecklas fram till och med bostadshusen som föreslås i planen med möjlighet till vänd zon i slutet. Alla vägar inom kvartersmark bör ha en vägbredd på 4,5 meter för att renhållningsfordon ska kunna ta sig runt i området. De avses ligga i nivå med omgivande landskap och utföras i grus för att ha karaktären av äldre gårdsväg. Gångytor och dylikt ska inte avgränsas med kantsten. Tillfartsvägar till husen ska vara smalt utformade så att parkering vid hus blir svårt och undviks.



Sektion radhus och Torsby Gammelväg. SandellSandberg Arkitekter.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats finns cirka 500 meter från planområdet på väg 274. Där trafikerar tre busslinjer, 437, 438 och 439. Under högtrafik trafikerar hållplatsen

med tjugo minuters trafik.

Förändringar

För att främja och underlätta för kollektivtrafikresenärer planeras en väderskyddad busskur på hållplatsen vid väg 274 – riktning mot Stockholm. Befintlig kur blir större och belyst för att attrahera fler resande. Avtal kommer att tecknas genom kommunens försorg med Trafikverket, Trafikförvaltningen och exploatör för att säkerställa investering och drift och underhåll.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga komplicerade lutningar.

Förändringar

Planförslaget innebär en utökad tillgänglighet. Alla bostäder är tillgängliga för funktionsnedsatta och i de flesta fall med kantparkering i nära anslutning till bostaden. Stigar anläggs som möjliggör närhet till natur- och strandområdet.

Parkering

Förutsättningar

Idag finns en stor grusad plan invid strandkanten och en parkeringsyta uppe vid huvudbyggnaden.

Förändringar

Ca 80 nya parkeringsplatser föreslås på området. Det ska även finnas en bilpool på området som är utöver dessa 80 platser. Utformning beskrivs närmare i gestaltungsbilagan.

Bilpool

En bilpool med platser för 5 elbilar ska finnas på plats när de boende flyttar in. Detta förväntas främja användandet av bilpool.

VATTENOMRÅDEN

Förutsättningar

Torsbyfjärden gränsar i nordost till Solöfjärden och i nordväst till Långholmsfjärden. I söder avgränsas fjärden av en stängd vik mellan Hemmesta och Mörtnäs. Torsbyfjärdens ekologiska status är idag måttlig och den kemiska statusen är god, med undantag för kvicksilver.

Fastigheten består idag till stor del av naturmark och grönytor vilket betyder att det dagvatten som skapas i området innehåller låga förorenings- och närsaltmängder.

Förändringar

När den lokala avloppsanläggningen slutar användas och fastigheten kopplas till kommunala vatten- och spillvattennätet (VS) (spillvatten är vatten som lämnar fastigheten via avloppet från toalett, bad, dusch, disk och tvätt) så kommer närsaltbelastningen att minska (fosfor och kväve) till ytvattenrecipienten i och med att spillvatten transporteras bort från området. För planområdet föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten och ”trög” avledning vilket gör att föroreningsbelastningen kommer att bli betydligt lägre. Omhändertagande av dagvatten, se under rubrik dagvatten ovan. Om Värmdö kommuns dagvattenpolicy följs för den nya bebyggelsen så är bedömningen att dagvattenpåverkan på recipienterna inte kommer att öka i någon nämnvärd omfattning. Vid en förtätning med fler byggnader och permanentboende, med konventionell avledning av dagvatten, det vill säga direkt avledning av vatten från tak, lokalgator m.m. till ledningsnät, brukar den potentiella belastningen av olika föroreningsämnen öka.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

Befintlig enskild VA- anläggning är idag belägen på fastigheten. Anläggningen är inte godkänd för projektets omfattning.

Förändringar

Fastigheten Torsby 1:342 avses anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet (VS). Spillvatten är vatten som lämnar fastigheten via avloppet från toalett, bad, dusch, disk och tvätt. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall och pumpstationer där så är möjligt. I övrigt tillämpas LTA-system (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive byggnad. Kommunens ledningar kommer att förläggas i u-område på åkermark på fastigheten Torsby 1:342. Utifrån framtagna rapport ”Trädinventering och – besiktning” (2013) av Solna Trädvärd AB, som påvisar den biotopskyddade alléns rotsystem, kan eventuell schaktning för VS-ledningar påverka lindalléns status negativt. Därmed förläggs inte ledningar i allmän plats (LOKALGATA) utan ute på åkern i u-område. Separat internt nät ordnas av exploatören, dock ej inom område för allé i enlighet med detaljplanen.

Värme

Bebyggelsen planeras för uppvärmning med huvudsakligen förnyelsebar el så som

exempelvis bergvärme alternativt sjövärme med effektiv värmeåtervinning. För värmestabiliteten planeras en tung stomme.

Avfall

Rivningsmaterial från befintliga byggnader ska sorteras, om möjligt återvinnas och i övrigt skickas till mottagningsstation för avfall. En miljöprovtagning av befintliga material ska utföras innan byggstart.

Avfall under byggtiden ska sorteras och lämnas till återvinningscentral alternativt mottagningsstation.

Möjlighet att sortera och återvinna sitt avfall ska finnas på området. Vissa bostäder kommer dock att ha längre avstånd än accepterade 50 meter till soprum.

Energi

En energiförsörjningsanalys ska göras när energibehoven för fastigheten kan beräknas. Möjligheten att certifiera området enligt LEED/ BREEAM- certifiering kommer att ses över av exploatören. (Se bilaga: Torsby Havsvik - Klassificeringssystem (2012))

Miljöåtgärder

Sverige har 16 nationella miljömål, ett av dessa är att minska den totala energiförbrukningen med 20 % till år 2020, med 2008 som basår. Den största andelen av energiförbrukningen för ett hus går åt under tiden då det brukas av de boende i form av belysning, elektronik och uppvärmning. Denna siffra uppgår till 90 % av den totala energiförbrukningen för ett genomsnittshus i Sverige. Det är därför viktigt att under byggnadsfasen se till att optimera energi- och miljöaspekterna.

Informationen är hämtat från Naturvetenskapliga kandidatprogrammet i miljövetenskap från Lunds Universitet och är tänkt att användas under planeringsfasen samt vid uppförandet av husen i planområdet. Vissa delar kan även fungera som tips till framtida boende i området. Eftersom området avses upplåtas i bostadsrättsform är tanken att flertalet av dessa åtgärder kan vara förinställda när de boende flyttar in samt på något vis fastställda i bostadsstadgarna. Vidare ska de få information om miljöhänsyn vid inflyttning. (Se bilaga: Torsby Havsvik - Klassificeringssystem (2012), för vidare information om vad som är viktigt att tänka på vid uppförande av hållbara bostadsområden).

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat genomförande av detaljplanen. Varje fastighets konsekvenser positiva som negativa belyses också i dokumentet. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive lag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

2012 jan Beslut i SPN om att påbörja detaljplanarbetet.

2012 aug Start-PM fastställs i KS.

2016 juni Beslut om samråd.

2016 juni/juli Samråd

2016 sep Godkännande av samrådsredogörelse. Beslut om granskning.

2016 okt Granskning

2017 jan Antagande i KSPU

2017 feb Antagande i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden startar två år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och är sedan 10 år. Längden på genomförandetiden motiveras med att det bör vara en berättigad utbyggnadstid för färdigställande av bostäderna. En kortare genomförandetid är mer konjunkturkänsligt och en längre skulle ge en alltför lång tidsperiod för tillkommande bostäder.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Enskilt huvudmannaskap innebär att någon annan än kommunen kommer att sköta allmän platsmark. Det kan bli den blivande bostadsrättsföreningen eller en gemensamhetsanläggning. Oavsett vem som är huvudman är allmänplatsmarken tillgängligt för alla och envar genom allemansrätten. Det går heller inte att förändra den allmänna platsmarken i någon större omfattning då den omfattas av strandskydd.

I Värmdö kommun har i stort sett alla bebyggelseområden enskilt huvudmannaskap. Kommunen gör bedömningen att följande utgör särskilda skäl att ha fortsatt enskilt huvudmannaskap för planområdet: Planområdet är beläget inom Torsby GA:1 (Torsby Samfällighetsförening) – ca 11 km från Gustavsbergs centrum och utgör en mindre del av samfällighetsföreningens område. Området består av spridd villa- och fritidsbebyggelse och det finns inga kommunala anläggningar inom området. Nuvarande samfällighetsförening/tidigare organisationer har skött vägnätet inklusive grönområden, badplatser lekplatser mm i området sedan bebyggelsen uppstod. Därutöver är det normalt i Värmdö kommun att vägnätet sköts av vägföreningar/samfällighetsföreningar.

Fastighet Torsby 1:342 har idag andel i Torsby GA:1 och avsikten är att fastigheten också framöver ska fortsätta ingå i den. Exploatören avser att teckna en överenskommelse med Torsby Samfällighetsförening (som är förvaltare av Torsby GA:1) angående ändring av andelstal mm. Kan överenskommelse inte träffas får frågan om andelstal mm prövas genom omprövning av gemensamhetsanläggningen. Det ankommer också på exploatören att genomföra och bekosta erforderlig anpassning av vägen i höjddled mm innan föreslagen byggnation genomförs. Eventuellt kan också detta erfordra omprövning av Torsby GA:1.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten (VS) utökas så att det omfattar planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar och till sitt ledningssystem hörande pumpstationer. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av ledningar inom planområdet från av kommunen angiven anslutningspunkt. Drift och underhåll av kommunalt VS handläggs av VA- och renhållningsenheten på Samhällsbyggnadsavdelningen.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. Torsby Samfällighetsförening svarar för vägdiken inom allmän plats samt dess drift och underhåll. Dagvatten på kvartersmark ska ledas till dike/ damm med oljeavskiljande funktion. Värmdö kommuns dagvattens policy ska följas.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall är elnätsägaren inom området. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall. Vattenfall bygger ut sitt nät inom planområdet. Vattenfall ansvarar för sitt ledningssystem med tillhörande elnätstationer. Utbyggnaden bör samordnas med exploatören. Skanova ansvarar för telenätet i området.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har skrivits mellan kommunen och Torsby Havsvik AB. Avtalet reglerar bl.a. fördelning av kostnaderna för upprättandet av planförslaget.

Exploateringsavtal

Värmdö kommun kommer att träffa exploateringsavtal med exploitören innan detaljplanen antas för reglering av erforderliga exploateringsersättningar, skydd av lindallén/andra träd under byggtiden och övriga genomförandefrågor. I avtalet stadgas också att exploitören bekostar en förbättring av busshållplatsen mot Stockholm. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft.

En gestaltningsbilaga har tagits fram under planarbetet. I exploateringsavtalet kommer det att föreskrivas att byggnationen i huvudsak ska följa gestaltningsbilagan och gestaltningsprinciperna i planbeskrivningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Planområdet berör Torsby 1:342 och del av Torsby 1:3. Torsby 1:342 ägs av Torsby Havsvik AB och omfattar ca 7 ha. Torsby 1:3 ägs av Torsby Samfällighetsförening och består i planområdet av befintligt vägområde.

Fastighetsbildning och Gemensamhetsanläggningar

Det som är aktuellt är att bilda en bostadsrättsförening som ska äga såväl kvartersmark som allmän platsmark. Planen medger också att separata fastigheter bildas kring respektive radhuslägenhet. Om detta blir aktuellt får vägar, parkmark mm inrättas som gemensamhetsanläggning för de avstyckade fastigheterna. För det fall flera bostadsrättsföreningar bildas aktualiseras också bildande av gemensamhetsanläggning för de skilda bostadsrättsföreningarna.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för drift och underhåll av:

- allmänplatsmark
- bredband
- dag- och dräneringsvattenanläggningar

Antalet gemensamhetsanläggningar som kan inrättas bestäms vid lantmäteriförretning. För förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan en samfällighetsförening bildas. Samfällighetsföreningen ansvarar då för drift och underhåll av de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningarna. Det åligger således samfällighetsföreningen att ansvara för att anläggningar i området är säkra och att risk för skador minimeras. Samfällighetsföreningen har endast rätt att underhålla och drifva de anläggningar som beskrivs i kommande anläggningsbeslut.

Ledningsrätt

Torsby 1:342 belastas idag av en ledningsrätt (0120- 93/48.1 telekabel) som sträcker sig längs den södra delen av åkern och fortsätter snett nordöst. Ledningsrätten gäller ett område som sträcker sig 2,0 meter på ömse sidor om kabelns befintliga läge. Det finns en viss osäkerhet i läget för ledningen och ledningsrätten.

Vid eventuellt flytt av ledningen kan det finnas behov av att söka omprövning av befintlig ledningsrätt.

VS-ledningarna förläggs inom allmän platsmark lokalgata och inom u-område på kvartersmark (i kartan benämnd odling). Kommunen avser trygga sitt VS-nät genom ledningsrätt. Ledningsrätt kan också upplåtas för tele, starkström, och bredband. Ledningshavarna ansvarar för tryggheten av sina ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Allmän plats

Torsby Samfällighetsförening svarar för drift och underhåll av allmän platsmark lokalgata. Den nya bebyggelsen erfordrar åtgärder på befintlig lokalgata (Torsby Gammelväg) och nyanläggning av lokalgata, parkmark och lekplatser. Kostnader för detta ska betalas av exploitören och avser bl a kostnaderna för upprustning inklusive ändring av höjdläge av lokalgata mm. Kostnaderna för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats natur och parkmark svarar blivande bostadsrättsförening alternativt gemensamhetsanläggning för. Plangenomförandet kan innebära att lantmäteribeslutet avseende Torsby GA:1 måste omprövas. Se också ”konsekvensbeskrivning” sist i planbeskrivningen

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägare/exploatör svarar för utförande av byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark.

Busshållplats

Fastighetsägaren har för avsikt att bygga och bekosta en större busskur med belysning vid Stadsvalls hållplats för att attrahera fler boende att åka kollektivt. Kommunen tecknar avtal med Trafikverket och Trafikförvaltningen om utförande av busshållplatsen och kostnaderna regleras i exploateringsavtalet.

Avgifter

Plan och bygglovavgift

Plan kostnaderna är reglerade genom avtal. Planavgift kommer ej att tas ut. Bygglövsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan.

VA-anläggningsavgift

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debiteringen sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren står för sina egna kostnader för servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnader.

Värme

Exploatören bekostar värmeanordningar för byggnationen.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Kostnaden för anslutning till bredband, el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningshavare.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, kollektivtrafik m.m

Lokalgator

Lokalgatan (Torsby Gammelväg) ska ha sådan standard och bärighet att den fungerar för utsedd funktion i och i anslutning till planområdet. Gatan ska vidare fungera för sopbilar, utryckningsfordon och andra fordon. Gatan anpassas efter terrängens naturliga lutningar. Vägbredden ska minst vara 4,5 meter bred, med ett vägområde om 6 meter, för att klara kommunens standard för renhållning. De nya gatorna ska ha sådan standard och bärighet att de fungerar för utsedd funktion och för utryckningsfordon, renhållningsfordon och andra fordon. Gatorna ska uppfylla kraven på tillgänglighet. Lokalgatan i områdets sydvästra del, nordväst om Torsby 1:340, ska avslutas med en vändplan för personbilar. För renhållningsfordon och utryckningsfordon skapas en möjlighet att ha utfart ut mot Dragsuddsvägen. Utfarten avses vara stängd för annan trafik med en bom. Kommunens handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Parkeringsplatser

Bilparkering med laddningsstolpar avses att anordnas i och med exploateringen. Likaså flertalet cykel-parkeringsplatser då syftet är att alternativa hållbara färdmedel ska främjas.

Cykelväg

Cykel ska främjas, dock anses trafikflödet vara så pass lågt i området att blandtrafik kan accepteras.

Busshållplats

Fastighetsägaren avser anlägga en bättre väderskyddad busshållplats vid den plats som är närmast planområdet idag för att attrahera fler boende att åka kollektivt. Tekniska krav sker i samråd med Trafikförvaltningen och Trafikverket för genomförandet av denna.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven ska uppnås både för bostadshus och anläggningar. Naturområde kommer att lämnas orört och därför ha en terräng som gör den mindre tillgänglig.

Avfallshantering

Minst en fraktion kommer att vara tillgänglig i området för matavfall och övriga hushållssopor. Kommunens handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Avfallskvarnar

Avfallskvarnar kan anordnas för de som vill ansluta sig till en separat tank. Tanken måste vara belägen på en plats så att kommunen kan hämta den med slambil och vägen måste ha den standard som kommunen ställer.

Fastighetsnära insamlingar

Förpackningar och returpapper (tidningar, kartonger, reklamblad och liknande) samlas in på återvinningsstationer som Förpacknings- och Tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för. Bostadsrättsföreningen alternativt fastighetsägarna själva kan beställa fastighetsnära insamling av någon valfri entreprenör.

Yt- och grundvatten

För att minimera påverkan på områdets yt- och grundvatten ska dagvattenhanteringen utformas i planområdet på sådant vis att vattenkvaliteten kan behållas eller förbättras.

Vatten och spillvatten

Området ska anslutas till det kommunala vatten och spillvattennätet. En ny pumpstation för spillvatten kommer att anläggas utanför planområdet (som är den punkt där kommunens ansvar övergår till enskild). Projektering av exakt läge pågår. Nydragning av vatten- och spillvattenledningar kommer att anläggas inom allmän platsmark och kvartersmark.

Buller

Underlag för att utvärdera bullernivåer består av kommunala kartmaterial som visar trafikmängd och uppmätta bullernivåer så som material från Länsstyrelsen och

Bullernätverket. Bullernätverket tillhanda har kartor som bland annat visar områden med låg trafikbullernivå. Det aktuella planområdet, Torsby och Stadsvall omfattas av denna kategori med undantag från de fastigheter som ligger inom 100 meter från väg 274.

Den förändring som genomförandet av planen bedöms kunna leda till är en viss ökning av antal fordon som kör mellan väg 274 och Dragudden. Hastigheten är dock så pass låg att den inte bedöms generera ljudnivåer över rekommenderade värden och den ökning av trafik som de tillkommande hushållen bidrar med inte är i dignitet med de trafikvolymerna och hastigheter som fordras för att kommunen ska göra bedömningen att en bullerutredning krävs. Boendemiljön, vad gäller omgivningsbuller vid den framtida bebyggelsen, bedöms bli god och samhällsbyggnadsavdelningen anser inte att det tillkommer sådan bullerproblematik att buller-reducerande åtgärder eller en bullerutredning måste utföras.

El, Tele, Bredband

Elnätet inklusive erforderliga transformatorstationer byggs ut av Vattenfall. Vid ledningsdragnings skall hänsyn tas till allén vid Torsby Gammelväg. (Se bilaga: Trädinventering- och besiktning, (2013) Solna Trädvård AB). Nät för tele/bredband behöver byggas ut i området.

Värme

All ny bebyggelse föreslås försörjas av bergvärme alternativt sjövärme.

Geoteknik och radon

Exploator/fastighetsägare ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs i samband med nybyggnad och ombyggnad. Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Resurshushållning och miljöanpassning

Sunda och återvinningsbara material bör användas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvensbeskrivning

Projektet i sin helhet kommer att erbjuda tillskott av bostäder i Värmdö samt möjliggöra ett medvetet boende med hänsyn till miljön. Den exploatering som blir kommer att tillföra en viss belastning av infrastrukturen, dock kommer exploatorn försöka påverka och vägleda de boende till alternativa färdmedel. Området kommer att kopplas till kommunens VS-nät och kommer på så sätt inte belasta miljön ytterligare med enskilda avlopp.

En sammanfattning av detaljplanens konsekvenser för enskilda Fastigheter.

Torsby 1:342	<p><u>Upplåtelse</u> Planen medger upplåtelse av mark för natur inklusive badplats och lekplatser för de fastigheter som kan ha intresse i det. Detta prövas då vid en lantmäteriförrättning om inrättandet av gemensamhetsanläggning. I annat fall kommer naturområdet inklusive badplatsen och lekplatser att förvaltas av blivande bostadsägare i planområdet.</p> <p><u>Utförande</u> Detaljplanen förutsätter vid byggnation att höjden på vägen anpassas till intilliggande byggnation.</p> <p><u>Fastighetsrättsliga konsekvenser</u> Planen medger styckning av fastigheter.</p> <p><u>Gemensamhetsanläggningar</u> Fastigheten har andel i Torsby GA:1 (Torsby samfällighetsförening) och kommer att få en höjning av andelstalet vid byggnationen. Separat överenskommelse träffas med Torsby samfällighetsförening om detta. Överenskommelsen ska sedan underställas Lantmäteriet. Alternativt kan frågan prövas vid en lantmäteriförrättning.</p> <p><i>Rättigheter</i> Ledningsrätt ska bildas för nya VS-ledningar. Vidare måste Torsby 1:342 ha servitut för vatten- och spillvattenledningar över Torsby 1:3. Fastigheten belastas idag med ledningsrätt för en telekabel. Rättigheterna ska tryggas av respektive ledningsägare.</p> <p><i>Tekniska krav</i> Angöring sker via Stadsvallsvägen och Torsby Gammelväg. Utfart för renhållningsfordon kan också ske via Draguddsvägen. Höjdläget av Torsby Gammelväg måste anpassas till föreslagen byggnation och det innebär en höjning av vägen. Kostnaderna för detta betalas av ägaren till Torsby 1:342.</p> <p><u>Ekonomiska konsekvenser</u> Kommunen avser att innan antagande av detaljplanen teckna ett exploateringsavtal med ägaren till Torsby 1:342 avseende vissa genomförande-frågor. Byggrätterna ger en möjlighet att exploatera fastigheten genom byggnation. q-märkning av lekstuga och pumpstation kan möjligen anses vara en belastning men det får vägas mot värdet av nya byggrätter på fastigheten. Skadan är då mycket liten och kan inte anses vara betydande. Någon ersättning blir inte aktuell och det regleras i exploateringsavtalet. Fastigheten kan komma att behöva utge ersättning för befintligt vägsystem mm till Torsby Samfällighetsförening. Kostnaderna för lantmäteriförrättning och eventuellt ersättningar tillkommer.</p>
	<p>Fastigheten kan också behöva utge ersättning för vägslitage under byggtiden. Anläggningslagen erbjuder en möjlighet att reglera detta enligt § 48. Kostnader för lantmäteriförrättning tillkommer. 2 träd i allén måste ersättas med nya på exploatörens bekostnad och det är reglerat i exploateringsavtalet.</p>

<p>Torsby GA:1 (Torsby Samfällighetsförening) Torsby 1:3 som ägs av Samfällighetsföreningen</p>	<p><u>Upplåtelse</u> Planen medger upplåtelse av mark för väg på samfällighetsföreningens fastighet Torsby 1:3. Därutöver måste Torsby 1:342 ha servitut för vatten- och spillvattenledningar över Torsby 1:3.</p> <p><u>Andelstal</u> Torsby 1:342 får en höjning av andelstalet i Torsby GA:1. Separat överenskommelse träffas med fastighetsägare om andelstal. Överenskommelsen ska sedan underställas Lantmäteriet. Alternativt kan frågan prövas vid en lantmäteriförrättning.</p> <p><u>Ersättning</u> Samfällighetsföreningen kan erhålla ersättning från Torsby 1:342 för befintligt vägnät.</p> <p><u>Utförande</u> Detaljplanen förutsätter vid byggnation att höjden på vägen anpassas till intilliggande byggnation. Exploatören bekostar detta.</p> <p><u>Eventuellt utökat vägområde</u> Om Torsby GA:1 ska utvidgas genom bredare vägområde/vägarna inom Dragudden måste omprövning av gällande lantmäteribeslut ske</p>
<p>Stadsvallsvägens Samfällighetsförening</p>	<p>Risk finns att kommande byggnation alstrar mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning. Torsby Samfällighetsförening erlägger idag en årlig avgift till Stadsvallsvägens vägförening för vägslitage. Kommer trafikmängden att öka kan en höjning bli aktuell. Frågan prövas vid en lantmäteriförrättning. Frågan kan prövas vid en lantmäteriförrättning om förändringarna är stora jämfört med vid tidpunkten för gällande lantmäteribeslut.</p>
<p>Torsby 1:166</p>	<p>Tillkommande bebyggelse närmast fastigheten Torsby 1:166. Kommande byggnation kan komma att alstra mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning.</p>
<p>Torsby 1:340</p>	<p>Det blir ny byggnation på grannfastigheten och på åkermarken. Vidare kan kommande byggnation alstra mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning.</p>
<p>Torsby 1:336 -339</p>	<p>Kommande byggnation kan komma att alstra mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning.</p>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Granskningsförslaget har utarbetats av:

Emilie Hellström – planeringsarkitekt och projektledare, Värmdö kommun

Anna Enberg – landskapsarkitekt, Värmdö kommun

Susanna Eschricht – kulturgeograf/antikvarie, Värmdö kommun

Viveca Jansson – ekolog, Värmdö kommun

Tommy Johansson - projektledare för VA-utbyggnad, Värmdö kommun

Rådgivande konsult:

Henrik Swensson – exploateringsingenjör, Torkel Öste Fastighetskonsulter AB

Helene Amundsen - Helene Amundsen Arkitektur

Emma Helin – SandellSandberg Arkitekter

Alf Orvestad – LAND Arkitektur AB

Foton av Viveca Jansson, Elenor Lennartsson, Anna Enberg samt Susanna

Eschricht. Snedbilder tagna för Värmdö kommun av Bergslagsbild AB

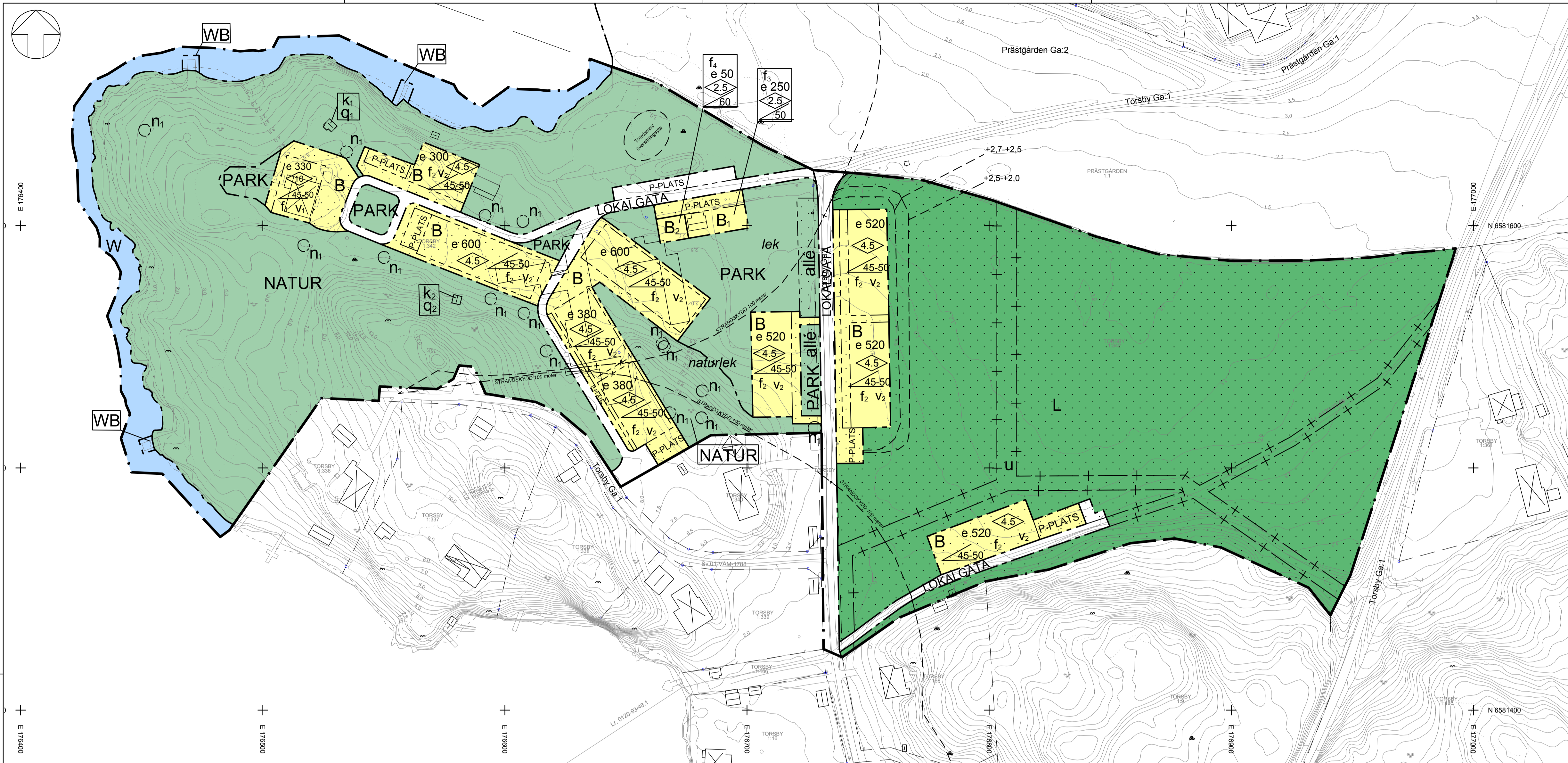
Värmdö 2016-09-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Emilie Hellström
Projektledare/Planeringsarkitekt

Granskningshandling
Planbeskrivning
Dnr: 2016KS/0238
Sida 41 (40)



TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

- Bestämmelesgräns
- Strandskydd
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för rättighetsservitut
- Ga-gräns
- Ledningsrättsgräns

- Bostadshus
- Övrig byggnad
- Belysningsstolpe
- Väg
- Gångbana
- Stig
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Dike
- Ägoslag
- Nivåkurvor

1:45 Fastighetsbeteckning
 X=6576800 Koordinatangivelse
 U 0120-0912.1 Rättighetstext

Berg i dagen
 Barrskog
 Barrträd
 Åker
 Äng
 Lövskog
 Lövtärd
 Brunn

GRUNDKARTA
 Kartbeteckningar enligt HMK-KA 2.2.6.1
 Koordinat och projektionssystem:
 Sweref 991800, Höjdsystem RH2000

Aktualitet:
 Detaljinformation, datum för inmätning/fältkontroll:
 2016-09-01

Fastighetsinformation och
 aktualitetsdatum i fastighetsregister:
 2016-09-19
 Grundkartan senast reviderad:
 Skala 1:1000
 2016-09-21

Grundkartan upprättad av
 firma: Metria AB
 namn: Jan Nilsson
 titel: Lantmätningenjör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- B₁ Komplementbyggnad växthus/gemensamhetslokal
- B₂ Komplementbyggnad miljöhus
- L Odling/Betesmark

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WB Vatten får överbyggas. Atgårderna kräver strandskyddsdispens samt kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- allé Alléträd får ej fällas utan marklov och dispens från det generella biotopskyddet. Om alléträd fälls skall det ersättas med motsvarande träslag med minst 20 cm i diameter, mått 1,3 m över marken. Befintlig allémiljö skall bibehållas. Ledningar får ej anläggas. Markuppfyllnad ska ske enligt sida 7 och 10 i planbeskrivning.
- lek Lekplats
- naturlek Naturlek
- n₁ Trädet får inte fällas i annat fall än när det utgör fara eller är sjukt. Om träd fälls ska det ersättas med motsvarande träslag.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 000 Största byggnadsarea

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation
- P-PLATS Parkeringsplats skall anordnas inom anvisad plats

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning
- 00 Högsta byggnadshöjd i meter
- 00-00 Taklutning i grader
- v₁ Antal lägenheter ska vara mellan 2 och 8
- v₂ Takkupor får ej uppföras

Utseende

- f₁ Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sida 25
- f₂ Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sida 25
- f₃ Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sida 25
- f₄ Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sida 26

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändring och underhåll av byggnad ska utformas varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och tillvaratas. Underhållsarbeten ska ske med material och arbetsteknik i överensstämmelse med originalutförande.

- k₂ Kulturhistoriskt intressant byggnad. Ändring och underhåll av byggnad ska ske varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tillvaratas.

Byggnadsteknik

Lägsta nivå i meter för underkant av grundkonstruktion är 2,7 m från medelvattennivån

Värdefulla byggnader och områden

- q₁ Byggnaden får inte försvanskas
- q₂ Byggnaden får inte rivras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för trädffällning av träd på allmän plats för träd med diameter större än 15 cm, mått 1,3 meter över mark. Fallit träd ska ersättas.

Huvudmannaskap

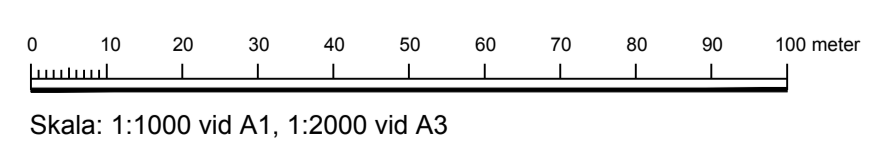
Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark för B och inom allmän plats LOKALGATA. Strandskyddet ligger kvar inom kvartersmark L, allmän plats PARK och allmän plats NATUR.

ILLUSTRATION Illustrationslinjer

- Text
- Illustrationslinje
- Illustrationstext



ÖVERSIKTSKARTA



- Till planen hör:
- Planprogram
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationskarta
- Utlåtande efter utställning
- Gestaltungsplan

Detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden

Värmdö kommun		Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling			Godkännande	
Upprättad enligt PBL 2010:900, i dess lydelse innan 1 januari 2015			Antagande	
2016-09-22	Reviderad		Laga kraft	
			2016KS/0238	
Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef		Emilie Hellström Planarkitekt		



DETALJPLAN FÖR Torsby 1:342 - Dragudden VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskningshandling

PBL (2010:900)

Dnr: 2016KS/0238

Datum: 2016-09-22

KSPU 2016-10-19

Ansvarig handläggare: Emilie Hellström

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR Torsby 1:342 - Dragudden, VÄRMDÖ KOMMUN

Samråd av detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden har skett från 2016-06-28 till 2016-08-02. Information om samråd skickades ut enligt sändlista. Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls Öppet hus i kontaktcenter i kommunhuset 2016-07-07 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 21 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:

Del A. Ändringar mellan samråd och granskning

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Bilagor:

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under granskningen.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter/företag		
1	Länsstyrelsen		2016-08-09
2	Lantmäteriet		2016-07-05
3	Havs- och vattenmyndigheten		2016-07-04
4	Trafikverket		2016-07-27
5	Svenska kraftnät		2016-07-06
6	Storstockholms brandförsvär		2016-08-01
7	Vattenfall		2016-08-01
8	Skanova		2016-08-02
9	Trafikförvaltningen SLL		
10	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		
	Föreningar		
11	Stadsvällsvägens samfällighetsförening		
12	Torsby samfällighetsförening		
	Sakägare		
13	Fastighetsägare 1	Torsby 1:9, 1:17	2016-07-28
14	Fastighetsägare 2	Torsby 1:340	2016-07-28
15	Fastighetsägare 3	Torsby 1:9	2016-07-30
16	Fastighetsägare 4	Prästgården 1:16, 1:19, 1:21, 1:23, 1:27, 1:102	2016-07-31
17	Fastighetsägare 5	Torsby 1:339	2016-08-01
18	Fastighetsägare 6	Torsby 1:16	2016-08-02
19	Fastighetsägare 7	Torsby 1:166	2016-08-02
20	Fastighetsägare 8	Torsby 1:337	2016-08-02
21	Fastighetsägare 9	Prästgården 1:1	2016-08-26

Del A. Ändringar sedan samråd

- Förtydliganden kring linjer och bestämmelser gällande strandskydd och underjordiska ledningar har förtydligats i plankarta och planbeskrivning.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande dispens gällande strandskydd, biotopskydd och från artskyddsföreningen.
- Höjning av Torsby Gammelväg har tagits bort i enlighet synpunkt från förvaltande förening. För att tillgodose god tillgänglighet till byggnation på äng har vissa förändringar gjorts i plankartan gällande placering av byggrätter.
- En yta för torrdamm/översilningsyta har illustrerats i plankartan i enlighet med Länsstyrelsen yttrande samt förslag från framtagna dagvattenutredning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande fastighetsrättsliga frågor och konsekvensbeskrivningen.
- Grundkarta och fastighetsförteckning har kompletterats och uppdaterats.

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

Yttrande och kommentarer	
1. Länsstyrelsen	
a)	<p>Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta under förutsättning att kommunen beaktar de synpunkter som Länsstyrelsen för fram.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>
b)	<p>För viss bebyggelse inom planområdet gäller planbestämmelsen om +2,7m för lägsta nivå för underkant av grundkonstruktion (RH2000), vilket är i linje med Länsstyrelsens rekommendationer för byggande längs Östersjön med hänsyn till risken för översvämning. För att säkerställa att den bebyggelse som planen medger grundläggs ovanför den rekommenderade nivån anser Länsstyrelsen att denna planbestämmelse behöver gälla all bebyggelse.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen ändrar planbestämmelsen enligt Länsstyrelsen synpunkt.</i></p>
c)	<p>Länsstyrelsen efterfrågar en bedömning av hur markstabiliteten inom området samt risken för erosion längs Östersjöns kust kan påverkas av ett förändrat klimat med ökad nederbörd, stigande havsnivåer och ökad temperatur.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten. Frågan hanteras genom höjdsättning och bedömning om markförhållanden och åtgärdsbehov görs i stycket om geologi i planbeskrivningen.</i></p>
d)	<p>Länsstyrelsen anser att det inte tydligt framgår av plankartan om strandskyddet ska ligga kvar i vattenområdet även om det anges att strandskyddsdispens krävs för anläggande av brygga inom WB-områden. Detta bör tydliggöras i plankartan, under a₁. Vidare anges i planbeskrivningen att strandskyddet ska bibehållas inom gatumark, vilket inte stämmer överens med plankartans utformning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen syftar till att strandskyddet ska ligga kvar inom områden markerat med WB. Åtgärder för befintliga bryggor kräver strandskyddsdispens. Avdelningen noterar att detta</i></p>

	<p><i>är svårtytt i planen och kommer att förtydliga vad som gäller för strandskyddet. I planen och planbeskrivningen kommer det även att tydliggöras för vad som gäller för gatumark.</i></p>
e)	<p>Mellan radhuslängan i norr, inklusive uteplatser, och Stadsvallsviken uppskattas det endast vara 10-12 meter. Radhuslängans faktiska hemfridszon riskerar att sträcka sig utanför det område som i plankartan markerats som kvartersmark, vilket medför att allmänheten avhålls från att färdas fritt över allemansrättsligt tillgängligt markområde (naturmark). Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma om radhuslängan kan komma att avhålla allmänheten mer än vad befintlig byggnad gör. Kommunen behöver på ett tydligare sätt redogöra för på vilket sätt detta område redan tagits i anspråk. Kommunen har i strandzonen norr om radhuslängan även pekat ut värdefull vegetation i sitt underlagsmaterial, vilket förstärker strandskyddsintresset i detta område.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Den föreslagna radhuslängan placeras på den ytan där befintlig huvudbyggnaden och parkering mot vattnet i norr ligger idag. Det är en stor höjdskillnad mellan huset och vattnet idag och kommer att fortsätta vara så, då den kommande byggnationen tar upp samma yta på marken som den befintliga. Uteplatser till radhusen kommer att vara utrustad med avskiljande staket/räcke samt att det ligger mycket högre än naturmarken vilket tydligt kommer avgränsa allmän platsmark från kvartersmark bostad. För åtgärder inom strandskyddat område krävs dispens. Detta tryggar att strandskyddets syften värnas eftersom strandskyddet ligger kvar i detta stråk. De naturvärden som finns idag består främst av gamla/äldre träd som är placerade öst, väst och söder om planerat radhus. Dessa värden bedöms därmed inte påverkas av den kommande bebyggelsen. De mest värdefulla träden är även markerade i plankartan med bevarandebestämmelsen n1 som ett komplement till rådande strandskydd. Av dessa skäl bedömer avdelningen att hemfridszonen kommer att vara nära knuten till den norra sidan av föreslagen kvartersmark och inte avhålla allmänheten från att passera mer än befintlig bebyggelse gör. Vidare har avdelningen har tagit fram en illustration/sektion, som framför det ovannämnda, som ligger som en bilaga till planhandlingarna.</i></p>
f)	<p>Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det kan krävas dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av fruktträd m.m. och lekplats samt andra typer av privatiserande åtgärder. Likaså kan dispens från strandskyddsbestämmelserna krävas för ett eventuellt iordningsställande av badplatsen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
g)	<p>Markanvändningen som följer av detaljplanen tillhör inte den mest förorenande typen och det föreslås att parkerings- och tillfartsytor utgörs av genomsläppligt material samt att enskilda avlopp ansluts till kommunalt system. Det är därför troligt att detaljplanen inte medför någon större ökning av förorenande ämnen till recipienten. Men eftersom recipienten har problem med övergödning och miljögifter bör man försöka skapa de LOD-åtgärder som planeras så att de inte enbart är fördröjande utan även renande. På så sätt kan planen leda till en bättre vattenkvalitet i recipienten och därigenom bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten uppnås.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och har hanterat frågan framförallt i exploateringsavtalet. Exploatören förbinder sig genom exploateringsavtalet att i enlighet med Kommunens dagvattenpolicy 2012-03-14, genom val av byggnadsmaterial och utförande av väg- och parkeringsytor, rena Exploateringsområdets dagvatten från tungmetaller, oljerester eller andra miljögifter. Omhändertagande av dagvattnet ska även ske inom Exploateringsområdet.</i></p>
h)	<p>Utsläpp av dagvatten i Torsbyfjärden sker i anslutning till ett relativt grunt område. Dessa områden kan sannolikt vara betydelsefulla reproduktionsområden för fisk och andra organismer. Detta är ett skäl till att minska belastningen av föroreningar och närsalter samt undvika exploatering i form av bryggor, muddringar etc.</p>

	<p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkten. Inga nya bryggor eller muddring tillåts i inom detaljplanen. De föreslagna WB områdena är mycket små och ger inget extra utrymme för exploatering av större brygga. Samtliga byggområden som fått beteckningen WB är utlagda vid bryggor som tillkommit innan 1975. Dispens för åtgärder krävs.</p>
i)	<p>I dagvattenutredningen som togs fram i samband med att detaljplanen var ute på samråd tidigare nämns förslag till dagvattenhantering såsom en dagvatten- och torrdamm. Det föreligger en viss oklarhet i om dessa fortfarande är aktuella, något som skulle kunna förtydligas eftersom de kan påverka reningen av föroreningar och närsalter.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkter och förtydligar i plankartan och i planbeskrivningen vad som gäller för området.</p>
j)	<p>I biotopskyddsområden är det förbjudet att vidta en åtgärd eller bedriva en verksamhet som kan skada naturmiljön. Dispens från biotopskyddet kan därmed krävas även för andra typer av åtgärder än trädfällning, ex. beskärning och markarbeten. Det innebär därmed att dispens kan komma att krävas bl.a. för anläggande av infarter till radhuslängan som är tänkt att uppföras direkt väster om allén.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkten och eftersom exploatören avser att göra en kronstabilisering utifrån arboristens råd från besiktningen av allén och i samband med detta kommer exploatören att ansöka om dispens för denna åtgärd.</p>
k)	<p>Om man stöter på fladdermuskolonier i samband med exploatering och det föreligger risk för att fladdermössens livsmiljö kan komma att skadas, ska dispens från artskyddet sökas hos Länsstyrelsen.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkten lägger till information i planbeskrivningen om att åtgärder som påverkar fridlysta arter kräver dispens från artskyddsförordningen. Vidare så ska fladdermus holkar sättas upp så att deras livsmiljö främjas vidare.</p>
l)	<p>Enligt SKS:s databas är området öster om Torsby Gammelväg, söder om det så kallade Odlingsfältet, klassat som ett område med naturvärden i form av en lövskogslund/hagmarksskog. Skogen är även utpekad som skyddsvärd trädmiljö av Länsstyrelsen då området bland annat hyser flera ekar och träd äldre än 100 år. Det är oklart om och i sådana fall hur ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer påverka detta område. Frågan bör därför uppmärksammas i det fortsatta planarbetet.</p> <p><i>Kommentar</i> Området är utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) och värdena är kända av kommunen. De åtgärder som planeras inom planområdet bedöms inte påverka ESKO-området. Den vegetation som finns i området kommer inte att beskuggas av uppförande av byggnader och bedöms inte påverkas av eventuella markarbeten i samband med genomförandet av planen.</p>
m)	<p>Länsstyrelsen vill upplysa om att i planer som är påbörjade från och med den 2 januari 2015 bör kommunen förhålla sig till Boverkets allmänna råd om planbestämmelser. Hänvisning till korrekt lagrum bör enligt dessa finnas för bestämmelser på plankartan.</p> <p><i>Kommentar</i> Den aktuella detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden påbörjades, så som är beskrivit i planbeskrivningen på sida 32, att både beslut att påbörja planarbetet samt Start-PM togs under 2012. Planen upphävdes av mark- och miljödomstolen i början på 2016 och efter rådgivande samtal med representanter på länsstyrelsen så kom avdelningen fram till att planen skulle återtas vid samråd. Planarbetet har således inte startats om på nytt med nytt</p>

	<i>lagrum utan ställts endas ut på nytt samråd med hänsyn till fällande dom. I och med detta anser avdelningen att planen hänvisar till rätt lagrum.</i>
n)	<p>Enligt de allmänna råden bör prickmark benämnas som "marken får inte förses med byggnad". Orsaken är att bebygga har fått en ny definition i plan- och bygglagen och nu även omfattar anläggningar som till exempel parkering. Om syftet med prickmarken är att tillåta parkering är det därför viktigt att prickmarken benämns som "marken får inte förses med byggnad".</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen ändrar bestämmelsen i plankartan i enlighet med de allmänna råden.</i></p>
o)	<p>Länsstyrelsen vill upplysa om att det enligt Boverkets allmänna råd framgår att den administrativa bestämmelsen a begränsas av en administrativ gräns. Även bestämmelsen u begränsas av administrativ gräns enligt Boverkets anvisningar.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen ändrar gränserna så att de omfattas av administrativ gräns enligt Boverkets anvisningar.</i></p>
p)	<p>Länsstyrelsen har tagit del av Lantmäteriets samrådsyttrande och kan konstatera att det finns ett antal frågor beträffande fastighetsrättsliga konsekvenser som i den fortsatta planeringen behöver utredas och redogöras för i planhandlingarna. Länsstyrelsen utgår från att kommunen gör de justeringar som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen har tagit del av Lantmäteriets yttranden och kommer att justera planen i de punkter som beträffar fastighetsrättsliga konsekvenser samt andra delar som påpekats bör ändras av Lantmäteriet. Se kommentarer till punkt 2. Lantmäteriet.</i></p>
2. Lantmäteriet	
a)	<p>Grundkartan måste kompletteras med koordinater och koordinatkruss.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggandsavdelningen kompletterar grundkartan.</i></p>
b)	<p>Under rubriken Fastighetsbildning och Gemensamhetsanläggningar anges att vägar, parkmark m.m. får inrättas som gemensamhetsanläggning om fastigheter avstyckas i området. Vidare anges under rubriken Ekonomiska frågor att Torsby samfällighetsförening svarar för drift och underhåll av allmän platsmark lokalgata. För att nya lokalgator i området ska kunna införlivas i Torsby ga:1 krävs en omprövning av det gällande anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen, eller att ny gemensamhetsanläggning bildas. I planbeskrivningen måste det förtydligas att gemensamhetsanläggningen Torsby ga:1, som förvaltas av Torsby samfällighetsförening, kan komma att behöva eller måste omprövas vid plangenomförandet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planbeskrivningens genomförandedel kommer att förtydligas på ovanstående punkter.</i></p>
c)	<p>En hänvisning till konsekvensbeskrivningen på längre bak i planbeskrivningen bör göras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen lägger till föreslagen hänvisning.</i></p>
d)	<p>I konsekvensbeskrivning bör konsekvenserna för Torsby ga:1 kompletteras med omprövning för införlivande av tillkommande anläggningar (vägsträckor).</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Konsekvensbeskrivningen kommer kompletteras med omprövning för införlivande av tillkommande anläggningar.</i></p>
e)	<p>Två befintliga byggnader (lekstuga och pumphus enligt illustrationsplanen) finns inom allmän plats natur med enskilt huvudmannskap. För sådan allmän plats ska</p>

	<p>gemensamhetsanläggning bildas. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas utan stöd av överenskommelse måste den vara av väsentlig betydelse för de fastigheter som ska delta i densamma. Det kan ifrågasättas om dessa byggnader är av sådan väsentlig betydelse.</p> <p><i>Kommentar</i> Exploatören svarar för att ägande och förvaltning säkerställs genom att de boende i området alternativt en gemensamhetsanläggning är ägare och förvaltare till området. Genomförandet regleras i exploateringsavtal med förtydligande att också lekstuga, brygga med fäste och pumphus ingår.</p>
f)	<p>I planen har tre WB-områden lagts ut. Enligt grundkartan är bryggfästena belägna på allmän plats natur. Liksom för byggnaderna ovan kan det ifrågasättas för vilka fastigheter bryggorna är av väsentlig betydelse. Gemensamhetsanläggning för bryggorna kan inte bildas utan överenskommelse mellan alla fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen, eftersom en brygga inte bedöms vara av väsentlig betydelse för fastighet belägen på fastlandet.</p> <p><i>Kommentar</i> Se kommentar 2 e) ovan.</p>
g)	<p>De ekonomiska frågorna måste kompletteras med upplysningar om kostnader för lantmåteriförrättningar och ersättningar till följd av ersättningsbeslut i lantmåteriförrättning.</p> <p><i>Kommentar</i> Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och gör föreslagna kompletteringar.</p>
h)	<p>Lantmäteriet vill erinra om att kostnader för drift och underhåll av den väg som är utlagd som allmän plats lokalgata ingår i Torsby ga:1 och att kostnaderna för drift och underhåll av denna, och även anläggningskostnader, fördelas i enlighet med av Lantmäteriet beslutade andelstal i Torsby ga:1. För annan fördelning krävs beslut om ändrade andelstal.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkten.</p>
i)	<p>Frågan om ersättning med anledning av föreslagna q-bestämmelser bör hanteras i planen. Det bör framgå av under de ekonomiska frågorna vilken bedömning som gjorts eller åtminstone att ersättning enligt 14 kap PBL kan bli aktuell.</p> <p><i>Kommentar</i> Ersättningsfrågan är reglerad i exploateringsavtalet och det innebär att ingen ersättning utgår.</p>
j)	<p>I planhandlingarna hänvisas till ett exploateringsavtal mellan kommunen och den nu aktuella exploatören. För övriga berörda och framtida intressenter är detta inte till fylles då exploateringsavtalet normalt inte blir offentligt förrän byggnadsnämnden eller högre nämnd beslutar om att anta avtalet. Avtalets huvudsakliga innehåll ska beskrivas redan i samrådsversionen av planbeskrivningen.</p> <p><i>Kommentar</i> Planbeskrivningen kompletteras med detta.</p>
k)	<p>Utbredningen för a₁-bestämmelsen är oklar och behöver förtydligas. Lantmäteriet tolkar nuvarande utformning som att a₁-bestämmelsen inte gäller för hela de delar av kvarteren som ligger inom område med strandskyddsbestämmelser utan begränsas av egenskapsgränsen. Enligt Boverkets allmänna råd ska den administrativa bestämmelsen a begränsas av en administrativ gräns. Likaså ska bestämmelsen u begränsas av administrativ gräns.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen förtydligar a₁ bestämmelsen utbredning.</p>

l)	<p>De delar av Torsby 1:342 som omfattar stranden har ursprungligen tillkommit genom avsöndring. Det är därför inte klarlagt till vilken fastighet vattenområdet hör. Det är därmed inte heller klarlagt om kvartersmarken vid stranden ingår i Torsby 1:342 eller inte. Detta avgörs genom fastighetsbestämning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
m)	<p>Planbestämmelsen prickmark bör ändras till "Byggnad får ej uppföras". Med lydelsen "Får ej bebyggas" kan t ex inte väg, infarter m.m. anläggas på prickmark. Detta eftersom begreppet att bebygga fått en ny definition i plan- och bygglagen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och uppdaterar handlingarna.</i></p>
n)	<p>Det förekommer cirkelbågar i plankartan. Lantmäteriet vill upplysa om att det är problematiskt att utforma fastighetsgränser som cirkelbågar.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
o)	<p>Fastighetsbeteckningen Torsby 1:165 saknas i grundkartan.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och ska komplettera detta i plankartan.</i></p>
p)	<p>Enligt fastighetsförteckningen är Torsby 1:165 belägen inom planområdet. Lantmäteriet tolkar dock plankartan som att fastigheten är belägen utanför planområdet. Vidare anges i planbeskrivningen under rubriken Plandata att planområdet består av Torsby 1:342. I planbeskrivningen under rubriken Fastighetsrättsliga frågor anges att planområdet berör Torsby 1:342 och 1:3. Det behöver förtydligas vilka fastigheter som planområdet faktiskt omfattar.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och ska förtydliga detta i planhandlingarna.</i></p>
q)	<p>Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
3. Havs- och vattenmyndigheten	
a)	<p>Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i ärendet och avstår från att lämna synpunkter.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
4. Trafikverket	
a)	<p>Av planbeskrivningen framgår att projektet vill bygga och bekosta en större busskur på väg 274. Innan några åtgärder som berör den allmänna vägen påbörjas ska ett avtal upprättas mellan Trafikverket och kommunen. Trafikverket vill granska och godkänna ritningar innan tecknande av avtal. Av underlaget bör framgå om åtgärderna ryms inom vägområdet eller om ny mark behöver tas i anspråk. Trafikverket har inga avsatta medel för åtgärder som aktualiseras av aktuell detaljplan varför dessa behöver belasta kommun eller exploatör.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Utbyggnaden av busshållplatsen sker på exploatörens bekostnad och regleras i exploateringsavtalet. Innan utbyggnad sker kommer avtal att tecknas mellan Trafikverket och kommunen.</i></p>
5. Svenska kraftnät	

a)	<p>Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
b)	<p>Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
6. Storstockholms brandförsvaret	
a)	<p>När ett planärende inkommer som remiss för första gången till SSBF utförs en övergripande riskidentifiering avseende olycksrisker inom planområdet och i dess närhet. Denna riskidentifiering utgår ifrån de databaser SSBF har till förfogande samt den lokalkännedom SSBF har kring området. Följande typer av olycksrisker har SSBF beaktat vid denna riskidentifiering:</p> <ul style="list-style-type: none">• Transport av farligt gods (väg/järnväg)• Riskfylld verksamhet• Spårbunden trafik• Översvämning• Suicidrisk <p>Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
b)	<p>Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL 2014-124. Då aktuellt område endast är bebyggt med mindre bostadshusbebyggelse är det ur ett insatseperspektiv tillräckligt att utnyttja vattenförsörjning via alternativsystem. Om kommunalt vatten planeras till området är det fördelaktigt om brandposter kan planeras in samtidigt. Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut. Vid brandposterna måste goda värdmöjligheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL 2014-125.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
c)	<p>SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring riskfrågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
7. Vattenfall	
a)	<p>Exploatören bör kontakta Vattenfall i god tid för samordning av ledningsutbyggnaden. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste</p>

	<p>uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till Vattenfalls högspänningsluftledning gäller 5 meters avstånd. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
8. Skanova	
a)	<p>Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar och förtydligar i planhandlingarna Skanovas ståndpunkt.</i></p>
9. Trafikförvaltningen SLL	
a)	<p>Området är beläget inom, men på gränsen till det som trafikförvaltningens riktlinjer anger som längsta rekommenderade gångavstånd. För radhus är detta 550 m fågelvägsavstånd, eller 700 m verkligt gångavstånd. Trafikförvaltningen ser det därför som positivt att man planerar för att göra kollektivtrafikåkandet så attraktivt som möjligt genom att bekosta en upprustad väntmiljö utöver den standard som landstinget tillhandahåller på den befintliga hållplatsen. För att överbygga det relativt långa gångavståndet bör man även planera för cykelparkering invid hållplatsen. För vidare diskussion och eventuellt avtalstecknande kring byggnation och driftsfrågor rörande hållplatsmiljön bör kontakt tas med trafikförvaltningens trafikavdelning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkterna. Se också kommentaren berörande Trafikverkets yttrande ovan.</i></p>
10. Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden	
a)	<p>I planbeskrivningen framgår att bebyggelse avses att uppföras i bostadsrättsform för att undvika att marken privatiseras. Nämnden ställer sig frågande till lämpligheten i att detaljstyra bostadsrättsformer.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
b)	<p>Benämningen naturlek (mitt på plankartan) känns otydlig, hur ska den tolkas? Den sammanblandas med bestämmelsen "n1" som säger att träd inte får fällas annat än i undantagsfall.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Utformningen av allmän platsmark kan anges för att klargöra planens miljö och funktioner. En del av i planen utlagd naturmark föreslås tas i anspråk som lekyta för barn. Denna yta har en sluttning som är gynnsam för barns motoriska utveckling och får den särskiljande utformningsbestämmelsen "naturlek" för att förtydliga att den inte kommer att innehålla lekredskap. Exempelföreslag på naturlek menar avdelningen vara pulkabacke, hinderbana med stockar och stenar som inte kommer att kräva att några träd fälls eller liknande.</i></p>
c)	<p>Om man vill låsa lokaliseringen av natur och lek så finns ingen egenskapsgräns för det.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 10 b) ovan.</i></p>
d)	<p>Alla p-platser är inte "låsta" med heldragen linje, vilket medför att vissa fastigheter skulle</p>

	<p>kunna få parkering framför respektive entré, där det inte är önskvärt.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Exakt var entréer kommer att ligga och var parkeringar kan anläggas bestäms i bygglovskedet. I bygglovsförfarandet säkras att alla entréer är tillgängliga och att parkeringar inte ligger i vägen för entréerna.</i></p>
e)	<p>Strandskydd råder inom planområdet inom ett land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen. Det är viktigt att den planerade strandpromenaden och badplatsen blir helt allemansrättsligt tillgängliga så att även de som inte bor inom området kan nyttja dem. Av den anledningen bör inte skyltar som privatiserar förekomma. Träspången vid strandpromenaden bör utformas så att de inte stör vattenflödet och utföras i material som inte ger läckage av giftiga ämnen till vattnet. Vidare är det viktigt att de boende inte utökar sin hemfridszon runt byggnaderna på bekostnad av naturmarken. Strandskyddsdispens bör sökas för bl.a. träspång och anläggande av badplats, trappor mm.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten men vill förstärka att någon träspång inte planeras i området. Den fanns med vid tidigare samråd vid 2012 men togs bort därefter.</i></p>
f)	<p>Enligt förslaget kommer en kommunal anslutningspunkt upprättas för hantering av vatten och avlopp. Detta är lämpligt och inga synpunkter finns att framföra.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
g)	<p>Det kan vara en kommunal skyldighet att tillgodose behovet av avloppshantering i större sammanhang i ett tätbebyggt område om det behövs med hänsyn till människors hälsa och miljön, jfr 6§ lagen (2006:42) om allmänna vattentjänster. Dagvatten omfattas av bestämmelsen enligt 2 §. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Fastigheten Torsby 1:342 avses anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Separat internt nät ordnas av exploatören. I planbeskrivningen framgår att dag- och dräneringsvatten ska hanteras lokalt inom planområdet och att Värmdö kommuns dagvattenspolicy samt förslag enligt framtagen dagvattenutredning ska följas. Detta är även reglerat i exploateringsavtalet.</i></p>
h)	<p>I dagsläget utreder miljöenheten huruvida olägenhet för människors hälsa föreligger. Bedömning sker utifrån gällande lagstiftning, bland annat 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, samt (om en olägenhet som inte är ringa eller tillfällig skulle konstateras) det finns möjlighet att kräva ekonomiskt rimliga skyddsåtgärder. I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Enligt 2004 års bullerutredning är det högsta värdet på fastigheten inom intervallet 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå (medelljudnivå under ett års medeldygn) vilket ligger utmed den nuvarande vägen i området. Fastigheterna i området ligger inom intervallen 35-50 dBA. I den prognos som gjorts för hur bullersituationen kommer att se ut år 2020 så är det en mycket liten förändring då delar av vägen på beräknas inom intervallet 55-60 dBA, inga förändringar beräknas för större delen av vägen och det omkringliggande området. Dock har denna prognos inte haft nuvarande planarbete med utbyggnad med i beräkningen, vilket kan påverka bullerutvecklingen (fler bostäder vilket ger mer trafik i området). Detta bör beaktas i planarbetet och en ny beräkning med den troliga trafikbelastningen kan vara relevant att utföra.</p> <p><i>Kommentar</i></p>

	<p><i>Kommentar</i></p> <p><i>Att Stadsvalls samfällighetsförening inte fått någon information gällande samrådet beror följande: Vid framtagande av fastighetsbeteckningen, där Lantmäteriet gjort en bedömning av vilka som anses vara berörda av förslaget och inte, så hade föreningen i fråga inte bedömts vara berörd av planen. Detta på grund av att vägen från väg 274 till början Torsby GA:1 inte förvaltades av Stadsvallsvägens samfällighetsförenings vid den tiden. Uppdatering av anläggningsförrättningen gjordes vid antagande av detaljplanen och har därför inte tagits ställning till tidigare. Tyvärr så missades detta vid uppdatering av fastighetsförteckningen till planen vid omtag av samråd. Föreningen står numera med i fastighetsförteckningen som anläggningssamfällighet utanför planområdet. Detta grundat av att det står i Stadsvallsvägens samfällighetsförenings anläggningsförrättning att Torsby samfällighetsförening har rätt att nyttja del av prästgården ga:1 och årligen betalar ersättning till föreningen för detta. Avdelningen beklagar att detta oavsiktliga fel gjorts men ser positivt på att flera ur föreningen hittat information om detaljplanen på annan väg så att synpunkter kunnat lämnas och att besök på kommunens öppna hus kunde genomföras. Information vid granskning kommer att skickas ut till föreningen så att föreningen får ta del av förslaget. Därutöver finns föreningen redovisad under "konsekvensbeskrivningen" där det står följande: Risk finns att kommande byggnation alstrar mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning. Torsby Samfällighetsförening erlägger idag en årlig avgift till Stadsvallsvägens vägförening för vägslitage. Kommer trafikmängden att öka kan en höjning bli aktuell.</i></p> <p><i>Avdelningen anser att de måste ha skett ett missförstånd gällande hänvisande kontakt mellan fastighetsägare från närvarande tjänstemän från plan- och exploateringsenheten. Hänvisning till kontakt med fastighetsägaren gjordes i samband i diskussion gällande, enligt föreningen, störande byggtrafik på deras vägar. Detta då frågan om tillstånd, byggnation och pågående aktivitet inte är något som plan- och exploateringsenhetens tjänstemän ansvarar för. Närvarande tjänstemän hänvisade också till bygg-, miljö- och hälsoskyddsavdelningens tjänstemän för att föreningen skulle kunna lösa denna fråga om de inte vill gå direkt till fastighetsägaren.</i></p>
d)	<p>Lantmäteriet gjorde 2014-02-21 en förrättning där Stadsvallsvägens SFF har förvaltaransvar över stora delar av den väg som kommer att användas både under byggtiden och efter inflyttning. I denna förrättning svarar lantmätaren i frågan om vad som ska göras med Prästgården ga:1 ska skötas i samråd med Torsby SFF genom en överenskommelse om ändrad slitageersättning som registreras hos Lantmäteriet eller genom en ny vägförrättning, som kan ske i samband med det påbörjade arbetet med ny detaljplan för Dragudden. Lantmäteriet kommer även att vara remissinstans i kommunens planarbete. Stadsvall SFF skulle vilja ta del av de frågor och svar som kommunen har haft med den lantmätare som deltagit i det nya detaljplaneförslaget.</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p><i>I denna samrådsredogörelse (se ovan) kan Stadsvallen ta del av Lantmäteriets synpunkter.</i></p>
e)	<p>Stadsvallens SFF bifogar även de synpunkter och kommentarer som skickades in i samband med den detaljplan som fick avslag i Mark- och miljööverdomstolen då trafiksituationen i den nya detaljplanen inte har förändrats. Föreningen anser att man inte heller denna gång har tagit hänsyn till den brist på dialog och trafikeringslösning som förelåg det tidigare överklagandet. Kommunen ombeds att visa den dokumentering som visar på vilket sätt kommunen har bemött föreningens synpunkter.</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p><i>Den nya exploateringen ska jämföras med hur fastighetsägaren kan använda fastigheterna/byggnaderna idag – inte ett nollalternativ. Är det så att trafiken ökar jämfört med detta är det huvudmannen för Torsby respektive Stadsvallen samfällighetsförening som får initiera erforderliga åtgärder.</i></p>

f)	<p>Inom föreslagen detaljplan för intilliggande förändringsområde T3 är ett 6 meter stort vägområde utlagt och som möjliggör breddning av vägnätet. Stadsvallens SFF uppfattar att om detaljplanen antas kommer denna breddning att ske innan exploateringen av Torsby 1:342 med tanke på att byggtrafik som kommer att bedrivas under lång tid både i T3 och Torsby 1:342.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkten. Det stämmer att det föreslås en breddning av vägnätet inom detaljplanen för T3. Det är Torsby SFF som avgör om man vill utnyttjad denna möjlighet. Erfarenhetsmässigt förbättras också vägnätet när VS – ledningarna anläggs då det skapar en möjlighet att samtidigt förbättra vägen.</p>
g)	<p>Den för planområdet aktuella fastigheten Torsby 1:342 ingår i Torsby GA:1 och har sin utfart genom detaljplanområdet för T3. Syftet är att de tillkommande boende ska ta väg över Torsby och inte Stadsvallsvägen. Stadsvallens SFF anser att eftersom nuvarande infart till Dragudden är via Stadsvallsvägen så är det konstigt att den tillfarten inte längre ska nyttjas utan endast vara en gångväg till busshållplatsen. Stadsvallens SFF undrar hur Stadsvallsvägen kommer att bli gångväg. Föreningen ställer också frågan hur kommunen har tänkt att säkerställa att inte Stadsvall SFF får ett ökat slitage på sin väg då vi är vägansvarig från väg 274 och hela sträckan förbi vägskalet där Torsby Gammelväg börjar och leder ner till Dragudden.</p> <p><i>Kommentar</i> Planområdet kan nå antingen genom Torsby samfällighetsförening (SFF) eller genom Torsby SFF och vidare genom Stadsvallens SFF. Är det så att slitaget blir högre än förutsatt i lantmäteriförrättningen får föreningen ansöka om omprövning av lantmäteriförrättningen.</p>
h)	<p>Då kommunen i sin detaljplan hänvisar till sitt exploateringsavtal med exploitören att denne skall upprusta busshållplatsen – mot Stockholm- så ställer sig Stadsvall SFF frågande till vad som då kommer hända busshållplatsen – från Stockholm. Enligt föreningen ligger denna hållplats ännu mer trafikfarligt placerad med dålig sikt och kräver att alla resenärer måste korsa väg 274 som är en 70-väg. Stadsvallens FF undrar om det inte är meningen att kollektivtrafiken ska fungera åt båda hållen. Stadsvall är också ansvarig för den belysning som idag går från väg 274 och ned till vägskalet Stadsvallsvägen - Torsby Gammelväg.</p> <p><i>Kommentar</i> Ansvar för busshållplatserna och dess närområde ansvarar SLL och Trafikverket för. Kommunen har i samtal med SLL och Trafikverket diskuterat upprustning av båda busshållplatserna men antalet av och påstigande är för få för att SLL ska bekosta en förbättring. Blir det en ökning av antalet resande kan detta omprövas. Exploatören bekostar nu en förbättring av den ena busshållplatsen och syftet är att få fler att åka kollektivt. Blir det tillräckligt många ökar chansen till att SLL prioriterar upprustning hållplatsen från Stockholm.</p>
i)	<p>Sammanfattningsvis anser Stadsvall SFF att kommunen brustit i samrådsförandet och inte haft klart för sig vem som är vägansvar för den kortaste vägen till/från Torsby 1:342. Med ett ordentligt genomfört samrådsförande har Stadsvall SFF haft möjligheten att vara delaktig i processen med att få fram en bra trafiklösning ihop med kommunen och exploitören och inte behövt ta det till domstol. Då det är 66 st radhus som skall börja trafikera vägarna till och från Torsby 1:342 så blir det stor skillnad på Stadsvall SFF:s kostnad för vägslitage och ett väl genomfört samrådsarbete hade kunna förhindra den negativa stämning som detta har skapat hos medlemmarna i Stadsvall SFF och andra i området. Stadsvall SFF motsätter sig inte en exploatering av Torsby 1:342 men anser att trafikfrågan är en alltför viktig fråga för att kommunen skall försöka lösa den med att bara säga att "syftet är att de tillkommande boende ska ta väg över Torsby och inte Stadsvallsvägen". Stadsvall SFF vill ha en bättre detaljplan på hur kommunen skall säkerställa att det blir en hållbar trafiklösning både vad gäller säkerhet och miljö, då en ökning med 66 st. fast boende har en stor påverkan på belastningen av infrastrukturen i Stadsvall SFF:s ansvarsområde och även i T3 enligt kommunen med hänvisning till deras agerande med att öka minsta fastighetsstorlek i T3 på</p>

	<p>grund av risk för överbelastning. Då den nya detaljplanen för Torsby 1:342 kommer att generera mycket stor trafikökning och mycket stort slitage och att risken för trafikolyckor mångdubblas både under byggtiden och efter inflyttning på Stadsvallsvägen Samfällighetsförenings gemensamhetsanläggning och då PBL inte har följts under samrådsförandet så vill Stadsvall SFF få till stånd en riktig Miljökonsekvensbeskrivning och ett nytt samråd. Där ska det framgå hur den nya trafiksituationen ska lösas både under byggtiden och efter inflyttning och detta för att det inte ska läggas i händerna på exploatören och/eller enskilda fastighetsägare, vilket skulle vara till stor nackdel för alla berörda parter.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>PBL bestämmelser om samråd har följts såtillvida att kommunen enligt (plan- och bygglagens 5 kap. 11 a §) har kungjort förslaget och samrådet om det. Under samrådet ska kommunen hålla planförslaget och planunderlaget tillgängligt för alla som vill ta del av det (5 kap. 11 c § PBL). Planförslaget hölls tillgängligt på kommunens hemsida under samrådet som varade 2016-06-28 – 2016-08-02 vilket är längre än de lagreglerade tre veckor eftersom samrådet hölls under sommaren. Det öppna möte som hölls torsdagen den 7 juli 2014 kl. 17:00-19:00 annonserades på kommunens hemsida. Till det öppna mötet var alla kommunens invånare välkomna. Att hålla ett öppet möte krävs inte enligt PBL men kommunen bedömde det lämpligt på grund av planens karaktär. Sedan är det som tidigare nämnt beklagligt att informationen om samrådet inte skickats ut till föreningen men mycket bra att medlemmar från föreningen kunde vara med på både samråd och att synpunkter har skickats in. Se vidare under punkt 11 a) och c) angående hantering av samråd.</i></p> <p><i>Angående trafiksituationen se punkt 10 h) och 11 f), g) och h).</i></p> <p><i>Angående miljökonsekvensbeskrivning så har det utförts en uppdaterad behovsbedömning om betydande miljöpåverkan för detaljplanen. Om behovsbedömningen visar att genomförandet kommer att innebära en betydande miljöpåverkan (enligt 6 kap. 11-18 § miljöbalken) görs en miljöbedömning. I detta fall har behovsbedömningen visat att det inte föreligger risk för att planens genomförande kommer att leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.</i></p>
12. Torsby samfällighetsförening	
a)	<p>Husens utformning är främmande för traditionell bebyggelse i skärgården och inte minst i Torsbyområdet. Bebyggelsen ansluter dåligt till landskapsbilden eller till terrängen. Den vackra lindallén längs Torsby Gammelväg kommer att skymmas av de höga föreslagna husen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Till planen har flera utredningar tagits fram, bland annat Träd och natur (juli-aug 2012), Kulturhistorisk landskapsanalys (aug 2012), Kulturhistorisk byggnadsinventering (juli 2012) samt en trädinventering. Utifrån detta har kommunen tagit fram en gestaltningsbilaga som anger hur bebyggelsens placering, arkitektur och materialval kan utformas i samklang med natur- och kulturlandskap. På den aktuella platsen finns ingen homogen bebyggelsekaraktär då det har varit en kursgård och tidigare en handelsträdgård. Omgivande bebyggelse består av fåtal äldre hus vid Kulan, i övrigt består omgivande bebyggelse av nya byggnader från 1950-tal 2000-tal. Traditionell skärgårdsbebyggelse kännetecknar inte platsen eller dess omgivning.</i></p> <p><i>De föreslagna radhusen har hämtat inspiration av ekonomibyggnader av den typ som uppfördes mellan slutet av 1800-talet och fram till omkring 1940. Ekonomibyggnader från denna tid är fortfarande ett vanligt inslag i det Svenska landskapet, liksom även i Värmdö och i Torsby, varför byggnadstypen kan anses vara anpassad till platsens natur- och kulturvärden. Byggnadernas formgivning och placering skapar en enhetlig gestaltningsidé varför föreslagen bebyggelsemiljö kan anses ha en god form-, färg- och materialverkan och bidrar till positiv utveckling av landskapsbilden. Stor vikt har även lagts på att den nya</i></p>

	<p><i>huvudbyggnaden ska få en formmässigt passande gestaltning för platsen och för en huvudbyggnad. Den nya huvudbyggnaden har hämtat inspiration från den byggnad som står där idag vad gäller karaktäristik och uttryck.</i></p>
b)	<p>Ingen byggnation borde ske på åkern, då hela Värmdö omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård, vilket också understryks i Värmdö kommuns egen översiktsplan 2030. Att bebygga i kanten av åkern förtar helt effekten av det öppna landskapet. Odlingslotter kan inte likställas med åkermark. Att ta 10 procent i anspråk av något som helt ska bevaras enligt översiktsplanen rimmar illa. Kommunen uppger att åkermarken inte brukas aktivt idag. Det aktiva åkerbruket upphörde när nya köparen köpte marken. Åkerbruket kan återupptas när som helst om markägaren så vill.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Riksintresset regleras enligt 4 kap miljöbalken (MB). Enligt kommunens bedömning möter exploateringen inget hinder enligt bestämmelserna i MB 4 kap 2 och 4§§ och den planerade exploateringen bedöms vidare kunna ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden (MB 4:1 punkt 2).</i></p> <p><i>Översiktsplanen är ett vägledande dokument och i detta fall bedöms den del som tas i anspråk av åkermarken vara rimlig och i linje med andra riktlinjer i översiktsplanen så som närhet till kollektivtrafik och utveckling av bebyggelse struktur m.m. Avdelningen 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.</i></p>
c)	<p>I miljöinventeringen för T3 utpekas gångvägen i södra kanten av åkern (mellan åker och naturområde) som mycket värdefull (ESKO-område). Denna kommer inte ha samma karaktär om den kantas av bebyggelse och dessutom av en bilväg och parkeringsplatser. Denna stig är mycket uppskattad i Torsby som rekreationsyta. Att stigen ligger utanför planområdet är en dålig ursäkt. Den ligger bara någon meter ifrån den planerade bilvägen på åkern. I den förenklade miljöinventeringen för Dragudden tas denna väg upp: "Vid områdets södra sida, vid åkers kant finns en äldre körväg som kommer att påverkas av bebyggelse på åkern." Men sedan förklarar man inte varför det skulle vara önskvärt att påverka denna urgamla kulturstig. För oss Torsbybor är denna stig mycket viktig och det borde vara uteslutet att påverka den.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Allmänheten kommer fortsatt kunna nyttja stigen även om upplevelsen av att gå på den kommer att förändras till viss del. Endast en kort del av stigen påverkas av den planerade bebyggelsen.</i></p>
d)	<p>När Värmdö kommun planlägger sin egen mark tillåts inte kantstensparkering på grund av svårigheter med snöröjning (se till exempel beslut för Östra Mörtnäs). I detta fall är det Torsby Samfällighetsförening som snöröjer och det är inte lättare för oss att snöröja. Vi vill inte se kantstensparkering längs våra vägar. Vi har det inte någon annanstans i hela Torsby. Dessutom förtar det karaktären av området.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Kantparkering föreslås om en mindre grupp, 15 st. Totalt planeras ca 80 parkeringsplatser, samt parkeringsplatser för bilpool. Kantparkeringen är tänkt att ingå i brf:ens ansvar. Det är skillnad mellan kantstensparkering och kantparkering. Kantparkering är syftat till att bilarna ska stå längs med vägen. I planen står vidare att gångytor och dylikt inte ska avgränsas med kantsten. Vägarna ska utföras i grus och ha karaktär av äldre gårdsväg. I planbeskrivningen står även att gångytor och dylikt inte ska avgränsas med kantsten.</i></p>
e)	<p>Det är uppskattat att man gör en fin busskur med belysning vid väg 276, men det stora problemet är säkerheten att gå till och från bussen, samt turtätheten efter rusningstrafik. Vid denna busshållplats är hastigheten 70 km/h och det finns varken belysning, övergångsställe eller trottoar, och sikten är begränsad för bilisterna. Turtätheten är en buss</p>

	<p>i timmen kl.9-16. Att anordna cykelpool, som planförslaget förespråkar är en bra idé förutsatt att en cykelparkering anordnas vid busshållplatsen. Idag finns där ingen plats att ställa cyklar.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
f)	<p>Vi uppskattar alla planerade miljöåtgärder, men hur förvissas vi oss om att de verkställs och inte bara stannar vid en bra idé eller en utredning?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Genom exploateringsavtal binds exploatören att genomföra tänkta åtgärder.</i></p>
g)	<p>Gestaltningen av husen går stick i stäv med lågenergihus. Fönsterkarmar som inte kan överisoleras, skorstenar (endast i text, ej på bild), takfönster och växthus vittnar om att arkitekten och miljökonsulten inte pratat ihop sig i frågan. Husen på åkern är vända åt fel håll för att bli lågenergihus (Stora fönster åt norr och öster och små åt väster och söder.) Kan planen kräva att området certifieras enl. BEAM/LEEDS eller varför inte passivhus IGPH? Kan planen kräva solceller på taken som integrerats i arkitekturen? Vi närmar oss år 2020 då alla hus ska byggas som NNE-hus (nära noll energihus), bra om dessa hus klarar det.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Enligt Plan- och bygglagen 2010:900 finns förbud mot "kommunala särkrav" vilket gör att det inte är möjligt att i planen reglera energikrav. Dock är avdelningen mycket glada över att detta projekt går in med viljan och ambitionen att bygga hållbart.</i></p>
h)	<p>Torsby Samfällighet önskar ett exploateringsavtal innan planen antas.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören. Önskas avtal mellan Torsby samfällighetsförening och exploatören får det regleras i annan ordning det vill säga efter parternas initiativ.</i></p>
i)	<p>I planen skriver kommunen att det är viktigt att många bostäder byggs på Värmdö. Denna skrivning går stick i stäv med vad som skrivs i planen för T3, som ligger i direkt anslutning till detta område. Där förvägras fastighetsägarna att stycka lika små tomter som i resten av Torsby av skälet att vägnätet inte tål högre belastning och att området ska behålla sin karaktär av generösa naturtomter. Det vore önskvärt om det stod samma sak i bägge planerna. Detta har vi även påpekat i T3:s planläggning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>För detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden finns det ett politiskt beslut att pröva en annan exploateringsgrad än i T3. Karaktären på fastigheten Torsby 1:342 skiljer sig från planområdet T3 då det tidigare varit en verksamhet med tät bebyggelse och stora naturmarksområden vilket ger andra förutsättningar än i T3. Samma gäller för exempelvis Torsby Gård som lyftes ut ur detaljplanen för T3. En annan skillnad är att de exploateringskrav som ställts och nekats i T3 är att i detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden bibehålls naturmarken intakt.</i></p>
j)	<p>Har tillgänglighetsaspekten tagits hänsyn till när man har 100 m till sin parkeringsplats?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Ett övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 8 kapitlet, paragraferna 1, 4, 7. Bestämmelserna rör inte specifikt hur långt en bostad ligger från parkeringsplats. Hur tillgänglig en byggnad är rör utformningen inom byggnaden samt vägen dit. Parkeringsplatserna ligger på varierade avstånd från de olika byggnadskropparna och man har i planen tagit hänsyn till terräng och lutningar.</i></p>
k)	<p>Att höja Torsby Gammelväg 1,2 m är uteslutet, som föreslås i behovsbedömningen s. 13.</p> <p><i>Kommentar</i></p>

	<i>Avdelningen noterar och gör redigeringar i planen.</i>
l)	<p>Pumpstation och reningsanläggning är inte utmärkta på plankartan.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Pumpstationen är lokaliserad till ett område utanför planområdet och är därmed inte markerat i plankartan.</i></p>
m)	<p>På sidan 16 i behovsbedömningen står det tre punkter varmed de boende kan påverka sin miljöpåverkan mest. Man har dock glömt den viktigaste punkten och det är maten. Att ta bort åkermark är precis vad den punkten handlar om, att äta närodlat. Men energieffektivisering och transporter är goda 2:or, så det är bra att dessa är med. Sophanteringen som tas upp är dock inget att skryta med i Värmdö kommun, med två fraktioner. Övriga sopor ska man själv frakta till Hemmesta och få personer tar dem på buss eller cykel.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
n)	<p>Dokumentet "Förslag för miljö- & energisparande åtgärder för Torsby 1:342 – Dragudden.", vad har det för värde i planen?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Värdet av utredningen är att undersöka områdets potential avseende olika miljöklassningar – detta för att främja ett så fördelaktigt byggande som möjligt vad gäller miljö och klimat.</i></p>
13. Fastighetsägare 1	
a)	<p>Emotsätter sig inte principiellt Dragudden 1:342 bebyggs med däremot att kommunen behandlar markägare som finns sida vid sida på helt olika sätt. I det ena fallet tillåts radhusbebyggelse med minimalt eget tomtutrymme, där tillåts upphävandet av strandskydd, där tillåts omfattande utfyllnad och förändring av Torsby Gammelväg, där tillåts parkering och vändplats i anslutning till det av oss ägda Torsby 1:9 som beläggs med byggförbud på grund av ekologiska skäl. Inom Dragudden 1:342 anses tillika kommunens dagvattenpolicy vara uppfylld. Torsby 1:9 och 1:17 ska däremot klassas som naturmark och beläggs med byggförbud av samma skäl som Dragudden får bebyggas. Dessutom erbjuds Torsby Samfällighetsförening av kommunen att köpa eller nyttja marken inom 1:9 och där anlägga stigar och grillplatser som således ska kunna nyttjas av de boende inom Dragudden. Likställighetsprincipen inom kommuner och landsting innebär att det inte får förekomma särbehandling av människor annat än på sakliga grunder. Vi finner inga sådana grunder. Vi motsätter oss detaljplanen för Dragudden 1:342. Den ingår i samma prioriterade förändringsområde som Torsby 1:9 och Torsby 1:17 och vi yrkar att hela området ges likartade möjligheter till planering och utbyggnad. Grundförutsättningarna är likartade vilket framgår av det faktum att fastigheterna finns inom samma förändringsområde med samma landskap och historia.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planläggning, inklusive prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked, ska enligt Plan- och bygglagen syfta till att mark- och vattenområden används för det ändamål som området är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden tillämpas i enlighet med miljöbalkens bestämmelser i 3 kap. och 4 kap. 1- 8 §§. Dragudden (del av Torsby 1:342) har med sina befintliga byggnader och tidigare användning som kursgård, en annan beskaffenhet än fastigheterna Torsby 1:9 och 1:17 som består av kuperad naturmark. Resterande del av Torsby 1:342 som inte är bebyggd och består av odlingsmark kommer att till övervägande del bibehålla den markanvändningen genom detaljplanen.</i></p> <p><i>Torsby 1:342 ingår i ett utpekad så kallat prioriteringsområde i översiktsplanen, men området har senare bedömts kunna användas för tätare bebyggelse med utgångspunkt från platsens bebyggelsekaraktär och tidigare användning. Genom att platsen ändå används till bostadsbebyggelse görs bedömningen inte att detaljplanen inte innebär avsteg från översiktsplanen.</i></p>

b)	<p>Torsby Gammelväg har månghundraåriga traditioner. Bebyggelsen längs med den har varit av fritidskaraktär och ytterst begränsad, därav också biltrafiken. Den nya bebyggelsen längs med vägen, uppfattar vi, skall ha tillgång till "sitt" område från båda håll på Torsby Gammelväg. Trots s.k. bilpool, väderskyddad busskur på väg 274 mm kommer naturligtvis biltrafiken att öka avsevärt. Många barnfamiljer kommer att behöva skjutsa sina barn till skolor och aktiviteter. Huvuddelen av Torsby Gammelväg är inte dimensionerad för en stor ökning av biltrafik. Vi motsätter oss därför att den tillåts för genomfartstrafik.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar. Fastigheten Torsby 1:342 ingår idag i Torsby vägförening och tar redan idag väg över Torsby Gammelväg vilket avdelningen inte anser bör förändras. Tillskottet biltrafik avser avdelningen inte vara av den mängden att det blir störande genomfartstrafik. Vidare så har det i detaljplanen för Torsby T3 så har det möjliggjorts för bredare vägar och en ökad säkerhet. Vad som görs med dessa vägar är dock upp till Torsby vägförening då det är de som ansvarar för samtliga vägar inom Torsby T3. Vägföreningen kommer ha full rådgivning i gatuutformning precis som de har idag. Den eventuella genomfartstrafiken som kommer genereras bedöms inte vara av några högre flöden.</i></p>
14. Fastighetsägare 2	
a)	<p>Tycker att det är i sin ordning att det ska byggas bostäder på Dragudden. Flyttade till detta område för möjligheten att bo lantligt och är därför mycket måna om att den lantliga känslan bevaras och att den fria utsikten över ängen framför fastigheten behålls. Positivt är också att allmänheten får tillgång till fin naturstig, strandpromenad samt badstrand.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
b)	<p>Eftersom husen är så pass höga (9 m) så kommer gavlarna närmast vår tomtgräns (dessutom på två ställen utefter gränsen) att bli mycket dominerande. Vi vill att husen byggs minst 10-12 meter från tomtgränsen för att bebyggelsen inte ska bli så dominant och påträngande från vårt håll.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Husen är i plankartan placerade 10 m och 8 m från fastighetsgräns mot fastigheten. Byggnaderna regleras till två max våningar för att inte uppfattas som dominerande i landskapet. Detta är samma avstånd som det var i tidigare planhandlingar.</i></p>
c)	<p>Antalet lägenheter är i vårt tycke alldeles för många, dels så blir det för mycket bilar och trafik på våra små vägar, och dels så blir det för många byggnationer på en liten yta. Vi tror dessutom att många har fler än en bil per familj när man bor så pass långt ut på Värmdö. Vi är orolig för vad som händer om parkeringsplatserna inte räcker framöver, kommer då antalet parkeringsplatser utökas ytterligare?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Antalet parkeringsplatser kommer inte att utökas inom planområdet.</i></p>
d)	<p>Vi hoppas på en öppen dialog angående planteringar, häckar och staket mm för att på så vis minska insyn för både oss och andra.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
15. Fastighetsägare 3	
a)	<p>Motsätter sig anläggningar och bebyggelse på ängen öster om Torsby Gammelväg, eftersom det påverkar den naturkänsliga miljön alltför mycket. Dels tas alltför mycket åkermark i anspråk och dels kommer eckbacken och lindallén att skymmas från omgivande vägar och natur. Byggnaderna är vidare alltför stora vilket gör att de på ett uppseendeväckande sätt avviker från befintlig bebyggelse i närområdet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar. Se kommentar 12 a och 13 a.</i></p>

b)	<p>När det gäller marken väster om Torsby Gammelväg så omfattas den av strandskydd. Nuvarande bebyggelse är till utseende, omfång, användning och storlek av helt annan karaktär än den som nu föreslås. Den föreslagna bebyggelsen kommer att sätta ett avsevärt mycket större avtryck på den känsliga skärgårdsmiljön än den nuvarande, och det saknas därför särskilda skäl att frångå strandskyddet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Strandskyddet är hanterat enligt 7 kap MB och 4 kap 17 § PBL. Se planbeskrivning angående åberopade skäl för upphävande av strandskydd.</i></p> <p><i>Angående husens utformning och karaktär se kommentar 12 a.</i></p>
c)	<p>Grässtigen längs Ekbacken (Värmdö Torsby 1:9) bör förbli gångväg och inte tas i anspråk för transporter eller motorfordon. Stigen går kant i kant med ekbacken och det finns risk att ökad belastning skadar den känsliga miljön.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten. Vägen kommer enbart att gå fram till byggnationen. Den är planerad så att ingen belastning kommer att hamna på omkringliggande miljö. Se vidare kommentar 1 I).</i></p>
d)	<p>På webbplatsen för Länsstyrelsen i Stockholm nämns sju olika biotoper under rubriken "Generellt skyddade biotoper". Tre av dessa är <i>alléer, källor med omgivande våtmark i jordbruksmark</i> samt <i>småvatten och våtmarker i jordbruksmark</i>, biotoper som alla finns i det område som i detaljplanen föreslås exploateras. På samma webbplats kan man vidare läsa: "Det är förbjudet att skada naturmiljön i dessa biotoper. Exempel på skadliga åtgärder kan vara grävning, schaktning, markbearbetning, avverkning av träd i alléer, deponering av jordmassor eller gödsel samt kulvertering av öppna diken." Samt att: "Vissa biotoper är skyddade med automatik, till exempel alléer, medan andra skyddas genom särskilt beslut. Inom biotopskyddsområde får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Vissa undantag gäller dock, bland annat gäller bestämmelserna inte mark- och vattenområden i omedelbar anslutning till bebyggelse." Vår slutsats är att den föreslagna exploateringen inte kan genomföras utan att man bryter mot förbudet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Den allé som finns längs Torsby Gammelväg finns med i planen på mark som anges som Park – allé. Allén regleras så att alléträd inte får fällas utan marklov och dispens från det generella biotopskyddet. Om träd fälls ska det ersättas med motsvarande trädslag. På så vis skyddas allén i planen.</i></p> <p><i>Vad gäller våtmarker i odlingslandskapet har någon sådan inte identifierats. Att det är blött i ena kanten av odlingsmarken faller inte under kategorin "småvatten i odlingslandskapet". Det finns inte heller någon identifierad källa i området.</i></p>
e)	<p>En miljökonsekvensbeskrivning avseende ängen öster om Torsby Gammelväg bör upprättas av två skäl: a) området utgör tydligt avgränsad naturmark som inte tidigare är bebyggd, b) angränsande fastigheten 1:9 utgörs av värdefull hagmarksskog och är ett ekologiskt särskilt känsligt område, vilket framgår av kommunens egen skrivelse Detaljplaneprogram Torsby & Kolvik från 2004.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>För planen har en behovsbedömning om betydande miljöpåverkan tagits fram. Om behovsbedömningen visar att genomförandet kommer att innebära en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11-18 § miljöbalken görs en miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning. I detta fall har behovsbedömningen visat att det inte föreligger risk för att planens genomförande kommer att leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.</i></p>
f)	<p>Anser inte att vägfrågan är tillfredsställande löst förslaget till detaljplan, varken inom området eller vad gäller tillfartsvägar. Inte minst under byggtiden då tung trafik är att</p>

	<p>vänta, är detta en fråga av stor vikt. Torsby Gammelväg söder om Draguddsvägen utgör en del av ett kulturlandskap som inte bara kommer att påverkas, utan som kommer att gå förlorat om vägen byggs ut och belastas enligt förslaget. Med hänsyn till detta samt till djur och natur vill vi bibehålla nuvarande låga belastning på vägen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar. Torsby vägförening – inte kommunen - är huvudman för vägnätet i området. Kommunen skapar vid planläggningen möjlighet till breddning av vägarna/utrymme för gångväg men det är Torsby vägförening och lantmäteriet som avgör om det ska genomföras. Belastningen på vägnätet har varit lågt de sista åren då Dragudden inte har använts.</i></p>
16. Fastighetsägare 4	
a)	<p>Generellt anses planförslaget medföra en extremt stor och betydande miljöpåverkan för allmänheten. Därav yrkas på att planarbetet sker efter det som nu i plan- och bygglagen kallas för utökat planförfarande.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planen handläggs med plan- och bygglagens regler kring utökat förfarande. Detaljplanen går enligt PBL 2010:900 i dess lydelse innan den 1 januari 2015 och där kallas utökat förfarande för normalt förfarande.</i></p>
b)	<p>Påstådda uppgifter i planbeskrivningen om f d behandlingshem och fungerande flyktingboende saknar stöd genom bygglov för ändrad verksamhet och därmed att likna med olovlig och illegal verksamhet, varför fastighetsägarna yrkar på att uppgifterna antingen tas bort eller stryks.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
c)	<p>Omfattningen av planförslaget och exploateringsgraden är på tok för hög och inte förenlig med översiktsplanen eller övriga planer för Torsbyområdet och fastighetsägarna vill att omfattningen bantas.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 12 b).</i></p>
d)	<p>Plankontorets bedömningar vilar på underlag som är föråldrat och därmed inte relevant. Planförslaget bedöms inte vara förenligt med Miljöbalken och borde kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>För planen har en uppdaterad behovsbedömning om betydande miljöpåverkan tagits fram. Om behovsbedömningen visar att genomförandet kommer att innebära en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11-18 § miljöbalken görs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning. I detta fall har behovsbedömningen visat att det inte föreligger risk för att planens genomförande kommer att leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.</i></p>
e)	<p>Hela Värmdö kommun omfattas av riksintresse enligt 4 Kap MB. Därigenom behöver inte varje delområde inom kommunen utpekas. Även ur denna synvinkel miljökonsekvensbeskrivning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Angående riksintresse se kommentar 12 b).</i></p> <p><i>Angående miljökonsekvensbeskrivning så har det utförts en uppdaterad behovsbedömning om betydande miljöpåverkan för detaljplanen. Om behovsbedömningen visar att genomförandet kommer att innebära en betydande miljöpåverkan (enligt 6 kap. 11-18 § miljöbalken) görs en miljöbedömning. I detta fall har behovsbedömningen visat att det inte</i></p>

	<i>föreligger risk för att planens genomförande kommer att leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.</i>
f)	<p>Planbeskrivningen anger vilseledande att en geoteknisk undersökning har utförts. Påstående stödjer sig på en rapport från 2008 som då avsåg att översiktligt bedöma jordlagerföljder till fast botten/berg. Fastighetsägarna anser inte att detta är tillräckligt och att en fullständig geologisk utredning bör göras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>En översiktlig geoteknisk undersökning innehåller vanligtvis dessa uppgifter. Inom området utmed Torsby Gammelväg varierar lermäktigheten vilket innebär att det inom detta område behöver grundläggas med spetsburna pålar, räls eller rör vilket anges i planbeskrivningen.</i></p>
g)	<p>Planbeskrivningen bygger på en kommunal dagvattenpolicy från 2006 och en utredning från 2012 vilka inte tar hänsyn till de nya normer och regler om dagvattenhantering som grundas på EU:s vattendirektiv av idag och en ny dagvattenutredning bör därför utföras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten. Att kommunens dagvattenpolicy är från 2006 är en felskrivning och är nu uppdaterad till 2012. Dagvattenutredningen från 2012 följer dagvattenpolicyen från 2012 som uppdaterad efter EU:s vattendirektiv.</i></p>
h)	<p>Planbeskrivning anger att en "bedömning" gjorts att inte området påverkas av buller eller förorening. Inte vad bedömning grundar sig på. En miljökonsekvensbeskrivning som tydliggör de aktuella förhållandena och riskerna bör utföras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 10 h) och 12 e).</i></p>
i)	<p>Planbeskrivningen anger en oidentifierad miljögrupp i planarbetet som mer beskriver en vision till en marknadsföringsfolder än tydliggör, fakta, risker och konsekvenser. Detta borde ersättas med en miljökonsekvensbeskrivning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 16 d).</i></p>
j)	<p>Den i planbeskrivning angivna bebyggelsen -och till den del som placerats på åkermark – är på tok för omfattande och dominerande för området och omgivning. Uppfyllnader plus byggnadshöjderna är heller inte förenliga med vad som antyds i översiktsplanen. Fastighetsägarna yrkar på att bebyggelsens omfattning på åkermark helt tas bort och att bebyggelsen inom det befintliga gårdsområdet reduceras höjdmässigt.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar. Se kommentar 12 a).</i></p>
k)	<p>Planbeskrivningen förutsätter att trafikfrågor utanför planområdet löses efter antagen detaljplan, till skillnad mot frågan om kommunalt vatten och avlopp. Det måste anses som en självklarhet att alla infrastrukturfrågorna skall vara lösta före ett antagande av en detaljplan, och fastighetsägarna yrkar på att väg och trafikfrågorna blir en del av miljökonsekvensbeskrivning och att detta snarast tillförs planarbetet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och vill förstärka att syftet inte är lämnat trafikfrågor till efter antagen plan. I planbeskrivningen står tydligt vilken förening som området tillhör och breddning av vägar m.m. medges både inom plan och i intilliggande detaljplan för Torsby T3. Planen tar hänsyn till miljötänkande åtgärder gällande transport med installerande av bilpool samt har kontrakt med exploitören att en bättre väntkur ska ordnas vid närmaste busshållplats för möjligheten till kollektivt åkande. Sedan om breddning av vägar och andra infrastrukturhöjande åtgärder som de båda detaljplanerna möjliggör för genomförs eller inte ligger på huvudmannen. Om det finns problem idag som medlemmarna anser bör förändras/förbättras så föreslår avdelningen att kontakt tas med i första hand den egna</i></p>

	<i>styrelsen för att genomföra dessa.</i>
l)	<p>Sammanfattningsvis anser fastighetsägarna att planförslaget huvudsakligen bygger på bedömningar som saknar stöd i aktuella undersökningar och riskanalyser. Planförslaget förefaller mer som ett panikartat hastverk till reparation av ett tidigare haveri än det styrdokument som kommande generationer ska leva efter.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen anser att alla bedömningar som planen grundar sig på är aktuella och ger ett bra stöd till planen som styrdokument för förslag till möjlig markanvändning.</i></p>
17. Fastighetsägare 5	
a)	<p>Vi anser att det är fel typ av etablering, då Torsby består av småhusbebyggelse. Dessa stora hus passar ej in i miljön.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar. Se kommentar 12 a).</i></p>
b)	<p>Etableringen är för stor då infrastrukturen inte är anpassad för det stora antalet bilar, cyklar och gående som blir följden av den stora mängden lägenheter.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen anser att etableringen är anpassad till området och möjliggör både i denna detaljplan och i detaljplanen för Torsby T3 att göra eventuella förstärkande infrastruktur förändringar. Se vidare kommentar 13 b).</i></p>
c)	<p>Huskroppen efter Torsby Gammelväg ligger för nära vägen, vilket gör att parkerade bilar kommer att hindra snöröjning, utryckningsfordon och arbetsmaskiner.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Huskroppen ligger ca 9 m från vägen. En parkeringsplats har måttet 2,5 m i bredd och ligger i planförslaget inom kvartermark, inte om vägområdet. Parkerade bilar kommer därför inte att hindra snöröjning, utryckningsfordon och arbetsmaskiner.</i></p>
18. Fastighetsägare 6	
a)	<p>Enligt handlingarna fungerar fastigheten som flyktigboende i dag. Upprustning har utförts för detta ändamål, då bör väl byggnaden vara i skick så att den inte behöver rivas?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Några av byggnaderna som är i bäst skick har restaurerats för att kunna fungera som tillfälligt boende. Dessa byggnader har inget historisk värde osv samt att de endast restaurerats tillfälligt. Se utredningen "Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning" för vidare information. Fastighetsägaren avgör om byggnaderna ska rivas eller inte.</i></p>
b)	<p>Man har planerat ytterligare 7 radhus (tidigare 2 x 7 radhus) samt körväg, parkering och vändplan på odlingsmarken, vilket är ett stort ingrepp på odlingsmarken.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Huvuddelen av odlingsmarken är säkerställd i och med att marken är utlagd som odlingsmark i planförslaget. Mindre del tas i anspråk för byggnation. De radhusen som tillkommit längst söder ut har placerats där det tidigare var en föreslagen förrådslada.</i></p>
c)	<p>Enligt prio-lista är det prio 3 för oljeätande bakterielager under parkeringsytor och inga x för varken Energi, Vatten, Miljö, Trygghet eller Socialt. Bakterielagret kommer inte att utföras enligt fastighetsägarens uppfattning. På odlingsmarken finns det odlingsfält norr om väg, parkering och vändplan. Marken lutar mot norr, mot odlingsfältet och där bör det inte finnas risk för att marken ska förorenas av olja eller andra farliga gifter. Prio 3 är så pass lågt att det troligen inte kommer att utföras och om inget är i x-ät är sannolikheten ännu större. Tillexempel bör oljeätande bakterielager omprioriteras med tanke på odlingsmark.</p>

	<p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen förstår inte frågan men för hantering av dagvatten se kommentar 1 g).</i></p>
d)	<p>Det står i handlingarna att "ingen ytterligare bostadsbyggnad får placeras på åkermarken". Vilken typ av byggnad kan då bli aktuell på åkermarken?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Endast byggnader som tillhör odling får uppföras inom mark markerad med bestämmelsen L. Även verksamhetsanknuten försäljning får ske inom området. Inga byggnader planeras dock i dagsläget att uppföras på platsen.</i></p>
e)	<p>I planbeskrivningen står att nya tillfartsvägar och parkeringar ska bestå av grus. Detta innebär infiltration av dagvatten med oljespill och andra föroreningar till mark som ska kunna odlas, bör ändras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
f)	<p>I planbeskrivningen står att "Planområdet omringas på 3 sidor av vatten." Vad jag kan se är det bara 2 sidor, mot väster och mot norr.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten men fasthåller att vatten även finns i söder mot bland annat fastigheterna Torsby 1:336, 1:337 och 1:338 som angränsar till fastigheten Torsby 1:342. Avdelningen anser att det som står i planbeskrivningen stämmer överens med verkligheten då vattnet i söder till och med skyntas från fastigheten och att planområdet omringas av vatten, inte angränsar till.</i></p>
g)	<p>Det står " Alternativa lösningar skulle kunna vara att aktuella byggnader utförs i vattentät konstruktion eller att några bostäder tas bort." Innebär detta att bostäderna kan flyttas och att vi inte kommer att få yttra oss om detta?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Bebyggelsen kommer inte att flyttas. Däremot finns inget lagstadgat krav att exploatören är tvungen att utnyttja hela byggrätten som detaljplanen ger. Krav kan ställas i exploateringsavtal gentemot exploatören men dessa brukar vanligtvis inte vara knutna till byggrätten utan till andra åtaganden. Därmed finns möjlighet för exploatören att inte utnyttja hela den byggrätt som planen tillåter och inte uppför samtliga byggnaderna.</i></p>
h)	<p>En höjning av marknivån på upp till 1,2 m kommer att förändra landskapsbilden. Landskapsbilden kommer även att påverkas negativt från väg 274. Mark kommer att fyllas upp på vissa ställen, husen är inte anpassade till omgivande äldre bebyggelse, de är för stora och dominerande i landskapet. Byggnaderna är även för stora och dominanta ur kulturvärdesynpunkt.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Till planen har flera utredningar tagits fram. Bland annat Träd och natur (juli-aug 2012), Kulturhistorisk landskapsanalys (aug 2012), Kulturhistorisk byggnadsinventering (juli 2012) samt en trädinventering. Utifrån detta har kommunen tagit fram en gestaltningsbilaga som anger hur bebyggelsens placering, arkitektur och materialval kan utformas i samklang med natur- och kulturlandskap. Föreslagna radhusen har hämtat inspiration av ekonomibygnader av den typ som uppfördes mellan slutet av 1800-talet och fram till omkring 1940. Ekonomibygnader från denna tid är fortfarande ett vanligt inslag i det Svenska landskapet, liksom även i Värmdö och i Torsby, varför byggnadstypen kan anses vara anpassad till platsens natur- och kulturvärden. Byggnadernas formgivning och placering skapar en enhetlig gestaltningsidé varför föreslagen bebyggelsemiljö kan anses ha en god form-, färg- och materialverkan och bidrar till positiv utveckling av landskapsbilden.</i></p>
i)	<p>Rötgasanläggning – vilken påverkan skulle det ha på den omgivande miljön?</p> <p><i>Kommentar</i></p>

	<i>Detaljplan hanterar inte frågan om rötgasanläggning och frågan har inte kommit upp under processen.</i>
j)	<p>Rest av husgrund söder om fastigheten – hur har man fått det till att bli en militär anläggning?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Enligt fornminnesinventeringen kan husgrunden vara en rest från en militär anläggning. Uppgiften kommer Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.</i></p>
k)	<p>I planbeskrivningen står att det är ”viktigt att det finns en skötselplan om hur marken ska hävdas” Kommer detta att vara med i exploateringsavtal med exploatör?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>En skötselplan för allmän platsmark tas fram av exploatören (för överlämnande till GA) som godkänns av kommunen.</i></p>
l)	<p>Det står att det ska vara plåt på taken på radhusen. På den äldre bebyggelsen har det varit takbeläggning av takpannor, ej plåt.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Valet av takmaterial är en del av gestaltningsuttrycket i den nya bebyggelsen. Falsat plåttak är också karaktäristiskt för äldre bebyggelse.</i></p>
m)	<p>Bild på sid 27, Vy från Torsby Gammelväg på radhuslängorna längs Torsby Gammelväg, är missvisande. Enligt handlingarna ska det vara 15 parkeringsplatser utmed vägen vilket ger ett helt annat intryck.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Parkeringen planeras på mark för bostadsändamål. I bilden syns parkeringen till vänster om Torsby Gammelväg och till höger om den trädplantering som syns framför husen. På bilden står inga bilar på parkeringsplatserna men visas körande på vägen. Avdelningen vill också påpeka att detta är en framtagna illustration som visar på möjlig utformning.</i></p>
n)	<p>Hur har man för avsikt att lösa tillgängligheten i byggnader med flera våningsplan?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Reglerna kring tillgänglighet i Boverkets byggregler (BBR) kommer att följas.</i></p>
19. Fastighetsägare 7	
a)	<p>I detaljplanen är det inritat en lokalgata in till parkeringar för radhuslängan på södra änden av åkermarken, d.v.s. mot vår fastighet Torsby 1:166. Vi anser att placering av parkeringar till denna radhuslänga inte är bra för varken oss eller för radhusen. Att ha parkeringarna innanför (öster om) radhuslängan innebär att bilar måste passera precis utanför radhusen, vilket inte är önskvärt då barn kommer att vistas i området. Utfart på Torsby Gammelväg från den ritade lokalgatan kommer inte att bli säker, då vi har en hög häck i direkt anslutning till utfarten som kommer skymma sikten för biltrafiken. Om parkeringen istället placeras i direkt anslutning till odlingslotterna vid Torsby Gammelväg kan biltrafiken minskas och bli säkrare i området, då kan en säker utfart med sikt åt båda håll möjliggöras samt att bilar separeras från boenden. Att lägga parkeringen en bit bort mot odlingslotterna minskar även dålig påverkan av det kulturhistoriska värdet av vår fastighet. Det anges även felaktigt i detaljplanen att denna lokalgata idag är en bilväg, vilket den inte är, däremot är det ett fint promenadstråk som används flitigt av boenden i området.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten. Vägen kommer dock att ligga kvar då det redan finns möjlighet att röra sig där. Avdelningen känner det onödigt att göra en ny väg och kapa av en bit möjlig odlingsmark genom att förflytta den något norrut. Lokaliseringen av parkeringsytan anser avdelningen vara bättre där den var föreslagen i samrådet än att eventuellt utöka den föreslagna invid Torsby Gammelväg.</i></p>
20. Fastighetsägare 8	

a)	<p>Den gestaltningsbilaga som tillhör detaljplanen innehåller ett flertal mycket missvisande bilder (visualisering/sektioner) som ger en inkorrekt bild av områdets karaktär runt Torsby Gammelväg. Efter en grundlig genomgång av bifogade planritningar blir det synligt att 15 parkeringsplatser placerats mellan två bostadslängor och Torsby Gammelväg, vilket tar upp en betydande del av ytan. På materialet i gestaltningsbilagan (se sektion 1-2 och visualiseringen "Vy över lindallén", s.6) framställs detta område helt annorlunda än vad som uppges i planritningen. Den täta rad av bilar som planerats utmed radhuslängan har här ersatt av betydligt mer idylliska motiv – lekande barn, uteplatser och små planterade träd. Det är självklart inte godtagbart att en parkeringsplats framställs som en lekplats eller uteplats i huvuddelen av materialet. För att kunna ta ställning till områdets verkliga karaktär och gatans proportioner bör parkeringsplatserna med tillhörande bilar finnas med i både sektioner och visualiseringar. Härtill välkomnas ett plandiagram som tydligare synliggör placeringen av alla områdets parkeringsplatser.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>En illustration av området inklusive parkeringsplatser finns i gestaltningsbilagan (se sida 3). Parkeringen planeras på mark för bostadsändamål. I bilden syns parkeringen till vänster om Torsby Gammelväg och till höger om den trädplantering som syns framför husen. På bilden står inga bilar på parkeringsplatserna men visas körande på vägen. Avdelningen vill också påpeka att detta är en framtagna illustration som visar på en möjlig utformning.</i></p>
b)	<p>I materialet uppges att Torsby Gammelväg ska breddas till 4,5 meter men utan att specificera om det är hela Torsby Gammelväg som skall breddas, eller endast en mindre del. Detta påpekande har framförts även tidigare utan att något ytterligare förtydligande skett. På vägens östra del (som leder upp mot Värmdövägen) är en mötesplats inritad. Det kan tolkas som att denna del av vägen inte kommer att breddas. Från en logisk synpunkt är detta svårbegripligt. Det är ju just på den vägsträckan – från bostadsområdet till Värmdövägen (väg 274) – som den stora trafikströmmen kommer att röra sig. Följaktligen är det just den vägsträckan som är i störst behov av att breddas. Till yttrandet har bifogats fotografier föreställande vägnätet utanför det aktuella bostadsområdet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planen syftar till att den del av Torsby Gammelväg som befinner sig i inom planen ska breddas och ha ett vägområde om 6 meter för att bland annat möjliggöra för en trafiksäkrare väg. Resten av Torsby Gammelväg som är belägen inom närliggande planområde, Torsby T3, har givits möjligheten att kunna breddas så som inom planen för Torsby 1:342 – Dragudden. Om den breddas eller inte är dock upp till Torsby vägförening. Mötesplatsen är inte inritad i plankartan då den ligger utanför detaljplanen och är inget som planen styr över. Att den illustreras i illustrationsplanen är för att illustrera en eventuell uppställningsplats vid den kommande pumpstationen för renhållnings-servicefordon till pumpstationen. De behöver yta utöver vägen vid service. Det är olyckligt att det står mötesplats då det inte är syftet och ska ändras. Ansvar för sträckan Dragudden – lv 274 delas av Torsby vägförening och Stadsvalls samfällighetsförening. En eventuell breddning av vägen får hanteras av respektive förening varvid det kan bli nödvändigt med en lantmäteriförrättning.</i></p>
c)	<p>Med byggandet av ett helt bostadsområde kommer trafiksituationen i området att ändras drastiskt. Idag trafikeras området vid Torsby Gammelväg av 3 bofasta familjer. Med den planerade bebyggelsen stiger detta till 69 familjer, vilket innebär en ökning på hela 2300 %. Från att ha trafikerats av endast en handfull bilar föreslås i detaljplanen bygget av 80 nya parkeringsplatser. Med boende som pendlar till och från arbete och skola, är det sannolikt att majoriteten av dessa bilar trafikerar vägarna på liknande tidpunkter. Vägen mellan det aktuella området och Värmdövägen (väg 274) med tillhörande busshållplats är fullkomligt underdimensionerad för denna trafik. Stadsvallsvägen är idag så smal att möten inte kan ske utan besvär. Dessutom har Stadsvallsvägen en smal kurva med helt skymd sikt vilket gör trafiksituationen komplicerad redan idag. Med den inplanerade drastiska ökningen av trafik är det uppenbart att situationen blir ohållbar. Dessutom passerar Stadsvallsvägen en milsten, en bevarandevärd fast fornlämning. Det framgår inte i materialet hur vägarna ska</p>

	<p>breddas eller milstenen skyddas.</p> <p><i>Kommentar</i> Se kommentar 20 b. Dragudden kan idag användas som konferensanläggning/motsvarande vilket innebär mer trafik än vad som har varit för handen de sista åren. Det är då mer rimligt att jämföra trafiksituationen vid tillåten användning av Dragudden idag med kommande byggnation. Som nämnts ovan så kan Stadsvall själva redan nu bredda sina vägar genom att ansöka om en lantmäteriförrättning. Detta är något som inte behöver hanteras i en detaljplan.</p>
d)	<p>I det nya bostadsområdet planeras boende till 66 nya familjer. Med den genomsnittliga siffran på 1,5 barn per hushåll kan man räkna med ca 100 barn kommer att bo i området. I föregående avsnitt konstateras hur en drastiskt ökad trafikmängd blir svårhanterad på de närliggande, smala landsvägarna. Med boende som pendlar till arbete och skola, sker störst del av biltrafiken morgon och eftermiddag. Läger man då till 100 gående eller cyklande barn i ekvationen, på väg till och från skolan, så är det lättbegripligt att situationen går från obekvämt till direkt trafikfarlig. I materialet uppges att Torsby Gammelväg ska breddas, även om det är oklart var. På utvalt ställe ska vägen breddas till 4,5 meter. Det innebär att två bilar kan mötas men att det inte finns plats för varken gående eller cyklister. För att komma till bussen eller den närmast belägna skolan krävs att man färdas längs med Torsby Gammelväg (max 4,5 meter bred efter eventuell breddning) längs Stadsvallsvägen (smal väg utan möte med skarp kurva och mycket dålig sikt) och längs Torsbyvägen (något bredare, man kan mötas med visst besvär). Gemensamt för dessa tre vägsträckor är avsaknad av cykel- och gångbana och en så pass smal vägbana att gående och cyklister inte får plats på vägen vid möte. I projektmaterialet uppges att "Cykel ska främjas, dock anses trafikflödet vara så pass lågt i området att blandtrafik kan accepteras". Det är en analys som stämmer idag med 3 bofasta familjer, men knappast i framtiden med den inplanerade ökningen av biltrafik. Ingenstans i materialet framgår hur cykel ska främjas i denna nya, trafikerade situation. Den bild som träder fram visar snarare på stora trafikrelaterade problem där gående och cyklister prioriteras bort och vägen till och från busshållplatsen blir mycket trafikfarlig för "mjuka" trafikanter. För att garantera en säker vardag skulle det bli nödvändigt för föräldrar att skjutsa sina barn i bil till skola och buss, vilket ökar bilismen ytterligare.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Inledningsvis se inledande kommentar ovan. Lantmäterimyndighetens beslut innebär att det förutsätts att de flesta åker söderut på Torsby Gammelväg och några enstaka tar väg över Stadsvallen SFF. Kommunen gör ingen annan bedömning och är det så att trafiken blir mer än vad Lantmäteriet förutsatt får frågan prövas igen.</i></p>
e)	<p>Den planerade bebyggelsen är kraftigt överdimensionerad för den infrastruktur som finns i området. För att garantera en hållbar och inte minst säker trafiksituation skulle man behöva minska antalet bostäder betydligt eller se över och bredda samtliga vägar mellan bostadsområdet och busshållplatsen samt lägga till en gång/cykelbana. Den trafikmängd som bostadsområdet medför skapar en drastiskt förändrad trafiksituation där vägen från området till busshållplatsen blir direkt trafikfarlig och där man inte kan rekommendera varken gående eller cyklister att färdas. Vi rekommenderar därför en kraftig neddragning av den planerade bebyggelsen för att kunna fungera i denna lantliga miljö.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar ovan. Kommunen rekommenderar att det finns gång- och cykelvägar överallt i kommunen men då kommunen inte är huvudman för varken Torsby eller Stadsvall osv så kan det inte göras mer än rekommenderas och möjliggörs för bredare vägutrymme i de planer som kommunen genomför så att detta ryms inom det föreslagna området. Den del som förespråkas ligger utanför planen och får antingen vänta till ny plan för området görs alternativt via en lantmäteriförrättning ansöka om en ändring i förrättningen så att detta kan genomföras så som önskas.</i></p>

21. Fastighetsägare 9	
a)	<p>Prästlönetillgångar ser positivt på nybyggnad av bostäder eftersom det finns ett stort behov av det i Stockholmsregionen. Förslaget i dess nuvarande omformning är enligt vår uppfattning en god avvägning mellan utbyggnad och bevarande av naturvärden och tillgänglighet och med inriktning på ett hållbart byggande och boende.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
b)	<p>Prästlönetillgångars fastighet gränsar till planområdet i norr. Vi har kommit överens med ägaren till 1:342 att ett pumphus får placeras på vår mark. Pumphuset är markerat på illustrationsplanen men ingår inte i planområdet. Av planbeskrivningen s. 37 framgår att pumphusets exakta läge håller på att projekteras. Prästlönetillgångar vill i det sammanhanget framhålla att det är angeläget att när vatten och avlopp byggs ut i området medger denna även anslutning av fastigheterna på Stadsvallsvägen. De ingår idag i gemensamhetsanläggning för spillvatten GA:2 som förvaltas av Stadsvallsvikens samfällighetsförening. Själva gemensamhetsanläggningen är belägen på vår fastighet och det är önskvärt ur miljösynpunkt att kommunalt vatten och avlopp erbjuds samtidigt som antalet anläggningar och ledningsdragningar som belastar vår fastighet minimeras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och hänvisar fastighetsägaren till kommunens VA-enhet för frågor och önskemål kring uppkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet.</i></p>

Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Stadsvallsvägens samfällighetsförening	Trafik, MKB
Torsby samfällighetsförening	Exploatering, exploateringsgrad
Torsby 1:9, 1:17	Trafik
Torsby 1:9	Lokalisering exploatering, Strandskydd
Prästgården 1:16, 1:19, 1:21, 1:23, 1:27, 1:102	Exploateringsgrad, MKB
Torsby 1:339	Etablering, trafik
Torsby 1:16	Exploatering
Torsby 1:166	Parkering, utfart
Torsby 1:337	Trafik

Värmdö 2016-09-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Emilie Hellström
Planeringsarkitekt/Projektledare

SITUATIONSPLAN 1:1000 (A3)

bef.
ångbåtsbrygga

bef.
brygga

badstrand

lekstuga

originaltrappa
bevaras

huvudbyggnad

naturstig

översilningsyta

häck

gärdsgrus P(20)

bi.pool (5)

miljöhus

växthus

frukträd

klippt gräs

äng

gärdsgrus

häck

stig

naturtek

naturmark

gärdsgrus

häck

stängt för
genomfart, endast
utryckningsfordon
och sopbil

vändzon för
personbil

äng

odlingsfält

stig

äng

häck

äng

gärdsgrus

häck

äng

häck

äng





DETALJPLAN FÖR Torsby 1: 342 - Dragudden VÄRMDÖ KOMMUN

GESTALTNINGSBILAGA

Granskningshandling
PBL (2010:900)
Dnr: 2016KS/0238
Datum: 2016-09-22
KSPU 2015-10-19
Samhällsbyggnadsavdelningen

INNEHÅLL

Gestaltningstilagan innehåller riktlinjer för den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. De hänvisningar med sidhänvisningar till gestaltningstilagan som finns på plankartan är bindande. I övrigt ska gestaltningstilagan vara vägledande vid bygglovgivning vid områdets utbyggnad.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR NY BEBYGGELSE

Planförslaget föreslår radhusbebyggelse samt gemensamhetslokaler som uppförs i en öppen och gårdsbildande struktur. En huvudbyggnad utformas likt sin föregångare men med ett samtida uttryck. Bebyggelsens placering, arkitektur och materialval utformas i samklang med natur- och kulturlandskapet.



Illustrationsbild över planerad bebyggelse. Illustration LAND Arkitekter

INSPIRATIONSBLIDER RADHUSBEBYGGELSE



Stora takfönster (Howard Tomkins).



Stora glaspartier mot landskap (John Pawson, Baron house).



Form (John Pawson, Baron house).



Hus med längdfasad mot gata.



Hus med längdfasad mot gata.



Glas möter fasad (Brendeland&Kristoffersen).



Illustration ny huvudbyggnad. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

Bebyggelse

Huvudbyggnad

Byggnaden ska fungera som sin föregångare, det vill säga vara huvudbyggnaden i området. Det är viktigt att byggnaden i form och skala skiljer sig från de övriga radhuslängorna. Byggnaden ska dock samspela med övrig gestaltning i sin enkelhet och grafiska tydlighet. Uttrycket hämtar inspiration från den ursprungliga huvudbyggnaden men det är väsentligt att huset får en samtida gestaltning. Detta gäller både i form, val av material och byggteknik.

f₁

Huvudbyggnadens fasader utförs i puts.

Sockel utförs i natursten.

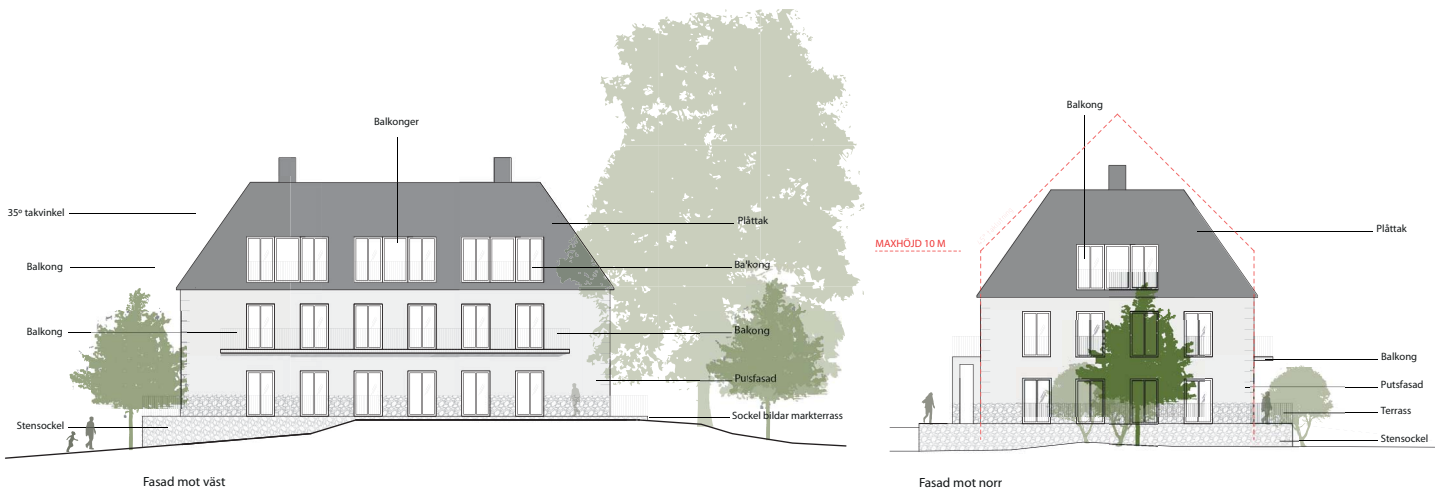
Takets form ska vara valmat sadeltak.

Takmaterial utförs i falsad plåt.

Entrén ska vara markant och tydlig.

Fönstersättning i huvudsak enligt illustration

Fönster ska vara höga och vertikala.



Fasadritning av huvudbyggnad. Av SandellSandberg Arkitekter.



Sektion radhus. Illustration SandellSandberg Arkitekter.

Radhuslängor

Radhuslängorna består av långa sammanhållande volymer. Längd på radhuslänga beror på terräng. I sin form är de enkla, skulpturala och anspelar på landsbygdens ekonomibygnader. Högresta fönsterlösa gavelfasader. Entréer anvisas med stora block i natursten framför varje enskild entré. Buskar och träd planteras i entrézonerna. Varje bostad har varsitt smalt

förråd (1 m) som delar in uteplatserna. Uteplatserna ska inte inhängnas, endast förråden delar av. Byte av markbehandling anvisar uteplatsens sträckning. Möjlig markbegränsning; grus eller natursten.

För att undvika att bilar dominerar vyn i bostadsområdet delas parkeringsytorna upp på flera mindre platser. Längs med Torsby Gammelväg samt



Vy över lindallén m. radhus och två nyplanterade träd (i enlighet med ramtagen rapport "Trädinventering och besiktning", november 2013 av Solna Trädvård AB) längs Torsby Gammelväg. Illustration SandellSandberg Arkitekter.



Illustration visar ny radhusbebyggelse samt gemensamhetslokal. Illustration SandellSandberg Arkitekter.

på den nyanlagda vägen föreslås kantparkering. Vid huvudbyggnaden finns mindre parkeringsytor, vid entrén finns besöksparkering till badplatsen samt finns en mindre parkering på del av åkermarken längs med radhuslängan.

För sektioner av bebyggelsen kring lindallén och dess uppfyllnad se sida 10.

f₂

Radhuslängorna uppförs i stående träpanel. Inga knutbrädor.

Fasadkulör kan vara falu svart, falu röd eller järnvitriol.

Husen uppförs med sadeltak.

Tak utförs i falsad plåt i svart, röd eller grå kulör.

Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör likt fasadmaterial.



Illustration över radhus placerade på östra sidan av Torsby Gammelväg. Illustrerat pumphus i förgrunden. Illustration SandellSandberg Arkitekter.



Inspirationsbild växthus glas möter stödmur (Souto De Moura)



Fasadritning växthus/miljöhus.

Takfönster får uppföras. Samtliga omfattningar i kulör likt takmaterial.

Eventuella skorstenar kläs med material i utförande lika tak.

Växthus

f₃

Växthus (gemensamhetslokal/träningslokal) får uppföras.

Växthuset uppförs i souterräng.

Miljöhus

f₄

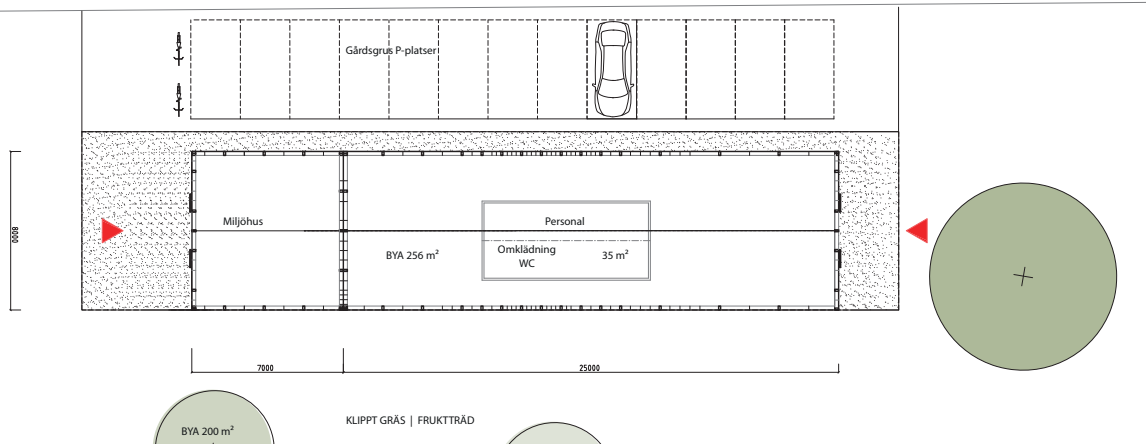
Komplementbyggnad/miljöhus för återvinning får uppföras.

Byggnad ska uppföras i trä.

Fasadkulör ska anpassas till omkringliggande landskap. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör lika fasad.

Eventuella knutbräddor färgas lika fasad.

+1,45



Landskap

Kvartersmark

Uteplatser ska bestå av natursten med tydlig avgränsning mot gårdsmark/åkermark/naturmark. En trädgårdsmiljö är lämplig att anlägga på västra sidan om huvudbyggnaden, där spår finns av en gammal trädgård. Denna del avgränsas med smal grusgång runt trädgården. Övriga grönytor ska vara av lantligare karaktär, till exempel besås med ängsblommor och nya fruktträd som lockar till sig fjärilar, bin och andra insekter. Växtmaterial ska vara traditionella trädgårdsväxter, ex. syren, snöbär, hallon, äppelträd, päronträd. Undvik växtmaterial som är främmande i den svenska floran. Vid val av gräs och ängs-frö kan variant med många arter väljas för att öka den biologiska mångfalden.

Naturmark/Övrig mark

Befintlig stig genom naturmarken förbättras. Grus eller bark anläggs som underlag på en något breddad stig med tydliga entréer så att marken tillgängliggörs för allmänheten. Vid klipporna kan en eller ett par planerade grillplatser ordnas. På badstranden bör det finnas bord och sittmöjligheter och en lekyta anläggs invid gammalt lekhus som flyttas till ny plats. Eventuellt kan det även finnas enkel förvaring av kanoter.

För naturmarken upprättas en skötselplan/skogsvårdsplan.

Ekbäck (omr. 23 enligt inventering) Brynväxter behålls. Gallring av vegetation på kullen med mål att spara tall, ek och hassel. När detta görs behöver gallringen ske över flera år för att successivt öka ljusinsläppet och inte ”chocka” ekarna med för mycket ljus på en gång.

Blandbarrskog. (omr. 24 enligt inventering) Barrblandskog behålls. Skogsvårdsplan upprättas för området.

Tallskog. (omr. 26 enligt inventering) Gles tallskog med relativt likåldriga träd. Bibehåll skogsmark. En skogsvårdsplan upprättas. Förnygring planeras på lång sikt.

Lövbäck. (omr. 27 enligt inventering) Variationen av lövträd och buskar behålls. En gles pelarsal med utsikt över vattnet skapas då uppkommande sly hålls efter. Ängsväxter i markskiktet bevaras.



Inspirationsbild till uteplatser, kalksten.



Inspirationsbild naturlekplats



Inspirationsbild odlingslotter

F d Odlingsmark

Marken ska hållas öppen genom hävdning. Antingen genom slätter eller bete. Område för odlingslotter för de boende ska finnas på odlingsmarken. Denna yta bör jordförbättras och planeras så att odlingarna får vindskydd av till exempel hallonhäckar. I anslutning till bäcken anläggs en våtmark för dagvatten genom fördämningar. Vattenväxter planteras för vattnets rening och dessa bidrar till biologisk mångfald i en tidigare relativt steril odlingsmark.

Markarbeten, schakt och fyllning

Vid uppfyllnad av väg och mark för nya byggnader skall en naturlig övergång anläggas mot befintlig mark. Skarpa hörn och raka linjer med jämna lutningar ska undvikas. Detta är speciellt viktigt i förhållande till den f d odlingsmarken.

Parkeringar

Markmaterial ska vara genomsläppligt, stenmjöl eller gårdsgrus används. Gästparkeringar för besökare

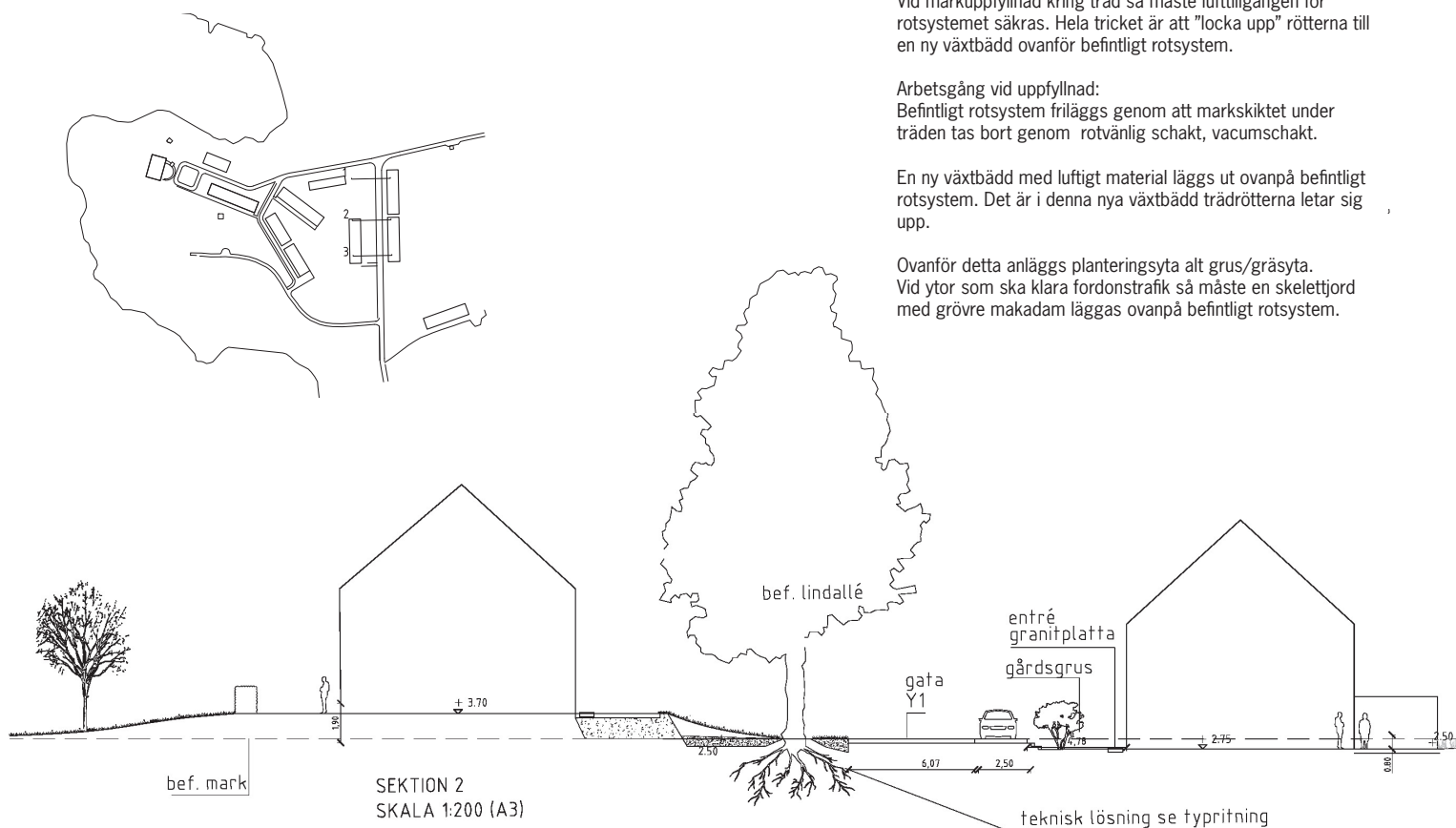
placeras framför växthuset för närhet till badplats samt entré. Sammanhängande parkeringsytor avgränsas med en enkel träkonstruktion av stolpar samt grov träplanka. Motorvärmare och skyltar integreras i träkonstruktionen.

Vägar

Vägbeläggning utgörs inom området av grus. Torsby Gammelväg får efter uppfyllnad och breddning asfaltsbeläggning lika befintlig. Vägarna får en bredd av 4,5 meter. Lutningen ska maximalt vara 1:12. Öppna diken besås med ängs- eller gräsfrö.

Gränsavskiljare och Staket

Tanken med området är att husen ska ligga i en öppen och gemensam gårdsmiljö. Privatisering av egna uteplatser med staket eller häck ska därför undvikas. Likaså gränsen mellan kvartersmark och naturmark ska vara "öppen".



ILLUSTRATIONER/SEKTIONER

Bebyggelse på Torsby 1:342 - Dragudden



Sektion över byggnation närmast vattenområde i norr. Av SandellSandberg Arkitekter.



Vy mot radhus. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Emilie Hellström – planeringsarkitekt och projektledare, Värmdö kommun

Anna Enberg – landskapsarkitekt, Värmdö kommun

Susanna Eschricht – kulturgeograf/antikvarie, Värmdö kommun

Viveca Jansson – ekolog, Värmdö kommun

Tommy Johansson - projektledare för VA-utbyggnad, Värmdö kommun

Medverkande konsulter

Henrik Swensson – exploateringsingenjör, Torkel Öste Fastighetskonsulter AB

Emma Helin – SandellSandberg Arkitekter

Alf Orvestad – LAND Arkitektur AB

Foton av Viveca Jansson, Elenor Lennartsson, Anna Enberg samt Susanna Eschricht.

Snedbilder tagna för Värmdö kommun av Bergslagsbild AB.

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun



VÄRMDÖ KOMMUN