



Förslag till detaljplan för Torsby 1:342- Dragudden(Torsby havsvik) Plan- och genomförandebeskrivning

granskningshandling
SPN 2013-12-02
dnr:11SPN/0312
samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
MARK, NATUR OCH VEGETATION	7
Vegetation och rekreation	7
Strandskydd	7
Mark och geologi	8
Dagvatten	8
Miljö kvalitetsnormer	9
Förorenad mark	9
Vattenstånd	9
KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE	11
Landskap och historia	11
Bef bebyggelse	12
PROJEKTIDÉ OCH MILJÖÅTGÄRDER	13
Planerad bebyggelse	15
Gestaltningssprinciper	16
GATOR OCH TRAFIK	17
Kollektivtrafik	19
Tillgänglighet	18
Parkering	18
STÖRNINGAR	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH MILJÖÅTGÄRDER	19
SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN	19

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
GENOMFÖRANDE BESKRIVNING	21
Genomförandetid	21
Huvudmanaskap	21
Avtal	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	23
Markägoförhållanden	23
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar	23
EKONOMISKA FRÅGOR	23
TEKNISKA FRÅGOR	24
KONSEKVENSBESKRIVNING	25
Sammanfattning av detaljplanens konsekvenser	26
MEDVERKANDE	27

PLANBESKRIVNING

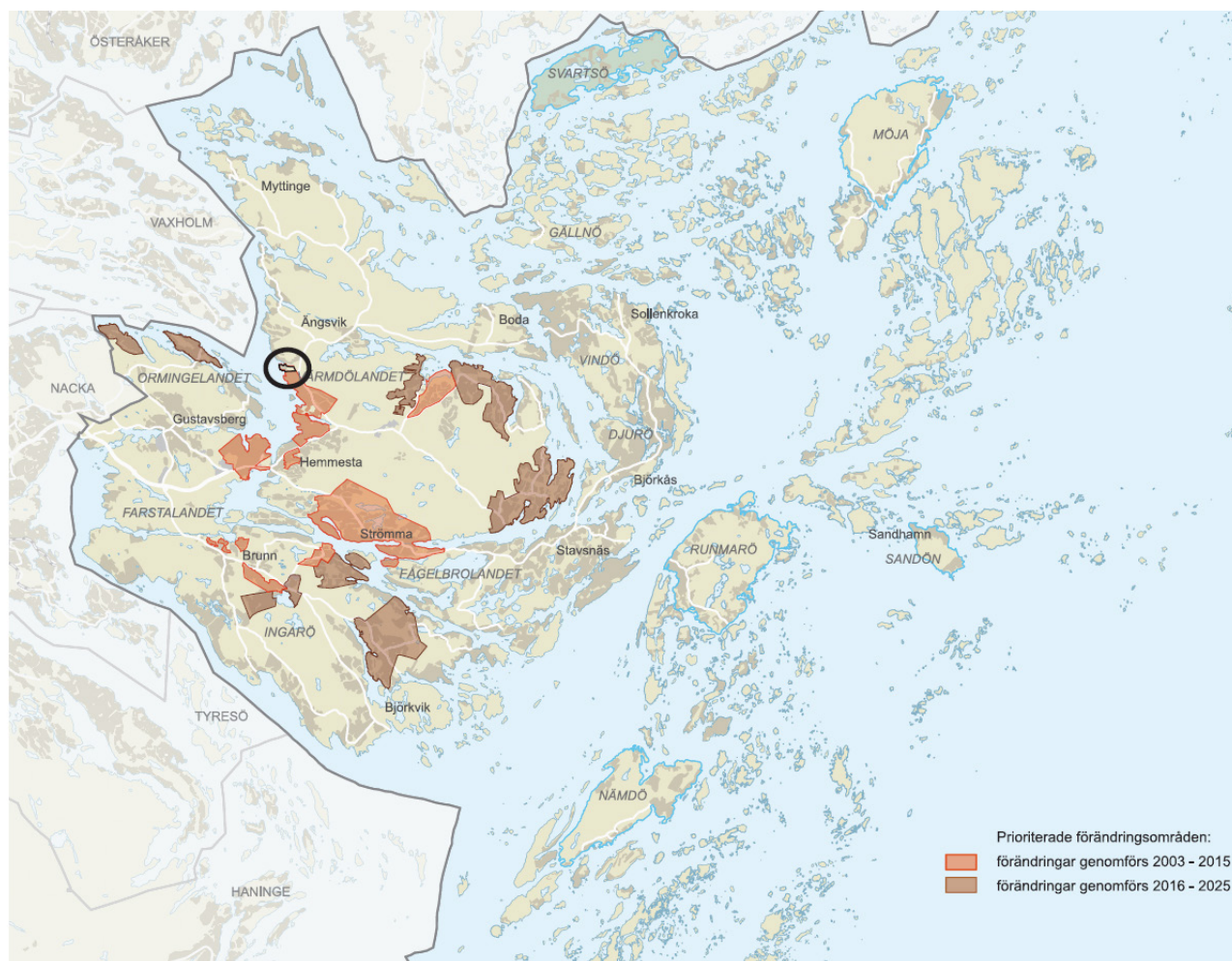
HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Plan - och genomförandebeskrivning
- Gestaltningsbilaga

Bilagor:

- Illustrationsplan
- 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 samt checklista
- Klassificeringssystem, ÅF- Infrastructure AB, dec 2012
- Trädinventering och – besiktning, Solna Trädvård AB november 2013
- Torsby Havsvik – Utredningsskiss, LAND ARKITEKTER AB nov 2013



Översiktsskarta - planområdet markerat med svart ring

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. Planområdet har fungerat som handelsträdgård i början på 1900-talet och från 1950-talet som konferensanläggning åt Frälsningsarmén. De senaste åren har det varit behandlingshem för missbrukare. Bebyggelsen finns kvar men planeras ersättas i och med planläggning av fastigheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

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 PBL (2010:900)



Huvuddrag

I planförslaget föreslås ny bostadsbebyggelse på udden samt en länga på åkermark. Gemensamhetslokaler planeras på området såsom bastu, gym, yogasal, växthus, miljöhus för återvinning och odlingslotter. På åkermarken planeras även en förrådslada. Befintligt natur- och strandområde tillgängliggörs, sparas och skyddas i och med planläggning och större delen av åkermarken planläggs för odlingsändamål.

Planområdet benämns i planbeskrivningen både som det historiska namnet Dragudden samt som Torsby havsvik (fastighetsägarens namn).

FÖRENLIGT 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-

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i norra Torsby, cirka 1 mil från Gustavsberg och består av fastighet Torsby 1:342. Området gränsar mot Torsbyfjärden i väster, åkermark samt området Stadsvall i norr samt bebyggelsen i Torsby på södra sidan.

Planområdet innefattar udden med befintlig bebyggelse och naturmark samt åkermark

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är cirka 7 hektar med undantag av väg. Marken inom planområdet ägs av Torsby Havsvik AB med undantag av Torsby vägförening (vägområde).

Översiktliga planer

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



På naturområdet med vy mot befintlig huvudbyggnad

planläggs som odling.

Riksintressen

Området är inte utpekade som riksintresse, dock omfattas hela Värmdö kommun av riksintresse för friluftsliv och naturvård. Planen förväntas inte påverka dessa riksintressen negativt.

Strandskydd

Strandskydd på 100 meter gäller inom området.

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Kommunala program och planeringsunderlag

Planområdet finns med i programmet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet pekas området ut som lämpligt för nya bostäder.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts efter kommunens checklista i programskedet. Detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Detta främst genom att området redan är bebyggt samt att naturmarken sparas. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning. Se bilagorna Checklista samt behovsbedömning.



Inne på udden, vy mot befintlig bebyggelse

I denna del av planbeskrivningen beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås. För att skilja på texterna skrivs förutsättningarna i normal stil medan *förändringarna redovisas med kursiv stil.*

MARK, NATUR OCH REKREATION

Vegetation, rekreation och fladdermöss

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

Ett stort värde med området är variationen av träd och buskar. Björk, hassel, tall och ek är vanligast förekommande. Några andra arter som förekommer är rönn, oxel, tall, 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. Det finns även minst fyra arter med fladdermöss på området.

Den tillkommande bebyggelsen är placerad så att planen endast berör mindre del av naturmark, i övrigt skyddas och sparas marken i och med planen. Syftet med planen är också att tillgängliggöra naturmarken och strandkanten genom stigar. Ett antal värdefulla träd har mätts in och skyddas i detaljplanen. Eftersom naturmarken sparas på området så förväntas fladdermössen stanna kvar och det ska även sättas upp fladdermusholkar. En naturinventering samt en fladdermusundersökning är gjord och bilagd handlingarna.

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, så påvisas vikten av att placera byggnationen så långt från allén att trädens rotsystem inte skadas. Rapporten har tagit del av LANDs utredningskiss "Torsby Havsvik – Utredningskiss" (2013) och menar att det luftiga bärlagret som förespråkas i utbredningskissen är en bra miljö för träden att växa i. Den visar också



Strandkant och naturområde

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 rotbeskärning m.m. för att inte skada alléns fysiologiska kondition. Vidare påpekar rapporten att de första två träden i allén behövs bytas ut. Detta ger möjlighet att anlägga nya trädgröpar, anpassade till den nya situationen, i vilka två nya träd planteras.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd inom ett land- och vattenområde till 100 meter från strandlinjen.

Strandskyddet avses upphävas på kvarteretsmark. På naturmark närmast vattenområdet ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och befintliga bryggor.

Vad som bedöms vara särskilda skäl i enlighet med strandskyddslagstiftningen är enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1:

- Området är redan ianspråktaget för bebyggelse.

Kommunen har den uppfattningen att marken som är utlagd för bostadsändamål är ianspråktagen. Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring av det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet. Den planerade bebyggelsen ska inte utformas så att den uppfattas som 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 avses förbättras. Vidare planeras upprustning av badplatsen och klippbadet på området. Områdets ekologiska funktion för växter och djur bevaras i stor

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

utsträckning genom att naturmarken inte berörs av planerad bebyggelse. Vidare kan tidigare användning av huvudbyggnaden som vårdboende ha uppfattats som mer avhållande än planerad användning.

Mark, geologi och grundläggning

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 områdets lägre delar är det glaciärra avlagrad direkt på berg. Sedimentmaktigheten är som mest 9 meter. Glaciärrans djupare delar innehåller skikt av silt, sand och grus. Ytligt är leran svagt utbildad som torrskorpora. Leran bedöms vara lös till halvfast. Grundvattenytan är delvis belägen helt ytnära.

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 lermaktigheten vilket innebär att det inom detta område behöver grundläggas med spetsburna pålar, räls, rör eller dylikt. Den höga grundvattenytan måste beaktas.

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).

Dagvatten

Värmdö kommun har en dagvattenpolicy; ”Dagvattenpolicy samt fakta och riktlinjer för dagvattenhantering i Värmdö kommun” (2006) som ska följas. Dagvattenpolicyn anger bland annat att hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen, att dagvatten ska omhändertagas lokalt och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan, bör avledas i öppna avrinningsstråk.

I förslaget 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. Förrådsladan på åkermarken står nedanför en höjd och där bör det placeras ett avskärande dike, som kan leda vattnet österut förbi byggnaden.

Parkeringsytor ska även de ha 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.



Akermarken

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer ska följas vid planläggning enligt 2 kap 2§ PBL (1987:10). Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för luft- och vattenkvalitet. De miljö kvalitetsnormer som är satta för Torsbyfjärden är att god ekologisk status ska vara uppnådd år 2021 och god kemisk status ska vara uppnått 2015. Torsbyfjärden omfattas av de miljö kvalitetsnormer som fastställts av Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt.

Vatten

Torsbyfjärden gränsar i nordost till Solöfjärden och i nordväst till Långholmsfjärden. I söder avgränsas fjärden av en stängd vik mellan Hemmesta och Mörtån. Torsbyfjärdens ekologiska status är idag måttlig och den kemiska statusen är god, med undantag för kvicksilver. Uppkopplingen till kommunalt avlopp kommer att minska närsaltbelastningen (fosfor och kväve) till ytvattenrecipienten då den lokala avloppsanläggningen slutas användas, på grund av att spillvatten transporteras bort från området. Fastigheten består idag till stor del av naturmark och grönytor vilket betyder att det dagvatten som skapas i området innehåller små förorenings- och närsaltmängder. 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. 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.

Luft

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas. Det behövs betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande för att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet ska överskridas.

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark

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.

Radon

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

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

Skredrisk

Bebyggelsen på åkermark 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

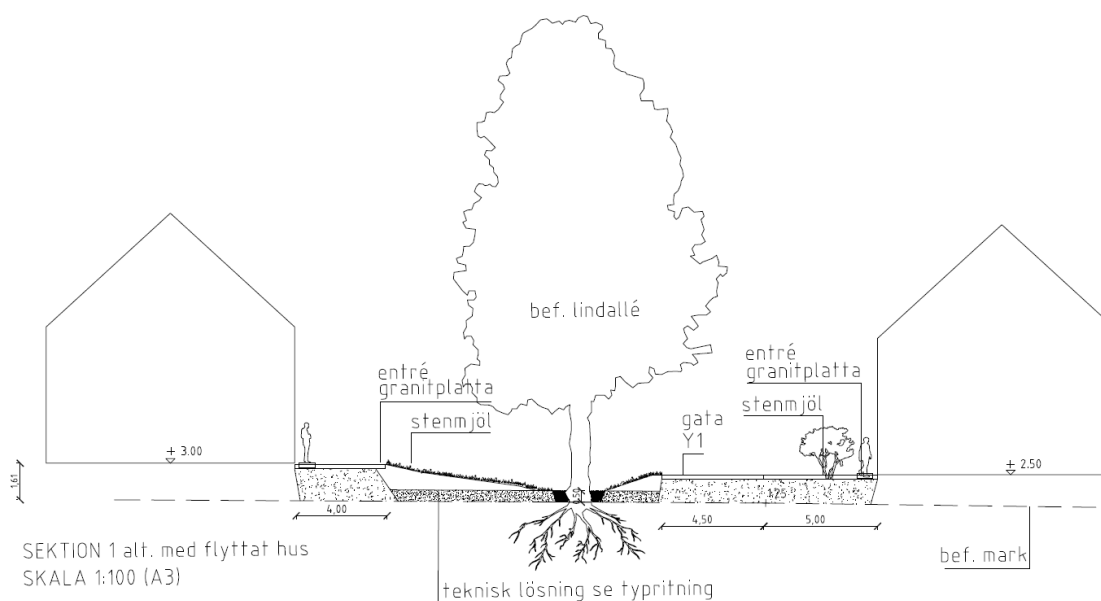
Planområdet omringas på tre sidor av vatten. I den inre delen av Stora Stadsvallsviken i norr är marken låglänt. Diket som avvattnar gårderna österut leds ut i viken. Medelvattenståndet är beräknat av SMHI för Stockholm 2012 till -0,4 m i höjdsystem RH00. Inga närmare beräkningar har gjorts för just Dragudden. Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivån +2 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsen rekommendationer för bebyggelsen ska ligga på +2,45 meter enligt höjdsystemet RH00 eller + 2,95 - 3,00 meter i RH2000.

Bebyggelsen kommer att placeras på minst +2,45 meter från medelvattennivån enligt RH00. Detta mått är räknat till underkant bottenkonstruktion för bostadshus. Om bebyggelsen ska placeras högre i terrängen krävs ännu mer uppfyllnader vilka kan ge för stora konsekvenser för landskapsbilden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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 +2,45-nivå krävs en uppfyllnad upp till ca 1,5 meter. Även del av Torsby Gammelväg föreslås fyllas upp så att en jämn yta skapas. Mark runt lindalléerna fylls som mest till ca 0,5 m med luftigt material så att trädet inte påverkas negativt.

För vidare studier för markuppfyllnad kring allé samt sektioner över bebyggelse och allé för Torsby gammelväg se bilaga från LAND AKRITEKTER AB "Torsby Havsvik – Utredningsskiss" (2013) (2013) samt rapport från Solna Trädgårdsvård AB "Trädinventering och – besiktning" (2013).



Torsby Gammelväg



från frälsningsarméns tid

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 köper frälsningsarmén fastigheten med syfte att uppföra en kursgård för ungdomar på Dragudden. Udden bär ännu idag spår från handelsträdgårdens tid. I området finns flera fruktträd 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 och fram till 1800-talets mitt och 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: Kulturhistorisinventering/Landskapsanalys av Dragudden)

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar

I söder angränsar planen till en skogsbeklädd höjd. I skogsbrynet växer många ekar och utefter gärdet går en stig/vägbank. På höjden, söder om gärdet, 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. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. (Fornminnesregistret)

En kulturhistorisk analys har gjorts som anser att den tillkommande bebyggelsen och dess placeringar är positivt ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt.



Trädgårdsmästarvillan



Huvudbyggnad

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Befintlig bebyggelse

Då frälsningsarmén köpte fastigheten bestod anläggningen av huvudbyggnad, trädgårdsmästarvilla, uthus, garage, brygganläggning, båthus, lekstuga, tennisbana, fotbollsplan och 6 st växthus. Till anläggningen hörde också en stor trädgårdsanläggning samt skog. Flera av växthusen ersätts senare med förlägningsbaracker för frälsningsarméns verksamhet.

Byggnaderna inom området är från omkring 1910- och 20-tal samt från 1950- och 60-tal. Byggnader med utpekat kulturhistoriskt värde är Björklins villa i 20-talsklassicistisk stil samt lek-stugan och den f.d. trädgårdsmästarbostaden, 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.) Lekstuga samt pumphus som har bedömts som bevarandevärda ska behållas. Pumphuset föreslås användas som förråd.

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 ekonomibygnad. (Se bilaga kulturhistorisk byggnadsinventering)
- Platsens immateriella värden såsom historisk viktig knutpunkt för vilka fysiska spår är vattendraget och den gamla landsvägen samt 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 blir synliga från Stadsvallsvägen och Torsby Gammelväg. Övrig bebyggelse tar i anspråk mark som idag är bebyggd. Den är delvis omringad av 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 ska huvudbyggnadens kulör vara dämpad och uppvuxna träd ska sparas kring huvudbyggnaden.

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, liksom även i Värmdös. Den typ av ekonomibygnader som radhusen hämtar inspiration ifrån är ofta placerade utefter vägar eller i anslutning till åkern/åkermark.

Sammantaget, utifrån platsens landskapsbild och bebyggelsestruktur, kan den tillkommande bebyggelsens gestaltning och placeringar anses vara positivt ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt.

PROJEKTIDÉ OCH MILJÖÅTGÄRDER

Planprojektet har en ambition att skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande. Under planarbetet har en miljögrupp med namnkunniga personer inom hållbarhet funnits med som en idé- och visionsgrupp om 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 göra 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 ången			x		x
2	Växthus med samlingslokal					x
2	Gott om välgjorda 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 ången			x		x
3	Gemensamt ägda kanoter					x
3	Se över möjligheterna att ordna centraliserad avfallshantering			x		x
3	Oljeätande bakterielager under parkeringsytorna					

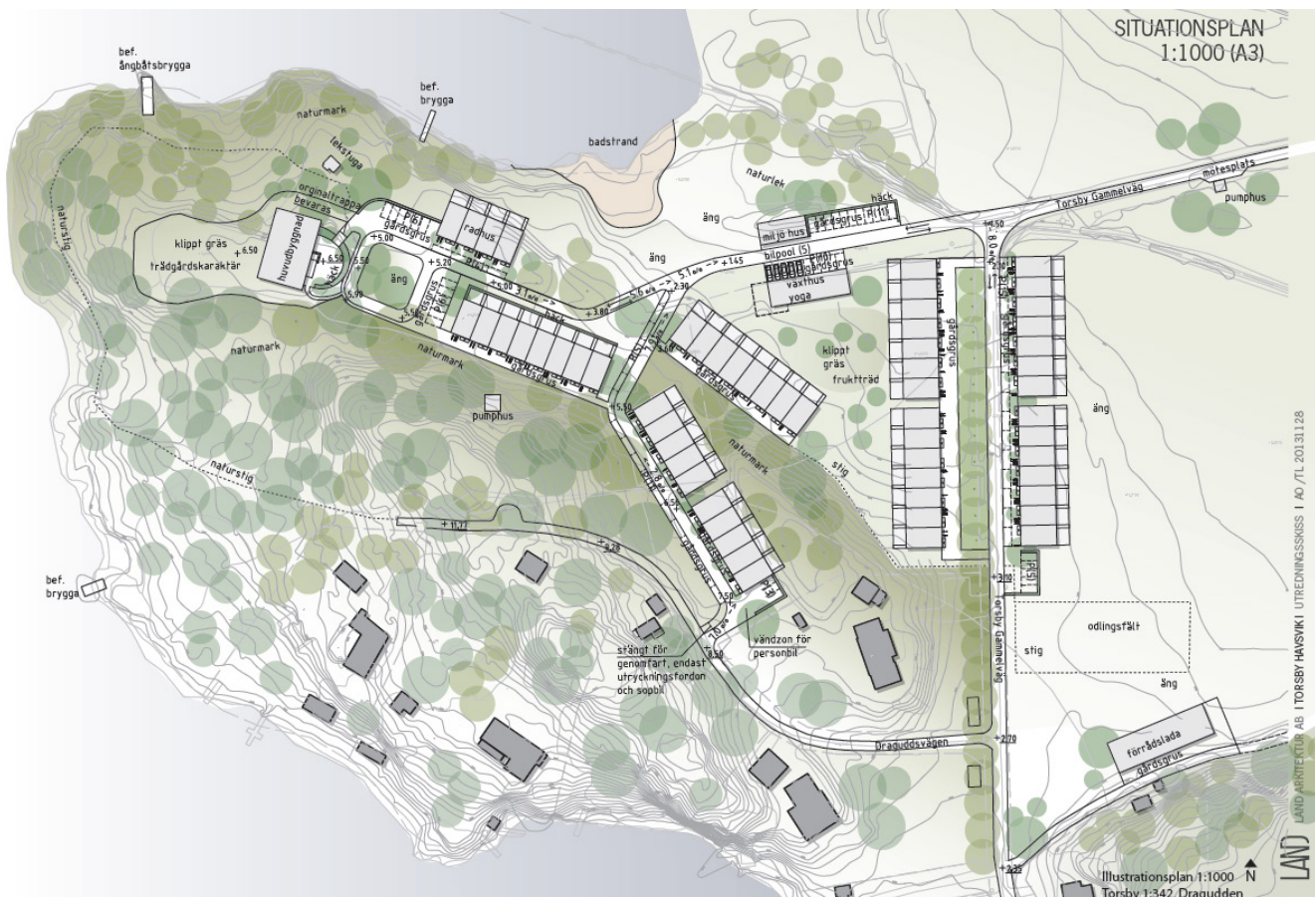
Listan visar på de åtgärder som ska göras inom projektet och vilken aspekt av hållbarhet de gynnar. Illustration ÅF Infrastructure.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Idé

Bebyggelsen ska uppföras i bostadsrättsform för att undvika att marken privatiseras. Bebyggelsen placeras i en öppen gårdsmiljö som inte skiljs åt av staket eller liknande. Fler boenden 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 ny inflyttande att spara energi och nyttja de miljösparande medlen. Den sociala hållbarheten stärks genom att olika gemensamma utrymmen finns på området. Det kommer att uppföras och finnas på området växthus, gym, bastu, yogasal, gemensamma kanoter samt odlingslotter. Tankar finns på en gårdskar/vaktmästare som tar hand om området och de gemensamma utrymmena m.m. Med flera funktioner på området kan även bilåkandet minska. En bilpool med elbilar finns på plats när de boende flyttar in. Projektet försöker främja kollektivtrafikåkandet genom att bussväntkuren vid väg 274 blir större, bekvämare och uppvärmd och med cykelparkering i anslutning. Projektet ska öppna upp och tillgängliggöra natur- och strandområdet för boende, närboende och allmänhet.

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. Med 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").



Illustrationsplan visar ny bebyggelse. ritad av LAND Arkitekter.

Planerad bebyggelse

All ny bebyggelse ska utformas i enlighet med



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

planbeskrivning och gestaltningsbilaga.

Radhuslängor

9 stycken radhuslängor uppförs 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 ekonomibygnader 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 på åkern samt vid entrén och badplatsen. Allt material på vägar och parkering utgörs av grus alternativt stenmjöl. I plankartan regleras radhusens utformning med bestämmelsen f_2 .

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 f_3 .

Förrådslada

En gemensam förrådslada föreslås ligga i åkerkant, med ryggen mot skogshöjden. Ladan ska ha uttrycket av äldre ekonomibygnad/lada som är vanligt på åkermark på landsbygden. Den ska vara fönsterlös med höga gavlar och sadeltak. Förrådsladan är bland annat menad att fungera som gemensamt förråd och förvaring av odlingsredskap till odlingsmarken med mera. I plankartan regleras förrådsladan med bestämmelsen f_4 .

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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 pampig känsla och skilja sig i skala, material och form från radhuslängorna. 8 stycken lägenheter föreslås huvudbyggnaden innehålla. Lägenheterna varierar i storlek mellan cirka 60 till 130 kvadratmeter. I plankartan regleras huvudbyggnaden utformning med bestämmelsen f₁.

Bastu

Bastu och gym föreslås i huvudbyggnaden som ska vara tillgänglig till alla i den kommande bostadsrättsföreningen.

Miljöhus

Ett miljöhus föreslås på området för att ge en nära och enkel sortering av avfall. Miljöhuset utformning ska vara anpassat till miljön och området. I plankartan regleras miljöhuset med bestämmelsen f₅.

Gestaltungsprinciper

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 i huvudsak enligt illustration ovan

Fönster ska vara höga och vertikala

Balkonger har räcken i samma utförande som fasad.

Radhuslängor

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 lika fasad.

Takfönster. Samtliga omfattningar i kulör lika fasad.

Eventuella skorstenar kläs med material i utförande lika tak.

Växthus

f3

Växthus samt gemensamhetslokal (träningslokal) får uppföras.

Växthuset uppförs i souterräng och överdel i glas.

Förrådslada

f4

Förrådslada får uppföras.

Byggnaden ska uppföras fönsterlös, med höga gavlar och med sadeltak

Fasadkulör kan vara falu svart, falu röd eller järnvitriol

Lada ska uppföras i träpanel

Eventuella knutbrädor färgas lika fasad

Miljöhus

f5

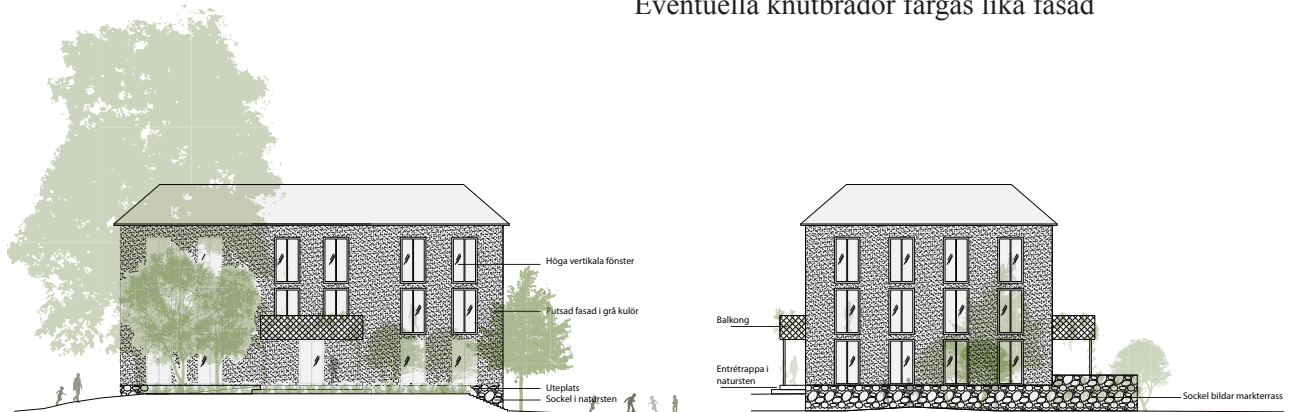
Komplementbyggnad/miljöhus för återvinning får uppföras.

Byggnad uppförs i trä.

Fasadkulör ska anpassas till omkringliggande landskap

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

Eventuella knutbrädor färgas lika fasad



Skiss på ny huvudbyggnad. illustration SandellSandberg Arkitekter.



Vy från Torsby Gammelväg på radhuslängorna på åkerkanten. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

GATOR OCH TRAFIK

Befintliga vägar och angöringar

Planområdet är beläget cirka 500 meter från väg 274. Planområdet innefattar en del av Torsby som ingår i Torsby vägförening.

Den nya bebyggelsen ska även fortsättningsvis ha infart från befintlig infartsväg. För att undvika stora vändplaner ska rundkörning möjliggöras för sopbil och räddningstjänst. En liten vändplan anordnas närmast

Draguddsvägen i sydväst med en bom som enbart ska nyttjas av sopbil och räddningstjänst. Ny bebyggelse på åkern har tillfart från Torsby Gammelväg, med kantparkering längs med vägen. Alla nya vägar inom planområdet får en bredd på 4,5 meter med ett vägområde på 6 meter. De ska 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.



Typsektion radhus
Sektion radhus. SandellSandberg Arkitekter

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Kollektivtrafik

Närmsta 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.

För att främja och underlätta för kollektivtrafikresenärer planeras en väderskyddad busstur på hållplatsen vid väg 274. I en del av busskuren ska även cykelparkering finnas under tak. Samtal har påbörjats med SL och Trafikverket om detta. För att säkerställa övergångar till busshållplatsen på andra sidan väg 274 ska det i samband med busshållplatsen anordnas refug eller liknande säkerhetsåtgärd samt övergångsställe.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga komplicerade lutningar. 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. Huvudstråken utformas tillgänglighetsanpassade.

Parkering

76 nya parkeringsplatser föreslås på området. I dessa ingår även besöksparkering bland annat till för besökare till badplats och naturområdet. Det ska även finnas en bilpool på området så parkeringsplatserna ska även innehålla dessa. Utformning beskrivs närmare i gestaltningsbilagan.

Bilpool

En bilpool med elbilar ska finnas på plats när de boende flyttar in. Detta ska förhoppningsvis främja användandet av bilpool.

STÖRNINGAR

Hästar

Del av åkermarken används idag till hästbete. Området kan försätta att användas som bete för hästar i detaljplanen.



Illustrerad möjlig väg från planområde till Värmdövägen som trafikerar av SL.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och Avlopp

Fastigheten Torsby 1:342 avses anslutas till det kommunala VA-nätet. 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 1:342. Utifrån framtagna rapport "Trädinventering och – besiktning" (2013) av Solna Trädmästare AB som påvisar den biotopskyddade alléns rotsystem kan eventuell schaktning för VA-ledningar påverka lindalléns status negativt och därmed förläggs inte ledningar i allmän plats, Torsby Gammelväg, som tidigare planerat. Separat internt nät ordnas av exploitören på kvartermark.

Värme

Bebyggelsen planeras för uppvärmning huvudsakligen med bergvärme alternativt sjövärme samt 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 exploitören.

(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 på kommande sidor 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 de framtida bostadsgästerna i området. Huvuddelen av dessa åtgärder ska säkerställas i exploateringsavtalet som ska tas fram i och med planläggningen, exakt vilka åtgärder ska fortsatt planarbete utreda. Eftersom området ska 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 viktiga att tänka på vid uppförande av hållbara bostadsområden.)

SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN

Av den behovsbedömning som gjordes framgick det att ingen miljökonsekvensbeskrivning ska göras. Störst 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,

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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 ekonomibyggnad. Huvudbyggnadens inredningsdetaljer av kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar och fyllningsdörrar ska sparas. Någon eller några av dessa detaljer ska återanvändas i det planerade växthuset.

De föreslagna radhusens formspråk har tydliga drag av ekonomibyggnader (från omkring förra sekelskiftet), men med samtida uttryck. Byggnaderna ska uppföras i traditionella material såsom trä, sten, tegel och slamfärg. Ett växthus som ska anknyta till platsens historia ska vara tillgängligt för boende. En förrådslada planeras i området och även den ska ta upp drag av äldre tiders ekonomibyggnader eller uthuslängor med röd slamfärg. För 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. Fyra radhuslängor planeras utefter Torsby Gammelväg, varav två placeras i planområdets östra del på den före detta odlingsmarken. Förrådsladan är också placerad på östra sidan, placerad efter gårdeskantens norra sträckning

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.

Den före detta odlingsmarken bibehålls utan planläggning. Dock hävdas marken idag i liten utsträckning och det finns risk för igenväxning på lång sikt.

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 känns placeringen utefter vägen också naturlig då ekonomibyggnader, på många håll, traditionellt är placerade nära vägen och i anslutning till odlingsmarken. 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 ”ekonomibyggnaderna” får sin huvudbyggnad. Den befintliga huvudbyggnadens entréparti i form av svängd trappa och halvcirkelformade upphöjda stenparti ska, om möjligt, integreras i den nya huvudbyggnaden. Gestaltning av detta ska ske i fortsatt planarbete.

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 samhallande karaktär och arkitektoniska kvalitéer och med byggnader som placeras naturligt i terrängen är också oftast de bebyggelsemiljöer som blir morgondagens kulturmiljöer.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

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

PLANENS SYFTE

Det övergripande syftet med planläggningen av Dragudden är att skapa ett långsiktigt hållbart bostadsområde för permanentboende.

Aktuellt område för bebyggelsen har tidigare använts för Frälsningsarméns verksamheter. Planen är att riva dessa byggnader och bygga upp nya radhuslängor och en ny huvudbyggnad. Planen medger ca 66 nya bostäder.

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

2012 jan	Beslut i SPN om att påbörja detaljplanearbetet
2012 aug	Start-PM fastställs i KS
2013 feb	Samråd
2013 dec	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om granskning.
2014 feb	Granskning
2014 maj	Antagande i kommunfullmäktige.
2014 jun	Detaljplanen vinner laga kraft

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. Starttidpunkten är senarelagd två år med hänsyn till att utbyggnaden av kommunalt VA till området ska bli klar. Bygglov för föreslagen byggnation kan emellertid meddelas så snart VA-utbyggnaden är klar utan hinder av att genomförandetiden inte har börjat.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygggrätt 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats

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 kommunen avsäger sig all rådighet över allmän plats. 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 vägförenings område – ca 11 km från Gustavsbergs centrum - och utgör en mindre del av vägföreningens område. Området består av blandad villa- och fritidsbebyggelse och det finns inga kommunala anläggningar inom området. Nuvarande vägförening/tidigare organisationer har skött vägnätet inklusive grönområden, badplatser lekplatser mm i området sedan bebyggelsen uppstod. Det har

ORGANISATORISKA FRÅGOR

under samrådskedet inte visats något intresse från allmänheten som medför att allmänplatsmarken inom området ska ha kommunen som huvudman. Därutöver är det normalt i Värmdö kommun att vägnätet sköts av vägföreningar.

Fastighet Torsby 1:342 har idag andel i Torsby vägförening och avsikten är att fastigheten också framöver ska fortsätta ingå i Torsby vägförening. Exploatören avser att teckna en överenskommelse med Torsby vägförening 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 höjdlid mm innan föreslagen byggnation genomförs.

Enskilt huvudmannaskap innebär att någon annan än kommunen kommer att sköta allmänplatsmark natur. 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 allmänplatsmarken i någon större omfattning då den omfattas av strandskydd.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp (VA) utökas så att det omfattar planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar och till sitt ledningssystem hörande pumpstationer. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningar inom kvartersmark. Drift och underhåll av kommunalt VA handläggs av driftenheten på samhällsbyggnadskontoret.

Dag- och dräneringsvatten

Dag- och dräneringsvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. Blivande enskild huvudman för vägar svarar för vägdiken samt dess framtida drift och underhåll. Vatten på kvartersmark ska ledas till dike/damm med oljeavskiljande funktion. Värmdö Kommun dagvattens policy ska följas.

El och tele

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. .

Återvinningsstation

Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI, ansvarar för drift och underhåll av återvinningsstationen.

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 exploatören innan detaljplanen antas för reglering av erforderliga exploateringsersättningar, skydd av lindallén under byggtid, anslutningsavgifter och övriga genomförandefrågor. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft.

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

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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 vägförening och berörs av befintligt vägområde.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder ska ske i överensstämmelse med detaljplanen.

Det som är aktuellt är att bilda en bostadsrättsförening som ska äga såväl kvartersmark som allmänplatsmark. 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.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för drift och underhåll av

- allmänplatsmark
- bredband
- bergvärme/sjövärme
- dag- och dräneringsvattenanläggningar
- VA inom kvartersmark

Antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas bestäms vid lantmäteriförrättning.

För förvaltning av gemensamhetsanläggningar bildas en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen ansvarar för drift och underhåll av de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningarna. Det åligger således samfällighetsföreningen att ansvara för att tillkommande anläggningar i området är säkra och att risk för skador minimeras. Samfällighetsföreningen har endast rätt att underhålla och drifta de anläggningar som beskrivs i kommande anläggningsbeslut.

Ledningsrätt

Fastigheten belastas idag av en ledningsrätt (0120-93/48, telekabel) som sträcker sig längst 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.

VA-ledningarna förläggs inom allmän platsmark och inom kvartersmark (utlagd som Odling). Kommunen avser trygga sitt VA-nät genom ledningsrätt. Ledningsrätt ska också upplåtas för tele, starkström, och bredband inom allmän plats. Ledningshavarna ansvarar för tryggheten av sina ledningar.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Allmän plats

Kostnader för utbyggnad inom allmän platsmark 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 svarar blivande bostadsrättsförening alternativt gemensamhetsanläggning (vid flera fastigheter på kvartersmark).

Bebyggelse på kvartersmark

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

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp 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.

El, tele och bredband

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

TEKNISKA FRÅGOR

Plankostnader och bygglovsavgift

Plankostnaderna är reglerade genom avtal. Planavgift kommer ej att tas ut. Bygglovsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan.

Busshållplats

Fastighetsägaren har för avsikt att anlägga en väderskyddad busshållplats vid den plats som är närmast planområdet idag för att attrahera fler boende att åka kollektivt. Kommunen tecknar avtal med Trafikverket och SL om utförande av busshållplatsen och kostnaderna regleras i exploateringsavtalet.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tekniska utredningar

Lokalgatan

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. Gatan ska minst vara 4,5 meter bred för att klara kommunens standard för renhållning.

Kvartersgata

Kvartersgatorna 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. Kvartersgatan i områdets sydvästra del 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. Handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Parkeringsplatser

Bilparkering med laddningsstolpar kommer att anordnas i och med exploateringen. Lika så flertalet cykelparkeringsplatser 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.

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 tillgängligt i området för matavfall och övriga hushållssopor. Handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Avfallskvarnar

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

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. Projektering av exakt läge pågår. Nydragning av vatten- och spillvattenledningar kommer att anläggas inom allmän platsmark och kvartersmark.

Åtgärder mot buller

Kontoret anser inte att det tillkommer någon bullerproblematik i den grad att speciella åtgärder måste ske.

Tele/Bredband

Nät för tele/bredband behöver byggas ut i området.

Ei

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)

Värme

All ny bebyggelse ska 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 skall användas.

Busshållplats

Fastighetsägaren har som förhoppning att kunna anlägga en väderskyddad busshållplats vid den plats som är närmast planområdet idag för att attrahera fler boende att åka kollektivt. Tekniska krav sker i samråd med SL och TRV för genomförandet av denna.

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 exploitören försöka påverka och vägleda de boende till alternativa färdmedel. Området kommer att kopplas till kommunens VA och kommer på så sätt inte belasta miljön ytterligare med enskilda avlopp.

TEKNISKA FRÅGOR

En sammanfattning av detaljplanens konsekvenser för enskilda fastigheter

FASTIGHET

KONSEKVENSER

Torsby 1:342

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, intrång, inlösen eller avstående av mark
Planen medger styckning av fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten har andel i Torsby GA:1 (Torsby vägförening) men andelstalet kommer att bli högre.

Rättigheter

Ledningsrätt ska bildas för nya VA-ledningar. Fastigheten belastas idag med ledningsrätt för en telekabel.

Rättigheterna ska tryggas av respektive ledningsägare.

Ändrat användningssätt, utökad/ändrad byggrätt mm

Detaljplanen medger en byggrätt på ca 66 stycken bostäder.

Tekniska krav

Angöring sker via Stadsvallsvägen, Torsby Gammelväg, Draguddsvägen och Dragudden. 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

Ekonomiska konsekvenser

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. Fastigheten kan komma att behöva utge ersättning för befintligt vägsystem mm.

Kommunen avser att innan antagande av detaljplanen teckna ett exploateringsavtal med ägaren till Torsby 1:342

Torsby 1:166

Tillkommande bebyggelse i form av en förrådslada närmast deras fastighet.

Torsby GA:1
(Torsby vägförening)

Upplåtelse

Planen medger upplåtelse av mark för väg på vägföreningens fastighet.

Andelstal

Torsby 1:342 får eventuellt en höjning av andelstalet i vägföreningen. Separat överenskommelse träffas med fastighetsägare om detta. Överenskommelseskall sedan underställas lantmäteriet. Alternativt kan frågan prövas vid en lantmäteriförrättning.

Ersättning

Vägföreningen kan erhålla ersättning från Torsby 1:342 för befintligt vägnät

Utförande

Detaljplanen förutsätter vid byggnation att höjden på vägen anpassas till intilliggande byggnation. Exploatören bekostar detta.

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

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.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Emilie Hellström
Planeringsarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN