



## Komplettering av talan i mål P 11312-15

### Yrkande

Värmdö kommun (kommunen) yrkar att mark- och miljööverdomstolen lämnar prövningstillstånd och med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Värmdö kommuns beslut att anta detaljplanen för Torsby 1:342, Dragudden, i Värmdö kommun.

Kommunen yrkar slutligen att mark- och miljööverdomstolen håller syn på platsen.

### Skäl för prövningstillstånd

Kommunen anser att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Området har under lång tid använts för bostadsverksamhet och är genom denna verksamhet ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse ur strandskyddssynpunkt. Det område väster om allén som mark- och miljödomstolen specifikt omnämner är sedan lång tid (redan före strandskyddets införande) ianspråktagen som en fotbollsplan som används exklusivt av de boende på fastigheten. Detta synes mark- och miljödomstolen inte ha känt till. Mark- och miljödomstolen har vidare inte prövat om andra särskilda skäl föreligger än de som kommunen har anfört.

Mark- och miljödomstolen har inte tagit erforderlig hänsyn till enskilda intressen i sin bedömning av strandskyddsfrågan, och har därför gjort en felaktig bedömning vad gäller frågan om särskilda skäl föreligger.

Domstolens resonemang kring byggnaderna (sista stycket på s. 11) är svårförståeligt och det är oklart hur domstolen menar – om den anser att allemansrätt råder runtomkring vissa byggnader, varför så är fallet och vilka byggnader det i sådant fall handlar om. Domstolens domskäl är härvid alltför knapphändiga för att kunna bedömas.

Mark- och miljööverdomstolen bör av dessa skäl lämna prövningstillstånd då det finns anledning att betvivla riktigheten av mark- och miljödomstolens domslut, samt då det inte utan ett sådant tillstånd går att bedöma riktigheten av domslutet.

### Grund m. m.

#### Bakgrund

Mark- och miljödomstolen har i dom den 15 december 2015 upphävt kommunens beslut att anta detaljplanen för fastigheten Torsby 1:342 i Värmdö kommun. Som skäl för beslutet att upphäva planen skriver domstolen att kommunen inte hade kunnat upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken (1998:808), MB, i



den omfattning som beslutats. MMD anför att det runt vissa av byggnaderna finns en kvarstående hemfridszon som medför att marken runt dessa byggnader inte är allemansrättsligt tillgänglig, men att marken runt andra byggnader inte är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. I en del av området (bild 13 och 16 från protokollet från domstolens syn) finns heller inte någon bebyggelse eller etablerad tomtplats. Den exploatering av området som planen möjliggör är inte förenlig med strandskyddets syften.

Länsstyrelsen gjorde motsatt bedömning i sin prövning av överklagandet av detaljplanen (se s. 11 i Länsstyrelsens beslut den 17 februari 2015) och även tidigare när Länsstyrelsen i egenskap av regional planmyndighet den 2 juli 2014 beslutade att inte överpröva kommunens antagandebeslut av den aktuella detaljplanen.

### **Angående frågan om särskilda skäl**

Kommunen vill inledningsvis anför att det föreligger särskilda skäl att upphäva strandskyddet i den omfattning som beslutats av kommunen, och att planintresset väger tyngre än strandskyddsintresset.

Det ska poängteras att den bebyggelse som idag finns på platsen inte är en typisk bostadsbebyggelse utan historiskt har använts i flera olika verksamheter, dock främst som boende av olika slag. Senaste användningen var ett utslussningsboende för missbrukare, som upphörde 2011 då hyresgästen gick i konkurs. Området har därför delvis en annan karaktär än ett renodlat bostadsområde, med färre inslag av privatiserande åtgärder eftersom det tidvis har bebotts av mer tillfälliga besökare än vad som är fallet i t.ex. ett normalt villaområde. Enligt kommunens mening ska området av detta skäl betraktas som en bebyggelseenhet och inte som en samling enskilda bostadshus när man tar ställning till i vilken omfattning platsen tagits i anspråk för bebyggelse.

På flygfotografier från 1970-talet och framåt (se bilaga 1) framgår med stor tydlighet att området i princip har bibehållit sin karaktär under hela denna tidsperiod och att området har varit avskilt från omkringliggande bebyggelse genom den avgränsande allén och på 1970-talet även av en häck norr om den befintliga fotbollsplanen. Gräsytan i planområdets östra del har sedan lång tid använts som anlagd fotbollsplan, och klipptes senast sommaren 2014. Fotbollsmålen togs bort vid sensommaren 2015. På denna plats finns i modernare tid även ett dike som även detta verkar avgränsa gräsytan från den allmänt tillgängliga infartsvägen. Gräsytan är vidare väl avskild från strandområdet genom framförliggande Torsby Gammelväg och framförvarande bebyggelse. Skäl för att upphäva strandskyddet för detta område torde därför även föreligga enligt 7 kap 18 c § andra punkten miljöbalken. Mark- och miljödomstolen har dock inte prövat om andra särskilda skäl föreligger än de särskilda skäl som kommunen har anført. Vid prövning om kommunens beslut att anta detaljplanen strider mot någon rättsregel bör domstolen ta ställning till samtliga särskilda skäl i 7 kap. 18 c § MB.

För vidare resonemang kring särskilda skäl hänvisas till referatet av kommunens yttrande i den överklagade domen.

### Proportionalitetsbedömning

Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen. Enligt 4 kap. 17 § PBL ska bestämmelserna i 7 kap. 18 c-g §§ MB tillämpas vid upphävande av strandskydd i en detaljplan. Detta betyder att bestämmelsen i 7 kap. 25 § MB inte tillämpas vid prövningen enligt PBL. Denna bestämmelse är dock främst avsedd att förtydliga gällande rätt i 2 kap. 15 § 1 st. regeringsformen och i Europakonventionens bestämmelse om egendomsskydd i första tilläggsprotokollets artikel 1. Kommunen vill också hänvisa till regeringsrättens dom i RÅ 1996 ref. 44 där frågan om proportionalitetsprincipens tillämplighet i strandskyddsärenden klargjordes.

Sammantaget innebär detta att det enskilda intresset av att få bebygga sin fastighet ska vägas mot det allmänna strandskyddsintresset som syftar till att förbjuda exploatering inom strandskyddsområden. Kommunen anser att mark- och miljödomstolen inte tillräckligt har beaktat proportionalitetsprincipen i sitt avgörande och att detta medför att domstolen kommit till ett felaktigt domslut.

I det aktuella fallet rör det sig om en fastighet som under betydande tid har varit bebyggd och använts i enskilda ändamål och på ett sådant sätt att allmänheten inte har haft tillträde till området där strandskyddet avses upphävas genom antagandet av detaljplanen. Den nuvarande fastighetsägaren förvärvade fastigheten med det uttalade syftet att kommunen skulle planlägga den för bostadsbebyggelse. Då detta planarbete påbörjats och pågått under flera år kan det inte sägas vara rationellt att bibehålla bebyggelsens skick genom löpande reparationer och skötsel av gräsytor och dylikt. Fastigheten har därför inte underhållits såsom tidigare utan det löpande underhållet har delvis eftersatts med anledning av det pågående planarbetet. Byggnadernas skick i dag beror dock till största del på att det förekommit många fall av skadegörelse och inbrott, vilket fastighetsägaren inte har kunnat skydda sig emot.

Det ska härvid beaktas att fastighetsägaren under hela planprocessen förlitat sig på kommunens och Länsstyrelsens bedömning i strandskyddsfrågan och därför anpassat sin verksamhet till detta besked från myndigheterna. Länsstyrelsen har under planprocessen inte särskilt flaggat för att strandskyddsintresset skulle motverkas av planläggningen, vilket även måste sägas ha betydelse vid avvägningen mellan de enskilda och allmänna intressena.

Den fastighetsägare som initierar ett planarbete i exploateringssyfte ska enligt kommunens mening inte drabbas av den förändring av markens karaktär och beskaffenhet som beror på den tid som planen tar att utarbeta och prövas i överinstanserna. Rimligt vore att större hänsyn skulle tas till platsens karaktär och beskaffenhet vid tillfället då planarbetet påbörjades. I detta fall skulle fastigheten ha haft en helt annan karaktär än vid tidpunkten för mark- och miljödomstolens syn på platsen. Till styrkande av detta bifogas fotografier från 2008 föreställande delvis samma platser som redovisas i mark- och miljödomstolens protokoll från synen (se bilaga 2).

Att med stöd av strandskyddsbestämmelserna förbjuda den tänkta bebyggelsen som möjliggörs genom kommunens beslut går därför längre än vad som krävs för att tillgodose syftet med strandskyddet. Kommunen anser i detta sammanhang att även andra åtgärder som planen möjliggör, såsom att strandområdet tillgängliggörs, ska beaktas. Strandskyddet tillgodoses även av placering av den tillkommande bebyggelsen,

som inte avskärmar allmänheten från strandområdet och bibehåller en god fri passage. Bebyggelsen inom den tänkta kvartersmarken begränsas vidare av bestämmelser om att marken inte får bebyggas (s.k. punktprickning) vilket begränsar möjligheten att bebygga den. Sammanfattningsvis tillgodoser den föreslagna detaljplanen både det enskilda intresset att marken bebyggs och det allmänna intresset att strandskyddade områden inte tas i anspråk på ett sätt som motverkar allmänhetens långsiktiga tillgång till det strandskyddade området.

### Sammanfattning

Värmdö kommun yrkar att mark- och miljööverdomstolen lämnar prövningstillstånd och att domstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer kommunens beslut att anta detaljplanen. Det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom planområdet, då marken är ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. En intresseavvägning ger vid handen att det enskilda intresset i detta fall väger tyngre än strandskyddsintresset och det faktum att vissa delar av området har drabbats av eftersatt skötsel har sin förklaring i fastighetsägarens befogade uppfattning om att kommunen och länsstyrelsen skulle medge att strandskyddet upphävdes. Verksamhet på fastigheten har därför inte bedrivits under de senare åren.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Yttrande till Länsstyrelsen i Stockholm 2014-01-19	Bilägges
2	Yttrande till Mark- och miljödomstolen 2015-08-11	Bilägges
3	Yttrande till Mark- och miljödomstolen 2015-10-23	Bilägges

Monica Pettersson  
Kommunstyrelsens ordförande

Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Handläggare  
Emilie Hellström  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer  
11SPN/0312

Christine Vallhagen  
Enheten för överklagande  
Länsstyrelsen i Stockholms län

## Yttrande angående överklaganden av beslut att anta detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby Havsvik)

### Sammanfattning

Länsstyrelsen i Stockholms län, enheten för överklagande, har givit kommunen tillfälle att inkomma med ett yttrande angående en, inom rubricerat planområde, biotopskyddad lindallé. ”I planbestämmelse, i detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby Havsvik), avseende allén anges bl.a. att alléträd inte får fällas utan marklov och dispens från det generella biotopskyddet. Länsstyrelsen anser, i konsekvens med vad som anförts ovan påpekats, att det inte kommer att krävas dispens, varvid skyddet för aktuell del av lindallén kommer att försvagas.” Länsstyrelsen vill förhöra sig om kommunen gjort några överväganden avseende att biotopskyddet för ungefär halva lindallén kommer att falla bort till följd av bebyggelsen samt om det i planarbetet har gjorts några avvägningar mellan nyttan med exploateringen i relation påverkan på allén.

### Bakgrund

I kommunens antagna översiktsplan 2011-12-14 är aktuellt planområde utpekad som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Planområdet finns med i planprogrammet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet pekas området ut som lämpligt för nya bostäder. Värmdö växer snabbt och är en del av region Stockholm och kravet på nya bostäder är stort. Projektet i sin helhet syftar till att erbjuda tillskott av bostäder i Värmdö samt möjliggöra ett medvetet boende med hänsyn till miljön där bland annat möjlighet till odling ges i närhet till den egna bostaden.

### Ärendebeskrivning

Målsättningen med detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby Havsvik) har genom hela projektet varit att bevara den lindallén som är belägen längs Torsby Gammelväg i Torsby. Utifrån detta har kommunen under planprocessen flera gånger diskuterat frågan med länsstyrelsen och rådfrågat experter. Vid två tillfällen under planprocessen har länsstyrelsen även haft möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. I länsstyrelsens samrådsyttrande nämndes ej den biotopskyddade allén vilket lyftes av kommunen till länsstyrelsens enhet för planfrågor. Länsstyrelsen inkom därefter med ett tilläggsyttranden till samrådet (se bilaga 1). I tilläggsyttrandet ställer sig länsstyrelsen skeptisk till den planerade uppfyllnad som föreslogs ske kring lindallén för att föreslagen bebyggelse ska nå upp till rätt nivå över havet enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen ansåg att dispens måste sökas från biotopskyddet om kommunen hade för avsikt att gå vidare med föreliggande planförslag. Kommunen



vidarebefordrade denna synpunkt till exploatören och förklarade att dispens skulle sökas vid laga kraftvunnen plan innan arbetet påbörjades vilket exploatören accepterade och påbörjade ansökningsprocessen tillsammans med kommunens ekolog.

Efter samrådet beställde kommunen en trädinventering- och besiktning av allén och anvisade solitärer vid Torsby Gammelväg av ETW-certifierad arborist från Solna Trädvård AB. I utredningen upptäcktes bland annat att flera träd har nedsatt fysiologisk kondition och att två av dem är i så pass dålig kondition att de bör bytas ut och ett lämpligt tillfälle för detta är i samband med exploateringen. Arboristen beskrev att träden står blött och nya anpassade väldränerade gropar, belägna högre upp än nuvarande växtplats, i linje med resterande allé är ett bra alternativ. Vidare tog arboristen även del av en utredningsskiss som LAND ARKITEKTUR AB tagit fram som detaljplanen förhållit sig efter. Utredningen beskriver hur markutfyllnad ska ske för att rotsystemen ska säkras och vad som ska göras under arbetets gång med nya växtbäddar och materialval för att ge allén bästa underlag att växa i. Utredningen som LAND ARKITEKTER AB tagit fram är samrådd med Örjan Stål, VIÖS AB, som är trädgårdstekniker och expert på vegetation och infrastruktur och arbetar som rådgivare i planprojekt rörande mark och trädfrågor. *Se Örjan Ståls yttrande angående allén i bilaga 2.* I trädinventeringen beskrivs utredningsskissens förslag till uppfyllnad som en god och genomförbar lösning, både för befintliga träd och för ersättning av träden med nedsatt fysiologisk kondition.

Efter tilläggsyttrande från länsstyrelsen och framtagen trädinventering- och besiktning av allén korrigerades planhandlingarna. Den förslagna bebyggelsen flyttades 3 meter längre bort från allén, i enlighet med LAND ARKITEKTER ABs utredning som godkänts av Solna Trädvård ABs arborist, och hamnar minst 10 meter från allén. Allén betecknas med *allé* i plankartan och bestämmelsen kompletterades vidare med: *Alléträd får ej fällas utan marklov och dispens från det generella biotopskyddet. Om alléträd fälls skall de ersättas med motsvarande träslag med minst 20 cm i diameter mätt 1,3 meter över marken. Befintlig allémiljö skall bibehållas. Ledningar får ej anläggas. Markuppfyllnad ska ske enligt sida 7 och 10 i planbeskrivningen.*

På sidan 7 i planbeskrivningen står det att: *Den biotopskyddade lindallén längs Torsby Gammelväg ska bevaras och skyddas. För byggnation m.m. är skyddszon för allé ca 2 ggr krondiametern, alternativt 5 m från kronans dropplinje. Utifrån rapporten Trädinventering och – besiktning, framtagen november 2013 av Solna Trädvård AB, påvisas vikten av att placera byggnationen så långt från allén att trädens rotsystem inte skadas. Rapporten har tagit del av LANDs utredningsskiss "Torsby Havsvik – Utredningsskiss" (2013) och menar att det luftiga bärlagret som förespråkas i utredningsskissen är en bra miljö för träden att växa i. Den visar också att placeringen av den föreslagna byggnationen står tillräckligt långt ut men att vid eventuell schaktning kring allén så bör exploatören/fastighetsägaren assisteras av en ETW-certifierad arborist eller motsvarande vid rotbeskrifning 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 trädgropar, 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. Vidare på sida 10 står det bland annat om markuppfyllnad och hur denna ska hanteras och en sektion över markens uppfyllnad kring allén redovisas med hänvisning till framtagna utredningar över allén (se bilaga 3 – LAND ARKITEKTER ABs Utredningsskiss). Vidare beskrivs på sida 20 hur ledningsdragningen av kommunalt vatten- och spillvatten skall ske för att inte skada allén.*

Efter dessa tillägg till planen hade länsstyrelsen inget att yttra angående den biotopskyddade allén och kontoret fortsatte med planen till antagande där den kompletterades med ett exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden. Exploateringsavtalet beskriver att syftet är, så som det framgår av planbeskrivningen, 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 och närboende. På sida 4 i exploateringsavtalet står det specifikt om lindallén: *Exploatören åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom kvartersmarkområdet, som angivits med "allé" på detaljplanekartan, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktning av byggnaderna, skall Exploatören erlægga vite om 100 000 kronor per träd till kommunen och plantera motsvarande antal träd med minst 20 cm diameter räknat vid 1,3 m höjd. Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Två träd är idag i sådant skick att de bör ersättas med nya träd. Om kommunen vid inspektion gör bedömningen att träden ska ersättas ska de ersättas på exploatörens bekostnad.*

## Förvaltningens bedömning

Kommunen anser att det som är angivna i planhandlingarna är tillräckliga för att uppnå likvärdigt skydd som biotopskyddet ger samt möjliggör för en del förbättringar av livsbetingelserna för alléträden, som kommer att långsiktigt öka värdet av allén. Om biotopskyddet upphävs så kommer allén att skyddas vidare i framtiden i och med detaljplanens bestämmelser samt koppling till exploateringsavtal. I övrigt anser kommunen att ett eventuellt upphävande av biotopskyddet inte är nödvändigt. Planbestämmelserna i detaljplanen, planbeskrivningen och det som är angivet i exploateringsavtalet anser kommunen säkrar biotopens fortlevnad.

För att bibehålla skyddet har kommunen i plankartan därmed angett:

- Marklov för trädfällning
- Krav om återplantering och specifikt krav på att fällt träd skall återplanteras med motsvarande träslag med minst 20 cm i diametern, mätt 1,3 meter över mark.
- Krav på att dispens från det generella biotopskyddet måste sökas.
- Förbud för anläggning av ledningar.
- Krav på hur uppfyllnad ska ske i enlighet med vad som framgår på sida 7 och 10 i planbeskrivningen. Planbeskrivningen anger vad som krävs för att skydda träden vid exploatering. Dessa riktlinjer är baserade på en utredning utförd av en arborist i samband med framtagandet av planen.
- Byggnad får inte uppföras
- Kommunala vatten- och spillvattenledningar kommer att förläggas på åkern i ett område med stort avstånd till allén som möjliggörs i och med detaljplanen. Detta för att ge rätten att gå över kvartersmark och slippa gå i allmänplatsmark LOKALGATA för att alléträdens rötter inte ska skadas.

För att bibehålla skyddet för allén har kommunen i planbeskrivningen angett:

- Den biotopskyddade lindallén längs Torsby Gammelväg ska bevaras och skyddas.
- Skyddszon för allé är ca 2 ggr krondiametern alternativt 5 meter från kronans dropplinje.
- Byggnationen skall placeras så långt från allén att trädens rotsystem inte skadas i enlighet med rapporten Trädinventering och – besiktning.




- Eventuell uppfyllnad ska bestå av luftigt bärlager i enlighet med vad som förespråkas av LANDs utredningsskiss.
- Assistans av en ETW-certifierad arborist eller motsvarande bör ske vid eventuell schaktning och/eller vid rotbeskrining m.m. för att inte skada alléns fysiologiska kondition.
- Solna trädvård ABs rapport anger 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.
- Inom trädens rotzon får entreprenören ej passera med tunga fordon och ställa upp eller anordna upplag för varor och material.
- Kommunens ledningar kommer att förläggas i u-område på åkermark på fastigheten Torsby 1:342 för att inte skada alléns rotzon. *Kommunens ledningar kommer att förläggas i u-område på åkermark på fastigheten Torsby 1:342. Utifrån framtagen 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 (s.20 i Plan- och genomförandebeskrivningen för Torsby 1:342 – Dragudden).*

För att bibehålla skyddet för allén har kommunen i exploateringsavtalet angett:

- 100 000 kr per träd i vite om något av de träd betäckande "allé" i planen skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktning av byggnaderna på grund av arbete utförd av Exploatören eller något företag som Exploatören anlitar.
- Återplanteringskrav med motsvarande antal träd med minst 20 cm i diameter räknat vid 1,3 meters höjd.
- Om något träd markerade i plankartan med "allé", på grund av exploatören, eller något annat företag som exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktning av byggnaderna, skall exploatören erlägga vite om 100 000 kr per träd till kommunen.
- Krav på gemensam inspektion av träd och annan vegetation där status och eventuella skyddsåtgärder skall genomföras för berörda träd så att vegetation säkerställs.
- Ersättningskrav på de två första träden, vilka enligt utförd trädinventering av Solna Trädvärd AB, är i dåligt skick.

Kommunens mål har hela tiden varit att bevara allén och skydda den både för de ekologiska och kulturella värden som den hyser. Vidare har kommen gjort en avvägning mellan utveckling genom bostäder mot påverkan på landskap och befintliga miljöer. Sammantaget har kommunen genom bestämmelser och avtal anpassat planen efter de diskussioner som har förts och de yttranden som inkommit från både länsstyrelsen och experter. Kommunens bedömning är att allén måste få fortsatt skydd i detaljplanen om biotopskyddet eventuellt upphävs enligt 8 § FOM när byggnader uppförs i omedelbar anslutning till allén. Detta skydd säkerhetsställs genom plankarta, planbeskrivning och exploateringsavtal enligt ovan.

  
Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

  
Emilie Hellström  
Planeringsarkitekt





Handläggare  
Emilie Hellström  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Mark- och miljödomstolen via  
Nacka tingsrätt  
Box 1104  
131 26 Nacka Strand

## Yttrande gällande överklagande av beslut att anta detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden (Torsby Havsvik) i mål nummer P 1797-15

### Sammanfattning

Värmdö kommun har blivit förelagd att lämna ett yttrande över innehållet i bifogad handling från mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, i domstolens målnummer P 1797-15.

Detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby Havsvik) antogs den 18 juni 2014 av Kommunfullmäktige, Värmdö kommun. Ärendet överklagades till länsstyrelsen som den 17 februari 2015 avvisade överklagandena från Stadsvallsvikens bostadsrättsförening, Erik Cronvall, Birgitta Romedahl, Margareta Rasmusson och Henrik Hummelgren och avlog överklagandena från övriga överklagande. Länsstyrelsens beslut överklagades vidare till mark- och miljödomstolen. Värmdö kommun har blivit förelagda att lämna ett yttrande över innehållet i bifogad handling från mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, i domstolens målnummer P 1797-15.

Värmdö kommun yrkar att mark- och miljödomstolen ska avslå överklagandet och fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen för Torsby 1:342.

### Bakgrund

I kommunens antagna översiktsplan 2011-12-14 är aktuellt planområde utpekat som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Planområdet finns med i planprogrammet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet pekas området ut som lämpligt för nya bostäder. Värmdö växer snabbt och är en del av region Stockholm och kravet på nya bostäder är stort. Projektet i sin helhet syftar till att erbjuda tillskott av bostäder i Värmdö samt möjliggöra ett medvetet boende med hänsyn till miljön där bland annat möjlighet till odling ges i närhet till den egna bostaden.

### Ärendebeskrivning

Värmdö kommun har blivit förelagda att lämna ett yttrande över innehållet i bifogad handling från mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, i domstolens målnummer P 1797-15. Nedan har de inkomna yttrande sammanfattas och kommenterats.

**Yttranden har lämnats av**

	<b>Namn</b>	<b>Fastighetsbeteckning</b>
1	Ann-Sofie och Kim Petersén	Torsby 1:337
2	Stadsvallsvikens bostadsrättsförening	Prästgården 1:19
3	Lars och Arne Blomqvist	Torsby 1:338
4	Torstens Cronvalls dödsbo	Torsby 1:9
5	Per och Agneta Kling	Torsby 1:339
6	Stadsvallsvägens Samfällighetsförening	Prästgården ga:2

**1. Detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden bröts loss från detaljplan T4**

1. Ann-Sofie och Kim Petersén
3. Lars och Arne Blomqvist
6. Stadsvallsvägens samfällighetsförening

Trots att Dragudden tidigare låg sist i kedjan av områden som skulle planläggas i Torsby fick den genom att den bröts ut ur planen företräde framför T3 och T4 (i det planprogram som gjordes 2005 för Torsby så delades området upp i flera etapper och fick benämningarna T1, T2, T3 och T4). Detta anser klagande gör att det är svårt att bedöma helhetseffekterna av planläggningen vilket medför risk för negativ påverkan för samtliga berörda samt planprocessen.

**Kommentar:**

Syftet med detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden är att utreda förutsättningar för nya bostäder i Torsby. Ändamålet med planarbetet är att utforma ny bostadsbebyggelse anpassad till områdets karaktär samtidigt som specifika kultur-, natur- och rekreationsvärden skyddas. Vidare är syftet med projektet att de nya bostäderna ska utformas klimatanpassat och vara ett förebildsprojekt inom hållbar bebyggelse. Planområdet ligger i Torsby som i kommunens översiktsplan är utmarkerat som område för förändring från fritidshus till permanentbostäder. Ett program har tagits fram för området Torsby/Kolvik 2004. Där framgår att området ska prövas för ny bostadsbebyggelse. Området ingick tidigare i det så kallade prioriterade förändringsområdet T4 vars syfte var att bygga ut kommunalt vatten- och spillvattnet för att möjliggöra bättre och mer miljövänligt permanentboende men lyftes sedan ur T4 för att det hade andra förutsättningar än T4. Ett prioriterat förändringsområde har inte som syfte att exploatera utan enbart bygga ut vatten- och spillvattenledning till området. Bland annat på grund av detta så bröts planen från T4 ut i och med inkommen ansökan om detaljplan från nuvarande fastighetsägare. En möjlig större exploatering ansågs kunna ses på platsen i och med förutsättningarna med den stora konferensanläggningen och med de stora huvudbyggnaderna. Planarbetet för Torsby 1:342 – Dragudden startade efter detaljplanen för Torsby T3 & T4 (som nu har slagits ihop till T3) men har sedan fortlöp snabbare än Torsby T3. Detta på grund av olika grundförutsättningar och att

planen för Torsby 1:342 – Dragudden berör andra frågor än de som tas upp i ett förändringsområde. Dock så är detaljplanen för T3 på väg till antagande under hösten 2015 och därav så anser kommunen inte att det är någon fråga om företräde eller negativ påverkan av planläggningen av Torsby i form av prioriteringsordning. Planområdet för Torsby 1:342 – Dragudden kommer att anslutas till det kommunala vatten och spillvattennätet på samma sätt som T3. Den försörjande pumpstationen för Torsby T3 och Dragudden är placerad norr om detaljplanen för Dragudden. Att ett område bryts ut är inte ovanligt när det råder olika förutsättningar som måste behandlas olika. Även ett område i södra planområdet för T3 bröts ett område ut som kallas "Torsby Gård" för att se över möjlig exploatering. Samma sak gäller för östra delen av Torsby 1:17 och Torsby 1:165. Även de kommer att försörjas med kommunala vatten- och spillvattenledningar men hanteras i annan ordning och med annan tidplan än T3. Vidare vill kommunen också hänvisa till kommunens planmonopol i 1 kap. 2 § PBL, att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag, vilket innebär att kommunerna har rätt att bestämma var och när planer ska upprättas och vad de ska innehålla med den avsikten att kunna styra nya bostäder till de mest lämpade platserna, vilket kommunen anser att Torsby 1:342 är.

## 2. MKB

1. Ann-Sofie och Kim Petersén
3. Lars och Arne Blomqvist
4. Torstens Cronvalls dödsbo
6. Stadsvallsvägens samfällighetsförening

Flera har begärt att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utföras, samt att den ska vara baserad på oberoende utredningar för att klargöra de effekter som detaljplanen för Dragudden skulle kunna få på helheten inom omgivningen och vidare att handläggningen inte redogör varför en MKB inte gjordes och efterfrågar faktaunderlag till ställningstagande att MKB ej skulle utföras. Anser att de olägenheter som planen medför överstiger vad den aktuella miljön klarar av och detta skulle ha framgått av en MKB.

Sammanfattningsvis anses det att en MBK borde utföras för att få klarhet i dessa områden:

- Planens ingrepp i det natur- och djurliv som skyddas genom EU:s vattendirektiv och strandskyddet.
- Planens påverkan av trafikmiljön utan redovisade effekter till närliggande riksväg (omledningsväg för farligt gods) och enskilda intressen i anslutning till planområdet
- Påverkan på sjönära bostäder till följd av försämrade luftkvalité beroende på förbipasserande fartygstrafik.
- Planens exploateringsgrad anses vara för stor och tar för stor obebyggd mark i anspråk för byggnader, parkering och anlagda trädgårdar. Menar att förslaget inte smälter in väl i naturen och har en annan karaktär än den befintliga. Planens exploatering passar heller inte in i en skärgårds kommun som Värmdö, och framförallt inte i Torsby, och bör inte som länsstyrelsen påpekar anses som del av en storstadsregion.

### Kommentar:

Kommunen gjorde en behovsbedömning där risken för betydande miljöpåverkan till följd av planens genomförande utvärderades. Enligt utförd behovsbedömning anses den föreslagna planeringen inte leda till betydande miljöpåverkan, dvs. en miljökonsekvensbeskrivning behövde inte göras. Slutsatsen av behovsbedömningen har samråtts med Länsstyrelsen, som delade kommunens bedömning. I planhandlingarna har det funnits flertal hänvisningar till behovsbedömningen som under hela projekttiden har funnits att tillgå hos kommunen och på kommunens hemsida.

- Syftet med EU:s vattendirektiv är att en långsiktigt hållbar förvaltning av våra vattenresurser ska uppnås. Vattendirektivet är kopplat till miljökvalitetsnormerna för vatten. Bedömningen är att genom att ansluta planområdet till kommunalt VA minskar påverkan på vattenområdet genom en minskning av tillförsel av näringsämnen till Östersjön när den befintliga VA-lösningen i planområdet tas ur bruk vilket är en del i att uppnå miljökvalitetsnormerna för kemisk och ekologisk status för Torsbyfjärden. Den kommande bebyggelsen bedöms därmed inte påverka Torsbyfjärden negativt. Se vidare under punkt 5 och 14 gällande vatten och strandskydd.
- Vad gäller närhet till Värmdövägen som trafikeras av farligt god är avståndet mellan väg och närmaste planerade bostad ca 450 meter vilket kommunen bedömt är ett mer än tillräckligt skyddsavstånd. Planens påverkan av trafikmiljön hanteras under punkt 6 nedan.
- Luftkvalité: Enligt Stockholms och Uppsalas luftvårdsförbunds mätningar riskerar ingen plats på Värmdö i dagsläget att överskrida de miljökvalitetsnormer som gäller beträffande luftkvalité. Kommunen gör således bedömningen att luftkvalitén i planområdet även fortsättningsvis kommer att ligga en bra bit under de nivåer som anges i gällande miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer för luft beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen.
- Exploateringsgraden anser kommunen är rimlig och har minskats sedan samrådet. Området tar, bortsett bostäderna på åkermarken öster om Torsby Gammelväg, redan ianspråktagen mark i anspråk. Vad gäller strandskydd, se punkt 14 nedan och ianspråktagande av åkermark under punkt 13. Vidare anser kommunen att karaktären på byggnationen passar in i landskapsbilden med en huvudbyggnad som kommer att likna den befintliga huvudbyggnaden till karaktären. Vidare så placeras lador längs vägen och bildar ett rum med naturen som omslutande funktion. Då Stockholm ligger nära Värmdö och många pendlar både in och ut från Värmdö så anser kommunen att en exploatering är rimlig för att tillgodose den ökade inflyttningen till såväl Stockholm som Värmdö. Att kunna erbjuda ett hållbart boende inom pendlingsavstånd anser kommunen inte vara en olägenhet utan en möjlighet. Se vidare under punkt 9 och 15 angående hållbart samhälle och kulturmiljö.

### **3. Rätten att överklaga**

#### **2. Stadsvallsvikens bostadsrättsförening**

Stadsvallsvikens bostadsrättsförening har överklagat rätten att få överklaga.

*Kommentar:*

*Kommunen har ingen kommentar till detta bortsett från att kommunen anser Länsstyrelsen bedömning av överklagandet är korrekt.*

### **4. Riskpåverkan på grundvatten**

#### **2. Stadsvallsvikens bostadsrättsförening**

Att borra ett 20-tal energibrunnar för bergvärmeförsörjning inom planområdet bedöms kunna innebära risk för saltvattenintrång i föreningens dricksvattenmagasin och därmed påverka människors hälsa.

*Kommentar:*

Planprojektet har en ambition att skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande. Under planarbetet har en miljögrupp med namnkunniga personer inom hållbarhet funnits med som en idé- och visionsgrupp om vad området skulle kunna innehålla, uppnå och var ansträngningen bör ligga för mesta miljövinst. Bergvärme som kommunen har föreslagit i planen är ett försök till att anordna så kallad "grön el" till området för att möjliggöra för upprätthållande av projektets idé om hållbart samhällsbyggande. För att borra efter bergvärme i Värmdö kommun krävs ett godkänt tillstånd enligt miljöbalken, prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden på Värmdö kommun. Om nämnden anser att ansökan riskerar områdets grundvatten i och med en borrning för bergvärme så kommer en annan energikälla anordnas.

**5. Avloppsanläggning angränsande till planområde.****2. Stadsvallsvikens bostadsrättsförening**

Anser det skrämmande att utan specifika utredning kring föreningens och delar av Stavsvallsvägens avloppsanläggning etablera bostäder och badplats då avloppsanläggningen ligger 30 meter utanför plangräns.

*Kommentar:*

Innan beslut togs i planarbetet att planområdet direkt skulle kopplas mot det kommunala vatten- och spillvattennätet så togs prover för dricksvatten på olika platser av fastigheten samt utanför fastigheten, och prover på vattenkvaliteten vid bäcken som rinner genom fastigheten och ut i Torsbyfjärden. Sammantaget, för de vattenprover för dricksvatten som tagits på fastigheten, så har det påvisats att det är möjligt att ta ut mer än 35 m<sup>3</sup> per dygn, vilket täcker behovet av den planerade bebyggelsen, utan negativa konsekvenser för varken den egna brunnen eller för grannars brunnar. För vattenkvaliteten vid bäckens utlopp i havet så understiger e-coli 205cfu/100 ml, vilket innebär att möjligheten till bad är godkänt. Badstranden har sedan tidigare också använts som en badstrand och syftet är att den ska vara möjlig att nyttja igen, vilket de prover som tagits visar är möjligt. Av detta skäl påverkar inte planens genomförande områdets vattenkvalitet.

Vad gäller ovannämnda avloppsanläggning på fastigheten Prästgården 1:1 så kommer inte planen att påverka denna anläggning. Dock har bygg, miljö och hälsoskyddsnämnden på Värmdö kommun lagt ett förbud på avloppsanläggningen sedan tidigare, för att förhindra läckage av närsalter och annat till fjärden. Det är verksamhetsutövaren som är skyldig att se till att avloppsvattnet hanteras på ett miljömässigt korrekt sätt och i enlighet med myndighetens beslut samt på ett sådant sätt att syftet med EU:s vattendirektiv inte motverkas (se punkt 2). Planens genomförande påverkar inte hur en fastighet utanför planområdet hanterar sitt spillvatten.

Inom de närmsta åren planeras kommunala vatten- och spillvattenledningar att byggas ut till området vilket även det säkerhetsställer att inte läckage sker till Torsbyfjärden. Rekommenderat skyddsavstånd mellan kommunala pumpstationer/reningsanläggningar och bostäder är 50 meter. Detta avstånd uppfylls i planen för både den planerade pumpstationen och även för föreningens avloppsanläggning som enligt kommunens beräkningar ligger över 50 meter ifrån både plangräns och planerade bostäder. I och med detta kan det konstateras att planens genomförande inte kommer att påverka vattenkvaliteten i Torsbyfjärden och inte heller påverka möjligheten till att varken bada på platsen eller för föreningen att ha sin anläggning 50 meter från det planerade områdets bostäder.

## 6. Ny trafik på Stadsvallsvägen

- 2. Stadsvallsvikens bostadsrättsförening
- 5. Per och Agneta Kling
- 6. Stadsvallsvägens samfällighetsförening

Protesterar mot att låta nyetableringar ges tillträde till Stadsvallsvägen och anser att den potentiellt ökade trafikmängden inte har beaktats i planen. Etableringen anses innebära en stor ökning av antal fordon som trafikerar vägarna i området som ej medger möten idag. Menar att trafiksäkerheten inte har hanterats i planen för då kommunen föreslagit att trafiken ska ta väg över Stadsvallsvägen. Stadsvallsvägens samfällighetsförening menar att de inte fått vara med i samrådsförfarandet och menar att en dialog hade underlättat vidarehantering. Vidare anses att påverkan av den nya situationen på bostadsrättsföreningens medlemmar inte har utretts samt att trafikfrågan heller inte har redovisats i detaljplanen för T3.

### *Kommentar:*

*Kommunen är av den åsikten att Stadsvallsvägens samfällighetsförening fick materialet tillsänt sig i samrådsskedet och hade inom tidsramen möjlighet att lämna synpunkter på förslaget som alla andra haft. Kommunen har bemött synpunkterna men har varit av en annan åsikt än föreningen och har agerat utefter det.*

*Biltrafiken ökar förstås i samband med bebyggelseutveckling, likaväl som trafiken ökar när före detta fritidsområden permanentas. Det är vägföreningarna som förvaltar vägarna i området enligt gällande anläggningsbeslut för respektive vägförening. Rekommendationer för vägnars bredd och standard i förändringsområden finns i översiktsplanen. Inom föreslagen detaljplan för intilliggande förändringsområde T3, som nu är på väg till antagande, är ett 6 m, stort vägområde utlagt och som möjliggör breddning av vägnätet. Vidare är gångavstånd till busshållplats ca 600 meter, vilket gör att nyttjandet av kollektivtrafik är ett alternativ till bil. Dessutom har det skrivits ett avtal mellan kommunen och exploatören där den sistnämnda tar på sig upprustning av busshållplatsen – riktning mot Stockholm - för att möjliggöra för bekvämare sätt att transportera sig kollektivt. Ett av detaljplanens mål är också att de boende ska bo klimatsmart och då bland annat använda sig av områdets bilpool för samåkning till skola, affär m.m. vilket ska leda till ett minskat användande av den egna bilen. Även bilparkering med ledningsstolpar avse anordnas och cykelparkering i början av området för att främja alternativa hållbara färdmedel. Vidare har kommunen utrett påverkan av den eventuellt ökande biltrafiken gällande miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft vad gäller halter av kväveoxid, kvävedioxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar. Kväveoxid kommer oftast från biltrafikens avgaser och används vanligtvis som indikator på om även övriga miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas. Det behövs betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande för att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet ska överskridas. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids. Vidare bedöms den förväntade ökningen av trafiken inte påverka bullersituationen i området på så sätt att godtagbara bullervärden överskrids. Ett genomförande av planen bedöms medföra en godtagbar trafiksäkerhetsnivå. Idag är bullernivåerna mycket låga för området och den tillkommande bebyggelsen bedöms inte att ha någon större påverkan på varken Torsby eller Stadsvall.*

*Vidare så ingår den för planområdet aktuella fastigheten Torsby 1:342 i Torsbys GA:1 och har sin utfart genom detaljplanområdet för T3. Syftet är att de tillkommande boende ska ta väg över Torsby och inte Stadsvallsvägen. Kommunen anser därmed att frågan om tillfarts har behandlats*

och går väl att genomföra. Kommunen har vidare i både detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden och för Torsby T3 möjliggjort för breddning av väg m.m. för att säkerhetsställa trafiksäkerhetsfrågan för den möjligt ökade trafiken i området.

## 7. Skydd av riksintresse

### 2. Stadsvallsvikens bostadsrättsförening

Området som ligger inom 300m från Torsbyfjärden är enligt klagande klassat som riksintresse och ska skyddas mot åtgärder.

#### *Kommentar:*

*Kommunen vet inte vilket riksintresse föreningen syftar på eftersom detta inte anges. I strandzonen gäller 100 m strandskydd, men i hela området råder riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt MB 4 kap. Eftersom området redan är ianspråktaget har kommunen bedömt att detaljplanens genomförande inte kommer orsaka påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden och inte bidra negativt till det rörliga friluftslivet, enligt 4 kap. 1 § 2 st MB.*

## 8. Jävsfrågor

### 3. Lars och Arne Blomqvist

Kommunen har inte gjort egna utredningar utan litat på de utredningar som markägaren beställt.

#### *Kommentar:*

*De företag/konsulter som kommunen har beställt utredningar från i projektet har beprövat kunskap vilket hjälpt kommunen i projektet och många har sedan tidigare anlitats inom kommunen för andra projekt. Det finns ingen anledning att tro att dessa konsulter skulle vara jäviga eller i övrigt påverkade av beställaren. Vidare har också många utredningar och kartläggningar gjorts av kommunens egna tjänstemän med specialistkompetens.*

## 9. Hållbar samhällsutveckling

### 3. Lars och Arne Blomqvist

Detaljplanen står i konflikt med många höga bevarandevärden och har placerats i ett ur flera aspekter mycket olämpligt läge. Nya enskilda bostäder anser klagande ska placeras i anslutning till och relativt nära stråk med kollektivtrafik. Vidare ska företräde ges till sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Klagande anser att detta avser lokalbefolkning och landets invånare och inte ett visst fastighetsinnehav eller annan enskild rätt.

#### *Kommentar:*

*Kommunen vet ej till vilka bevarandevärden som syftas till och känner därför det svårt att besvara exakt. Kommunen anser att hänsyn har tagits till bevarandevärden på många olika håll. Till exempel så har flertal utredningar förts över allén och det har även utförts en kartläggning av fladdermöss och deras livsmiljö som visar att fladdermössens livsmiljö inte kommer att påverkas av den tillkommande exploateringen (se vidare under punkt 11).*

*Kommunen anser att avståndet till kollektivtrafik på ca 600 meter är godtagbart avstånd och är starkt alternativ till bil. Vidare har det skrivits ett avtal mellan kommunen och exploitören där den sistnämnda tar på sig upprustning av busshållplatsen – riktning mot Stockholm - för att möjliggöra för bekvämare sätt att transportera sig kollektivt. Vidare så uppmuntras de*

*kommande boende till mer hållbara alternativ till exempel cykel och samåkande genom bilpool. God hushållning med resurser görs även i byggnationen med ekologiskt tänkande i byggmaterial m.m. samt möjligheten till odling i nära koppling till bostaden. Vidare så kommer området att förses med kommunala vatten- och spillvattenledningar. Området ligger också nära till Hemmesta med möjlighet till handel, kollektivtrafik och skola m.m. De boende behöver alltså inte ta sig långt för att komma till närmaste service. Det är vidare ett kommunalt intresse att utveckla kommunen och anser att antalet bostäder är rimliga inom det föreslagna planområdet, bland annat på grund av att Dragudden har andra planeringsförutsättningar än övriga Torsby då det varit en konferensanläggning en längre tid och som omfattat många byggnader, varför området tillåter en högre exploatering.*

## 10. Lokaliseringsprincipen

### 3. Lars och Arne Blomqvist

Enligt miljöbalken skall plats väljas som är lämplig med hänsyn till miljöbalkens mål och till bestämmelser om hushållning av mark och vattenområden. Platsen skall även väljas så att ändamålet kan uppnås med minsta intrång och olägenheter för människors miljö och hälsa. Anser att detta inte har skett och att valet av lokalisering av verksamheten är därför ej i enlighet med miljöbalkens krav och mål om hållbar utveckling, god miljö, naturens skyddsvärde och ansvaret att förvalta naturen väl samt bestämmelser om hushållning av mark- och vattenområden. Av dessa skäl ska detaljplanebeslutet upphävas.

Det saknas även en redovisning av alternativa lägen för projektet. Inte heller framgår förkastade placeringar eller idéer. Det finns goda alternativa lägen för markägaren för projektet. T.ex. så som tidigare föreslagits i klagande, att flytta bostäder 200-300 meter öster ut. Detta gör att detaljplanen och MKB:n ej är i enlighet med gällande miljölagstiftning. Enligt miljöbalken skall dessa redovisningar finnas med. Detta för att bästa läge skall kunna väljas för en lokalisering och mark skall användas för det den är mest lämpad för. Lokaliseringsprincipen enligt 2 kap 4 § MB har därför ej uppfyllts. I EU:s MKB-direktiv artikel 5 sägs även att exploatören skall redovisa "en beskrivning av projektet med uppgifter om lokalisering, utformning och omfattning" och att en MKB skall innehålla "en översiktlig redovisning av de huvudalternativ som exploatören har övervägt och de viktigaste orsakerna till den valda lösningen med beaktande av miljöeffekterna" (i enlighet med den ändring som gjordes av direktivet 1997). Någon redovisning enligt det sista stycket har ej skett varför MKB:n även bryter mot EU-direktivet.

#### *Kommentar:*

*Gällande hushållning med mark och vattenresurser så har kommunen bedömt att de åtgärder planen möjliggör är förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller innebära sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Därmed bedömer kommunen att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Detta beskrivs i planhandlingarna så som behovsbedömning och planbeskrivning.*

*Angående lokalisering av projektet anser kommunen att det har skett ett missförstånd hos fastighetsägaren. Kommunen har inte bedömt det nödvändigt att utföra en MKB (se ovan) och därför har heller inte några alternativa lokaliseringar redovisats såsom brukligt i en MKB. Detaljplanen har utarbetats i enlighet med plan- och bygglagens krav.*

*Lokaliseringsprövningar som redovisas för allmänheten utförs inte i en plan så som det görs till exempel i en MKB. Utan när en fastighetsägare skickar in en ansökan om detaljplan till*





*kommunen, som för fastigheten Torsby 1:342, så är kommunen skyldig att se över möjligheten och lämpligheten att bebygga just den ansökta fastigheten. Kommunens politiker beslutade i frågan om Torsby 1:342 att det ansågs lämpligt att pröva frågan om byggnation inom fastigheten och ett planarbete påbörjades. Självklart prövas olika alternativa lösningar utifrån mark- och vattenresurser inom planområdet men de förslag som kommunen efter sina specialiskunskapsområden förkastar redovisas inte för allmänheten. Det som kommunen har ansett vara bäst har varit det som allmänheten har fått ta ställning till. Kommunen anser att planen främjar en god miljö och har flertal skyddsbestämmelser för att säkerställa naturvärden och allmänhetens tillgång till områdets natur och vattenområden. Att flytta bostäder 200-300 meter ut på åkern, på odlingsbar öppen mark utan tillgång till vägar m.m. anser kommunen i sin bedömning vara ett mindre bra förslag, utan att se till naturens värde och kopplingar till infrastruktur m.m. Marken är heller inte lika bra för bebyggelse som den som den föreslagna bebyggelsen i planförslaget är placerad på bland annat för att området som planläggs för bebyggelse i stort sett redan är ianspråktagen, medan åkern inte är det.*

## **11. Naturvärden, försiktighetsprincip och lindallén**

3. Lars och Arne Blomqvist

4. Torstens Cronvalls dödsbo

Projektets storskalighet och val av placering i ett område med högt naturvärde och skyddsvärda arter gör att det inte är i enlighet med försiktighetsprincipen i MB. Åtgärdsförslagen är inte tillräckliga för att uppfylla försiktighetsprincipen.

De anser att det genom att anta en detaljplan som tillåter bebyggelse som med stor sannolikhet kommer att upphäva själva biotopskyddet inte kan anses vara förenligt med miljölagstiftningen. Menar att länsstyrelsens beslut kring lindallén inte är konsekvent och att de nya byggnaderna hotar lindallén. Anser att kommunen hade möjligheter att i detaljplanen tillförsäkra lindallén fortsatt skydd genom att avstå från att placera radhuslängor i dess omedelbara närhet.

### *Kommentar:*

*I Kommunens översiktsplan från 2011 är Torsby utpekad som förändringsområde där man ska möjliggöra för kommunalt vatten och avlopp då området är på väg att få en stor andel permanent boende. Utifrån bland annat detta så anser kontoret att Dragudden kan exploateras med annat än fritidshus. Sammanlagt så tar byggnationen i anspråk ca 25 % av hela fastighetens yta. Vilket betyder att ca 75 % ligger kvar som allmän platsmark (Natur) och odlingsmark. En stor del av denna yta är också redan ianspråktagen. Med utgångspunkt från resultatet i framtagna markundersökning och belastningsbedömning för området så anser kommunen att marken som tas i anspråk för byggnation är fullt möjlig att bebygga.*

*De fridlysta arter som påträffats i planområdet är fladdermöss. Kommunen har undersökt just detta men har inte kunnat konstatera några fladdermöss inne i husen. Och i och med att den trädstruktur som finns på platsen idag inte kommer att förändras i någon större utsträckning anser kommunen att fladdermössens livsmiljö inte riskeras. Speciella fladdermusholkar har planen beskrivit ska sättas upp och om boende i området vill så kan de sätta upp fladdermusholkar för att främja deras livsmiljö ytterligare.*

*I den bilagda trädbesiktningen som har gjorts över allén och andra friväxande träd i området beskrivs trädens fysiologiska och strukturella kondition och rekommenderade åtgärder för trädens fortsatta vård. Detta har implementerats i exploateringsavtalet med exploatören så att råden ska efterföljas. Rekommendationerna är även reglerade i planbeskrivningen för framtida planering i kommunen. Vidare förklarar rapporten att husens, i granskningshandlingens, redigerade placering längs Torsby Gammelväg är ok utifrån trädens rotsystem. Kontoret har även informerats VA-enheten om denna rapport och för att skydda trädens rötter har enheten tillsammans med VA-projektören beslutat att förlägga VA-ledningarna på åkern istället för i Torsby Gammelväg. Utifrån ovanstående förändringar så anser kontoret att byggnationen inte kommer att påverka allén negativt. Vidare så kommer allén att fortsätta att vara kvar så som den är idag, bortsett från de två första träden i allén, sett norr ifrån, som är i dåligt skick och rekommenderas att bytas ut.*

*Vidare har Värmdö kommun även skrivit ett exploateringsavtal med exploatören innan detaljplanen antogs, för att bland annat kunna reglera skyddet av lindallén och andra träd som fått skyddsbestämmelser i detaljplanen. Särskild hänsyn skall tas till de i planen skyddade träden och viten har satts på samtliga om de skadas eller liknande under byggtiden och under färdigställande. Det har också satts ersättningskrav på alla nämnda träd med olika bestämmelser så som återplanteringskrav m.m. Se bifogad fil skickad till länsstyrelsen angående lindallén.*

## **12. Vattenföroreningar**

### **3. Lars och Arne Blomqvist**

Klagande påpekar att det i samband med verksamheten och vid byggnation kommer att uppstå stora mängder föroreningar som riskerar att komma ut i omgivande vatten så som miljögifter, tungmetaller, näringsämnen, partiklar mm. Detta riskerar att påverka vattenkvaliteten och den biologiska mångfalden negativt.

#### *Kommentar:*

*En utredning för att klargöra om det finns föroreningar i marken har utförts. Denna visade att inga skadliga nivåer av de undersökta ämnena fanns inom planområdet. Av den anledningen bedöms inte byggnationen medföra att ämnen som undersökt kommer att läcka ut till Torsbyfjärden. Det enda som har upptäckts på platsen är, vid en punkt vid en av byggnaderna, hög radonhalt vid en fyllnadsjord. Innan bebyggelse uppförs ska fyllnadsjorden belägen under den byggnaden bytas ut mot nya massor, vilket har rekommenderats som en möjlig lösning i framtiden markundersökning. Detta har reglerats i det exploateringsavtal som skrivits med exploatören som antogs av Värmdö kommuns kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar även bland annat att de åtgärder som "miljögruppen" har tagits fram i samband med projektet ska följas, 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 och så vidare. Vidare så reglerar plankartan även att dagvatten från hårdgjorda ytor för fler än 10 fordon ska genomgå oljeavskiljning innan det får ledas vidare till recipient. Markbeläggningen på nya tillfatsvägar och parkeringar ska bestå av grus vilket innebär att dagvatten infiltreras och på så vis renas innan det når recipient. I planbeskrivningen beskrivs att dagvatten på kvartersmark ska ledas till dike/ damm med olje-*

*avskiljande funktion och att Värmdö kommuns dagvattens policy ska följas. Den befintliga avloppsanläggningen på fastigheten har funnits i många år och en anslutning till kommunalt VS-system bedöms innebära en förbättring genom att läckage till fjärden förebyggs. I och med bland annat ovanstående argument anser kommunen att vattenkvaliteten och den biologiska mångfalden inte kommer att påverkas negativt på grund av detaljplanen.*

### **13. Ianspråktagande av åkermark**

#### **4. Torstens Cronvalls dödsbo**

Dödsboet anser att det inte är en mindre del av åkermarken som tas i anspråk som planförslaget menar. Två radhuslängor och en förrådslada, samtliga storleksmässigt mycket väl tilltagna, samt flera parkeringsplatser rör det sig om. Frågar om åkermarken överhuvudtaget ska tas i anspråk för annat än odling. Anser att kommunen inte utrett om annan icke åkermark har utretts för bebyggelse och att det går mot översiktsplanens intentioner att inte bygga på åkermark.

#### *Kommentar:*

*Exploatering omfattar sedan tidigare ianspråktaget område samt en bit på åkermarken som motsvarar mindre än 10 % av åkermarkens areal. Bebyggelsen är placerad i utkanten av åkermarken i anslutning till Torsby Gammelväg. Resterande del är i plankartan markerat som odling vilket möjliggör att man fortsättningsvis kan odla på marken samt att största delen av åkern fortsätter att vara öppen åkermark. Genom att ta med åkermarken i planen och planera marken med beteckningen odling och prickmarkering (byggnad får ej uppföras) så medger detaljplanen att ingen ytterligare bostadsbebyggelse få ske på åkermarken utan kommer att enbart nyttjas som odling i framtiden. Kommunen anser att den ytan (ca 10 %) som tagits i anspråk för bostad i utkanten av åkermarken är av acceptabel storlek för att kunna både tillföra bostäder för Stockholms ökande befolkning samtidigt som man bevarar möjlighet till odling i framtiden.*

*Kommunen anser vidare att denna exploatering är rimlig och kommer att skapa ett fint inslag i området. Vidare har Dragudden andra planeringsförutsättningar än övriga Torsby då det varit en konferensanläggning en längre tid och som omfattat många byggnader, varför området tillåter en högre exploatering.*

### **14. Strandskydd**

#### **4. Torstens Cronvalls dödsbo**

Anser att den nuvarande bebyggelsen varken utgörs av boningshus eller av tomtmark och det saknas tydlig avgränsning mellan natur och tomt/bebyggelse. Det innebär att marken anses allemansrättsligt tillgänglig och att om planförslaget blev verklighet skulle detta förändras radikalt och marken skulle inte längre uppfattas som tillgänglig för allmänheten.

#### *Kommentar:*

*Kommunen har den uppfattningen att marken som är utlagd för bostadsändamål i detaljplanen redan är ianspråktagen, bortsett från bebyggelsen på ängen som ligger utanför strandskyddat område. Inom fastigheten Torsby 1:342 finns idag sex byggnader. Två av dessa utgör bostäder, tre används för konferensverksamhet och en utgörs av en komplementbyggnad. Planförslaget innebär bland annat att ny bebyggelse får uppföras huvudsakligen inom det område där*

*befintlig bebyggelse är belägen idag och i anslutning till befintligt vägnät. Planförslaget är utformat så att dess genomförande inte ska avhålla allmänheten från att röra sig utmed strandområdet där marken inte redan är ianspråktagen. Området närmast vattnet är utlagd som allmän plats natur och säkerställer en fri passage på drygt minst 15 meters bredd. Detta motsvara/är bredare än den passage som finns på platsen idag. Passagen har anpassats till de befintliga förhållandena på platsen med hänsyn till höjdskillnader samt befintliga och planerade byggnader.*

*Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring av det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet. De befintliga naturvärdena skyddas i huvudsak genom att mark som ännu inte är ianspråktagen utläggs som allmän plats, natur. Den mark som redan är i ianspråktagen för bebyggelse och tomtmark får bestämmelsen kvartersmark för bostadsändamål. Mark som inte omfattas av föreslagen byggrätt är markerad av så kallad prickmark där byggnader inte får uppföras. All mark inom kvartersmarken för bostadsändamål kommer dock att påverkas av exploateringen. För att påverkan på naturvärdena ska begränsas ska vissa åtgärder så som fladdermusholkar sättas upp för att främja fladdermusbeståndet, allén längs med Torsby Gammelväg bevaras och vissa utpekade och inmätta särskilt värdefulla träd skyddas genom bestämmelsen n<sub>1</sub> – ”Träd får inte fällas i annat fall än när det utgör fara eller är sjuk. Om träd fälls ska det ersättas med motsvarande träslag”.*

*Sammanfattningsvis anser kommunen att upphävandet av strandskyddet inom kvartersmark och gatumark inte strider mot strandskyddets syfte då strandskyddet upphävs inom redan ianspråktaget område, området närmast vattnet läggs ut som allmän plats natur med en fri passage, bebyggelsen placeras på ett sätt som inte avhåller allmänheten från att röra sig i området och åtgärder i övrigt vidtas för att skydda naturvärden.*

## **15. Etablering/påverkan på kulturlandskap**

### **5. Per och Agneta Kling**

Etableringen anses vara av fel typ för kulturlandskapet och de anser att bebyggelsen ska anpassas till omgivande småhusenheter. Tycker att en arkeologisk undersökning borde ha gjorts då vikingarna använde marken för att dra båtar över Dragede till saltsjön.

#### *Kommentar:*

*Föreslagna radhusen har hämtat inspiration av ekonomibyggnader av den typ som uppfördes mellan slutet av 1800-talet och fram till omkring 1940. Ekonomibyggnader från denna tid är fortfarande ett vanligt inslag i det Svenska landskapet, liksom även i Värmdö och i Torsby, varför byggnadstypen kan anses vara anpassad till platsens natur- och kulturvärden. Byggnadernas formgivning och placering skapar en enhetlig gestaltningsidé varför föreslagen bebyggelsemiljö kan anses ha en god form-, färg- och materialverkan och bidrar till positiv utveckling av landskapsbilden. Stor vikt har även lagts på att den nya huvudbyggnaden ska få en formmässigt passande gestaltning för platsen och för en huvudbyggnad. Den nya huvudbyggnaden har hämtat inspiration från den byggnad som står där idag vad gäller karaktäristik och uttryck. Projektets ambition är att uppnå en sammanhållen homogen gestaltning som är anpassad till landskapet, både vad gäller byggnadernas placering och utformning. Byggnadernas uttryck och placering lånar drag av äldre byggnadsuttryck och en bebyggelsestruktur, varför kontoret inte kan anse att bebyggelsen är atypisk. Dragudden består inte idag av småhusenheter och därför anses den föreslagna etableringen vara lämplig. En kulturhistorisk analys har gjorts som anser att den tillkommande bebyggelsen och dess placering är positiv ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt.*



*Vattendraget är det som gett området dess namn då Dragudden och Dragede antyder att det var en plats där man drog över båtar Torsbyfjärden och Prästfjärden. 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. Man tror att vattendraget användes under vikingatid. Det är dock inte en fast fornlämning då den inte är varaktigt övergiven, men då den är gammal och det är viktigt att dess sträckning bevaras, vilket den i detaljplanen medger att den gör. Ingen förändring sker varken kring vattendraget eller vägen.*

## **Förvaltningens bedömning**

Kommunen yrkar av dessa anförda skäl att Mark- och miljödomstolen ska avslå alla överklaganden.

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef





Handläggare  
Emilie Hellström  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Mark- och miljödomstolen via  
Nacka tingsrätt  
Box 1104  
131 26 Nacka Strand

## Yttrande gällande överklagande av beslut att anta detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden (Torsby Havsvik) i mål nummer P 1797-15

### Sammanfattning

Mark o miljödomstolen har i skrivelse 2015-09-22 berett kommunen möjlighet att utveckla de särskilda skäl som åberopas till stöd för enskilt huvudmannaskap, strandskydd och därutöver bemöta de överklagande skrivelser i innehållet i bifogad handling från mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, i domstolens målnummer P 1797-15.

Värmdö kommun yrkar att mark- och miljödomstolen ska avslå inkomna överklagade i mål nummer P 1797 -15 gällande ärendet för detaljplanen Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby Havsvik) och fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen.

### Bakgrund

I kommunens antagna översiktsplan 2011-12-14 är aktuellt planområde utpekade som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Planområdet finns med i planprogrammet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet pekas området ut som lämpligt för nya bostäder. Värmdö växer snabbt och är en del av region Stockholm och kravet på nya bostäder är stort. Projektet i sin helhet syftar till att erbjuda tillskott av bostäder i Värmdö samt möjliggöra ett medvetet boende med hänsyn till miljön där bland annat möjlighet till odling ges i närhet till den egna bostaden.

### Ärendebeskrivning

Mark o miljödomstolen har i skrivelse 2015-09-22 berett kommunen möjlighet att utveckla de särskilda skäl som åberopas till stöd för enskilt huvudmannaskap, strandskydd och därutöver bemöta de överklagande skrivelser i innehållet i bifogad handling från mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, i domstolens målnummer P 1797-15.

Kommunen anför följande uppdelat i tre olika delar markerade med A, B och C där A och B hanterar de frågor som domstolen själva ställt och C är övriga synpunkter.

## A. Huvudmannaskap

Historiskt är huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun enskilt. Bebyggda områdena ligger isolerade från varandra och har endast trafik till de boende och verksamheter inom respektive område. Väg föreningar/samfällighetsföreningar förvaltar de olika vägarna, naturmark m.m. inom respektive områden enligt gällande anläggningsbeslut.

Planområdet d.v.s. fastigheten Torsby 1:342 är en tidigare konferensanläggning som i förslaget avses få ändrad markanvändning till bostäder. Fastigheten har som övriga fastigheter i Torsby andelar i Torsby ga:1 som omfattar vägar, badplats naturmark mm inom föreningens område. 304 fastigheter är delägare i Torsby ga:1. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Torsby Samfällighetsförening.

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; vägarna och naturmarken.  
De särskilda skälen är följande:

- Historiskt är huvudmannaskapet för bebyggelseområden i Värmdö kommun enskilt.
- Planområdet är beläget i Torsby. Aktuell detaljplan är den tredje i Torsby. Tidigare har fastställts Torsby T1 och T2. Dessa detaljplaner har också enskilt huvudmannaskap.
- Det finns ingen eller obetydlig genomfartstrafik på lokalgatan. Den lilla trafik som finns härrör från Torsby ga:1:s område d.v.s. ingen extern trafik.
- Föreslagen lokalgata i detaljplan är utlagd efter befintlig väg. Det är inte fråga om någon ny vägsträckning eller någon större ändring av dess karaktär.
- Det finns inga kommunala anläggningar/verksamheter i planområdet. Det är inte heller utlagt några kommersiella ytor som kan medföra extern trafik.
- Vagnätet i Torsby sköts av en Torsby Samfällighetsförening sedan många år.
- Kommunen konstaterar att det endast är 200 m väg inom Torsby ga:1:s verksamhetsområde som är belägen inom planen. Förvaltningskostnaderna blir orimliga om kommunen är huvudman. Samma sak gäller naturmarken. Dessutom måste ändå samtliga blivande fastigheter i planområdet ha andelar i Torsby ga:1 för att komma ut till allmän väg.
- Torsby ga:1 avses utökas med andelar för föreslagen byggnation. Torsby Samfällighetsförening får på så sätt avsevärt fler kostnadsbärare genom byggnationen och dessa täcker mer än väl den mycket marginellt ökade driftskostnaden. I exploateringsavtalet regleras också att exploatören - om man inte kommer överens med Torsby samfällighetsförening - ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning för att reglera andelstalen för byggnationen inom Torsby 1:342. Det kan inte bedömas vara nödvändigt att ompröva Torsby ga:1 med avseende på vägområdet.
- Såvitt kan utläsas av överklagandes skrivelser är det ingen som har ifrågasatt huvudmannaskapet. Det är inte kommenterat överhuvudtaget av någon inom eller utanför planområdet

## B. Strandskydd

### Bakgrund

Utdrag från sida 7 i planbeskrivningen:

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 bibehålls tillgängligheten för allmänheten genom de stigar som finns och som avses förbättras.*

*Vidare planeras en upprustning av badplatsen och klippbadet på området, för vilka strandskyddsdispens kommer att sökas av exploatören. 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.*

#### Utveckling av särskilda skäl att upphäva strandskyddet – MB 7 kap § 18 c

Inom fastigheten Torsby 1:342 finns idag 8 byggnader varav sju ligger helt inom strandskyddsområdet och en ligger delvis inom strandskyddsområdet. Två av dessa utgör bostäder, fyra används för konferensverksamhet och två utgör komplementbyggnader. Dessa har haft skilda användningar under årens lopp bland annat trädgårdsmästarbostad/verksamhet, konferensanläggning och vårdboende. Pågående markanvändning innebär att en stor del av planområdet är ianspråktaget av byggnader och anlagda gräsytor/trädgård, fotbollsplan, vägar och parkeringsytor och dessa kan lätt anpassas till olika typer av verksamheter.

10 bostadsbyggnader möjliggörs inom strandskyddat område enligt planen. Dessa byggnader placeras på mark som idag är bebyggd, anlagd gräsyta/trädgård, parkeringsyta eller väg. Undantag gäller för det befintliga mindre bostadshuset där del av den yta som huset står på idag planeras som NATUR och en del av platsen som huset står på idag samt angränsande yta som idag är grusad, planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Bedömningen är att genom att förskjuta byggnaden en bit åt väster öppnas en lite större plats upp sig åt öster vilket innebär att platsen känns mer välkomnande och mindre stängd än idag och underlättar passage och vistelse i området. Den del av fastigheten som är belägen väster om lokalgatan och har mer naturkaraktär än övriga delar av planområdet är utlagd som allmän platsmark natur med fortsatt strandskydd. I området närmast vattnet bibehålls strandskyddet och marken läggs ut som allmän plats natur och säkerställer en fri passage på drygt 15 m. Enligt miljöbalken 7 kap 18 f § ska ett beslut om att upphäva strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Passagen har anpassats till de befintliga förhållandena på platsen med hänsyn till höjdskillnader samt befintliga byggnader. Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats tydliggörs genom bl.a. markerade stigar inom naturområdet. Sammanfattningsvis bedöms upphävandet av strandskyddet inte ha negativ påverkan på den allemansrättsliga tillgången till strandområdet.

De befintliga naturvärdena skyddas i huvudsak genom att ej ianspråktagen mark utläggs som allmän plats, NATUR och strandskyddet bibehålls. Den mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse och tomtmark får bestämmelsen kvartersmark för bostadsändamål. Denna mark skyddas till viss del av så kallad prickmark där byggnader inte får uppföras. För att skapa ytterligare förutsättningar för till exempel fladdermöss vidtas åtgärder så som fladdermusholkar

för att främja fladdermusbeståndet, den biotopskyddade allén längs med Torsby Gammelväg bevaras och vissa utpekade och inmätta särskilt värdefulla träd skyddas genom bestämmelsen n1 – *Träd får inte fällas i annat fall än när det utgör fara eller är sjuk. Om träd fälls ska det ersättas med motsvarande träslag.* Sammantaget bedöms upphävandet av strandskyddet inte väsentligt försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Sammanfattningsvis anser kommunen att upphävandet av strandskyddet inom kvartersmark och gatumark inte strider mot strandskyddets syfte då strandskyddet upphävs inom redan ianspråktaget område, området närmast vattnet läggs ut som allmän plats natur med en fri passage, bebyggelsen placeras på ett sätt som inte avhåller allmänheten från att röra sig i området och åtgärder i övrigt vidtas för att skydda naturvärden.

## C. Övriga yttrande

### 1. Svar till Stadsvallsvikens Bostadsrättsförening

#### Inledningsvis:

Angående benämningen av orden området respektive projektet så anser avdelningen att det är svårt att svara på föreningens tolkning av orden område och projekt och när de betyder vad. Det beror på i vilket syfte och i vilken mening som ordet förekommer i. Ordet projektet syftar oftast till själva detaljplanens omfattning/planområdet och/eller detaljplanens förutsättningar och konsekvenser. Projektet har kommunen skrivit också när kommunen har för avsikt att beskriva hela processen d.v.s. från start till att planområdet är helt utbyggt och klart. Området kan syfta till planområdet men det kan också syftas till Torsby som området ligger i osv. i syftet att t.ex. förklara att planområdet tidigare var en del av det så kallade prioriterade förändringsområdet T3 & T4. Område kan också bland förekomma som ett kortare ord för planområdet. För att kunna förklara innebörden i orden så skulle kommunen behöva gå genom hela plandokumentet vilket kommen anser orimligt och irrelevant.

#### Generellt:

Kommunen anser att kommunen agerat i enlighet med Plan- och bygglagen. Att kommunen och föreningen inte hyser samma åsikter i vissa frågor och att kommunen agerat utifrån kommunens synsätt är inte felaktigt agerat av kommunen. Alla inkomna synpunkter har kommunen beaktat men har i vissa fall resonerat annorlunda utifrån och därmed besvarat dem så i samrådsredogörelsen och i utställningsutlåtandet. Detta är en del i planprocessen. Kommunen har fått in flertal synpunkter under projektets gång som kommunen tagit ställning till, gjort avvägningar mellan och kommenterat.

Vid planläggning av exploateringsområden regleras normalt genomförandet i ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal om exploatering av mark och en kommun kräver ofta att ett exploateringsavtal upprättas som villkor för detaljplaneläggning och exploatering av ett markområde. I avtalet regleras vem som bygger och finansierar förekommande anläggningar, tidplaner och andra frågor som berör själva genomförandet. Efter det att detaljplanen är utbyggt fortsätter detaljplanen att gälla men exploateringsavtalet gäller endast till dess området är utbyggt d.v.s. genomfört. Exploateringsavtalet förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft. Eventuellt överklagande av exploateringsavtal sker i en annan process. Avtalet överklagades men överklagandet avvisades av Förvaltningsrätten i juni 2014.



### 3. Rätt att överklaga:

Länsstyrelsen har tidigare beslutat att föreningen inte har rätt att överklaga detaljplanen. Kommunen instämmer i denna bedömning.

Kommunen anser inte att det ligger något utanför planområdet som regleras i exploateringsavtalet som påverkar bostadsrättsföreningen. Exploatören har i avtalet utfäst sig att svara för och bekosta en upprustning av busshållplatsen mot Stockholm. Upprustningen sker efter godkännande av Trafikverk/SLL då de ska överta hållplatsen. Projekt "upprustning" sker på det sätt Trafikverket/SLL normalt gör. Är det så att de som brukar nyttja hållplatsen blir tillfrågade inför en upprustning så kan Stadsvallsvikens Bostadsrättsförening utnyttja den möjligheten. Kommunen uppfattar dock inte att föreningen har något emot upprustningen. Övriga framförda synpunkter på avtalet påverkar inte föreningen.

### 4. Riskpåverkan på grundvattnet

#### 4.1

Det stämmer att kommunen har arbetat med en miljögrupp för projektet. Miljögruppen, ledd av miljökonsult Anders Modig, har tagit fram idéer och visioner för att uppnå ett socialt och ekologiskt hållbart projekt. Miljögruppen syfte har varit att sätta upp mål för vad området skulle kunna innehålla, uppnå och var ansträngningen bör ligga för största miljövinst. Kompetensen inom miljögruppen består bland annat av planering, ekologi, exploatering, arkitektur m.fl. Kommunen förstår dock inte varför dessa ska namnges. Dessa personer har utifrån sin kunskap bidragit med visioner, idéer om hur området ska få hög miljöstatus. Miljögruppen har diskuterat förutsättningar och möjligheter att gemensamt skapa ett bostadsområde i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande. Detta för att ligga i framkant och härigenom påverka inställning och attityd till miljövänliga bostäder hos fastighetsutvecklare, byggbolag, andra kommuner, m.fl. Detta är beskrivet på s. 13 i planbeskrivningen och kommunen anser att detta är något mycket positivt som alla exploateringsprojekt borde ta efter för att möjliggöra ett mer hållbart samhälle. Denna grupp skapades strax efter projektet startades och dess idéer och visioner har legat till grund för planarbetet.

Vidare tror kommunen att det måste ha skett ett missförstånd från föreningens sida gällande vad innebörden av exploateringsavtalet innebär för projektet. Se vidare under punkten Generellt och punkt 3. Rätt att överklaga.

#### 4.2

Projektets idé är beskriven i planhandlingarna. Planprojektet har en ambition att skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande. 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. Vidare kan hållbar utveckling kan beskrivas som utveckling som tillgodoser dagens behov. Detta utan att riskera kommande generationer att tillgodose sina behov. Hållbar utveckling är ett begrepp som kommunen i planen syftar till ska vara i balans med jordens ekologiska system, genom att skapa fungerande samhällelig, kulturell och ekonomisk utveckling.

Med grön el så menar kommunen förnyelsebar el. Då projektet har en önskan om att skapa ett hållbart boende så vill kommunen driva detta så långt som möjligt och då möjliggöra för att skapa ett hållbart tänk genom miljövänlig energiförbrukning. Därav så har planen föreslagit så kallade "gröna energikällor" för uppvärmning så som bergvärme eller sjövärme. Oavsett energikälla så måste det ansökas tillstånd hos bygg-miljö och hälsoskyddsnämnden. Om de anser att annan energi källa ska användas så kommer detta att genomföras.

#### 4.3

Kommunen anser att det är svårt att redogöra vad som menas med ordet "man" då kommunen inte har skrivit ordet "man" i sitt yttrande. På sida 5 under punkt 4 så har kommunen skrivit: *Om nämnden anser att ansökan riskerar områdets grundvatten i och med en borrhning för bergvärme så kommer en annan energikälla anordnas.* Med detta menas att om den föreslagna energikällan exempelvis riskerar områdets grundvatten och annan energikälla krävs av nämnden så är det upp till exploitören som genomför planen tillsammans med bygglovshandläggare att komma fram till ett annat förslag till energikälla.

### 5. Avloppsanläggning angränsande till planområdet

#### 5.1

Kommunen anser att denna fråga redan är besvarad flertal gånger och hänvisar till sitt senaste yttrande.

#### 5.2

Kommunen vidhåller sin tidigare bedömning med följande förtydligande. Planläggningen av det angränsande området medför enligt kommunens bedömning inte några ökade förpliktelser för föreningen.

### 6. Ny trafik på Stadsvallsvägen

#### 6.1

Kommunen instämde med länsstyrelsen beslut att Stadsvallsvikens bostadsrättsförening inte har rätt att överklaga planen och står fast vid att länsstyrelsen har gjort rätt i sin bedömning. Därav så kommenterade inte kommunen Stadsvallsvikens bostadsrättsförenings synpunkter angående rätten att överklaga vidare. Vad föreningen menar att "Kommunen medger i sitt yttrande att det är ostridigt att berörda sakägare till Stadsvallsvägen utanför området – inkommit med synpunkter. Synpunkter som inte godtagits av kommunen och som gjort att kommunen agerat utefter det" förstår inte kommunen. Alla inkomna synpunkter under planprocessen har besvarats oavsett om kommunen har ansett att de inte har rätt att lämna synpunkter eller inte. Kommunen har senare också kommenterat allt det som givits tillfälle för. Kommunen anser inte att kommunen agerat felaktigt.

#### 6.2

Kommunen instämmer i lantmätarens uttalande att om och när det blir ändrade förutsättningar får det regleras i en ny lantmäteri-förrättning. Detaljplanen är kommunicerad med Torsby Samfällighetsförening då fastigheten är belägen i föreningens verksamhetsområde.

#### 6.3

Kommunen förstår inte riktigt frågan. Det finns en stark koppling mellan detaljplaneområdena Torsby 1:342 – Dragudden och Torsby T3 då de bland annat angränsar till varandra geografiskt och ingår i samma vägförening. Om föreningen syftar till att Torsby T3 riskerar att gå samma väg som detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden att Torsby T3 genom att också överklagas så är detta omöjligt att veta. Om ett eventuellt överklagande av detaljplanen Torsby T3 har kopplingar till detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden anser kommunen ointressant för detta överklagningsärende. Nästintill alla detaljplaner överklagas och det har lite att göra med att grannplanen har överklagats. Det har oftast grund i att flertal berörda tycker olika saker och inte kommer överens med kommunen på alla punkter under planprocessens gång. Det som flertal har haft synpunkter på i detaljplanen för Torsby T3, som eventuellt kan komma att bli de som sedan överklagas, går att läsa i utställningsutlåtandet för Torsby T3 som finns tillgängligt på kommunens hemsida. Påståendet är en redovisning hur långt planprocessen har kommit för intilliggande område och är en upplysning.

## 6.4

Torsby 1:342 har andel i Torsby ga:1 som i sin tur ersätter Stadsvallsvägens Samfällighetsförening för sin del av vägstnaderna. Blir det någon förändring får anläggningsbeslutet omprövas.

## 6.5

Kommunen hänvisar här till avtalet där följande stadgas:

*Exploatören svarar för och bekostar förbättring av Stadsvalls busshållplats vid väg 274 riktning mot Stockholm inklusive erforderlig projektering och marklösen. Innan byggnation sker ska ritningar och övrigt underlag godkännas av Trafikverket, Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting (SLL) och Samhällsbyggnadskontoret. Bestämmelserna i RIBUSS ska gälla. Godkännandet ska innebära att Trafikverket och SLL övertar anläggningen efter utförandet.*

*Förbättringsåtgärderna ska innebära som lägst en större busskur än dagens och därutöver belysning samt alla åtgärder för att kunna utföra detta såsom ex vis eventuell marklösen, breddning och ev. förstärkning av refug inklusive eventuella konsekvenser av detta. Exempel på storlek på busskur – se bilaga 5.*

*Hållplatsen i sitt förbättrade skick ska kunna tas i bruk senast den dag bostäderna är inflyttningsklara. I annat fall äger kommunen rätt att utföra byggnationen på exploatörens bekostnad.*

*Då Trafikverket inte tecknar avtal med exploatörer så kommer Kommunen att teckna avtal med Trafikverket avseende denna förbättring av busshållplatsen och det sker så snart erforderliga handlingar är klara.*

Kommunen uppfattar det som positivt att exploatören bekostar upprustning av busshållplatsen mot Stockholm. Normalt är det SLL som bekostar sådant. SLL tillåter dock att andra medverkar med finansiering då SLL har begränsade resurser. Avtalet säkerställer upprustningen av busshållplatsen oavsett SLL:s ekonomi. Vill föreningen att hållplatsen på andra sidan vägen ska förbättras får föreningen framföra detta till SLL som sedan får prioritera vad som ska göras.

## 6.6

Vad kommunen menar med klimatsmart boende är att skapa ett hållbart bostadsområde. Att implementera klimatsmarta materialval i bostäderna och att även under byggnationen göra miljövänliga val med sortering av material osv. Att möjliggöra för miljövänliga val så som kompostering och odling. Att ha en bilpool kan öka möjligheten att göra klimatsmarta val. Det ger möjlighet till samåkning d.v.s. att inte flera åker från området i olika bilar utan åker kollektivt. En bilpool kan också möjliggöra att fler väljer att inte skaffa bil utan väljer att åka mer kollektivt och enbart väljer bilpoolsbilarna vid enstaka tillfällen. Bilpoolens syfte är beskriven i planhandlingarna och exploateringsavtalet har reglerat att bilpoolen skall vara på plats när de boende flyttar in.

## 6.7

Som tidigare nämnt så kommer biltrafiken att öka i och med bebyggelseutveckling likväl som när trafiken ökar när ett före detta fritidshusområde så som Torsby T3 permanentas. Vidare så anser kommunen att 600 meter till närmaste busshållplats är ett alternativ till bil då det inte är särskilt långt och i och med införandet av en bilpool så hoppas kommunen på att det kommer att generera till att de som flyttar in kommer att samåka till skola, affär m.m. Dessutom så är det dessutom fler och fler som jobbar hemifrån och inte transporterar sig varje dag. Området föreslås som ett klimatsmart boende och förhoppningarna är att många som flyttar in kommer att

ha vilja leva klimatsmart, tänka miljövänligt och användas sig av de medel som planen möjliggör.

#### 6.8

Angående luftkvaliteten anses den planerade exploateringen inte påverka luften på ett sådant sätt att det överskrider miljö kvalitetsnormens (MKN) riktvärden för luft. Kommunen står fast vid att det, som tidigare uttryckts, behövs betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande för att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet ska överskridas. Kommunen har därför inte genomfört någon utredning över luftföroreningar då de ansetts så pass låga.

De platser i Sverige där MKN för luft överskrids är till exempel Hornsgatan, Folkungagatan och Sveavägen. Där är trafikbelastningen mycket hög och den förorenade luften är instängd genom t.ex. omgivande bebyggelse och låg luftomblandning. Detta samt trafikflödet och andra diffusa föroreningskällor bidrar till att föroreningshalterna ackumuleras. Belastningen av en luftförorening på en viss plats vid en viss tidpunkt utgörs av en bakgrundsbelastning till vilken ett eller flera lokala bidrag läggs. Bakgrundsbelastningen varierar i viss mån i tid och rum, t ex beroende på vindriktning. I landsbygdsmiljö är bakgrundbelastningen lägre än i urban miljö (källa: Har miljö kvalitetsnormer förbättrat utomhusluften? Naturvårdsverket, Rapport 5915, 2008).

Dragudden ligger i landsbygdsmiljö med begränsade utsläpp från förbipasserande trafik. Platsen har enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund låga halter av NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> långt från den rådande miljö kvalitetsnormen. Landskapet är öppet med stor genomströmning av luftmassor och omblandning av luften. På grund av dessa faktorer och att udden är ”vindutsatt” och de föroreningar som kommer med havsluften från fartygstrafiken sprids över ett mycket stort område och därmed späds ut i stora luftvolymmer (i motsats till situationen i vissa hamnar eller en kraftigt trafikerad gata i skyddat läge), har mätningar av luftföroreningar inte bedömts krävas i denna detaljplan.

Enligt Naturvårdsverket, som ansvarar för vägledning kring miljö kvalitetsnormer som rör luftkvalitet och omgivningsbuller, har kommuner och myndigheter huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar ligger även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljö balken ska alla ha kunskap om sin miljö påverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljö påverkan. Ansvaret ökar med verksamhetens storlek och miljö påverkan. Kommunen bedömer således att sjöfarten ansvarar för att de utsläpp den bidrar med regleras av verksamhetsutövaren om och där det finns risk att den orsakar att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Enligt utförd behovsbedömning anses den föreslagna planeringen inte leda till betydande miljö påverkan, dvs. en miljö konsekvensbeskrivning behöver inte göras. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning. Det bör vidare tilläggas att luftkvalité mm inte ska jämföras med ett nollalternativ utan med sådana verksamheter som befintliga byggnader tillåter.

#### 6.9

Kommunen har vid sina yttranden kring bullernivåer haft till sin hjälp både kommunala kartmaterial som visar trafikmängd och uppmätta bullernivåer så som material från Länsstyrelsen och Bullernätverket. Bullernätverket tillhanda har kartor som bland annat visar områden med låg trafikbullernivå. Det aktuella planområdet, Torsby och Stadsvall omfattas av denna kategori med undantag från de fastigheter som ligger inom 100 meter från väg 274.

Den förändring som genomförandet av planen bedöms kunna bidra till är en viss ökning av antal fordon som kör mellan väg 274 och Dragudden. Hastigheten är dock låg och den ökning av trafik som 66 tillkommande hushåll bidrar med är inte i dignitet med de trafikvolymerna som krävs för att kommunens ska göra bedömningen att en bullerutredning ska genomföras.

Enligt Plan och bygglagen (PBL) 4 kap 33 a § ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen. Vad gäller denna plats har en bullerutredning ansetts vara obehövt med hänsyn till bullersituationen eftersom bullernivåerna inte bedöms öka så mycket att det bedöms skapa olägenhet för människors hälsa. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig (PBL 2 kap 6a §).

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. Av erfarenhet från bullerutredningar som gjorts i andra detaljplaner gör kommunen bedömningen att dessa nivåer klaras vid framtida bebyggelse i Dragudden eftersom avståndet till väg 274 är över 100 meter och de bullernivåerna som genereras vid bostäderna bedöms klara riktvärdena som gäller. Av den anledningen har boendemiljön vad gäller omgivningsbuller vid den framtida bebyggelsen bedömts bli god.

#### 6.10 – 6.11

Torsby 1:342 har andel i Torsby ga:1 då fastigheten är belägen i dess verksamhetsområde. Tanken är att de boende ska använda sig av Torsby Samfällighetsförening vägnät. Då en del använder sig av Stadsvallsvägen ersätter Torsby Samfällighetsförening Stadsvallsvägens Samfällighetsförening enligt gällande anläggningsbeslut för den trafik som passerar Stadsvallsvägen. Det bör understrykas att Dragudden idag är bebyggt med ett antal byggnader som tidigare har använts för olika verksamheter. De verksamheterna har också alstrat trafik. Föreningen bör således jämföra den trafik som föreslagna byggnation alstrar med den trafik som en verksamhet som befintliga byggnader kan alstra. Nollalternativet finns inte.

### 7. Skydd av riksintresse

Begreppet riksintresse används om två olika typer av områden. Dels större områden som riksdagen beslutat om i 4 kap. miljöbalken dels områden som är riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken och där den ansvariga nationella myndigheten har ett ansvar för att ange anspråk. Kommunens översiktsplan ska tala om hur man avser att tillgodose riksintressena. Detta sker i dialog med länsstyrelsen och det är också kommunens uppfattning om riksintressena som framgår av översiktsplanen. För aktuellt område så ingår detta mycket riktigt i av riksdagen utpekade område, detta område täcker större delen av kommunen. Däremot är det inte av en myndighet utpekade riksintresse med exempelvis höga natur- eller kulturmiljövärden enligt 3 kap 6 §. Kommunen har i översiktsplanen kommunicerat hur riksintresset enligt 4 kap ska tillgodosas. För aktuellt område anser kommunen i översiktsplanen att området kan utvecklas för bostäder för permanentboende samt att området ska förses med vatten och avlopp.

#### 7.1

Även om området inte är ett utpekade intresse för kulturmiljövärden eller naturvärden så kan detta innehålla både värdefulla kulturhistoriska värden och naturvärden. Detta utreds i detaljplanearbetet. Utredningarna finns tillgängliga på kommunens hemsida. Huvudbyggnaden på Dragudden bedöms ha kulturhistoriska värden men bedöms inte som omistlig. En avvägning mellan byggnadens kulturhistoriska värden och dess tekniska status har lett fram till att kommunen anser att byggnaden får rivras. Dock har kommunen i detaljplanearbetet försäkrat sig



om att en ny huvudbyggnad ska uppföras med arkitektoniska kvalitéer och som till viss del lånat stildrag från nuvarande byggnad. Värdefulla träd och delar av parkmiljön kring trädgårdsmästarbostaden ska också sparas i möjligaste mån. Därutöver får två byggnader inte rivas, ett får dock flyttas.

I Värmdö kommun har många liknande kulturhistoriskt värdefulla hus rivits. Dessa ligger utanför detaljplan och i strandnära lägen, många också med betydligt högre kulturhistoriska värden. Risken att även detta hus skulle gått samma öde till mötes har vägts in i framtagande av planförslaget. I detta fall har kommunen valt att huset får rivas men de nya husets utformning är hårt styrt i detaljplanen. I bygg- och miljöavdelningens diariesystem finns inga registrerade ärendet på fastigheten om underlåtelse av underhåll enligt PBL 8 kap. 14 §.

Angående att fastigheten varit klassad som ecklesiastikfastighet; Detaljplanen syfte är att reglera markanvändningen oavsett tidigare markanvändning och utifrån det ändamål som området är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov.

Detaljplanens syfte är också att Draguddens stränder och natur även i fortsättningen ska vara öppet för allmänheten genom att en stor del av fastigheten läggs ut som allmän platsmark.

## 7.2

Området omfattas av 4 kap MB. I 1 § står det att området, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns, i sin helhet är av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 4 kap 2-8 §§ och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby Havsvik) berörs av 1 och 2 §§ i detta kapitel.

Vad gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får dessa komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2 §. Där står att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag. Utifrån detta har kommunen gjort bedömningen att genomförandet av detaljplanen tar hänsyn till friluftslivet genom att naturområdena i planen bibehålls och fripassage tillskapas. Den förändring som planen medger vad gäller bebyggelse ligger på den del av fastigheten som redan är ianspråktagen och således inte nyttjas för rekreativa syften.

I bedömningen om exploateringen kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden har de kulturvärden som finns på platsen skyddats genom q- och k bestämmelser, som innefattar rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, och åtgärder för att skydda naturområdet, allén och gamla träd. Angående typ av riksintresse samt hur kommunen i ett tidigare ställningstagande, i kommunens översiktsplan, har redovisat hur kommunen avser att tillgodose riksintressena, se punkt 7.1. Genom planens bestämmelser bedömer kommunen att områdenas natur- och kulturvärden inte påtagligt skadas.

Vad gäller frågan om miljökonsekvensbeskrivning, krävs det enligt utförd behovsbedömning ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för den föreslagna planeringen då denna inte bedömts leda till betydande miljöpåverkan. Kommunen har i behovsbedömningen kommit fram till att åtgärden inte är av sådan art att den skulle innebära påtaglig skada på det utpekade riksintresset. Behovsbedömningens slutsatser har kommunicerats med länsstyrelsen, som tillsynsmyndighet över riksintressena, och som delar kommunens uppfattning.

I frågan om anledningen till om en MKB inte gjorts på grund av kostnadsskäl skulle MKB, liksom övriga utredningar inom planarbetet, bekostas av ”den som gjort ansökan” om planbesked, vilket i detta fall ska tolkas som fastighetsägaren. Enda anledningen till att en MKB inte utförts är att det i samråd behovsbedömning inte bedömdes att det krävdes.



## 2. Svar till yttrande Dödsboet efter Torsten Cronvall

I planbeskrivningen på sida 18 för Torsby 1:342 – Dragudden så står det:  
*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 Dragsuddsvägen 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. Gångytor och dylikt ska inte avgränsas med kantsten. Tillfartsvägar till husen ska vara smalt utformade så att parkering vid hus blir svårt och undviks.*

Bland annat framkommer det på s. 15 i planbeskrivningen för Torsby T3:  
*Torsby har bitvis smala och slingrande vägar som bidrar till områdenas karaktär. Vägbredden varierar mellan 2,5 och 5 meter och vägområdena är cirka 6-8 meter breda. Särskilda gång- och cykelbanor saknas idag i Torsby.*

Kommunen anser att det har framkommit tydligt att föreslagen breddning av väg kommer att ske i detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden och är något som föreslås i detaljplanen för Torsby T3. Att vägarna fått den bredd som de fått inom planområdet är så som ovan beskrivet för att öka trafiksäkerhet och tillgodose de krav renhållningsentreprenör och arbetsmiljöverket m.fl. sätter på områden som detaljplaneras. Vägar som ligger inom detaljplan för Torsby T3 beskrivs i detaljplanarbetet för just den planen. För detaljplanen i Torsby T3 så föreslås alla lokalgator få utökat vägutrymme för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet så som i detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. Utökat vägutrymme medger även plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, trottoar m.m. som ger möjlighet att förbättra områdets infrastruktur. Vidare för att säkerhetsställa framkomlighet för renhållning och räddningstjänst behövs vändplaner, alternativt möjlighet till rundkörning. Utformningen av vägnätet kan ske på flera olika sätt och huvudmannen har ansvar för att vägarna är trafiksäkra och håller tillräckligt hög standard. I många fall ställer arbetsmiljöverket och renhållningsentreprenören krav på att transportfordon inte ska behöva backa vid sophämtning i syfte att begränsa risken för olyckor. Det handlar även om möjligheten att kunna snöröja ordentligt. De kulturvärden som finns i Torsby anser kommunen inte kommer att påverkas av detaljplanens förslag på breddning av väg för att tillskapa trafiksäkrare vägar som uppfyller sopentreprenörens krav. Se vidare under 7.1–7.2 ovan angående kulturmiljö och riksintresse.

Biltrafiken ökar förstås i samband med bebyggelseutveckling, likväl som trafiken ökar när ett före detta fritidshusområde så som Torsby T3 permanentas. Dock är ett av detaljplanens mål är att de boende ska bo klimatsmart och då bland annat använda sig av områdets bilpool för samåkning till skola, affär m.m. vilket ska leda till ett minskat användande av den egna bilen. Vidare är gångavståndet till busshållplats ca 600 meter, vilket kommunen anser gör nyttjandet av kollektivtrafik till ett alternativ till bilåkande. Kommunen anser i och med detta att planens genomförande inte kommer att medföra en dramatisk ökning av trafiken. Inte heller anser kommunen att den tillkommande trafiken kommer att innebära bullernivåer och utsläpp långt utöver vad som kan godtas. Utförligt svar kring bullernivåer ses i punkt 6.9. Angående luftkvaliteten anses den planerade exploateringen inte påverka luften på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormen för luft riskerar att överskridas. Se vidare punkt 6.8.

### 3. Svar till yttrande Torsby 1:339

Kommunen förstår att förslaget kommer innebära en förändring men att den föreslagna byggnationen kommer passa väl in till området både i färg, form och storlek. Sammanlagt tar bebyggelsen i anspråk endast ca 25 % av hela fastighetens yta. Vilket betyder att ca 75 % ligger kvar som allmän plats (Natur) och odlingsmark (L). Kommunen har tidigare förklarat att föreslagna radhusen inom planområdet har hämtat inspiration av ekonomibyggnader av den typ som uppfördes mellan slutet av 1800-talet och fram till omkring 1940. Ekonomibyggnader från denna tid är fortfarande ett vanligt inslag i det Svenska landskapet, liksom även i Värmdö och i Torsby, varför byggnadstypen anses vara anpassad till platsens natur- och kulturvärden. Byggnadernas formgivning och placering anses skapa en enhetlig gestaltnings idé varför föreslagen bebyggelsemiljö kan anses ha en god form-, färg- och materialverkan och bidrar till positiv utveckling av landskapsbilden. Stor vikt har även lagts på att den nya huvudbyggnaden ska få en formmässigt passande gestaltning för platsen och för en huvudbyggnad. Den nya huvudbyggnaden har hämtat inspiration från den byggnad som står där idag vad gäller karaktärstrik och uttryck. Kommunen bedömer att byggnaderna inte är för stora utan passar in väl i området samt att de har en stark koppling till kulturlandskapet i Värmdö med ekonomilador och en huvudbyggnad. Kommunen anser att platsen som tidigare även haft en tradition med en tydlig huvudbyggnad med tillhörande växthus i längor och senare konferensbyggnader har balanserats bra med det i planen föreslagna förslaget av byggnader och att småhusenheter inte lämpar sig lika väl på platsen.

Se svar angående vägnätet under punkt 2 på s.11. Ytterligare kan tilläggas att möjlighet att bredda vägarna för möjlighet till ökad trafiksäkerhet kommer att ge med detaljplanen för Torsby T3 som trafik från planområdet föreslås ta väg över. Sedan som tidigare nämnts så försöker planen att uppmuntra till kollektivt åkande vilket är något som inte kommer att öka belastningen på vägnätet.

Vidare skapar planen en möjlighet att bredda alla vägar till 4,5 meter (6 m stort vägområde). Sedan tillkommer yta för parkering och uteplats framför byggnaderna. Utrymmet framför husen inklusive parkering blir ca 5 meter. Därav finns både plats att röra sig till fots innanför parkeringen samt att parkera utanför vägområdet på 6 meter. Parkerade bilar kommer därför inte att hindra trafik och snöröjning.

### 4. Svar till Stadsvallsvägens Samfällighetsförening

1.+ 6.

Som kommunen tidigare har samtalat med Stadsvallsvägens samfällighetsförening om så har föreningen likväl som alla andra benämnda i fastighetsförteckningen fått utskickat material för samråd och möjlighet att yttra sig likt alla andra. Ett möte för samtal om utfartsväg m.m. hölls i december 2012 och inbjudan skickades ut till både Torsby vägförening och till Stadsvallsvägens samfällighetsförening, varav sista nämnd inte närvarade på mötet. Att kommunen ville samråda med föreningarna var ett sätt att få in synpunkter som kunde vara av vikt för arbetet men var inget måste. Dock så höll kommunen senare ett samtal med föreningen som tydligt förklarade att de inte ville att de tillkommande inom Torsby 1:342 skulle tillhöra Stadsvallsvägens samfällighetsförening. Fastigheten Torsby 1:342 har idag andel i Torsby samfällighetsförening. Då en del inom Torsby samfällighetsförenings använder sig av Stadsvallsvägens samfällighetsförenings vägnät för att komma ut till väg 274 har lantmätaren vid bildandet av Torsby ga:1 beslutat att Torsby vägförening ska betala en årlig ersättning till Stadsvallsvägens

samfällighetsförenings för detta slitage. Om det blir ändrade förutsättning, exempelvis om fler kör ut över Stadsvalsvägen, jämfört med de förutsättningar som fanns när beslutet togs (2002) får föreningen ansöka hos lantmäteriet om omprövning av beslutet. Vill föreningen att det byggs en gångväg får föreningen ansöka om en ny förrättning för inrättande av gång- och cykelväg. Lantmätaren får sedan ta beslut om detta.

Kravet i planprocessen är att möjlighet skall ges för berörda att lämna yttrande i planens olika skeden, vilket kommunen gjort och föreningen har under både samråd och granskning lämnat synpunkter. Kommunen har besvarat dessa men tyvärr har kommunen inte kunnat gå föreningen till mötes. Kommunen anser att allt har gått rätt till och att föreningen lämnats möjligheter till att lämna yttrande i planprocessen.

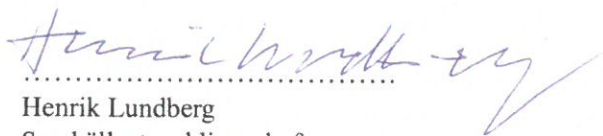
2.

Dragudden är redan idag bebyggt så tillåten markanvändning är sådan verksamhet som kan ske i befintliga byggnader. Kommunen står fast vid som tidigare sagts att det inte behövs någon MKB för planområdet och att ärendet har på ett fullgott sätt hanterats från kommunens sida.

Sannolikt har vägbeskrivningen till tidigare verksamhet på Dragudden angivit Stadsvalsvägen som tillfartsväg och då har besökare följt den. När området för Dragudden blir bebyggt enligt föreslagen detaljplan kommer sannolikt både Stadsvalsvägen och vägnätet genom Torsby att användas. Det finns inte någon tanke att Stadsvalsvägen enbart ska bli gångväg. Blir det ökad slitage jämfört med de förutsättningar som fanns när lantmätaren beslutade att Torsby Samfällighetsförening ska betala en årlig ersättning till Stadsvalsföreningen Samfällighetsvägförening får föreningen ansöka om omprövning av beslutet.

## Förvaltningens bedömning

Kommunen yrkar av dessa samt tidigare anförda skäl att Mark- och miljödomstolen ska avslå alla överklaganden.



.....  
Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

