



Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
11SPN/0118

Detaljplan för PFO-område Torsby T3 - beslut om samråd

Förslag till beslut

1. Detaljplan för PFO-område Torsby T3 skickas ut för samråd.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Detaljplanen för PFO-området Torsby T3 syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling. Planområdet omfattar idag av 73 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättning är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 25 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Planområdet är ca 47 hektar.

Ett programförslag Kolvik & Torsby har varit ute på samråd 2004.

Ett flertal utredningar och undersökningar har genomförts som underlag för planen. Utredningarna belyser olika möjligheter och begränsningar inom planområdet som har implementerats i samrådshandlingarna.

Planen beräknas antas våren 2015.

Bakgrund

- Samrådsredogörelse för programmet godkändes 2005-03-25 i kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) § 76.
- Kommunstyrelsen fattade i december 2011 beslut om att godkänna ett start-PM för Torsby T3 och att detaljplanearbete för området fick påbörjas.
- Samhällsplaneringsnämnden beslutade i augusti 2013 att godkänna ett planbesked och delge samhällsbyggnadskontoret att upprätta start PM för Torsby 1:229, 1:364 -370, 1:374 -375 för Torsby gård och gå ut på samråd. Detta innebar att Torsby gård togs ut ur planförslaget.

- Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 1 oktober 2013 att avslå en ansökan på Torsby 1:9 och 1:17 om ny detaljplan för 24 tomter inom planområdet, detta resulterade i att en del av Torsby 1:17 togs ur planen.

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar idag 67 bostadsfastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planen föreslår enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet.

Målsättning med planen är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Den föreslagna fastighetsstorleken är en anpassning till fastighetsstorleken i intilliggande planområden samtidigt som den möjliggör viss förtätning. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter möjliggör förslaget i ca xx nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

Trafikverket är väghållare för väg 274 som gränsar till planområdet. Väg 274 är en genomfartsväg för trafik mot Värmdölandet och vidare mot Vaxholm. Vägen är sekundär transportled för farligt gods och dispensväg för tunga fordon och har ett säkerhetsavstånd på 25 meter.

Inom planområdet finns flera väganslutningar och direktutfarter från enskilda fastigheter till väg nr 274 varav några har dålig sikt. Endast fastighet Torsby 1:207 behåller sin utfart mot Värmdövägen, övriga fastigheter har utfartsförbud mot Värmdövägen.

I det avsnitt av väg 274 som berör befintliga lokala utfartsvägar från Torsby är hastigheten begränsad till 50 km/tim. Kommunen har möjlighet att begränsa hastigheten till 30 km/tim genom tätbebyggt område. Vägverket har för närvarande inga planer vare sig på breddning av vägen eller på förbättringar av korsningspunkter utmed sträckan längs Torsby. Det diskuteras dock en möjlighet att lägga en gång- och cykelbana utmed huvudledningsstråket för vatten- och avlopp längs väg 274. Denna gång- och cykelväg kommer dock att ligga utanför planområdet.

Avvikelse från program

För området Kolvik & Torsby har ett gemensamt planprogram tagits fram år 2004. Programmet, som upprättades med ledning av kommunens översiktsplan från 2003, kommer till stora delar att ligga till grund för det fortsatta detaljplanarbetet. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan 2012-2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att vissa ställningstaganden i programmet som medger delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna kommer att ses över eller omprövas i planarbetet.

Avvikelser mellan program och detaljplan är bl a att programmets minsta tillåtna fastighetsstorlekar har ökat från 1500 -2000 kvm till 2000-3000 kvm och en fastighet har minsta tillåtna fastighetsstorlek 15000 kvm i detaljplanen för T3, två fastigheter har minsta tillåtna fastighetsstorlek 1400 kvm och 1500 kvm. Programmet är ändå aktuellt för fortsatt planarbete i Torsby T3.

Tidplan

Planförslaget beräknas skickas ut på samråd i juni-augusti, ställas ut under hösten 2014 och antas 2015.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för PFO-området Torsby T3 kan skickas ut på samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

Konsekvenser för miljön

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar belastningen på miljön. Risken för radon i enskilda brunnar försvinner också i och med utbyggnaden av kommunalt vatten.

Om befintliga fastigheter delas kommer antalet invånare i området öka. Fler byggnader och ökad markanvändning kan eventuellt påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt på fastighetsmark. Förtätning av området och de mindre fastigheter som det innebär kommer att förändra landskapsbilden

Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen.

Konsekvenser för medborgarna

Konsekvenser för de boende i området blir ökade byggerter på den egna fastigheten och möjlighet till VS-anslutning. Viss delning av fastigheter föreslås i planförslaget. Ett ökat antal fastighetsägare kan komma att påverka områdets vägstandard samtidigt som föreningen får fler medlemmar. Det ökade antalet möjligheter till delning av fastigheter kan få en inverkan på områdets kommunala service.

Ekonomiska konsekvenser för de boende omfattar bl. a. VS-anslutning, VS-ledningar på egen fastighet, planavgift vid bygglov samt kostnader för upprustning av vägar och tillhörande dagvattenanläggningar. Införandet av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. För ny bebyggelse krävs undersökning av markradon.

För fastigheterna Torsby 1:206, 207, 208 och 1:357 kan bullervärdena i viss uträkning överskridas vid fasaden som vetter mot vägen, vilket innebär att planen tillåter bullerdämpande åtgärder upp till 2,5 meter högt vall/plank över Värmdövägens nivå. Plank utförs enhetligt för hela sträckan.

Väg 274 är sekundär transportled för farligt gods. Vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 274 införs en cirka 25 meter bred zon mot vägen där bebyggelse inte får uppföras.

Konsekvenser av införande av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud

En fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § ÄPBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Rätten till ersättning på grund av rivningsförbud gäller dock om den skada som det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Rätt till ersättning kan också utgå om detaljplan innehåller bestämmelser som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett exempel är om underhållskostnader på grund av skyddsbestämmelser blir fördyrande. Detta förutsätter att det finns bestämmelser som ställer särskilda krav på tekniskt utförande och bevarande av befintliga material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll. Dock ska underhållet utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

Vid eventuell talan om ersättning skall denna väckas inom två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar Helena Gäije, planarkitekt, i samarbete med andra tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Genomförandebeskrivning	Bilägges
4	Samrådsredogörelse program	Bilägges ej
5	Dagvattenutredning, 2014	Bilägges ej
6	Bullerutredning, 2013	Bilägges ej
7	Kulturinventering	Bilägges ej
8	Naturinventering	Bilägges ej

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Marita Claëson
Tf Planchef