



Förslag till detaljplan för
Torsby T3
Värmdö kommun

Samrådsredogörelse, 2015
Utställningshandling, ÄPBL (1987:10)

Dnr: 15SKS/11
Datum: 2015-03-02

Samhällsbyggnadsavdelningen



Detaljplan för

Torsby, delområde T3

Värmdö kommun, Stockholms län

Planen är upprättad enligt ÄPBL (1987:10)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Torsby T3, Värmdö kommun

Förslag till detaljplan för Torsby T3 har varit ute på samråd från den 16 juni till den 15 augusti 2014. Information om samrådet skickades då ut till dem som är berörda av planförslaget och planhandlingarna fanns också att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Ett öppet hus hölls på Kommuntorget den 7 augusti 2014 där personal från kommunens planenhet fanns på plats för att svara på frågor, 9 st besökare.

Totalt har 57 yttranden inkommit under samrådetiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

Yttranden har lämnats av

	Namn och fastighetsbeteckning		Datum	
1.	Länsstyrelsen		2014-09-05	
2.	Lantmäteriet		2014-07-03	
3.	Trafikverket		2014-07-07	
4.	Vattenfall		2014-08-15	
5.	Svenska kyrkan		2014-08-15	
6.	Stockholms brandförsvär		2014-07-04	
7.	Stockholms läns landsting		2014-06-24	
8.	TeliaSonera Skanova Access AB		2014-06-27	
9.	Bygg- och miljökontoret		2014-08-15	
10.	Torsby 1:5, 1:347, 1:12, 1:7, 1:321 och 1:25		2014-06-09	
11.	Fastighetsägare Torsby 1:36		2014-07-07	
12.	Fastighetsägare Torsby 1:36		2014-08-15	
13.	Fastighetsägare delägare Torsby 1:9 och 1:17		2014-07-30	
14.	Fastighetsägare delägare Torsby 1:9 och 1:17		2014-08-06	
15.	Fastighetsägare delägare Torsby 1:359, 1:360, 1:17 och 1:9		2014-08-13	

16	Fastighetsägare Torsby 1:371, 1:229, 1:260 och 1:261		2014-08-07	
17	Fastighetsägare Torsby 1:231		2014-08-12	
18	Fastighetsägare Torsby 1:202		2014-08-13	
19	Fastighetsägare Torsby 1:7		2014-08-14	
20	Torsby samfällighetsförening		2014-08-14	
21	Fastighetsägare Torsby 1:358		2014-08-14	
22	Fastighetsägare Torsby 1:381		2014-08-14	
23	Fastighetsägare Torsby 1:206		2014-08-15	
24	Fastighetsägare Torsby 1:200		2014-08-15	
25	Representant för Prästgården 1:102 och 1:19		2014-08-15	
26	Fastighetsägare 1:356		2014-08-15	
27	Torsby 1:355 och 354		2014-08-15	
28	Torsby 1:355, 1:208, 1:46, 1:235, 1:210, 1:47, 1:53, 1:176, 1:41, 1:52, 1:7, 1:48, 1:31, 1:38, 1:342, 1:351, 1:49, 1:211, 1:206, 1:344, 1:205, 1:25, 1:337, 1:35, 1:319, 1:356, 1:353, 1:372, 1:382, 1:50			

A. Samlad beskrivning av frågor av allmänintresse samt kontorets kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A 1 Buller

Länsstyrelsen anser:

- Att det är lämpligt att införa planbestämmelse som säkerställer bullernivån för utemiljö och uteplats.

Kommentarer:

- *Plankartan kompletteras med planbestämmelse som säkerställer bullernivån för utemiljö och uteplats.*

A 2 Havsnivåhöjningen

- Länsstyrelsens "Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten" bör beaktas i det aktuella planförslaget.

Kommentarer:

- *Kommunen följer den fastlagda höjden för lägsta grundläggningsnivån.*

A3 Tomtstorlekar

- Fastighetsägarna protesterar mot föreslagen tomtstorlek och anser att samma storlek skall gälla som i T1 och T2.

Kommentar:

- *Minsta tomtstorlek har ökat pga ny "översiktsplanen 2012-2030" har insett att trycket på infrastrukturen inte tål högre belastning av biltrafiken och planen följer därmed översiktsplanens intentioner.*

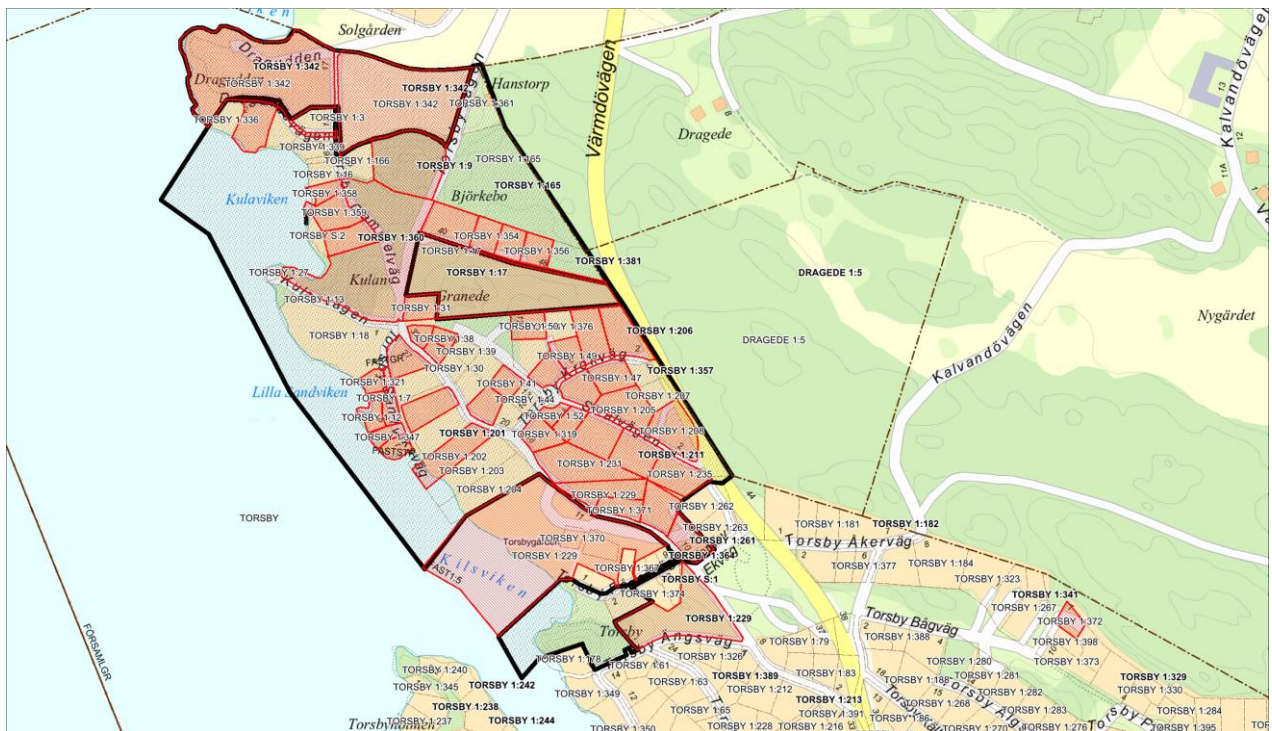


Fig. 1 Fastigheter som inkommit med yttranden är markerade i rött

Inkomna yttranden i sammanfattning med kontorets kommentarer

Inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

B. Synpunkter samt kontorets kommentarer

B 1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser:

- Att det är lämpligt att införa planbestämmelse som säkerställer bullernivån för utemiljö och uteplats.
- Att det för ny bebyggelse bör finnas möjlighet till utrymning vänt bort från stora vägen
- Länsstyrelsens ”Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten” bör beaktas i det aktuella planförslaget.
- Planmaterialet bör kompletteras med utförligare motivering varför planförslaget inte bedöms innebära någon väsentlig negativ påverkan på området vattenområde samt redogöra för hur planen bidrar till att följa MKN för berörda vattenförekomster.
- Att den valda utformningen av strandskyddet medför att det blir otydligt vad fastighetsägaren får göra på denna del av fastigheten.
- Att all mark som är allemansrättsligt tillgängligt där strandskyddet inte upphävs ska utpekas som allmän plats NATUR eller PARK.
- Att en arkeologisk utredning behöver utföras inom området.
- Att torpstället och fd krogen som nämns i den kulturmiljöutredningen förses med (q1).

Kommentarer:

- *Plankartan kompletteras med planbestämmelse som säkerställer bullernivån för utemiljö och uteplats.*
- *Det är en fastighet som endast har utfart mot länsvägen, vid utrymning finns möjlighet att utrymma över grannfastigheter. Övriga fastigheter har utfartsförbud mot länsvägen.*
- *Kommunen följer den fastlagda höjden för lägsta grundläggningsnivån.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med hur planen bidrar till att följa MKN för berörda vattenförekomster.*
- *Strandskyddets upphävande kommer att utökas att gälla all kvartersmark. Fastigheterna är i anspråktaga och är kuperade närmast stranden vilket gör att allmänheten inte har tillgång till strandområdet. Prickmarken närmast stranden omöjliggör bebyggelse på den kuperade marken och där marken är under + 2,0 meter. Fastigheterna kommer att läggas ut som kvartersmark.*
- *Arkeologisk utredning är utförd och visar att det inte finns indikationer på fornlämningar inom utredningsområdet. Det finns således inga hinder ur fornlämnings synpunkt för planerad detaljplan.*
- *Kommunen har i samarbete med fastighetsägarna bedömt att torpstället och fd krogen som nämns i den kulturmiljöutredningen inte behöver förses med (q1).*

B 2 Lantmäteriet

Grundkarta

Lantmäteriet anser:

- Att grundkartan är mer än 6 månader gammal.
- Att det är oklarheter avseende till vilken fastighet vattnet utanför Torsby 1:27 hör samt hur gränserna ser ut. Fastighetsgränsen redovisad i vattnet för Torsby 1:17 finns inte.
- Att det är fel gränser på land för t.ex. Torsby 1:3, 1:351 och 1:52.
- Att grundkartan måste omarbetas.
- Att bestämmelsegränser i befintliga planer inte bör redovisas i grundkartan.

Kommentar:

- *Uppdaterad grundkarta, som inte är äldre än 6 månader kommer att beställas till utställningshandlingarna.*
- *Gränserna utanför Torsby 1:27 och 1:17 är inte utredda, utan ska ses som en illustrationslinjer.*
- *Plankartan för Torsby 1:3, 1:351 och 1:52 justeras.*
- *Grundkartan kommer att omarbetas.*
- *Bestämmelsegränser som är redovisade i grundkartan kommer att tas bort på utställningshandlingarna.*

Planområdet

Lantmäteriet ställer sig tveksam till:

- Genomförandet av gemensamhetsanläggningen för grönområde omfattande marken som är planlagd som allmän plats Natur utanför Torsby 1:358 och 1:16, som troligen ingår i bostadsfastigheterna 1:16 och 1:358.
- Genomförandet av grönområdet avseende Torsby s:2, pga att båtnadsvillkoren.
- Varför planområdet inte omfattar Torsby 1:229, 1:370 m.fl.

Kommentar:

- *Plankartan kommer att justeras så att allmän platsmark Natur utanför Torsby 1:16, 1:358 - 360 ändras till kvartersmark.*
- *Fastighetsägaren till Torsby 1:229, 1:370 m.fl har inkommit med en ansökan om exploatering av ca 20 nya tomter på sina fastigheter. Samhällsplaneringsnämnden har våren 2014 avslagit ansökan. Dpl görs i första hand för att underlätta för reglering av befintlig byggnation utbyggnad av vatten- och spillvattenledning, vilket innebär att när ansökan om exploatering inkommer får fastighetsägaren själv betala planarbetet och det ingår inte i dpl för Torsby T3.*

Planbestämmelser

- Det är osäkert om planbestämmelsen W, som anger att brygga för strandfastighets behov får anläggas, är ett hinder för att bilda gemensamhetsanläggning vid klyvning av fastigheten.
- Om luftledningen i gränsen av Torsby 1:50 ska finnas kvar bör ett I-område läggas på kvartersmarken.
- Enligt gällande anläggningsbeslut för Torsby ga:1 ingår inte bryggor i gemensamhetsanläggningen. Sydost om Torsby 1:5 finns enligt grundkartan en brygga vid mark planlagd som allmän plats natur. Det framgår inte vem som äger och förvaltar denna brygga och vad den framtida avsikten är.

Kommentar: Planbestämmelserna kommer att justeras så att:

- *Planbestämmelsen W förtydligas med "strandfastighet med direkt anslutning till stranden"*
- *Ett I-område (marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledningar) kommer att läggas på kvartersmark vid befintlig luftburen ledning*
- *Kartan redovisar en befintlig brygga och vem som äger och förvaltar bryggan är oklart.*

Genomförandebeskrivningen

- I genomförandebeskrivningen anges att genomförandet av vändplan vid t.ex. Torsby 1:381 innebär att erforderlig mark måste lösas in. Genomförandet kan ske genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, utan förändring av fastighetsindelning.
- Texten under Fastighetsrättsliga frågor och Naturområden bör kompletteras så att det klart framgår att mark på Torsby 1:358, 1:353, s:2 och ev fler fastigheter, ska upplåtas som allmän plats Natur.
- En uppräknig av all mark som ska upplåtas för allmän plats bör göras i genomförandebeskrivningen.
- I genomförandebeskrivningen anges att genomförande av dpl ev erfordrar omprövning av ga:1. Lantmäteriets uppfattning är att ga:1 måste omprövas för att breddning av vägar, anläggande av vändplaner och upplåtelse av grönområde ska kunna ske. I planförslaget föreslås mark som idag är upplåten för ga:1 överföras som kvartersmark till Torsby 1:38. Genomförande av detta kräver omprövning av Torsby ga:1.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kommer att justeras:

- *Genomförandet av vändplan vid t.ex. Torsby 1:381 innebär att erforderlig mark måste lösas in alternativt att genomförandet kan ske genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning.*

- *Plankartan ändras så att Torsby s:2 beläget utanför Torsby 1:359 och 1:360 blir kvartersmark.*
- *En uppräknig av all tillkommande mark som ska upplåtas för allmän plats redovisas på en karta till genomförandebeskrivningen.*
- *Torsby ga:1 måste omprövas för att bli upplåtelse av grönområde ska kunna ske samt att mark som idag är upplåten för ga:1 överförs som kvartersmark till Torsby 1:38. Huruvida omprövning måste ske för att bredda vägar mm får föreningens styrelse i första hand avgöra. Styrelsen har enligt gällande beslut för Torsby GA:1 ett stort mandat avseende breddning, utbyggnad av vändplaner mm.*

Övrigt

Lantmäteriet påpekar att Cronvalls och Svenilssons dödsbon inte är lagfarna ägare på Torsby 1:17, lagfarten står på de avlidna personerna.

Kommentarer: Kommunen kommer att informera Cronvalls och Svenilssons om detta.

B 3 Trafikverket

- Trafikverket ser gärna en vidare utredning angående säkerheten och tillgängligheten för gående och cyklande till och från busshållplatsen på väg 274 kan förbättras.
- Väg 274 är sekundär transportled för farligt gods och utgör en viktig funktion för omledning av trafik vilket bör tas i beaktande vid planering av området.
- Trafikverket vill påminna om att bullerplank inte får sättas upp närmare än tre meter från väggkant, för att inte försvåra snöröjning och försämra säkerheten kring vägområdet.

Kommentar:

- *Kommunen har inte för avsikt att göra en utredning angående säkerhet och tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.*
- *Ett område som inte får bebyggas är inritat på plankartan för att hålla säkerhetsavstånd till väg 274.*
- *Planbestämmelsen för buller kompletteras med att plank ska sättas upp minst tre meter från väggkant.*

B 4 Vattenfall

Vattenfall begär att områden för två nätstationer reserveras i planen enligt bifogad skiss. Ev flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte överbyggas och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elverkets starkströmsföreskrifter. Till lågspänningsledning gäller 2 meters avstånd och till högspänningsledning gäller 5 meters avstånd.

Kommentar: Plankartan kompletteras med nätstationer som kommer att placeras där Vattenfall begär.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- *Ev flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte överbyggas och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elverkets starkströmsföreskrifter. Till lågspänningsledning gäller 2 meters avstånd och till högspänningsledning gäller 5 meters avstånd.*

B 5 Svenska kyrkan

Svenska kyrkan anser att det är rimligt att området som ägs av Prästlönetillgångar och som gränsar till planområdet omfattas av planen.

Kommentar: Planen är ett prioriterat förändringsområde och ny exploatering ingår inte i detta planarbete.

B 6 Stockholms brandförsvär

Ingen erinran

B 7 Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen

Ingen erinran

B 8 TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova har luftburna ledningar inom området, dessa ledningar och befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen önskar Skanova att så långt möjligt behålla. Skanova förutsätter att de kostnader som uppstår vid ev flytt bekostas av den som initierar flytten.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om att de kostnader som uppstår vid ev flytt bekostas av den som initierar flytten.

B 9 Bygg- och miljökontoret

Bygg- och miljökontoret anser att det finns risk för buller för de boende och att planen bör lämna utrymme för bullerdämpande åtgärder utefter hela väg 274, pga att trafikmängden troligtvis har ökat sen 2009 när trafikflödesmätningarna gjordes.

Bygg- och miljökontoret undrar vem som ansvarar för de problemområden som dagvattenutredningen påvisar.

Kommentar: Planen tillåter bullerdämpade åtgärder såsom upp till 2,5 meter högt plank utefter länsväg 274.

Problemområdena som dagvattenutredningen påvisar är vägföreningens och fastighetsägarnas ansvar att iordningställa.

B 10 Fastighetsägarna Torsby 1:5, 1:347, 1:12, 1:7, 1:321 och 1:25

Fastighetsägarna förslår att vägområdet på Torsby Sandviksväg minskas till 4 meter istället för föreslagna 6 meter. Detta pga att det står tre byggnader på vägen och två av dem måste flyttas eller rivras om vägområdet skulle få bredden 6 meter.

Kommentarer: Plankartan justeras så att en kort bit av vägen blir 4,3 meter bred för att slippa rivning av befintliga komplementbyggnader.

B 11 Fastighetsägare Torsby 1:36

Fastighetsägaren undrar:

- Varför naturmarken i östra delen av Torsby 1:17 tagits ur dpl?
- Var gränsen mellan Torsby 1:5 och allmanningen går?

Kommentar:

- *Östra delen av Torsby 1:17 har tagits ut ur dpl pga. att en ansökan om exploatering på fastigheten har inkommit och samhällsplaneringsnämnden har våren 2014 avslagit ansökan. En möjlighet att i framtiden exploatera området är anledningen till att området inte ingår i dpl. De utlagda naturområdena bl a på västra delen av Torsby 1:17 och Torsby 1:9 har bedömts vara tillräckligt för boende i området.*
- *Gränsen mellan Torsby 1:5 och allmanningen är inte utredd därav oklarhet om gränsdragning.*

B 12 Fastighetsägare Torsby 1:36

Fastighetsägaren påpekar att på naturmarken mellan Torsby 1:14 och 1:200 finns ett uthus uppfört utan bygglov och undrar vem ska se till att ägaren avlägsnar svartbygget?

Kommentar: Det är handläggarna på bygg-och miljökontoret som ser till att svartbyggen avlägsnas.

B 13 Fastighetsägare Torsby 1:9 och 1:17 (1/3 delägare)

Fastighetsägaren är inte intresserad av eltransformator och vattenledningar på fastigheten.

Kommentar:

Eltransformatorn kommer inte att placeras på Torsby 1:9. Det är normalt att förlägga VA-ledningar på vägmark som redan är ianspråktagen för allmänt ändamål. Kommunen har ansökt om ledningsrätt för att kunna lägga ner VA-ledningar.

B 14 Fastighetsägare Torsby 1:9 och 1:17 (2/3 delägare)

Fastighetsägarna avvisar förslaget till detaljplan, de anser att marken inte ska klassas som naturmark utan marken ska användas till nya bostadsfastigheter, pga att det är ett prioriterat förändringsområde.

De avvisar ianspråktagande av mark inom Torsby 1:17 för eltransformator.

Kommentar: Planområdet är i behov av gemensamma grönområden för att behålla karaktären av hus i naturmark. Det är också viktigt att det finns grönområden för de boende för rekreation.

Marken som är klassad "naturmark" är idag inte ianspråktagen och större delen ligger inom strandskydd och en del är klassad som ESKO (ekologisk känslig skog), de markområdena som är kvar

har en marginella i storlek. Detta innebär att de inte är lämpliga som nya fastigheter. Dessutom är de prioriterade förändringsområden till för att bygga ut VA-ledningar och inte exploatera jungfrulig mark, därav är nya fastigheter inte med i denna detaljplan.

Eltransformator kommer inte att placeras på Torsby 1:17. Kommunen har ansökt om ledningsrätt för att kunna genomföra utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar.

B 15 Fastighetsägare delägare Torsby 1:359, 1:360, 1:9 och 1:17

Fastighetsägarna anser:

- Att transformatorstationen inte ska placeras på Torsby 1:17.
- Att ytterligare en huvudbyggnader ska tillåtas på Torsby 1:359, pga att huvudbyggnaden har fått en varsamhetsbestämmelse och detta betyder en inskränkning i möjligheten att bruka fastigheten.
- Att största tillåtna byggnadsarean blir 250 kvm istället för föreslagna 200 kvm.

Kommentar: Eltransformator kommer troligtvis inte att placeras på Torsby 1:17.

Kommunen har bedömt att det inte är lämpligt med ytterligare en byggrätt på Torsby 1:359 och en större byggnadsarea än 200 kvm.

B 16 Fastighetsägare Torsby 1:371, 1:229, 1:260, 1:261

Fastighetsägaren önskar:

- att en befintlig väg till Torsby 1:260 skall vara "lokalgata".
- att minska fastighetsytan för norra delen Torsby 1:261 som istället ska ingå i kvartersmark för bostad.
- att byggnadshöjden höjs till från II till IV våningar, pga befintlig byggnadshöjd
- att byggnadsändamålet kompletteras med kulturella aktiviteter, som sång, musik, dans och teater, från kontor, småindustri och hantverk
- att komplementbyggnaden på Torsby 1:371 klassas som värdefull byggnad

Kommentar: En lokalgata innebär att tilltänkt huvudman(vägföreningen) ska lösa in marken, anlägga vägen samt också sköta vägunderhållet. Det är tveksamt om det är en bra lösning – det innebär ett stort åtagande för vägföreningen och är till nytta för ett fåtal. Det finns dock inget som hindrar att berörda fastighetsägare själv kommer överens om detta och därefter bildar en egen gemensamhetsanläggning med hjälp av lantmäteriet.

För Torsby 1:261:

- Byggnadshöjden ändras till III våningar på den norra ladan, för att legalisera befintligt våningsantal.
- Byggnadsändamål kompletteras med samlingslokal.
- Möjlighet till kompletterande bebyggelse medges inom den nordvästra delen av fastigheten

Kommunen bedömer det inte lämpligt att klassa en jordkällare som värdefull byggnad.

B 17 Fastighetsägare Torsby 1:231

Fastighetsägaren yrkar på att få minsta fastighetsstorlek till 1500-2000 kvm, med anledning att T1 och T2 har tillåten minsta fastighetsstorlek 1500-2000 kvm.

Fastighetsägaren anser att det inte ska finnas någon restriktion på att bebyggelsen ska anslutas i enlighet med omgivande bebyggelses kulturmiljö.

Kommentar: Minsta tomtstorlek har ändrats sedan detaljplanen för T1 och T2 vann laga kraft, pga att den nya översiktsplanen har kommit med nya direktiv när det gäller tomtstorleken. Anledningen är bl.a belastningen på vägnätet som inte tål stor ökning av biltrafiken, vilket det skulle innebära om mindre tomtstorlek tilläts.

Häradsekonomska kartan 1901-06, visar på att bebyggelse har funnits på Torsby gård och de rester som finns kvar är värda att ta hänsyn till. Kommunen har för avsikt att låta miljön runt Torsby gård fortsatt ha den karaktär den har idag, därav dessa restriktioner.

B 18 Fastighetsägare Torsby 1:202

Fastighetsägaren påpekar att diket för dag- och dräneringsvattnet är placerad på det ställe där förbindelsepunkten för VA kommer att placeras.

Kommentar: VA-enheten kommer inte att placera förbindelsepunkten så att den stör det befintliga diket.

B 19 Fastighetsägare Torsby 1:7

Fastighetsägarna föreslår:

- Att byggnadsarean ökar till 250 kvm för huvudbyggnad för att matcha nuvarande huvudbyggnads storlek.
- Att fastigheter som har två bostadshus och fler än två komplementbyggnader ska planen tillåta att detta.
- Punktmarkering mot vattnet tas bort och ersätts med kryssmarkering, liknande dp i Kolvik.
- Skrivningen om att byggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter mot tomtgräns och 6 meter från gräns mot gata ska tas bort, i vart fall för husen utefter Torsby Sandviksväg.
- Byggnadshöjden ökas till 8 meter.

Fastighetsägaren hemställer att kommunen utreder samtliga konsekvenser för enskilda intressen av i det fall en breddning av Torsby Sandviksväg förslås och att det sker genom att parallellt ta fram en fastighetsplan

Fastighetsägaren redovisar fyra alternativa förslag:

- A) 3 meter bred väg, 4 meter brett vägområde samt T-vändplan
- B) Inrättande av T-vändplan samt bildande av egen gemensamhetsanläggning för boende längs Torsby Sandviksväg
- C) Ny väg anläggs på Torsby Samfällighetsförenings mark
- D) Vägdragning i östra tomtgränsen av Torsby 1:7

Kommentar:

Byggnadsarean kommer inte att justeras så det överensstämmer med befintlig byggnadsarea. För fastigheter som har två bostadshus och fler än två komplementbyggnader kommer planen inte att tillåta detta. De byggnader som tillkommit i laga ordning får fortsatt stå kvar och återuppföras om sådan byggnad helt eller delvis förstörs genom våda.

På grund av den förväntade havsnivåhöjningen kommer punktmarkering mot vattnet mot vattnet att kvarstå.

Skrivningen om att byggnad får placeras närmare än 4,5 meter mot tomtgräns och 6 meter från gräns mot gata kvarstår.

Byggnadshöjden kommer inte att höjas till 8 meter

Redovisad lösning av sträckningen för Torsby Sandviks väg är en lösning som utgår från att ett vägområde för att fungera långsiktigt och året om måste vara 6 m brett. Ett av skälen till angiven bredd är att renhållningsfordon ska kunna ta sig fram året om även vid möte och när det finns snö upplagt längs sidorna. I Värmdö kommuns handbok för avfallsutrymmen anges att transportvägarna ska vara minst 5,5 bred -3,5 m om det inte finns mötande bilar. För att klara av byggnaderna har vägområdet minskats så långt det kan bedömas möjligt.

*Förslag A - vilket också Samfällighetsföreningen står bakom
Förslaget har många förtjänster och kan genomföras om det läggs ut som en gemensamhetsanläggning inom kvartersmark dvs inte som allmän väg. En väg som läggs ut som allmän platsmark gata måste fungera för sitt ändamål. Föreslagen bredd räcker inte till för att uppfylla de krav som ställs i Handbok för avfallsutrymmen – Värmdö kommun 2009. Enligt bör vägbanan vara minst 3,5 m om vägen är mötesfri. För att vägen ska så långt möjligt uppfylla kraven måste vägen läggas ut bredare än 4 m längs Torsby Sandviks väg.
Vägområdet har i utställningsförslaget minskats ner till 4,3 m och är också fortsättningsvis utlagt som allmän platsmark gata.*

Förslag B - är ett bra förslag. Det uppfyller dock inte de krav som anges i Handbok för avfallsutrymmen och det innebär att utrymme för en Miljöstation måste ordnas vid infarten till Torsby Sandviks väg.

Förslag C - Normalt vid en vägbyggnation följer man höjdkurvorna så långt det går. Det torde vara ett skäl att vägen är förlagd till sitt nuvarande läge. Förslaget innebär att man utnyttjar nuvarande markreservat och det är en god tanke. Emellertid medför nivåskillnaderna att vägen blir med all sannolikhet dyr att anlägga och dessutom med sådan lutning att den knappast kan fungera som väg året om.

Förslag D - är intressant men också dyrt för den huvudman som ska lösa in byggnaderna. Kan föreningen och ägaren till Torsby 1:7 istället träffa en överenskommelse om flyttning av byggnaderna kan det vara en tanke att pröva. Därutöver kommer också ny väg att behöva anläggas och översiktligt kan sprängning behövas. Kvar står dock kravet att resterande del av vägen måste breddas.

Det är korrekt att i PBL 14:15 stadgas att fastighetsägaren kan begära inlösen av den mark som är utlagt till allmän platsmark. Kravet ska riktas på huvudmannen dvs i detta fall Torsby Samfällighetsförening. Torsby Samfällighetsförening förvaltar nuvarande gemensamhetsanläggning enligt beslut 2004. Sannolikt medför ett sådant krav en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Det är förrättningslantmätaren som handlägger detta i enlighet med Anläggningslagen(AL). Där kommer yrkandet att prövas enligt AL. Finner förrättningslantmätaren att vägen ska byggas enligt detaljplanen kommer fastighetsägaren att ersättas enligt expropriationslagens bestämmelser med undantag att det blir inget 25% påslag. Lantmätaren gör bl a en båtadsprövning dvs om fördelarna överstiger de olägenheter/kostnader som uppstår. PBL 14:15 och AL är – såvitt kan utredas - inte helt synkroniserade varför resultatet kan bli att vägen byggs ut till en minde bredd än vad som är utlagt i

detaljplanen. Det bör påpekas att rättsläget är oklart och resultatet är också beroende på vilka yrkande som läggs under förrättningen.

Kontoret har ändrat planförslaget så att Torsby Sandviks väg smalnar av vid befintliga hus till 4,3 meters vägområde. Det skapar en möjlighet att bibehålla miljön längs vägen. Det kan innebära att dagvattenavrinningen måste ske genom täckdikning och att problem kan uppstå vid snöröjning.

Det är en befintlig väg som ingår i Torsby GA:1. Samtliga fastigheter längs vägen tillhör Torsby GA:1. Genom detta och att vägområdet har minskats i förslaget bedöms det inte vara nödvändigt att upprätta en fastighetsplan.

B 20 Torsby samfällighetsförening

Torsby samfällighet anser:

- Att tillåten byggnadshöjd höjs till 8 meter
- Att tillåten byggnadsarea utökas till 250 – 300 kvm
- Att naturområdet i östra delen tas in i planen som naturområde.
- Att skrivningen ”det blir inte möjligt att stycka av vissa strandfastigheter” ändras till vilka fastigheter det gäller.
- Att Buddharama templets existens inte nämns i planbeskrivningen, med problem med biltillströmningen.
- Genomförandebeskrivningen saknar vem som ska utföra och bekosta de fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen.
- Att bostäder tillåts i ekonomibyggnaderna på Torsby 1:261
- Att beteckningen e3 ska bort och att de husen får återuppföras när de faller för tidens tand.
- Att samfällighetsföreningens brygga vid Torsby 1:200 saknas i planbeskrivningen.
- Att Kulans ångbåtsbrygga bör nämnas i planbeskrivningen, den betraktas i katastrof- och räddningssammanhang som en viktig länk.
- Parkeringsplatser bör planeras in vid Torsby Ängsvägen samt vägen till naturområdet.

Torsby samfällighet undrar:

Behövs vändplanen på Draguddsvägen?

Kommentar: Vändplanen på Draguddsvägen är för att sopbilar mm ska kunna vända.

Kommunen har inte för avsikt att:

- *Utöka byggnadsarean eller höja byggnadshöjden, ej heller att tillåta bostäder i ekonomibyggnaderna.*
- *Ta in naturområdet i östra delen, nämnden har beslutat att området inte ska ingå i planområdet efter en förfrågan om att exploatera detta område.*
- *Att ändra skrivningen ”det blir inte möjligt att stycka av vissa strandfastigheter” kommunen har inte för avsikt att underlätta styckning.*
- *Att ändra beteckningen ”e3” finns är att bevara kulturmiljön, då detta innebär att husen inte får återuppföras. Att återuppföra husen skulle motverka beteckningens syfte.*

Plankartan kompletteras med:

- *Befintlig parkering Torsby Ängsvägen.*

Planbeskrivningen kommer att kompletteras:

- *Buddharama templets existens kommer att nämnas i planbeskrivningen, pga problem med ev. biltillströmning.*
- *Med att bryggan vid Torsby 1:200 ägs av några fastighetsägare och inte av samfälligheten.*
- *Det finns inget belägg att Kulans ångbåtsbrygga ska användas i katastrof- och räddningssammanhang, men den ska omnämnas i planbeskrivningen.*

Genomförandebeskrivningen kompletteras med:

- *Förtydligande så att det bättre framgår vem som ska utföra och bekosta de fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen. Huvudman för detaljplanen är dock inte kommunen utan Torsby Samfällighetsförening. Det innebär att föreningen eller någon fastighetsägare måste ansöka om att genomföra detaljplanen i visst hänseende för att det ska bli prövat och genomfört. Ansöker ingen blir detaljplan inte genomförd fullt ut. Det går därför inte att med säkerhet säga att detaljplanen blir genomförd i alla delar och hur konsekvenserna blir. Därutöver är rättsläget oklart i vissa frågor.*

B 21 Fastighetsägare Torsby 1:358

Fastighetsägare Torsby 1:358 anser att:

- *marken som har prickmarkerats ska minska med 50 %, då större delen av tomten vilar på berg. Alternativt att komplementbyggnader beviljas på prickmark.*

Fastighetsägaren undrar:

- *varför 1:359 markerats med vattenrätt och inte de övriga fastigheter som styckades samtidigt?*
- *vad är planavgiften 53 400 kr, när ska den betalas?*

Kommentar: Kommunen behöver en geoteknisk undersökning för att göra en bedömning om tomten vilar på berg. Eftersom detta inte är gjort kan ingen byggrätt ges pga havsnivåhöjningen.

Vattenrätt, kartan har linjer som inte är utredda och kartan kommer att justeras, så att vattenområdet utanför 1:359 tas bort.

Planavgiften ska endast betalas när bygglov för ny byggnad söks, vid tillbyggnader gäller en lägre avgift.

B 22 Fastighetsägare Torsby 1:381

Fastighetsägaren protesterar emot utbyggnad av vändplan och anser att minsta tillåtna tomtstorlek ska vara samma som i T1 och T2.

Kommentar: Det är nödvändigt att ha en vändplan i slutet på vägen. Vägen är upplåten för vanligt trafik och det innebär att det måste gå att vända bilen. Därutöver måste vägen uppfylla Värmdö kommuns handbok för avfallsutrymmen och då krävs en vändplan.

Tomtstorleken har ändrats pga ny översiktsplan.

B 23 Fastighetsägare Torsby 1:206

Fastighetsägaren anser att tomten inte ska tas upp som vägrätt.

Fastighetsägaren undrar om:

- *planen kan justeras så att två av husets väggar friläggs för att möjliggöra en utbyggnad*
- *de kan vidta någon åtgärd för att minska säkerhetsavståndet till 20 meter runt bostaden*
- *om de vid styckning av tomten kan få dispens för en utfart ut mot landsvägen*

Kommentar: Enligt beslut länsstyrelsens 1984-08-13 att enligt väglagen § 47 skall ett säkerhetsavstånd på 30 meter gälla mot länsväg 274 men att det kan byggas till inåt tomten efter att prickmarken tagits bort åt det hållet. Utfart mot länsvägen kan inte tillåtas.

B 24 Fastighetsägare Torsby 1:200

Fastighetsägaren anser naturområdet mellan 1:200 och 1:14 inte är lämpligt för detta ändamål. Lantmätaren har förskrivit samfällighetsföreningen att underhålla och anlägga gångstig på området. Sedan 1951 är området upplåtet med nyttjanderätt till fastigheterna 1:200 och 1:14 med rätt att inskriva nyttjanderätten.

Kommentar: Området är allmän plats mark och ingår i gemensamhetsanläggningen. Vem som äger och förvaltar bryggan är oklart.

B 25 Representant för Stadsvallsvikens Bostadsrättsförening och Prästgården 1:102 och 1:19

Fastighetsägaren anser att samrådstiden är illa vald och uppmanar kommunen att utöka samrådstiden. Information saknas om att T3 och T4 har slagits ihop, detta föranleder att samrådstiden borde ha utökats. Trafiken till och från området saknar redovisade uppgifter. Representanten motsätter sig planförslaget.

Kommentar: Samrådstiden var från 15 juni – 16 augusti, vilket är 9 veckor (6 veckor mer än lagstadgad 3 veckor)kommunen har gjort den bedömningen att denna tid räcker för samråd. Kommunen anser att det har varit dålig information om att T3 och T4 har blivit två planer, men anser att den information som gått ut till sakägare och som finns på hemsidan är tillräcklig. Trafiken på Stadsvalls enskilda vägnät kommer inte att ytterligare belastas pga planen T3 då nya fastigheter och därmed ökad biltrafik beräknas bli marginell

B26 Fastighetsägare 1:356

Fastighetsägaren protesterar mot att vändplan placeras på fastigheten 1:356.

Kommentar: Det är enda stället att placera vändplanen på då andra sidan vägen inte är med inom planområdet.

B 27 Fastighetsägare Torsby 1:354 och 355

Fastighetsägaren protesterar mot att fastigheterna är klassade som bostad då de sedan 40 år finns ett Buddhatempel på fastigheten.

Kommentar: Templet är placerat i ett bostadsområde och en av fastigheterna används som parkering. Det är inte lämpligt med en verksamhet av den här storleken inne i ett bostadsområde. Kontakt har skett med templet och förslag på en annan byggnad används som tempel har föreslagits.

B 28 Fastighetsägare Torsby 1:355, 1:208, 1:46, 1:235, 1:210, 1:47, 1:53, 1:176, 1:41, 1:52, 1:7, 1:48, 1:31, 1:38, 1:342, 1:351, 1:49, 1:211, 1:206, 1:344, 1:205, 1:25, 1:337, 1:35, 1:319, 1:356, 1:353, 1:372, 1:382, 1:50

Fastighetsägarna protesterar mot föreslagen tomtstorlek och anser att samma storlek skall gälla som i T1 och T2.

Kommentar: Minsta tomtstorlek har ökats pga ny "översiktsplanen 2012-2030" har insett att trycket på infrastrukturen inte tål högre belastning av biltrafiken och planen följer därmed översiktsplanens intentioner.

C1 Sammanfattning av ändringar och ej tillgodosedda önskemål

Plankartan kommer att justeras:

- *Allmän platsmark Natur utanför Torsby 1:16, 1:358 - 360 kommer att ändras till kvartersmark.*
- *Plankartan kompletteras med planbestämmelse som säkerställer bullernivån för utemiljö och uteplats.*
- *Plankartan kompletteras med nätstationer som kommer att placeras där Vattenfall begär. Plankartan justeras så att en kort bit av vägen blir 4,3 meter bred Utökas bostadsändamålet utökas på norr om infartsvägen.*
- *Byggnadshöjden ändras till III våningar på den norra ladan, för att legalisera befintligt våningsantal.*
- *Byggnadsändamål kompletteras med Samlingslokal. Möjlighet till kompletterande bebyggelse medges inom den nordöstra delen av fastigheten*
- *Kontoret avser att ändra planförslaget så att Torsby Sandviks väg smalnar av vid befintliga hus till 4,3 meter. Det skapar en möjlighet att bibehålla miljön längs vägen.*
- *Befintlig parkering kommer att planeras in vid Torsby Ångsvägen.*
- *Vattenrätt, kartan har linjer som inte är utredda och kartan kommer att justeras, så att vattenområdet utanför 1:359 tas bort.*
- *Skrivningen om att byggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter mot tomtgräns och 6 meter från gräns mot gata kvarstår vilket innebär att befintliga byggnader i dess nuvarande storlek får återuppföras vid brand om de har bygglov.*

Planbestämmelserna kommer att justeras så att:

- *Planbestämmelsen W förtydligas med "strandfastighet med direkt anslutning till stranden"*
- *Ett I-område (marken ska vara tillgänglig för luftledning) kommer att läggas på kvartersmark vid befintlig luftburen ledning*
- *Planbestämmelsen för buller kompletteras med att plank ska sättas upp minst tre meter från väggkant.*

Genomförandebeskrivningen kommer att justeras:

- *Genomförandet av vändplan vid t.ex. Torsby 1:381 innebär att erforderlig mark måste lösas in alternativt att genomförandet kan ske genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning.*
- *Genomförandebeskrivningen kompletteras med en intrångskarta som visar den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark natur och väg och inte tidigare har varit det*
- *Genomförandebeskrivningen kompletteras så att den tydligare visar de åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen. Kommunen är inte huvudman för detaljplanen varför genomförandet inte helt kan beskrivas i detalj. Det är fastighetsägarna i området*

samt Torsby Samfällighetsförening som själva avgör om och hur ett genomförande ska ske

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Ev flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte överbyggas och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elverkets starkströmsföreskrifter. Till lågspänningsledning gäller 2 meters avstånd och till högspänningsledning gäller 5 meters avstånd.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om att de kostnader som uppstår vid ev flytt bekostas av den som initierar flytten av ledningar.
- Buddharama templets existens kommer att nämnas i planbeskrivningen, med problem med biltillströmningen.
- Bryggan vid Torsby 1:200 ägs av några fastighetsägare och inte av samfälligheten.
- Kulans ångbåtsbrygga kommer att nämnas i planbeskrivningen.

C 2 Underrättelse om antagande

Följande fastighetsägare har under samrådet lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda.

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Svenska kyrkan	Vill utöka planområdet
Torsby 1:5, 1:347, 1:12, 1:7, 1:321 och 1:25	Vill att vägområdet minskas till 4 meter
Fastighetsägare delägare Torsby 1:9 och 1:17 (1/3 delägare)	Vill inte ha vattenledning på fastigheten
Fastighetsägare delägare Torsby 1:9 och 1:17 (2/3 delägare)	Vill ha nya bostadsfastigheter på Torsby 1:9 och 1:17
Fastighetsägare delägare Torsby 1:359, 1:360, 1:17 och 1:9	Vill att ytterligare en huvudbyggnad tillåts på fastigheten på Torsby 1:359 och att byggnadsarean ökas till 250 kvm.
Fastighetsägare Torsby 1:371, 1:229, 1:260 och 1:261	Vill att Torsby 1:260 skall vara lokalgata mm
Fastighetsägare Torsby 1:231	Vill att minsta fastighetsstorlek ska vara 1500 kvm
Fastighetsägare Torsby 1:7	Vill öka tillåten byggnadsarean mm

Torsby samfällighetsförening	Vill öka byggnadshöjden till 8 meter mm.
Fastighetsägare Torsby 1:358	Vill att prickmarken minskas
Fastighetsägare Torsby 1:381	Vill ha mindre tomtstorlek
Fastighetsägare Torsby 1:206	Vill ha utfart mot landsväg.
Fastighetsägare Torsby 1:200	Anser att naturområdet mellan Torsby 1:200 och 1:14 ska bli kvartersmark.
Fastighetsägare 1:356	Vill inte ha vändplan på 1:356
Torsby 1:355 och 354	Vill ha annat ändamål på 1:354 och 1:355
Torsby 1:355, 1:208, 1:46, 1:235, 1:210, 1:47, 1:53, 1:176, 1:41, 1:52, 1:7, 1:48, 1:31, 1:38, 1:342, 1:351, 1:49, 1:211, 1:206, 1:344, 1:205, 1:25, 1:337, 1:35, 1:319, 1:356, 1:353, 1:372, 1:382, 1:50	Vill ha minsta tomtstorlek ändrat till 1 500 kvm.

Värmdö 2015-03-02

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Planarkitekt