

Handläggare
Emilie Hellström
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2016KS/0238

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande, detaljplan för Torsby 1:342, Dragudden

Förslag till beslut

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

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Syftet med aktuellt förslag till detaljplan 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 flerfamiljshus. 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. Vidare ställdes planen ut för granskning i november 2016 där 17 yttranden inkom som besvarats i ett granskningsutlåtande.

Ärendebeskrivning

Översiktsplan

I kommunens antagna översiktsplan (ÖP) 2011-12-14 är planområdet utpekad som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Vidare anger ÖP att byggande på brukbar mark bör undvikas.

I aktuellt planförslag placeras två radhuslängor på åkern 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 detaljplanlagt. 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) utpekat i ÖP från 2011. Planområdet för Torsby 1:342, Dragudden ligger strax norr om det prioriterade förändringsområdet (PFO) 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.

Detaljplanearbetet för Torsby 1:342, Dragudden har en ambition att skapa ett bostadsområde som i hög grad bidrar till ett 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 trädgårdsmästarbostaden. Enligt förslaget kommer lekstugan att bevaras samt en mindre ekonomibyggnad. 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 för strandskydd, biotopskydd och från artskyddsföreningen.
- Højning 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 länsstyrelsens yttrande samt förslag från framtagna dagvattenutredning.

Diarienummer
2016KS/0238

- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande fastighetsrättsliga frågor och konsekvensbeskrivningen.
- Grundkarta och fastighetsförteckning har kompletterats och uppdaterats

Förändringar efter granskning

Enbart några få förtydliganden har utförts i planhandlingarna efter granskning i enlighet med inkommande synpunkter. I övrigt överensstämmer föreslagna antagandehandlingar med granskningsförslaget. Alla synpunkter är besvarade i granskningsutlåtandet.

- Bestämmelsen *Naturlek* tagits bort från plankartan då dess betydelse är otydlig.
- Förtydliganden i enlighet med synpunkter från Lantmäteriet har genomförts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats med att biltvätt ska ske på ett miljöriktigt sätt där tvättvattnet omhändertas.
- Planbeskrivningen kompletterats med upplysning om att tillstånd eller anmälan krävs för att anlägga anläggningar gällande energiförsörjning.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för Torsby 1:342, Dragudden kan antas.

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 miljökvalitetsnormer 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 exploatör, Trafikverket och Trafikförvaltningen. I området planeras även ett miljöhus för sortering av avfall, växthus samt odlingslotter för odling av hushållsväxter ska finnas. Syftet är att uppnå ett långsiktigt hållbart bostadsområde.

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 för 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.

Diarienummer
2016KS/0238

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.

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 bostadsändamål 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 med planbestämmelse 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.

Diarienummer
2016KS/0238

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Planbeskrivning	Bilaggs
2	Plankarta	Bilaggs
3	Illustrationsplan	Bilaggs
4	Gestaltningstilaga	Bilaggs
5	Fastighetsförteckning, jan 2017	Bilaggs ej
6	Illustration utformning/placering byggnader, jan 2017	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	Kulturrehistorisk landskapsanalys, Värmdö kommun aug 2012	Bilaggs ej
15	Kulturrehistorisk 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 jan 2017	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
KSPU 2016-10-19 § 54	Beslut om granskning

Diarienummer
2016KS/0238

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef