

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden, Värmdö kommun

Detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden, Värmdö kommun har varit ute på samråd under från 7 februari 2013 till 5 mars 2013. Information om samrådet skickades då ut till de berörda av planförslaget och handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Ett öppet hus/mingel hölls på Kommuntorget torsdagen den 14 februari 2013 då Emilie Hellström, Anna Enberg, Nina Akhavan, Susanna Eschricht och Sara Johansson från kommunen fanns på plats för att svara på frågor.

Totalt har 26 yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

#### Yttranden har lämnats av:

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2013-05-29
2.	Länsstyrelsen		2013-06-14
3.	Lantmäteriet		2013-02-14
4.	Storstockholms brandförsvaret		2013-02-27
5.	Vattenfall Eldistribution AB		2013-03-01
6.	TeliaSonera Skanova Access AB		2013-02-21
7.	Trafikverket		2013-02-25
8.	Bygg- och miljökontoret, Värmdö kommun		2013-04-26
9.	Kundvals- och finansieringsavdelningen		2013-03-08
10.	Skönhetsrådet		2013-03-01
11.	Trafikförvaltningen SLL		2013-02-26
12.	Torsby samfällighetsförening		2013-03-04
13.	Stadsvalls samfällighetsförening & Stadsvallsvikens bostadsrättsförening		2013-03-20
14.	Svenska kyrkans prästlönetillgångar		2013-03-20
15.	Erik Cronvall m.fl.	Torsby 1:359	2013-02-26
16.	Erik Cronvall m.fl.	Torsby 1:360	2013-02-26
17.	Erik Cronvall m.fl.	Torsby 1:17	2013-02-26
18.	Erik Cronvall m.fl.	Torsby 1:9	2013-02-26
19.	Magnus & Mikaela Gustafsson	Torsby 1:340	2013-02-26
20.	Erik Bergström	Torsby 1:166	2013-02-27
21.	Per & Agneta Kling	Torsby 1:339	2013-02-28
22.	Cronvall Morén & Collste	Torsby 1:9 & 1:17	2013-02-28
23.	Hans & Berit Grute	Torsby 1:336	2013-03-04
24.	Britt-Marie Skoglund	Torsby 1:358	2013-03-04
25.	Marianne Skoglund	Torsby 1:16	2013-03-04
26.	Arne & Lars Blomqvist	Torsby 1:338	2013-09-12

## Sammanfattning av synpunkter samt kontorets kommentarer

### 1.

#### Länsstyrelsen

##### *Strandskyddet*

- a. Anser att det framgår otydligt hur kommunen avser göra med WB-områden och lokalgator inom strandskyddat område. För att möjliggöra planerad trädspång och iordningställa badplats avses dispens att sökas. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver ses över i förhållande till bestämmelserna om strandskydd.
- b. Gör bedömningen att radhuslängan närmast vattnet bör utgå för att tillgängliggöra naturmark och strandområde. Länsstyrelsen anser att den nya bebyggelsen kommer att få en större omgivningspåverkan än befintlig byggnad. Länsstyrelsen konstaterar vidare att radhuslängan kommer att påverka upplevelsen av strandområdet i så stor grad att strandskyddets syften påverkas negativt och passagen längs vattnet blir mindre attraktiv. Vidare anser Länsstyrelsen att kommunens underlag som visar att det på platsen finns värdefull vegetation borde vara motiv till att byggnationen ska utgå.
- c. Lokalisering av bastu och gym bör ses över. Dessa byggnader anser länsstyrelsen påverkar strandskyddets syften negativt och föreslår en alternativ placering längre in i området så att strandområdet får behålla sina värden.
- d. Redovisningen av strandskyddet måste förtydligas i detaljplanen. Länsstyrelsen konstaterar att det område som ska upphöra tydligt markeras på plankartan med en administrativ planbestämmelse. Vidare anser länsstyrelsen att om strandskyddet ska upphävas för WB-området samt lokalgatan bör detta framgå av både plankarta och planbeskrivning.

##### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

- e. På grund av att Torsbyfjärden idag har måttlig ekologisk status och att området kan vara av betydelse som reproduktionsområde för fisk och andra organismer så finns det skäl att minska belastningen av näringsämnen samt att i möjligaste mån undvika exploatering av bryggor, muddring ect.
- f. Om kommunens dagvattenpolicy samt föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen följs så har Länsstyrelsen inga synpunkter på dagvattenhanteringen men vill understryka vikten av att bebyggelsen höjdsätts så att de går att avvattna området utan risk för översvämning.

##### *Vatten och avlopp*

- g. Länsstyrelsen har inga synpunkter på den föreslagna tillfälliga VA-lösningen som redovisas i rapporten "En kort sammanfattning av hur vatten och avlopp för fastigheten Torsby 1:342 kan lösas" av Ewa Holmqvist Sundman, 2011-11-24. Länsstyrelsen vill dock betona vikten av att kraven på rening måste vara högt ställda med tanke på recipientens nuvarande status och möjligheten att uppnå god ekologisk status till år 2021 ect.
- h. Länsstyrelsen vill betona att då det ej föreligger något formellt grundvattenskydd inom området så är det av vikt att det vidtas åtgärder i samband med exploateringen så att de befintliga brunnarna samt den kommande inte förorenas.
- i. Då planläggning sker flera år innan kommunal VA-anlutning möjliggörs så anser Länsstyrelsen att det tydligt ska framgå av plan- och genomförandebeskrivning hur de ekonomiska delarna ska bekostas. Länsstyrelsen vill vidare betona vikten av att denna fråga redovisas för de blivande bostadsrättsinnehavarna, det vill säga hur de ekonomiska delarna, med först installation av en tillfällig VA-lösning och sedan en anslutningsavgift till det kommunala VA-systemet, kommer att lösas.
- j. Vem som ansvarar för drift och skötsel samt vart reningsverket och andra anordningar ska placeras inom planområdet behöver tydliggöras. Länsstyrelsen ser gärna att kommunen tar ansvaret för drift och skötsel av kommande anläggningar.

##### *Risk för översvämning*

- k. Då en höjning av havsnivån kan komma att påverka kustkommuner genom översvämning, erosion och saltvatteninträngning så anser länsstyrelsen det rimligt att tillämpa

försiktighetsprincipen och rekommenderar i dagsläget att lägsta grundläggningsnivå bör ligga på 2,95—3,0 meter i RH2000, vilket i RH00 motsvarar ca 2,45 meter. Länsstyrelsen gör bedömningen att en översyn av planförslaget måste göras på grund av att det i beskrivningen står att bebyggelsen kommer att placeras på minst +2,4 meter (enligt höjdsystemet RH00) men att det sedan i plankartan finns en planbestämmelse som anger + 2,0 meter (RH00) som lägsta nivå för underkant bottenkonstruktion. Länsstyrelsen uppfattning är att dessa delar av bebyggelsen riskerar att bli olämpliga med hänsyn till översvämningensrisken.

#### *Potentiellt förorenade områden*

- l. Länsstyrelsen gör bedömningen att den undersökning som gjordes 2008, för att se över om det fanns några föroreningar i området, inte ger tillräcklig information för en tillförlitlig bedömning då de i planhandlingarna endast finns bakgrundshalter för de fyra provtagningspunkterna, inga provresultats. Länsstyrelsen anser även att provresultatet av de klorerade pesticiderna bör redovisas. Då det inom det planlagda området har funnits en handelsträdgård med flertal växthus som eventuellt har använt bekämpningsmedel så är Länsstyrelsen angelägen att området uppfyller kraven för den nya markanvändningen.

#### *Artskydd*

- m. Länsstyrelsen vill framhålla betydelsen av det artskydd som omfattar de fyra olika fladdermössarter som påträffats i området, att de är förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. Det ska vid samband med exploateringen, om det finns risk att ska deras livsmiljö, sökas dispens från förbudet hos Länsstyrelsen.

#### *Trafikfrågor*

- n. Länsstyrelsen instämmer med de synpunkter som Trafikverket och Landstingets trafikförvaltning (SL) framfört beträffande bland annat säkerheten för oskyddade trafikanter, gena och trygga gång- och cykelstråk samt trafiksäkra passager av väg 274 i anslutning till busshållplatserna.

#### *Övrigt*

- o. Länsstyrelsen kan konstatera att det i den fortsatta planeringen behöver utreda ett antal frågor beträffande fastighetsrättsliga konsekvenser och införliva dem i planhandlingarna.
- p. Länsstyrelsen har uppmärksammat att det i plankartan saknas planbestämmelser för gradantal som betecknar största tillåtna taklutning i grader.

#### **Kommentar:**

- a) *Efter möte och diskussion med Länsstyrelsen har justeringar av planförslaget gjorts. Kontoret kommer att skicka in ansökan om upphävande av strandskydd. Trädspången kommer att utgå ur planförslaget efter samtal med Länsstyrelsen angående strandskyddets speciella skäl. För badplats och befintliga bryggor kommer dispens att sökas av exploitören i och med laga kraft. Den nya lokalgatan som föreslogs i samrådshandlingarna i anslutning till Torsby Gammelväg kommer i fortsättningen att ligga inom kvarteretsmark.*
- b) *Efter möte och diskussion med Länsstyrelsen har justeringar av antalet byggnader på platsen gjorts. Antalet radhus kommer minska så det upptar liknande yta som den befintliga bostadsbyggnaden gör idag.*
- c) *Kontoret instämmer. Bastu och gym kommer att förflyttas från strandskyddad mark.*
- d) *Kontoret noterar och förtydligar i planhandlingarna.*
- e) *Kontoret noterar. Den planerade trädspången i områdets norra område kommer att utgå från planförslaget.*
- f) *Kontoret noterar.*
- g) *Planområdet kommer inte att kopplas till ett tillfälligt VA-system som föreslogs i samrådsförslaget utan kommer att kopplas mot det kommunala VA-systemet. Pumpstation, som även kommer att försörja planområdet för T3 & T4, kommer att placeras strax utanför planområdets norra gräns.*
- h) *Kontoret noterar.*
- i) *Kontoret noterar. Se kommentar g).*
- j) *Se kommentar g).*

- k) *Kontoret har i planförslaget använt sig av höjdsystemet RH00 och har haft för avsikt att som lägsta nivå ligga på 2,45 som rekommenderas. Kontoret noterar länsstyrelsens synpunkter och ändrar så att det i plankartan står + 2,5 enligt höjdsystemet RH00.*
- l) *Kommunen anser att det finns tillräcklig information i rapporten nr 08135 Dragudden, Torsby 1:331, 1:342 & 1:165. I miljöundersökningen finns jordprov och vattenprov med klorerade pesticider redovisade med halter samt metallanalys i jord och vatten.*
- m) *Kontoret noterar. I och med att inga fladdermöss kunde konstateras i husen och att den trädstruktur som finns på platsen idag inte kommer att förändras så anser kontoret att fladdermössens livsmiljö inte riskeras och därmed inte kommer inte dispens att sökas. Planerat är att sätta upp fladdermusholkar i området för att främja deras livsmiljö ytterligare.*
- n) *Kontoret noterar. Se kommentar 7b.*
- o) *Kontoret instämmer och ändrar i planhandlingarna.*
- p) *Kontoret noterar och kompletterar i planen.*

## 2.

### Länsstyrelsen

#### Kompletterande yttrande

- a) *Av förbiseende lämnades dock inga synpunkter på föreslagen uppfyllnad kring den trädallé som är biotopskyddad. Länsstyrelsen anser att det inte går att fylla kring träden utan att de påverkas negativt och föreslår att dispens för biotopskyddet söks om föreliggande förslag ligger kvar. Länsstyrelsen meddelar att det i ansökan tydligt måste redovisas hur en uppfyllnad kan ske utan att alléträden skadas.*

#### Kommentar:

- a) *Efter möte och diskussion med Länsstyrelsen har justeringar av planförslaget gjorts. Kontoret visade en typritning på vad kontoret menar med luftigt material (se bilaga: Torsby Havsvik – rev utredning (2013) och en sektion som visar hur markfyllnaden kring stammen minskar i och med att byggnationen skjuts längre från allén (se bilaga: Trädinventering- och besiktning, (2013). Efter mötet med Länsstyrelsen har planförslaget kompletterats med en trädbesiktning av allén samt andra friväxande träd (se Trädinventering och – besiktning, Solna Trädvård AB, november 2013). Där beskrivs trädens fysiologiska och strukturella kondition och bland annat har kontoret fått reda på att de två av de första träden i allén, sett norr ifrån, är i dåligt skick och rekommenderar att dispens söks för fällning och återplantering av dem. Kontoret kommer att söka dispens för dessa i fortsatt arbete. Vidare förklarar rapporten att husens, i granskningshandlingens, redigerade placering längs Torsby Gammelväg är ok utifrån trädens rotsystem. Kontoret kommer att i avtal med exploatör, enligt rekommendation av arborist, skriva att trädvården i kronorna ska utföras innan anläggningsarbeterna startar samt att vid eventuella gräv- och schaktarbeten ska en ETW-certifierad arborist eller motsvarande kontaktas för assistans med rotbeskrifning m.m. Kontoret har även informerat VA-enheten om denna rapport och för att skydda trädens rötter har enheten tillsammans med VA-projektören beslutat att förlägga VA-ledningarna på åkern istället för i Torsby Gammelväg. Utifrån ovanstående förändringar som gjorts utefter rapportens resultat så anser kontoret att byggnationen inte kommer att påverka allén negativt.*

## 3.

### Lantmäteriet

*Menar att plankartan och planbestämmelserna har delar som måste förbättras:*

#### Grundkartan

- a) *Lantmäteriet anser att plankartans aktualitet inte är acceptabel. Kartan är inte korrekt, odlingsmarken i detaljplanen har fastighetsbeteckningen 1:331 vilket inte stämmer då den ingår i Torsby 1:342. Lantmäteriet påpekar vidare att det i planen saknas fastighetsbeteckningar och att grundkartan bör kompletteras med befintliga rättigheter.*

#### Plankartan

- b) Undrar om fastigheten 1:340 ingår i planområdet eller inte? Vidare frågar lantmäteriet vad skälet är att 1:336 - 1:339 inte ingår i detaljplanen med tanke på att de har sin utfart via väg som omfattas av detaljplanen?

#### Genomförandebeskrivning

- c) Undrar vilka delar av vägarna inom planområdet är som avses ingå i prästgården ga:1 som planen föreslår? Lantmäteriet påpekar att Prästgården ga:1 inte ansluter mot planområdet. Föreslår att den fastighetsrättsliga lösningen avseende vägarna i området och deras anslutning mot allmän väg ska utredas vidare.
- d) Konstaterar att gemensamhetsanläggningen Torsby ga:1 kan behövas omprövas vid plangenomförandet vilket måste förtydligas i planen så att det tydligt framgår.
- e) Frågar vem som anses förvalta de tre bryggor som planen markerat som WB-områden vars fästen är belägna på allmän plats natur? Påpekar att en brygga inte är väsentlig betydelse för fastighet belägen på fastlandet och att en gemensamhetsanläggning för bryggorna inte kan bildas utan en överenskommelse mellan alla fastigheter som ska ingå i den.
- f) Konsekvensbeskrivningen bör kompletteras med planens konsekvenser för Torsby ga:1 samt att Torsby 1:342 ska upplåta mark för allmän plats.
- g) Anser att det i planen bör framgå vilken bedömning som gjorts angående de föreslagna q-bestämmelserna. Frågan om ersättning bör hanteras i planen.

#### Övrigt

- h) Undrar om kontoret utrett till vilken fastighet vattenområdet utanför Torsby 1:342 hör?

*Menar att plankartan och planbestämmelserna har delar som bör förbättras:*

#### Planbeskrivning

- i) Lantmäteriet vill upplysa om det finns mark med annan lagfaren ägare inom planområdet, inte enbart Torsby Havsvik AB som anges i plan- och genomförandebeskrivning.

#### Genomförandebeskrivning

- j) Undrar för vilka fastigheter gemensamhetsanläggningen för naturområde spång, båtplats m.m. ska inrättas? Är vissa/alla av dessa platser/installationer av väsentlig betydelse för hela Torsbyområdet?
- k) Lantmäteriet vill erinra om att en gemensamhetsanläggning också kan förvaltas genom delägarförvaltning. Är det få deltagande fastigheter är det inte alltid att det bildas en samfällighetsförening för förvaltningen.
- l) Lantmäteriet vill erinra om att begreppet fastighetsplan inte finns i nya PBL.
- m) Lydelsen att förrättningskostnader fördelas enligt regler i FBL bör ändras då de även fördelas enligt regler i AL och LL.
- n) Undrar vart ska den separata VA- anläggningen i området placeras?
- o) I genomförandebeskrivningen framgår att kostnader för utbyggnad inom allmänplats betalas av exploatör i enighet med exploateringsavtal. Lantmäteriet vill erinra att delar av den allmänna platsen inom planen idag också igår i Torsby ga:1. Avseende förändringar i Torsby ga:1, samfällighetsföreningen är inte behörig att underteckna något avtal.

#### Plankarta

- p) Är parkeringen i planens sydvästra del på odlingsfältet endast till för den som ska nå odlingsfältet? Lantmäteriet vill påpeka att det kan finnas hinder att låta parkeringen ingå i en gemensamhetsanläggning för fastigheter som inte ligger inom kvarteret med odlingsmark.

#### **Kommentar:**

- a) *Kontoret noterar detta och ändrar i planen.*
- b) *Fastigheten 1:340 ingår inte i planen. Draguddsvägen kommer att plockas ut planen så att 1:336- 1:339, som tillhör detaljplanen för T3 & T4, får sin utfart inom samma plan.*
- c) *Kontoret har utträtt frågan vidare och beslutat att fastigheten Torsby 1:342 ska fortsätta att tillhöra Torsby ga:1 som innan. Föreslagen lokalgata på fastigheten 1:342 övergår till kvartersmark. Se kommentar 1 a.*

- d) *Kontoret noterar och ändrar i planbeskrivningen.*
- e) *Förvaltning av bryggor och badplats kommer att skötas av den kommande bostadsrättsföreningen som blir den nya fastighetsägaren alternativt gemensamhetsanläggning för i den händelse det blir äganderätt för radhusen/lägenheterna.*
- f) *Kontoret noterar detta och kompletterar i plan.*
- g) *Kontoret noterar och ändrar i planen. (Hänvisar till sammanfattningen av detaljplanens konsekvenser för enskilda fastigheter i genomförandebeskrivningen).*
- h) *Nej kontoret har inte utrett detta. Ansett det inte behövligt.*
- i) *Kontoret noterar och ändrar i planbeskrivningen.*
- j) *Se genomförandebeskrivningen – det blir bostadsrättsföreningen eller en gemensamhetsanläggning för i första hand fastigheterna i planområdet som svarar för skötseln.*
- k) *Kontoret noterar och ändrar i genomförandebeskrivningen.*
- l) *Kontoret noterar plockar ur rubriken ur genomförandebeskrivningen.*
- m) *Kontoret noterar och ändrar i genomförandebeskrivningen.*
- n) *Området kommer att kopplas till det kommunala VA-systemet och därmed inte inrätta någon tillfälligt VA-lösning.*
- o) *Kontoret noterar och ändrar i genomförandebeskrivning.*
- p) *Parkeringen är till boende i området samt till för bostadsrättsföreningens gäster. Parkeringen kommer dock att plockas bort då behovet av antalet platser har tillförsetts på andra platser i området. 90 parkeringsplatser kommer att minska till 71 plus 5 bilpoolsplatser. Därmed uppnås en p-norm på 1.15 istället för 1,36 som tidigare föreslagits (rekommenderat i Värmdö Kommun är 1.0).*

#### **4.**

##### **Storstockholms brandförsvaret**

- a) *Vill uppmärksamma de krav som finns i BBR, på hur byggnader bör uppföras för att tillfredsställa skydd mellan byggnader, ska uppnås. Sammanbyggda byggnader med mer än två våningsplan bör avskiljas med brandvägg. Varje grupp av småhus bör avskiljas med brandväggar eller med ett avstånd mellan grupperna på minst åtta meter.*
- b) *Värmdö kommun ansvarar för att vatten för brandsläckning finns tillgängligt i brandpostsystem, branddammar och på pumpplatser. Storstockholms brandförsvaret anser att samhällsbyggnadskontoret i det fortsatta planarbetet ska redogöra för hur vatten för brandsläckning kommer att säkerställas.*

##### **Kommentar:**

- a) *Kontoret noterar detta.*
- b) *Kontoret ska beakta dessa synpunkter i planarbetet.*

#### **5.**

##### **Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall yrkar på ett E-område i plankartan för befintliga Nätstationen (NS37204 DRAGUDDEN). Vidare bedömer Vattenfall att behov av flytt av en 20 kV markkabel kan föreligga då den är belägen längs med en av vägarna i området. Informera om att en eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vidare informerar Vattenfall att markförlagda kablar inte får överbyggas och anläggningarna måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

##### **Kommentar:**

*Kontoret noterar dessa synpunkter och informerar om eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar i kommande avtal.*

## 6.

### **TeliaSonera Skanova Access AB**

Har inget att erinra mot detaljplanen men vill uppmärksamma om befintliga lufttät som går genom halva detaljplaneområdet. TeliaSonera Skanova Access AB informerar om att eventuell flytt av teleledningar ska bekostas av exploatören.

#### **Kommentar:**

*Kontoret noterar synpunkten.*

## 7.

### **Trafikverket**

- a) Anser att det är positivt att kommunen planerar för ökad kollektivtrafikandel i form av förbättringsåtgärder på bussväntkuren samt cykelparkering i anslutning till denna. Informerar att utrymme finns för att göra smärre åtgärder, så som föreslaget, under förutsättning att markägaren inte motsätter sig åtgärden.
- b) Påpekar att det är av stor vikt att kommunen undersöker behovet att refug eller liknande för att säkra övergångar till busshållplatsen på östra sidan av väg 274.
- c) Anser att kommunen bör konkretisera ovanstående åtgärder och samråda dessa med berörda parter så som markägare, SL och Trafikverket. Informerar om att eventuella åtgärder ska bekostas av exploatören.
- d) Påpekar att ett genomförandeavtal ska upprättas mellan Trafikverket och kommunen innan några åtgärder påbörjas.

#### **Kommentar:**

- a) *Kontoret noterar detta.*
- b) *Refug anses behövas på platsen för att få en säker övergång. Behovet utreds och avtal skrivs med Trafikverket ang. utförande. Kostnaderna för genomförandet tas med i exploateringsavtalet.*
- c) *Kontoret noterar detta. Avsikten är att kommunen skriver avtal med Trafikverket och kostnaderna belastar exploatören.*
- d) *Kontoret instämmer och tar fortsatt kontakt angående vid tecknande av avtal.*

## 8.

### **Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden**

#### *Naturvärden och lokalisering*

- a) Anser att det är viktigt att många typer av träd som förekommer inom fastigheten bevaras.

#### *Strandskydd*

- b) Informerar att det är viktigt att den planerade strandpromenaden, grillplatser och badplatsen blir helt allemansrättsligt tillgängliga samt att hemfridszonen runt byggnaderna inte ökas på naturens bekostnad. Skyltar med privatiserande text bör ej förekomma.
- c) Bedömer att strandpromenaden bör utformas så att den inte stör vattenflödet och vidare utförs i material och giftiga ämnen till vattnet.
- d) Konstaterar att strandskyddsdispens bör sökas för bland annat trädspång och anläggande av badplats, trappor med mera.

#### *Vatten och avlopp*

- e) Anser att de förslag som presenterat för tillfällig VA-lösning fungerar väl. Detaljer kan diskuteras kring bland annat efterföljande rening och utsläpp enligt de två givna alternativen. Vidare menar Bygg- och miljökontoret att det är av stor vikt att utreda vilken vattenkvalitet grundvattnet har för att anpassa den tekniska utrustningen till det kommande kommunala ledningsnätet när anslutning sker. Stor vikt ligger även i att bestämma hur distributionsnätet i

området skall vara och om det skall finnas en eller flera pumphus och/eller vattenverk.

#### *Dagvatten*

- f) Konstaterar att en parkeringsplats för 90 platser kräver oljeavskiljare samt en rening av metaller. Vidare rekommenderar Bygg- och miljökontoret att bilarna tvättas i en automattvätt/för hand vid en fordonstvätt istället för på parkeringsplatsen.
- g) Ser positivt på att anlägga en våtmark för rening av dagvatten från närliggande områden.

#### *Förorenad mark*

- h) Har inga synpunkter angående undersökningen om förorenad mark, 2008.

#### *Hållbar utveckling*

- i) Påpekar att om det planeras för att ta emot miljöfarligt avfall bör man se till att det finns hårdgjorda ytor där avfallet ska hämtas så att eventuellt spill kan stoppas innan det avrinner till omgivande mark.

#### *Byggrätter*

- j) Konstaterar att typ av byggrätt för förrådsbyggnaden bör förtydligas i plan och planhandling.

#### *Övrigt*

- k) Menar att största hänsyn bör tas till lindallén där markuppfyllnad kommer att utföras.
- l) Bygg- och miljökontoret ser positivt på att planerna att etablera en bilpool samt åtgärder för att främja kollektivt resande.

#### **Kommentar:**

- a) *Kontoret instämmer och kommer att verka för att detta inträffar. Flera av träden har i plankartan fått skyddande bestämmelser och bebyggelsen har anpassats efter deras placering.*
- b) *Kontoret instämmer och menar att flera av planen syften är att tillgängliggöra området för allmänheten. Strandpromenaden/trädspången kommer dock att utgå ur planförslaget på grund av strandskyddets speciella skäl. Se kommentar 1 a.*
- c) *Se svar punkt b).*
- d) *Kontoret noterar. Angående trädspångens utformning se punkt b.*
- e) *Inget tillfälligt VA-system kommer att anläggas i området. De planerade bostäderna kommer att kopplas mot det kommunala VA-systemet direkt. Se kommentar 1 g.*
- f) *Kontoret noterar detta och kommer i plankartan att skriva in bestämmelsen att ”dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor för fler än 10 fordon ska genomgå oljeavskiljning innan det får ledas via det dagvattennätet vidare till recipient”. Se kommentar 3 p.*
- g) *Kontoret instämmer och utreder möjligheten vidare i fortsatt planarbete.*
- h) *Kontoret noterar.*
- i) *Kontoret noterar.*
- j) *Kontoret instämmer lägger till det i planhandlingarna.*
- k) *Kontoret noterar detta. Se kommentar 2 a.*
- l) *Kontoret noterar detta.*

## **9.**

### **Kundvals- och finansieringsavdelningen**

- a) Kultur- och finansieringsavdelningen anser att den ansats som finns i förslaget, där bebyggelsen ska ansluts sig till kulturlandskapet i grunden är mycket bra.
- b) Avdelningen påpekar dock att planförslaget inte tar hänsyn till kulturhistoriska värden då de byggnader som enligt den kulturhistorisk byggnadsinventering som gjordes av kulturenheten, föreslås rivs. Nämnden menar att i ett bostadsprojekt med ambition att vara i ”framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande” borde kulturmiljön ses som en resurs och att historisk bebyggelse liksom trädgård bidrar till ett mervärde som skulle kunna skapa en särskild karaktär för detta bostadsområde till skillnad från andra nybyggnadsprojekt i kommunen.
- c) Med anledning av de kulturhistoriska värden som finns på platsen, föreslås att plangruppen överväger att bevara främst huvudbyggnaden i 20-tals- klassicistisk stil med tidstypiska detaljer såsom valmat sadeltak, strama symmetriska fasader och lunettkupor samt även villan i



nationalromantisk stil. En mer genomgripande besiktning än den som utfördes på uppdrag av Torsby havsvik bör göras som underlag inför ett ställningstagande om bevarande eller rivning.

**Kommentar:**

- a) *Kontoret noterar detta.*
- b) *Kontoret håller delvis med, men menar att kulturhistoriska värden sparas i form av det gröna kulturarvet och karaktärsskapande landskapselement så som värdefulla träd, allén och utnyttjande av den före detta odlingsmarken som föreslås planläggas som odling/betesmark (L). Lekstugan och pumphuset, båda med utpekat kulturhistoriskt värde kommer att sparas och renoveras. Planförslaget tar fasta på platsens historia som handelsträdgård genom att ett nytt växthus föreslås.*
- c) *Angående huvudbyggnaden har rapporten "Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning" tagits fram av konsultbolaget Tyréns på uppdrag av Torsby havsvik. Byggnadens kulturhistoriska värde är i Tyréns rapport inte lika högt värderad som i kulturenhetens byggnadsinventering, bl.a. med motiveringen att byggnadens ursprungliga kulturhistoriska värden förlorats vid ändringar. Behovet av att återställa förvanskade och förlorade konstruktioner samt renoveringar är enligt rapporten stor och de resurser som krävs att återställa byggnaden bedöms inte motsvara byggnadens kulturhistoriska värde. Plangruppen har haft höga krav på den byggnad som ska ersätta huvudbyggnaden. Befintlig byggnads stil och karaktärsdrag har plockats upp i förslaget till ny huvudbyggnad så som det valmade sadeltaket, strama symmetriska fasader och entrépartiet med balkong. Även det halvcirkelformade entrépartiet med den svängda trappan som leder fram till byggnaden ska sparas och förstärkas. De arkitektoniska kvalitéter som befintlig huvudbyggnad besitter har därmed tagits upp i den nya byggnadens gestaltning även om denna på samma gång ges ett samtida uttryck.*

**10.**

**Skönhetsrådet**

- a) *Skönhetsrådet uppskattar den höga ambitionen i förslaget med att skapa ett långsiktigt hållbart bostadsområde utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter och med bevarande av befintlig natur, sammanhållning av nya bebyggelsen samt bevarande av pumphus och lekstuga.*
- b) *Saknar ett band mellan historiens byggnader och dagens föreslagna bebyggelse. Att ha originalbyggnader bevarade i samma område är mycket viktigt.*
- c) *Anser att plangruppen bör tänka om angående rivning av huvudbyggnaden som i kulturenhetens inventering bedöms som omistlig. Ifrågasätter varför det är av vikt att riva huset för att sedan uppföra ett nytt i samma storlek med en samtida gestaltning samt om inte krockarna mellan dåtid och nutid i form och rumsligt uttryck är berikande?*
- d) *Ser fram mot ett reviderat förslag med bevarad och upprustad huvudbyggnad.*

**Kommentar:**

- a) *Kontoret noterar detta.*
- b) *Kontoret håller med om att äldre byggnader är viktiga element i nyetablering. Kulturhistoriska värden har i planförslaget fokuserat det gröna kulturarvet och karaktärsskapande landskapselement så som värdefulla träd, allén och utnyttjande av den före detta odlingsmarken. (Se även svar 9 b.)*
- c) *Förslag till ny huvudbyggnad har tagit upp de arkitektoniska kvalitéter som identifieras i befintlig huvudbyggnad. (Se även svar 9 c.)*
- d) *Granskningshandlingar kommer att revideras, men huvudbyggnaden blir ersatt med en ny.*

## 11.

### Trafikförvaltningen SLL

- a) Samverkar gärna med kommunen i frågor som rör kollektivtrafikresenärer attraktiva hållplatsmöjligheter men betonar viken av att det finns trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelsen och hållplatsläget liksom att trafiksäkra passager med väg 274 i anslutning till hållplatser för att skapa en attraktiv helhetslösning
- b) Meddelar att de kostnader som kommer för exempelvis väderskydd som detaljplanen föreslår faller inom exploateringsansvar. Trafikverket kommer inte att teckna genomförandeavtal om föreslagna hållplatsåtgärder enligt detaljplan.
- c) Anser att kommunen kan förtydliga i planbeskrivningen i följande punkter: förtydliga översiktskartan, hänvisa till kommunens senaste antagna översiktsplan, komplettera beskrivningen av kollektivtrafiken med en karta som visar planområdets relation till busshållplatsläget samt beskriva hur gående och cyklister förväntas röra sig mellan bostad och hållplats.

#### **Kommentar:**

- a) *Kontoret noterar*
- b) *Kontoret noterar detta.*
- c) *Kontoret noterar och implementerar detta i planhandlingarna.*

## 12.

### Torsby samfällighetsförening

- a) Anser att bebyggelsen är alltför omfattande och att husens utformning är främmande för traditionell bebyggelse i skärgården och i Torsby. Vidare menar föreningen att bebyggelsen varken ansluter naturligt till landskapsbilden eller terrängen samt att den lugna boendemiljön kommer påverkas negativt av den omfattande bebyggelsen.
- b) Menar att lindallén längs Torsby Gammelväg kommer att skymmas av den nya bebyggelsen och befarar att lindarna inte kommer att tåla den myckna bebyggelsen och höjningen av markytan. Räds för att ett vackert inslag i landskapet försvinner.
- c) Menar att åkern som består av våtmarken där Torsby Gammelväg svänger upp till Stadsvallsvägen kommer att påverkas negativt bland annat genom en höjning av markytan av 1,5 meter. Konstaterar att våtmarken som är en lämning från vikingatiden inte har blivit färdigt dokumenterat av arkeologer.
- d) Anser att husen med en höjd på 4,5 meter som placeras på uppfyllnad av 1,5 meter är en avsevärd höjd på hus av detta kompakta slag.
- e) Bedömer att den föreslagna parkeringsplatsen på åkern förstör landskapsbilden. Anser att den borde få en annan plats närmare den föreslagna byggnationen.
- f) Konstaterar att planen inte följer kommunens översiktsplan som säger att bebyggelse på odlingsbar mark bör undvikas.
- g) Påpekar att hela Värmdö omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård och att den förtätande bebyggelsen med för området främmande arkitektoniskt sätt negativt påverkar riksintressena.
- h) Ifrågasätter lämpligheten av ägandeformen. Menar att det inte finns någon garanti för att anläggningar och arrangemang som beskrivs i samrådshandlingarna genomförs. Undrar hur ägandet och förvaltningen kommer att vara organiserat under genomförandetiden?
- i) Anser att den föreslagna detaljplanen för Dragudden inte kan accepteras utan skall omarbetas mot bakgrund av de synpunkter som här framförts.

#### **Kommentar:**

- a) *Dragudden har andra planeringsförutsättningar än övriga Torsby då det varit en konferensanläggning en längre tid och som omfattat många byggnader, varför området tillåter en högre exploatering. Föreslagna radhusen har, som påpekas i yttrandet, 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 gestaltungsidé varför föreslagen bebyggelsemiljö kan anses ha en god form-, färg- och materialverkan och bidrar till positiv utveckling av landskapsbilden. Den typ av ekonomibyggnader som radhusen hämtar inspiration ifrån är ofta placerade utefter vägar och i anslutning till åkern, varför byggnaderna på åkern inte kan anses ha en negativ inverkan på kulturlandskapet. I övrigt förslås de nya byggnaderna till störst del att placeras på redan ianspråktagen mark.*

- b) Enligt perspektiv och sektioner i gestaltungsbilagan samt Utredningsskiss - Torsby Havsvik (2013) så kan vi se hur allén ter sig till byggnationen. Den kommer att synas ovan byggnationen och typskisser i gestaltungsbilagan visar på hur markuppfyllnad runt träden kommer att se ut. Även en trädbesiktning har gjorts över allén samt friväxande träd i området (Se bilaga: Trädinventering- och besiktning (2013). Den beskriver trädens fysiologiska och strukturella kondition och rekommenderar åtgärder för trädens fortsatta vård som kommer att implementeras i exploateringsavtalet med exploitören så att det efterföljs samt tas upp i planbeskrivningen för framtida planering i kommunen. Detta också för att se om något träd är dåligt och måste ersättas. Vidare finns framtagna ritningar på hur fyllning skall ske runt träden med material m.m. (se bilaga: Torsby Havsvik – Utredningsskiss (2013))*
- c) En våtmark kan inte anses vara en lämning från vikingatiden. Om man menar lämning i betydelse fornlämning så är det, en av människor byggd anläggning som är varaktigt övergivna eller naturbildningar till vilka ålderdomliga bruk, sägner eller märkliga historiska minnen är knutna. Genom landhöjningen har den före detta farleden försvunnit, det vattendrag som nu är en rest av den har utdikats för senare tiders jordbruk.*
- d) Den typen av ekonomibyggnader som föreslaget har hämtat inspiration ifrån är i liknande höjd som den föreslagna byggnationen på Dragudden. Till granskningsförslaget har det tagit fram nya perspektivbilder som visar på byggnationen till dess omgivning och hur lindallén ter sig mot byggnationen (Se bilaga: Torsby Havsvik – Utredningsskiss (2013))*
- e) Se kommentar 3 p.*
- f) I den föreslagna detaljplanen placeras två radhuslängor längs med vägen samt en förrådslada i åkerkant. Kontoret anser att planförslaget inte är i strid med översiktsplanen då en liten andel åker-mark har tagits anspråk samt att åkermark föreslås sparas och planläggs som odling.*
- g) I och med att den föreslagna detaljplanen enbart tar redan ianspråktagen mark i anspråk, bortsatt från en del av ängen väster om Torsby Gammelväg, samt att strandskyddet kommer att ligga kvar på områdets naturmark så anser kontoret att planens förväntade genomförande inte påverkar dessa riksintressen negativt. Se kommentar a och b.*
- h) Kontoret noterar detta. Avsikten är att kommunen genom exploateringsavtalet ska säkerhetsställa genomförandet så långt som möjligt.*
- i) Planen har omarbetats utifrån inkomna synpunkter. Se granskningsförslag för Dragudden.*

### 13.

#### **Stadsvalls samfällighetsförening & Stadsvallsvikens bostadsrättsförening**

- a) Anser sig direkt berörda av miljöförändring som de indikerad planförutsättningar utför trots att de bor utanför den utpekade gränsen till det föreslagna planområdet men inom de gemensamma geografiska förutsättningarna. Vidare menar samfällighetsföreningen och bostadsrättsföreningen att kommunens val att omprioritera handläggningen av handläggningen av Dragudden och särbehandling av området före en redovisning av planeringsförutsättningar till samråd för T3 och T4 omöjliggör att ett begärt yttrande kan bli annat än föremål för kritik och befarande av reservationer.*

- b) Föreningarna anser att de förändrade förutsättningarna och den dagvattenutredning som har gjorts efter kommunens preliminära behovsbedömning visar ett tydligt exempel att handläggningen gått i otakt och menar att på grund av detta är risken för felaktiga beslut uppenbar. Beslut som utan förgående riskanalyser kan få omfattade negativa miljöpåverkan för boende såväl som utom det föreslagna detaljplaneområdet.
- c) Kräver att en riskanalys presenteras för fortsatt samråd och att Värmdö kommun garanterar kommunalt dricksvatten utan kostnad till enskilda fastighetsägare, såväl inom som utom detaljplaneområdet, vilka kan komma att drabbas av förorenade brunnar med anledning av den föreslagna exploateringen.
- d) Anser att en riskanalys saknas med hänsyn till eventuella skador på grundvattnet i området vid borrhårens av bergvärme. Menar att garantier för dricksvatten måste ställas av kommunen till omgivande fastighetsägare.
- e) Saknar även en riskanalys för skydd mot grundvattensskador avseende de parkeringsytorna som planerats för i planen som skall utföras med hänsyn av fara om läckande petroleumprodukter.
- f) Påpekar att beskrivningen av Draguddens som tidigare behandlingshem för missbrukare inte är korrekt. Menar att den gällande registreringsbeteckningen för fastigheten är en ecklesiastikanläggning, en anläggning för religiös verksamhet, inte före boende. Anser att kommunen som tillsynsmyndighet har lämnat vilseledande uppgifter i samrådshandlingarna.
- g) Förstår inte vad kommunen menar med texten under rubriken nollalternativ och menar att detta kommunala påstående saknar stöd i Plan och bygglagens 8 kap 14 §.

#### **Kommentar:**

- a) *Kontoret noterar detta och menar vidare att planarbetet för Dragudden startade efter detaljplanen för Torsby T3 & T4 men att det senare har fortlöpt snabbare än Torsby T3 & T4. Detta på grund av olika grundförutsättningar och att planen för Dragudden berör andra frågor än de som tas upp i ett förändringsområde. Dock så är detaljplanen för T3 och T4 på väg mot samråd i vår och beräknas gå ut på utställning hösten 2014.*
- b) *Kontoret har beslutats att detaljplanen för Dragudden ska anslutas mot det kommunala vatten- och avloppssystemet direkt istället för att anslutas till ett temporärt VA-system. Att sedan vidare förskjuta genomförande tiden för detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden till två år, som vanligtvis brukar vara ett år för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, så möjliggör detaljplanen för Dragudden att Torsby T3 och T4 kan hinna ikapp. Arbetet med planen för Torsby 1:342 - Dragudden har även försökt att samordnas med intilliggande planer i Torsby så att framtida planarbete på ett mer tydligt sätt ska försöka säkerhetsställa framtida möjliga risker med att detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden har gått fortare än de andra.*
- c) *Se kommentar b. & 1 g.*
- d) *För att borra efter bergvärme i kommunen krävs ett godkänt lov från bygg och miljökontoret. Om de anser att ansökan riskerar området grundvatten i och med en borrhårens av bergvärme så kommer en annan energikälla anordnas.*
- e) *Kontoret har i sitt fortsatta arbete minskat antalet parkeringsytor och i plankartan skrivit in bestämmelsen "dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor för fler än 10 fordon ska genomgå oljeavskiljning innan det får ledas via dagvattennätet vidare till recipient" vilket kontoret anser minska risken för att petroleumprodukter kommer att läcka ut. Den planerade bilpolen med elbilar kommer förhoppningsvis även att sänka områdets förbrukning av bensin.*
- f) *Kontoret noterar detta och förtydligar vilka användningar anläggningen har haft.*
- g) *Kommunen instämmer i att det finns ett generellt beslut i PBLs 8 kap 14§ som avser att byggnadsverk skall hållas i vårdat skick och ändrar i planbeskrivningen.*

#### **14. Svenska kyrkans prästlönetillgångar**

- a) Ser positivt på förslaget till detaljplan i form av ett nytt hållbart bostadsområde samt att öppna upp natur och strandområde för allmänheten i och med det stora behovet som finns av bostäder inom såväl Värmdö kommun så som i Stockholmsregionen.
- b) Förutsätter att detaljplanen inte kommer att påverka möjligheterna till exploatering av Prästlönetillgångarnas fastighet negativt.
- c) Med tanke på planens intentioner av ett långsiktigt hållbart bostadsområde utan en ökad miljöpåverkan anser Svenska kyrkans prästlönetillgångar att det är viktigt att det kommunala VA-systemet byggs ut i samma takt som området.
- d) Noterar att frågan om ansvaret för vägarna i området och framförallt där de möter befintliga vägar kan lösas på olika sätt men att lantmäteriet beslutar i frågan.
- e) Föreslår att miljöhuset placeras på en mer undanskymd plats så att det inte skymmer utsikten mot vattnet från bostadsbebyggelsen och vägen.

**Kommentar:**

- a) *Kontoret instämmer.*
- b) *Eventuell exploatering av kyrkans mark utreds enligt gängse förfarande.*
- c) *Se kommentar 1 g.*
- d) *Kontoret noterar detta.*
- e) *Miljöhuset kommer att flytta längre in i området men kommer fortfarande att ligga i anslutning till växthuset för att underlätta sortering av både enskilt avfall och avfall från växthuset. Placeringen nära entrén handlar också om att det ska vara naturligt att lämna sina sopor på vägen till jobb, skola m.m. Miljöhuset närmast Draguddsvägen kommer att plockas bort.*

**15,16,17 och 18.**

**Torsby 1:359, 1:350 1:9, 1:17** (samma skrivelse har lämnats av ägare till fastigheterna förutom för Torsby 1:359 som lagt till en fjärde punkt)

- a) Fastighetsägarna undrar varför man i föreslagen plan valt att frångå den planeringsordning som beslutats i planprogrammet från 2004 för hela Torsby och i Start-PM för Torsby T3 och T4 från 2011 om att VA-utbyggnad ska ske med start i område T1 och T2 och därefter till T3 och T4.
- b) Påpekar att planprogrammet anger en tomtstorlek på 1500 – 2000 m<sup>2</sup> och anser att exploateringsgraden är för hög och att bebyggelsen är främmande och inte är lokalt anpassad.
- c) I yttrande från fastighet **Torsby 1:359** anses även att de föreslagna byggnaderna som ”vill gesken av att de påminner om gamla ekonomibygnader” och är för stora och långa, inte är lokalt förankrad.
- d) Att den nya bebyggelsen har stark negativ påverkan på kulturlandskapet genom att den placeras på åkermarken och i naturmark.
- e) Fastighetsägarna vill att förslaget omarbetas i grunden och i enlighet med godkänt planprogram.

**Kommentar:**

- a) *VA kommer att anslutas till planområdet för T3 & T4, därmed kommer inte planeringsordningen att frångås. (Se kommentar 1 g och 13 a).*
- b) *Planprogrammets riktlinjer angående tomtstorlek anger inte största, utan minsta tomtstorlek. Planförslaget föreslår ingen styckning. Dragudden har andra planeringsförutsättningar än övriga Torsby då det varit en konferensanläggning en längre tid och som omfattat många byggnader, varför området tillåter en högre exploatering. Föreslagna radhusen har, som påpekas i yttrandet, 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.*

- c) *Den typ av ekonomibyggnader som radhusen hämtar inspiration ifrån är ofta placerade utefter vägar och i anslutning till åkern, varför byggnaderna på åkern inte kan anses ha en negativ inverkan på kulturlandskapet. I övrigt förslås de nya byggnaderna till störst del att placeras på redan ianspråktagen mark.*
- d) *Planförslaget arbetas om till granskningsskedet efter inkomna synpunkter. Angående godkänt planprogrammet för T3 och T4 har politiken tagit ett nytt beslut om Start-PM för just Dragudden (Torsby 1:342). (Se kommentar 13 a & b).*

## 19.

### Torsby 1:340

- a) Anser att utvecklingen är positiv tycker att området är snyggt och bra planerat.
- b) Vill inte ha någon trafik till och från det nya området via Draguddsvägen.
- c) Förslår att bilarna parkeras vinkelrätt mot bilvägen istället för längs med vägen och får plats med fler bilar samt att bilarna kan backa ut och köra iväg samma väg som de kom.
- d) Anser att gästparkeringen närmast fastighet 1:166, på östra sidan av Torsby Gammelväg kommer att förstöra den vackra vyn av det mycket gamla huset "Sjökrogen" på nämnda fastighet. För att få bort parkeringen föreslår fastighetsägarna nya placeringar på gästparkeringar på bifogad karta.
- e) Vill inte att miljöhuset placeras enligt samrådshandlingens plankarta.
- f) Vill att radhusen placeras med längre avstånd från fastighet 1:340, minst 15 meter för att bebyggelsen inte ska bli så dominant och påträngande.
- g) Fastighetsägarna hoppas på en öppen dialog angående plantering, häckar m.m. för att minska insynen till intilliggande fastighet.
- h) Tycker att antalet fastigheter och medförande parkeringsplatser är väl maxat och är oroliga över att parkeringsplatserna inte kommer att räcka framöver och att parkeringsplatser då kommer att utökas.

### Kommentar:

- a) *Kontoret noterar detta.*
- b) *Trafik till och ifrån Dragudden kommer att ske via Torsby Gammelväg, dvs. den befintliga entrén till Dragudden. I granskningshandlingarna ingår inte Draguddsvägen i planområdet.*
- c) *Kontoret anser att vinkelrätt parkering vid radhusen utefter Torsby Gammelväg inte är lämplig utifrån trafiksäkerhetssynpunkt och gaturummets gestaltning.*
- d) *Gästparkeringen närmast fastighet Torsby 1:166 kommer att utgå. Parkeringsplatser kompletteras på andra platser inom planområdet.*
- e) *Miljöhuset har i granskningsförslaget flyttats.*
- f) *Radhuslängan närmast Draguddsvägen kommer att minskas, vilket betyder att avstånd till fastighetsgräns är 10,4 meter. Radhuslängan utmed Torsby Gammelväg har i granskningshandlingarna flyttats två meter norrut för att öka avståndet till fastighetsgräns.*
- g) *Kontoret ser inga hinder för en öppen dialog angående plantering, häckar m.m. för att minska insyn, dialogen förs bäst med exploatören. Detaljplanen reglerar inte plantering.*
- h) *Antalet byggnader har minskat något och likväl har antalet parkeringsplatser. Värmdö Kommun har som p-norm 1.0 och i det reviderade förslaget ligger p-normen för området på 1.15 med bilpoolen inräknad. Detta anser kontoret vara tillräckligt och hoppas att de boende i området, för en ännu bättre luftkvalitet i Värmdö, använder de elbilar som finns i bilpoolen.*

**20.**

**Torsby 1:166**

- a) Fastighetsägaren vill veta varför man i föreslagen plan valt att frångå den planeringsordning som beslutats i planprogrammet från 2004 för hela Torsby och i Start-PM för Torsby T3 och T4 från 2011 om att VA-utbyggnad ska ske med start i område T1 och T2 och därefter till T3 och T4.
- b) Påpekar att planprogrammet anger en tomtstorlek på 1500 – 2000 m<sup>2</sup> och anser att exploateringsgraden är för hög och att bebyggelsen är främmande och att tomtstorlek ska hållas enligt den tidigare planen.
- c) Anser att invånare per yta är för extremt och inte överensstämmer med planer som gjorts tidigare. Antalet hushåll och antalet besökare till dessa kommer att påverka trafiken och risk för trafikolyckor.
- d) Att den nya bebyggelsen har stark negativ påverkan på kulturlandskapet genom att den placeras på åkermarken och i naturmark.
- e) Föreslagen bebyggelse typ är inte lokalt förankrad. Byggnaderna som ”vill ge sken av att de påminner om gamla ekonomibyggnader” och är för stora och långa.
- f) Fastighetsägaren vill att förslaget omarbetas i grunden och i enlighet med godkänt planprogram.

**Kommentar:**

- a) *Se svar 1 g och 13 a.*
- b) *Se svar b. 15,16,17 och 18.*
- c) *Planområdet har en annan karaktär än för de områden som planeras i de s.k. prioriterade förändringsområdena (PFO) i Torsby och har därför lyfts ur området. Ca 50% av fastigheten sparas som grönområde i naturmark och odlingsmark, kontoret kan därför inte hålla med om att exploateringsstalet är extremt högt. Biltrafiken ökar förstås i samband med bebyggelseutveckling, likaväl som trafiken ökar när före detta fritidsområden permanentas i s.k. PFO-områden. Gångavstånd till busshållplats är ca 600 meter, vilket gör att nyttjande av kollektivtrafik är ett alternativ till bil.*
- d) *Se svar c. 12 a & b.*
- e) *Se svar b. 15,16,17 och 18.*
- f) *Se svar d. 15,16,17 och 18.*

**21.**

**Torsby 1:339**

- a) Anser att etableringen är för stor, då vägarna är för smala fram till väg 274 och att inga trottoarer finns för gående och att det idag är omöjligt att mötas på vägarna.
- b) Vill ej att Draguddsvägen ska trafikeras in till området.
- c) Anser att Föreslagna byggnader är helt främmande inslag i bebyggelsemiljön för Torsbyområdet.
- d) Vill att man hittar en ny plats för besöksparkeringen.
- e) Anser att förslag till detaljplan inte kan accepteras och vill att förslaget omarbetas.

**Kommentar:**

- a) *Angående etableringens storlek se svar 20 c. och svar 15,16,17 och 18 b. Detaljplanen skapar möjlighet att bredda Torsby Gammelväg. Dock är detta något som vägföreningarna i området beslutar om då kommunen ej är huvudman för området. I övrigt håller kontoret med om att vägarna är smala och saknar mötesplatser samt trottoar, främst den norra delen fram till väg 274.*
- b) *Se kommentar 3 b & 19 b.*
- c) *Se 15,16,17 och 18 svar b & c.*

- d) *Föreslagen besöksparkering flyttas till nya platser i kommande granskningsförslag. Se även kommentar 19 c.*
- e) *Planförslaget arbetas om till granskningsskedet efter inkomna synpunkter.*

## 22.

### Torsby 1:9 och 1:17

- a) Vänder sig i princip inte mot utvecklingen av området, men är oroad över den trafikökning som exploateringen medför och menar att Torsby Gammelväg inte är dimensionerad för modern biltrafik. Sakägarna kräver att Torsby Gammelväg stängs av för genomfartstrafik alternativt att husutbyggnaden begränsas i omfattning
- b) Med hänvisning till att sakägarna lämnat in planansökan om exploatering av deras mark inom PFO-område T3 och T4, men fått avslag, yrkar att Torsby 1:9 och 1:17 ges lika förutsättningar för planering och utbyggnad som Dragudden.

#### **Kommentar:**

- a) *Vägföreningarna i området beslutar om vägstandard, se även 21 svar a. Frågan om avstängd genomfartstrafik är också en fråga för vägföreningarna då kommunen ej är huvudman för området.*
- b) *Kontoret hänvisar till det beslut om planbesked som togs i samhällsplaneringsnämnden 2013-10-01.*

## 23.

### Torsby 1:336

- a) Har inkommit med synpunkter gällande omfattningen av projektet, bevarandet av huvudbyggnaden, kommande trafikbelastning på befintligt vägnät, avstånd till kollektivpendling samt områdets karaktär. Dock så har fastighetsägaren för Torsby 1:336 efter samråd tidens slut inkommit med en skrivning där fastighetsägaren ber att kommunen ska bortse från inkomna synpunkter på samrådsförslaget för Torsby 1:342 - Dragudden och att förslaget således accepterats.

#### **Kommentar:**

- a) *Efter önskan om att kontoret ska bortse från inkomna synpunkter så redogörs de inte här och bemöts därmed ej.*

## 24.

### Torsby 1:358

- a) Anser att förslaget visar för hög exploatering och att de föreslagna hustyperna inte passar in i miljön.
- b) Bedömer att bostäder samt miljöhus är placerade för nära fastighet Torsby 1:340.
- c) Menar att den föreslagna parkeringsplatsen på ängens sydvästra hörn ligger långt från byggnationen och anser det ologiskt att de besökande ska passera hela området för att parkera. Informerar om att föreslagen parkeringsyta även är placerad där snö blåser upp i store drivor.
- d) Undrar vad förrådsladan på ängen skall användas till då bostadshuset redan har egna förråd? Anser även att den föreslagna förrådsladan ligger långt från bostäderna.
- e) Bedömer det orimligt med många utfarter på en liten men ändå genomfartsled i Torsby.
- f) Frågar om området inte kommer att projekteras för kommunalt vatten och avlopp nu Torsby 1:342 inte längre ingår i planarbetet för T3 & T4?
- g) Undrar om VA kommer att ledas ut i Torsbyfjärden?



- h) Frågar om Värmdö kommunen tillåter att 70 lägenheter ansluts till ett eget vatten- och avloppssystem när det inom planområdet för T3 & T4 pågår projektering av kommunalt vatten och avlopp?

**Kommentar:**

- a) *Se kommentar för 15, 16, 17 och 18 b.*
- b) *Miljöhuset närmast fastigheten Torsby 1:340 kommer att flyttas. Radhuslängan kommer även att minska med en byggnad och därmed kommer byggnationen att ligga lite över tio meter från fastighetsgräns.*
- c) *Den förslagna parkeringen i ängens sydvästra hörn kommer att tas bort. Antalet parkeringsplatser har minskat och har hittats på andra delar av området.*
- d) *Förrådslådan är menad att fungera som gemensamt förråd för alla radhusbostäder, enskilt förråd för de som har lägenheter i huvudbyggnaden samt redskapsförvaring till odlingsmarken. Då ett av de största syftena med ladan är förvaring av odlingsredskap så placeras ladan i närhet av den tilltänkta odlingsmarken med hänsyn till angränsande fastighetsägare.*
- e) *Utfarten från Draguddsvägen kommer att stängas till med en bom och enbart att vara tillgänglig för räddningstjänst samt kommunens sopbilar. (Se svar 3 b) och 19 b).*
- f) *Området kommer att kopplas mot det kommunala VA- systemet från början och inte tillämpa något temporärt system (se kommentar 1 g).*
- g) *Kommunens vatten och avloppsvatten kommer inte att ledas ut till Torsbyfjärden.*
- h) *Se kommentar f.*

**25.**

**Torsby 1:16**

- a) Anser att planhandlingarna inte redovisat hur kommunalt vatten och avlopp i område T3 och T4 ska samordnas med Torsby 1:342, Dragudden. Frågar i vilket skede det blir kommunalt vatten och avlopp till Torsby 1:342, Dragudden?
- b) Anser att det bör omprövas om en miljökonsekvensbeskrivning behövs upprättas och frågar hur avloppsvattnet kommer att hanteras när det inte finns kommunalt vatten och avlopp i Torsby 1:342, om det ska gå ut i Torsbyfjärden? Anser att det är en miljökonsekvens.
- c) Påpekar att det i planen inte tagits hänsyn till hur naturen fungerar i olika väderlekstyper tex bildande av snödrivor och ifrågasätter hur det i planen har tänkts att ta hand om snö vid snörojning, dumpning på ängen eller i Torsbyfjärden.
- d) Bedömer att de angivna oljetätande bakterielager under parkeringsytorna som har prioritet 3 enligt listan på åtgärder som ska göras inom projektet troligen inte kommer att utföras.
- e) Menar att det i planen har placerats parkeringsplatser på den bästa jordbruksmarken i närhet av de föreslagna odlingslotterna som kan komma att drabbas av oljespill. Anser att den föreslagna 90 parkeringsplatserna tillsammans med bilpoolsplatserna inte är acceptabel.
- f) Anser att den föreslagna biltvätten kommer att ge en stor miljöpåverkan vars miljökonsekvens skall beaktas.
- g) Menar att de byggnader som placerats på ängen och måste pålas och marken måste höjas kommer att påverka miljön och landskapet negativt och måste utredas.
- h) Anser att höjningen av marken kommer att påverka lindallén som ska behållas.
- i) Anser att det är ett stort miljöproblem för befintlig bebyggelse att trafiken är redovisad som rundkörning från Torsby 1:342 till Draguddsvägen.
- j) Menar att det kommer att få en miljökonsekvens av att gångvägen mellan Torsbyvägen och Torsby Gammelväg är redovisad som körväg.

- k) Anser det inte acceptabelt att fastigheten Torsby 1:340 blivit mycket styvmoderlig behandlad med två stora höga gavlar från radhuslängorna intill tomtgräns, miljöhus med dess buller väster om tomten samt rundkörning från Torsby 1:342 till Draguddsvägen.
- l) Bedömer att det blir en oacceptabel stor inverkan på landskapet att grundlägga på berg med sprängning, pålning och uppfyllnad av mark vilket även kommer att gälla för vägar. Anser att åkermark inte bör bebyggas och att redovisningen av radhuslängor, förrådslada med körväg och parkering på ängen inte är acceptabelt.
- m) Anser att Torsby 1:342 som omfattas av strandskyddat område har föreslagit en oacceptabelt stor exploatering.
- n) Förrådsladan med körväg som redovisats på ängen behöver omarbetas då de ligger långt från bostadshusen och dessutom finns andra komplementbyggnader.

**Kommentar:**

- a) *Se kommentar 13 b.*
- b) *Kontoret anser att framtagna dokument som biläggs planbeskrivningen syftar till att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver att göras för Dragudden. Se kommentar 24 f & g.*
- c) *Då kommunen inte är huvudman för vägarna i området så har kommunen inga synpunkter på hur snöröjning kommer att skötas. Det är upp till Torsby vägförening som Torsby 1:342 tillhör att bestämma vart eventuella snöupplag hamnar.*
- d) *Se kommentar 8 f).*
- e) *Den föreslagna parkeringsytan i planens sydvästra hörn kommer att försvinna. Se kommentar 3 p).*
- f) *Kontoret har plockat bort biltvätten från området.*
- g) *Se kommentar 12 a) och b).*
- h) *Se kommentar 12 b).*
- i) *Se kommentar 19 b).*
- j) *Gångstigen mellan Torsby Gammelväg och Torsbyvägen kommer att fortsätta att vara en gångstig. Enbart en liten del, fram till förrådsladan, föreslås körbar.*
- k) *Radhuslängan närmast Torsby 1:340 kommer att minska med ett hus och längan nordöst om fastigheten kommer att flyttas 2 meter norrut vilket kommer att ge mer utrymme mellan fastighetsgränserna. Se granskningshandling för plankarta och illustrationsplan. Angående trafik från Draguddsvägen se kommentar 19 b).*
- l) *Se kommentar 12 a) och b). Vidare har geologiska undersökningar gjorts som påvisar markens status och visar möjlighet till byggnation med pålning som är en vanlig byggnadsteknik. Angående gångstig se kommentar k) och för förrådslada punkt d).*
- m) *Se kommentar 1 a) till d).*
- n) *Se kommentar 25 k) samt 24 d).*

**26.**

**Torsby 1:338**

- a) Anser att etableringen är för stor i ett område som präglas av sommarstuge- och skärgårdsmiljö. De enstaka åretrunboende som etablerat sig har haft minimal påverkan på landskapet.
- b) Anser att man våldför sig på strandskyddet och dess intentioner. Anser att dispens från strandskyddet kan ges om det redan finns viss bebyggelse, men att bygga ut i denna omfattning inte kan anses acceptabelt.
- c) Betydande ökning av biltrafik i området kommer området att tappa sin karaktär och medföra en belastning på området natur och miljö. Tror inte att man går till busshållplatsen som ligger 500-meter bort.
- d) Ifrågasätter varför man frångått den ursprungliga planeringen av område T4 och att området skall ha egen vattenförsörjning och hantera sitt eget avlopp och dagvatten. Detta skulle påverka befintliga brunnar negativt.

- e) Anför i ett till yttrande om att befintlig huvudbyggnad inte ska rivas. ”Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde från 1920-talet och skall betraktas enligt pbl. 8:13 som särskilt värdefull och får inte rivas eller förvanskas, såsom har konstaterats i er byggnadsinventering.”

**Kommentar:**

- a) *Kontoret vill påpeka att även framtida utveckling inom det s.k. PFO- området T-3 och T4 på sikt kommer att omvandla området med större hus och mer trafik. Angående exploateringens storlek se 20 c och. 15,16,17 och 18. Svar b.*
- b) *Ny bebyggelse sker på redan ianspråktagen mark. Strandskyddsdispens har sökts för området. Bedömningen är att detaljplanen säkerställer fri passage närmst vattnet för frilivsliv och djurliv. I övrigt har ändringar gjorts i granskningshandlingarna i enlighet med länsstyrelsens synpunkter samt i dialoger med länsstyrelsen.*
- c) *Se kommentar 20 c.*
- d) *Se kommentar 1 g.*
- e) *Se kommentar 9 c.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Emilie Hellström  
Planarkitekt