



Handläggare
Lisa Ringqvist
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer
11SPN/0312

Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Torsby 1:342 Dragudden

Förslag till beslut

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

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Dragudden är ett naturskönt område beläget i norra delen av Torsby. Torsby är ett prioriterat förändringsområde (PFO) i kommunens antagna översiktsplan. Planområde för Torsby 1:342 Dragudden ligger strax norr om PFO för Torsby. Förslaget till detaljplan prövar markanvändning för bostadsändamål om 66 bostäder som uppförs i rad- och parhus i en öppen och gårdsbildande struktur där även växthus och odlingslotter planeras. Detaljplanen har utarbetats i enlighet plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Befintlig bebyggelse planeras att rivas och ersättas i och med planläggningen av fastigheten. Detaljplanearbetet för Torsby 1:342 Dragudden har en ambition att skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande. Vidare är syftet öppna upp och tillgängliggöra naturmarken och strandområdet för boende, närboende och allmänhet. All naturmark sparas och skyddas i och med planläggning och större delen av åkermarken planeras för odlingsändamål.

Planförslaget har reviderats i enlighet med inkomna synpunkter från bland annat sakägare i samband med att förslaget skickats för samrådsbehandling under februari 2013. Detaljplanen ställdes sedermera ut för granskning i februari 2014. Totalt inkom 20 synpunkter varav åtta från fastighetsägare eller enskilda personer som exempelvis hade invändningar mot exploatering av området, mot bebyggelsens utformning, ianspråktagande av åkermark samt ökad trafik och vägstandard. Länsstyrelsen framförde att de utifrån kända förutsättningar inte finner någon anledning pröva kommunens antagandebeslut eller upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Synpunkterna har i några fall föranlett mindre förändringar i förslaget till detaljplan men till största delen kvarstår samma bestämmelser. Exempelvis har detaljplaneförslagets text om strandskyddets upphävande kompletterats och strandskyddslinjer har gjorts tydligare. Samtliga förändringar är av den omfattningen och karaktär att samhällsbyggnadskontoret bedömer att eventuellt justering kan göras efter utställning.



Bedömning

Inget ytterligare finns att tillägga i ärendet i sak och samhällsplaneringsnämndens förslag till beslut tillstyrks.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom samhällsbyggnadskontoret samt kansli- och utvecklingsavdelningen. Ärendet behandlades i samhällsplaneringsnämnden 20 maj 2014.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Förslag till detaljplan för Torsby 1:342- Dragudden Plan- och genomförandebeskrivning	Bilaggs
2	Förslag till detaljplan för Torsby 1:342- Dragudden Gestaltungsbilaga	Bilaggs
3	Tjänsteskrivelse Antagande av detaljplan för Torsby 1:342- Dragudden (11SPN/0312)	Bilaggs
4	Protokoll SPN XX	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsplaneringsnämnden
Bygg- och miljökontoret
Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäteriet
Trafikverket Region Stockholm
AB Storstockholms Lokaltrafik
Stockholms läns landsting
Storstockholms Brandförsvär
Vattenfall Eldistribution AB
Telia Sonera Skanova Access AB

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne
Kanslichef



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

Antagandehandling
2014-05-05 SPN 2014-05-20
Dnr: 11SPN/0312
Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

BAKGRUND

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

PLANDATA

Läge och avgränsning

Areal och markägoförhållanden

Översiktliga planer

Riksintressen

Strandskydd

Detaljplaner

Kommunala program

Behovsbedömning

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

OCH KONSEKVENSER

MARK, NATUR OCH VEGETATION

Vegetation och rekreation

Strandskydd

Mark och geologi

Dagvatten

Miljö kvalitetsnormer

Förorenad mark

Skredrisk

Vattenstånd

KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Landskap och historia

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar

Befintlig bebyggelse

Kulturhistoriska viktiga element

Bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och

kulturmiljön

PROJEKTIDÉ OCH MILJÖÅTGÄRDER

Planerad bebyggelse

Gestaltungsprinciper

GATOR OCH TRAFIK

Befintliga vägar och angöringar

Kollektivtrafik

Tillgänglighet

Parkering

STÖRNINGAR

TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH MILJÖÅTGÄRDER

4 Vatten och spillvatten 20

4 Värme 20

5 Avfall 20

5 Energi 20

5 Miljöåtgärder 20

5 SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN

6 PÅ KULTURMILJÖN 20

6 Konsekvenser för kulturvärden 20

6

6

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

6 ORGANISATORISKA FRÅGOR 22

6 ALLMÄNT 22

6 ORGANISATORISKA FRÅGOR 22

6 Tidplan 22

6 Genomförandetid 22

7 Ansvarfördelning och huvudmannaskap 22

7 Avtal 23

7 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR 23

7 Markägoförhållanden 23

7 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar 23

8 EKONOMISKA FRÅGOR 24

8 Allmän plats 24

9 Bebyggelse på kvartermark 24

9 Vatten och spillvatten 24

9 Värme 24

9 El, tele och bredband 24

11 Plankostnader och bygglovsavgift 24

11 Busshållplats 24

11 TEKNISKA FRÅGOR 24

12 Vägar, kollektivtrafik m.m. 24

12 Tillgänglighet 25

12 Avfallshantering 25

12 Yt- & grundvatten 25

13 Vatten och spillvatten 25

15 Åtgärder mot buller 25

17 El, Tele, bredband 25

18 Värme 25

18 Geoteknisk undersökning 25

19 Resurser och miljöanpassning 25

19 KONSEKVENSBESKRIVNING 26

19 Sammanfattning av detaljplanens konsekvenser 26

19 MEDVERKANDE 28

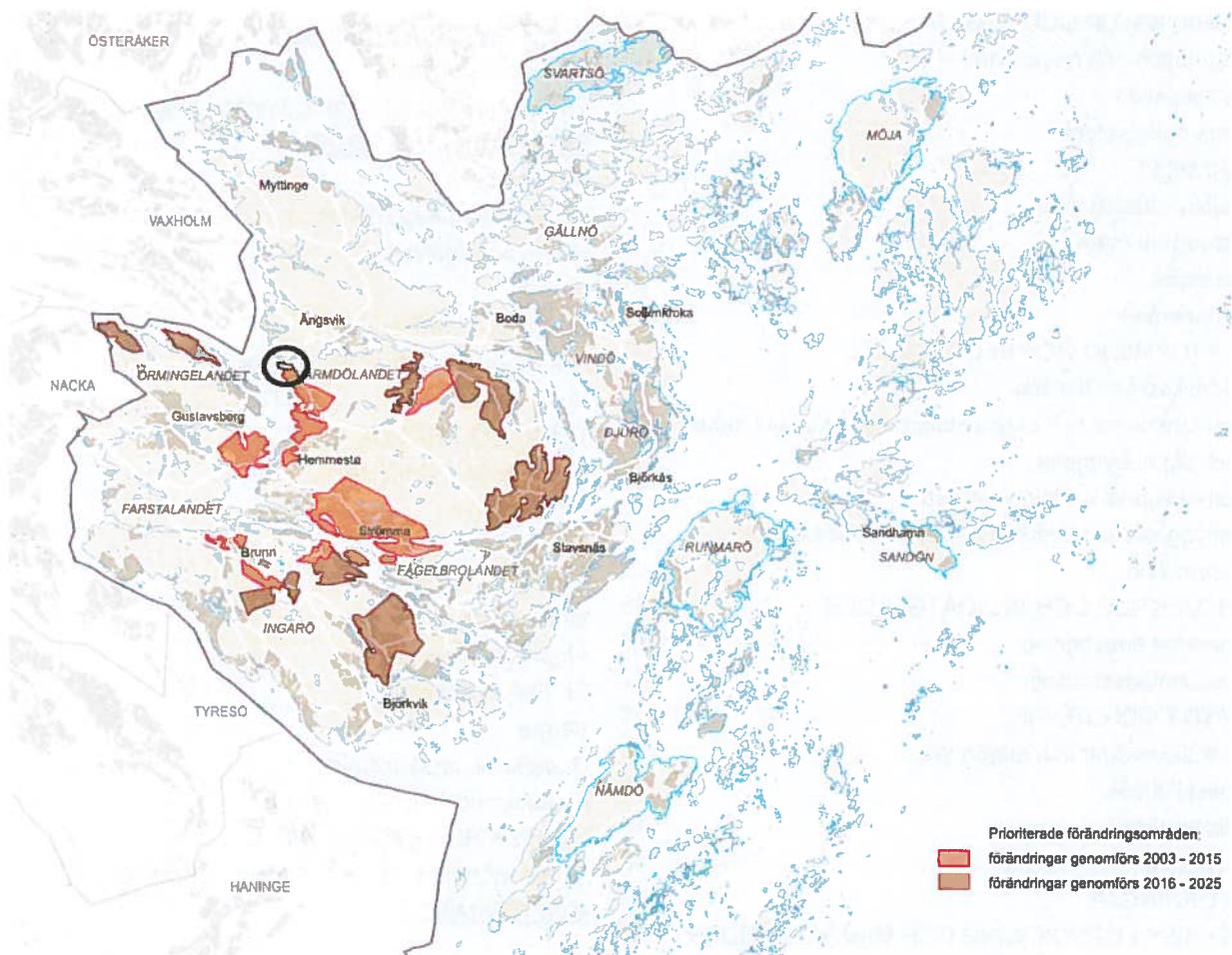
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltungsbilaga

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. Det föreslagna planområdet ligger strax norr om det prioriterade förändringsområdet och har fungerat som handelsträdgård i början på 1900-talet och från 1950-talet som konferensanläggning åt Frälsningsarmén. De senaste åren har det hyrts ut som behandlingshem. Bebyggelsen finns kvar men planeras ersättas i och med planläggning av fastigheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att skapa ett långsiktigt hållbart bostadsområde som anpassas och tar hänsyn till ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter, både under planering, genomförande och användning av området. Vidare är syftet att öppna upp och tillgängliggöra naturmarken och strandområdet för boende, närboende och allmänhet.

Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i Plan- och bygglagen (2010:900).

Huvuddrag

I planförslaget föreslås ny bostadsbebyggelse på udden samt en länga på åkermark. Gemensamhetslokaler planeras på området såsom träningslokal (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 benämning).

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- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer



Ortofoto över området- planområdet markerat med röd linje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 i öster, 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 samfällighetsförening (vägområde).

Översiktliga planer

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

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 pekades 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 bilaga: Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan samt checklista.



På naturområdet med vy mot befintlig huvudbyggnad



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 södra 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, al, lind, sälg, pil, gullregn, syrén och äppelträd. Variationen innebär att de olika arterna blommar och bär frukt vid olika tidpunkter vilket gynnar fåglar och insekter. Utmed vägen som går genom området finns en ensidig lindallé, vilken är skyddad genom biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Det finns även minst fyra arter av fladdermöss på området.

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 flertal värdefulla träd har mätts in och skyddas i detaljplanen. Eftersom naturmarken sparas på området så förväntas fladdermössen stanna kvar och om boende i området vill så kan fladdermusholkar sättas upp i området för att främja fladdermössens livsmiljö ytterligare. 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, framtagna november 2013 av Solna Trädvård AB, 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 att placeringen av



Strandkant och naturområde

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 rotbeskäring m.m. för att inte skada alléns fysiologiska kondition. Vidare påpekar rapporten att de första två träden i allén behöver bytas ut. Detta ger möjlighet att anlägga nya trädgröpar, anpassade till den nya situationen, i vilka två nya träd planteras. Rotzon för befintliga träd får ej skadas. Entreprenören får ej passera rotzon med tunga fordon och ställa upp eller anordna upplag för varor och material inom denna zon.

Strandskydd

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

Strandskyddet avses upphävas på kvartersmark och på berörd del av allmän platsmark (LOKALGATA). På naturmark 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 i detaljplanen redan 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 privatiserande. Den placeras så att det finns plats för passage på naturmarken närmast vattnet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Med denna förutsättning ökar tillgängligheten för allmänheten genom de stigar som finns och som avses förbättras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Vidare planeras en upprustning av badplatsen och klippbadet på området, för vilka strandskyddspispens kommer att sökas. Områdets ekologiska funktion för växter och djur bevaras i stor utsträckning genom att naturmarken inte berörs av planerad bebyggelse. Vidare kan tidigare användning av huvudbyggnaden som vårdboende ha uppfattats som mer uteslutande än planerad användning.

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

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. Dagvattenpolicy anger bland annat att hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen, att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan, bör avledas i öppna avrinningsstråk.

I detaljplanen föreslås att markbeläggning på nya tillfartsvägar och parkeringar ska bestå av grus. Det innebär att dagvatten huvudsakligen infiltreras genom gruset.

Vattnet från bebyggelse leds via utkastare till ett svackdike. Ett svackdike anläggs med svagt sluttande sidor med ett permeabelt material ner till ett dräneringsrör som leder bort vattnet till recipient. Förrådsladan på åkermarken står nedanför en höjd och där bör det placeras ett avskärande dike, som kan leda vattnet österut förbi byggnaden.

Även parkeringsytor ska bestå av genomsläppligt material som fördröjer vattnet. Genom infiltration/fördröjning i mark fångas föroreningar som till exempel oljespill upp lokalt och kan avskiljas innan vattnet når recipienten.



Akermarken

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer ska följas vid planläggning enligt 2 kap 10§ PBL (2010:900). Miljökvalitetsnormer (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 uppnådd 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 Mörtnäs. Torsbyfjärdens ekologiska status är idag måttlig och den kemiska statusen är god, med undantag för kvicksilver. När den lokala avloppsanläggningen slutar användas och fastigheten kopplas till kommunalt vatten och spillvatten (spillvatten är vatten som lämnar fastigheten via avloppet från toalett, bad, dusch, disk och tvätt) så kommer närsaltbelastningen att minska (fosfor och kväve) till ytvattenrecipienten i och med att spillvatten transporteras bort från området. 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 permanent-boende, 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

Miljökvalitetsnormer 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, bytas ut mot nya massor.

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.

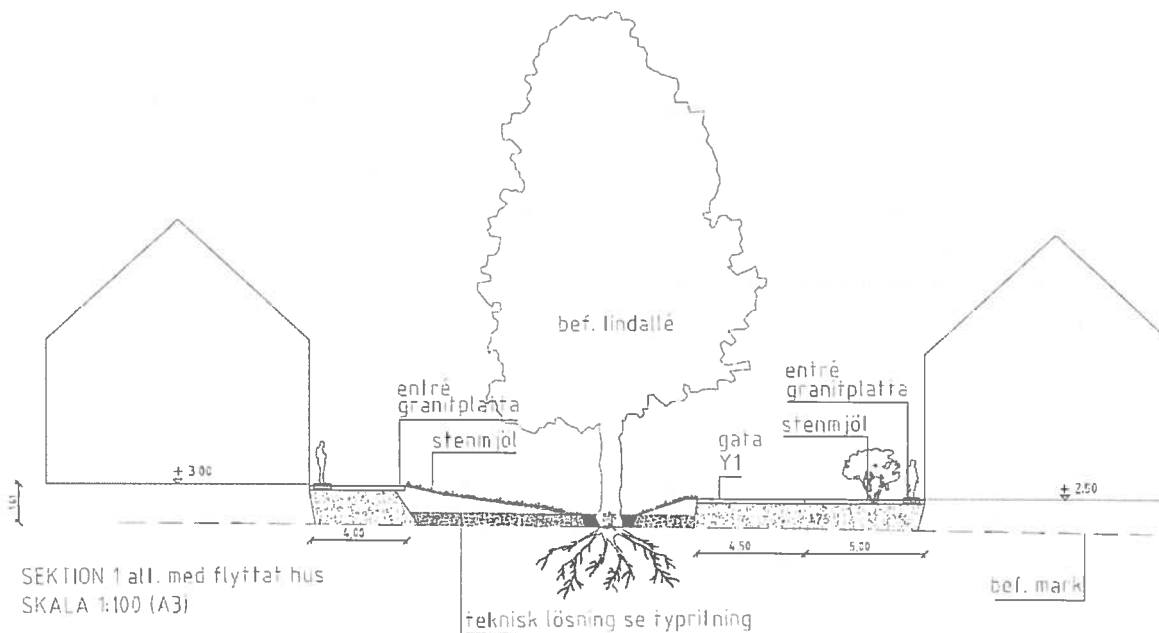
Bebyggelsen har i plankartan på vissa platser placeras på +2,45 meter från medelvattennivån enligt RH00. Detta mått är räknat till underkant grundkonstruktion för bostadshus. Bebyggelsen bör inte placeras så mycket högre än + 2,5 då större uppfyllnad kan få stora konsekvenser för landskapsbilden.

Alternativa lösningar skulle kunna vara att aktuella byggnader uppförs i vattentät konstruktion eller att

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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 träden inte påverkas negativt.

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



Torsby Gammelväg



Byggnation 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 Björnin 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 gårdet är relativt igenvuxet. Fastigheten och planområdet avslutas i norr av det vattendrag som historiskt delat ägorna Torsby gård och Prästgården. Vattendraget sammanfaller även idag med traktgränsen.

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

Kulan bedrevs krogverksamhet under 1700-talet fram till 1800-talets mitt och det hölls också ting här. Både ting- och krogverksamheten och vattendraget tyder på att platsen varit en viktig knutpunkt då vattenväg och landväg korsades här.

(Se bilaga: Kulturhistorisk inventering/Landskapsanalys av Dragudden).

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar

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

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



Trädgårdsmästarvillan



Huvudbyggnaden i bakgrunden.

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 ersattes 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 Björlins villa (huvudbyggnaden) i 20-talsklassicistisk stil samt lekstugan 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 och har i plankartan markerats med bestämmelsen k och q som reglerar värdefulla byggnader. 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 bör huvudbyggnadens kulör vara dämpad (se vidare under gestaltningsprincipen f_1 på sid 17) och uppvuxna träd ska sparas kring huvudbyggnaden (regleras med bestämmelsen n_1 i plankartan).

De föreslagna radhusen lånar drag av äldre ekonomibygnader. Radhusen ska särskilt likna de som uppfördes mellan slutet av 1800-talet och fram till omkring 1940. Ekonomibygnader från denna tid är fortfarande ett vanligt inslag i det svenska landskapet, liksom även i Värmdös. Den typ av ekonomibygnader som radhusen hämtar inspiration ifrån är ofta placerade utefter vägar eller i anslutning till åker/ åkermark (se vidare under gestaltningsprincipen f_2 på sid 17).

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

PROJEKTID OCH MILJÖTGRÖRDER

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

Miljögrupp

Miljögruppen har sammanfattningsvis kommit fram till att fokus ska vara; hållbarhet under alla stadier; planering, genomförande och användande av området, hållbarhet handlar om hållbarhet på alla områden; ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Vidare har projektet lagt stor vikt vid att det ska vara enkelt att vara miljövänlig, därav viktigt att vi redan i planeringsstadiet möjliggör för de framtida boende att agera miljövänligt. Projektet ska arbeta med beprövade byggnadstekniker för att slippa energiförlust (se bilaga: "Torsby Havsvik – Klassificeringssystem" och "Förslag för miljö- & energisparande åtgärder för Torsby 1:342 – Dragudden"), hellre än nya tekniska uppfinningar som kan vara svåra att förstå eller liknande. Detta projekt ska handla om många mindre åtgärder som tillsammans får stor miljöeffekt.

Prio	Åtgärd	Energi	Vatten	Miljö	Trygghet	Socialt
1	Energisnåla och "smarta" byggnader och installationer	x				
1	Bilpool med miljöbilar			x		x
1	Separata parkeringsytor (med biltvätt) (minimera trafiken i området)				x	
1	Laddmöjligheter för elbilar vid parkeringarna	x		x		x
1	Smart vattenanvändning (snålspolande toaletter, snåla diskmaskiner, od)	x	x			
1	Öppen dagvattenhantering		x	x		
1	Gemensamhetsytor och byggnader (t.ex. brygga, bastu, fest/möteslokal, gym, mm)					x
1	Öppna upp tidigare stängt område och strandlinje för allmänheten					x
1	Återvinningsstation (där även färg, olja, läkemedel, mm skulle kunna lämnas)			x		
1	Gemensam kompostering					x
1	Spara samtliga utmärkta träd enligt träinventering			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 divers 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 bör göras inom projektet och vilken aspekt av hållbarhet de gynnar. Illustration AF Infrastructure.

Planerad bebyggelse

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



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

Huvudbyggnad

Ny huvudbyggnad föreslås på samma plats som nuvarande huvudbyggnad står. Den nya byggnaden ska i stort ha samma formspråk och skala som sin föregångare men med ett eget och nutida uttryck. Den ska ge en ståtlig och storlagen 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 huvudbyggnadens utformning med bestämmelsen f_1 .

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 gårds känsla genom sin

arkitektur samt placering. Arkitekturen är inspirerad av landsbygdens ekonomibyggnader med ett samtida skulpturalt uttryck. Material och kulör utformas med inspiration från äldre bebyggelsetraditioner.

Parkering utgörs av kantparkering bredvid väg, en mindre grupp i sydvästra hörnet av bebyggelsen på åkern samt vid entrén till området. Allt material på vägar och parkering avses utgöras av grus alternativt 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 .

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Förrådslada

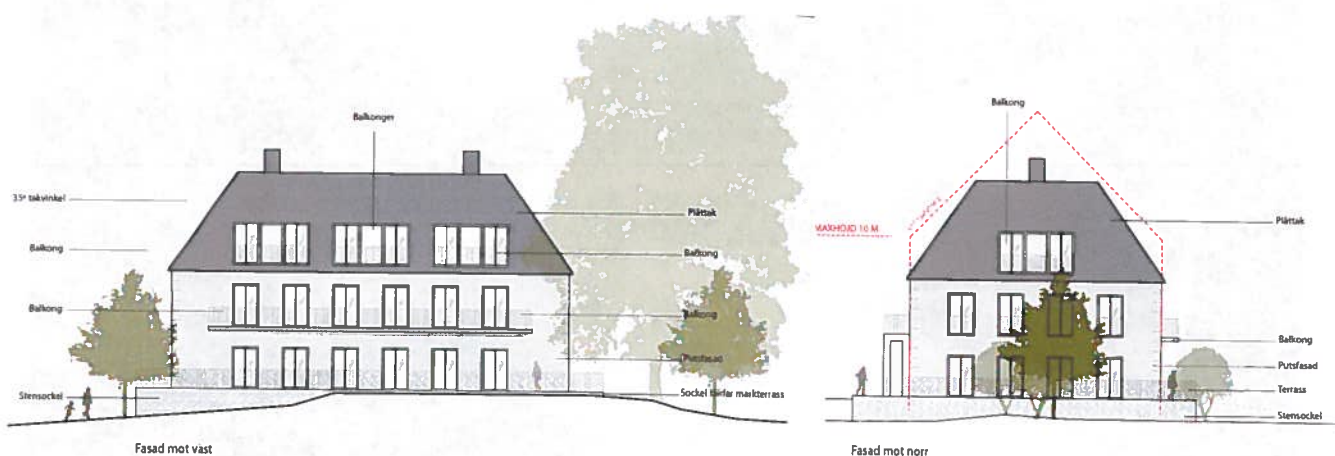
En gemensam förrådslada föreslås ligga i åkerkant, med ryggen mot skogshöjden. Ladan ska ha uttrycket av äldre ekonomibygnad/lada som är vanligt på åkermark på landsbygden. Den ska vara fönsterlös med höga gavlar och sadeltak. Förrådsladan är bland annat menad att fungera som gemensamt förråd och förvaring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

Miljöhus

Ett miljöhus föreslås på området för att ge en nära och enkel sortering av avfall. Miljöhusets utformning ska vara anpassat till miljön och området. I plankartan regleras miljöhuset med bestämmelsen f_5 .

Bastu

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



Fasaddrivning av huvudbyggnad. Av SandellSandberg Arkitekter.



Illustration ny huvudbyggnad. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Gestaltungsprinciper

Huvudbyggnad

f_1
Huvudbyggnadens fasader utförs i puts i dämpad kulör. Sockel utförs i natursten. Takets form ska vara valmat sadeltak. Takmaterial utförs i falsad plåt. Entrén ska vara markant och tydlig. Fönstersättning och fasadutformning i huvudsak enligt illustration på sid 11.

Radhuslängor

f_2
Utformning i huvudsak enligt illustration på sid 7 – 10. Radhuslängorna uppförs i stående träpanel. Inga knutbrädor. Fasadkulör kan vara falu svart, falu röd eller järnvitriol. Husen uppförs med sadeltak. Tak utförs i falsad plåt i svart, röd eller grå kulör. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör lika fasad. Takfönster får uppföras. Samtliga omfattningar i kulör lika takmaterial. Eventuella skorstenar kläs med material i utförande lika tak.

Växthus

f_3
Växthus (gemensamhetslokal/träningslokal) får uppföras. Växthuset ska uppföras i souterräng.

Förrådslada

f_4
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

f_5
Komplementbyggnad/miljöhus för återvinning får uppföras. Byggnad ska uppföras i trä. Fasadkulör ska anpassas till omkringliggande landskap. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör lika fasad. Eventuella knutbrädor färgas lika fasad.



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



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

GATOR OCH TRAFIK

Befintliga vägar och angöringar

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

Den nya bebyggelsen ska även fortsättningsvis ha infart från befintlig infartsväg från Torsby Gammelväg. För att undvika stora vändplaner ska genomfart möjliggöras för sopbil och räddningstjänst ut till Dragsuddsvägen. En liten vändplan anordnas närmast Draguddsvägen i sydväst med en bom som enbart ska nyttjas av

renhållningsfordon och räddningstjänst. Ny bebyggelse på åkern har tillfart från Torsby Gammelväg, med kantparkering längs med vägen. För del av Torsby Gammelväg möjliggör planen en vägbredd på 4,5 meter med ett vägområde på 6 meter. Alla vägar inom kvartersmark bör ha en vägbredd på 4,5 meter för att renhållningsfordon ska kunna ta sig runt i området. De avses ligga i nivå med omgivande landskap och utföras i grus för att ha karaktären av äldre gårdsväg. Gångtor och dylikt ska inte avgränsas med kantsten. Tillfartsvägar till husen ska vara smalt utformade så att parkering vid hus blir svårt och undviks.



Sektion radhus, SandellSandberg Arkitekter

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 500 meter från planområdet på väg 274. Där trafikerar tre busslinjer, 437, 438 och 439. Under högtrafik trafikeras hållplatsen med tjugo minuters trafik.

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

Tillgänglighet

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. Det ska även finnas en bilpool på området så parkeringsplatserna ska även innehålla dessa. Utformning beskrivs närmare i gestaltungsbilagan.

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 fortsätta att användas som bete för hästar i detaljplanen.



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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

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

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 exploatören. (Se bilaga: Torsby Havsvik - Klassificeringssystem (2012))

Miljöåtgärder

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

Informationen 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 framtida boende i området. Eftersom området avses upplåtas i bostadsrättsform är tanken att flertalet av dessa åtgärder kan vara förinställda när de boende flyttar in samt på något vis fastställda i bostadsstadgarna. Vidare ska de få information om miljöhänsyn vid inflyttning. (Se bilaga: Torsby Havsvik - Klassificeringssystem (2012)), för vidare information om vad som är viktigt att tänka på vid uppförande av hållbara bostadsområden).

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 kulturvården

Föreslagen plan

Exploateringen vid Dragudden/Torsby Havsvik syftar till att ersätta gammal bebyggelse med ny samt placera nya byggnader på den före detta odlingsmarken, öster om vägen. Förslaget går ut på att riva de baracker som byggdes av Frälsningsarmén samt riva huvudbyggnaden och trädgårdsmästarbostaden. Enligt förslaget kommer lekstugan att bevaras samt en mindre ekonomibygnad. Huvudbyggnadens inredningsdetaljer av kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar och fyllningsdörrar avses sparas. Någon eller några av dessa detaljer ska återanvändas i det planerade växthuset.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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. På platsen för den nuvarande huvudbyggnaden ska uppföras en ny huvudbyggnad innehållande flera bostäder. Den nya huvudbyggnaden ska ta upp drag från befintlig byggnad vad gäller volym och arkitektoniskt uttryck, särskilt är det byggnadens takform (valmat sadeltak), entrépartiet och sockel som ska återspeglas i den nya byggnaden.

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

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 slåtter. 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

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 positiva som negativa – belyses också i dokumentet. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- 2012 jan Beslut i SPN om att påbörja detaljplanarbetet.
- 2012 aug Start-PM fastställs i KS.
- 2013 feb Samråd.
- 2013 dec Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om granskning.
- 2014 feb Granskning.
- 2014 juni Antagande i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden startar två år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och är sedan 10 år. Längden på genomförandetiden motiveras med att det bör vara en berättigad utbyggnadstid för färdigställande av bostäderna. En kortare genomförandetid är mer konjunkturkänsligt och en längre skulle ge en alltför lång tidsperiod för tillkommande bostäder. Starttidpunkten är senarelagd två år med hänsyn till att utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvatten (VS) till området ska bli klar. Bygglov för föreslagen byggnation kan emellertid meddelas så snart VS-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 byggrätt 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.

Ansvarsindelning 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 någon annan än kommunen kommer att sköta allmän platsmark. Det kan bli den blivande bostadsrättsföreningen eller en gemensamhetsanläggning. Oavsett vem som är huvudman är allmänplatsmarken tillgängligt för alla och envar genom allemansrätten. Det går heller inte att förändra den allmänna platsmarken i någon större omfattning då den omfattas av strandskydd.

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

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

anpassning av vägen i höjdded mm innan föreslagen byggnation genomförs. Eventuellt kan också detta erfordra omprövning av Torsby GA:1.

Vatten och spillvatten

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

Dag- och dräneringsvatten

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

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.

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 och övriga genomförandefrågor. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft.

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

och gestaltningsprinciperna i planbeskrivningen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägohöjden

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

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

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

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

- allmänplatsmark
- bredband
- dag- och dräneringsvattenanläggningar
- VS inom kvartersmark

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

Ledningsrätt

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

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

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

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats

Torsby Samfällighetsförening svarar för drift och underhåll av allmän platsmark lokalgata. Den nya bebyggelsen erfordrar åtgärder på lokalgatan. Kostnader för detta ska betalas av exploatören och avser bl a kostnaderna för upprustning inklusive ändring av höjdläge av lokalgata mm. Kostnaderna för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats natur svarar blivande bostadsrättsförening alternativt gemensamhetsanläggning för.

Byggnadsbyggnad inom kvartersmark

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

Vatten och spillvatten

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

Värme

Exploatören bekostar värmeanordningar för byggnationen.

El, tele och bredband

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

Plankostnader och bygglovsavgift

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

Buss- och hållplats

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

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, kollektivtrafik m.m.

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, nordväst om Torsby 1:340, avslutas med en vändplan för personbilar. För renhållningsfordon och utryckningsfordon skapas en möjlighet att ha utfart ut mot Dragsuddsvägen. Utfarten avses vara stängd för annan trafik med en bom. Kommunens handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Parkeringsplatser

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

Cykelväg

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

Busshållplats

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

Tillgänglighet

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

Avfallshantering

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

Avfallskvarnar

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

Fastighetsnära insamlingar

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

Övervakning av grundvatten

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

Vatten och spillvatten

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

Styckbrev och belysning

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

El, Tele, Bredband

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

Värme

All ny bebyggelse föreslås försörjas av bergvärme alternativt sjövärme.

Geoteknik och radon

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

Resursbesparing och materialåtervinning

Sunda och återvinningsbara material bör användas.

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

En sammanfattning av detaljplanens konsekvenser för enskilda fastigheter

FASTIGHET

KONSEKVENSER

Torsby 1:342

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

Fastigheten kan också behöva utge ersättning för vägslitage under byggtiden. Anläggningslagen erbjuder en möjlighet att reglera detta enligt § 48. Kostnader för lantmäteriförrättning tillkommer.
2 träd i allén måste ersättas med nya på exploatörens bekostnad och det är reglerat i exploateringsavtalet.

Torsby GA:1SamfällighetsföreningTorsby 1:3 solighetsföreningenUpplåtelse

Planen medger upplåtelse av mark för väg på samfällighetsföreningens fastighet Torsby 1:3. Planen medger upplåtelse av mark för väg på samfällighetsföreningens fastighet Torsby 1:3. Därutöver måste Torsby 1:342 ha servitut för vatten- och spillvattenledningar över Torsby 1:3.

Andelstal

Torsby 1:342 får en höjning av andelstalet i Torsby GA:1. Separat överenskommelse träffas med fastighetsägare om andelstal. Överenskommelsen ska sedan underställas Lantmäteriet. Alternativt kan frågan prövas vid en lantmäteriförrättning.

Ersättning

Samfällighetsföreningen 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.

Prövtiden ga:1StadsvällsvägensSamfällighetsförening

Risk finns att kommande byggnation alstrar mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning. Torsby Samfällighetsförening erlägger idag en årlig avgift till Stadsvällsvägens vägförening för vägslitage. Kommer trafikmängden att öka kan en höjning bli aktuell.

Torsby 1:1

Tillkommande bebyggelse i form av en förrädlada närmast fastigheten Torsby 1:166. Kommande byggnation kan komma att alstra mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning.

Torsby 1:340

Det blir ny byggnation på grannfastigheten och på åkermarken. Vidare kan kommande byggnation alstra mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning.

Torsby 1:33

Kommande byggnation kan komma att alstra mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning.

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



VÄRMDÖ KOMMUN