



Handläggare
Viveca Jansson
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
KS15/14

Kommunstyrelsens planutskott

Granskning av detaljplan för del av Torsby 1:177, Värmdö kommun

Förslag till beslut

1. Samrådsredogörelsen godkänns.
2. Granskningshandlingarna godkänns.
3. Detaljplanen ställs ut för granskning.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att planlägga Torsby 1:177 för bostadsändamål. Området är en före detta handelsträdgård med ett befintligt bostadshus.

Detaljplanen ställdes ut på samråd i december 2015 - januari 2016 och efter inkomna synpunkter från sakägare med flera, har planförslaget reviderats under våren 2016.



Planområdet inom röd linje

Bakgrund

Exploatören inkom den 23 juni 2011 med ansökan om planläggning för bostadsändamål för Torsby 1:177. Enligt beslut från samhällsplaneringsnämnden den 15 november 2011 har samhällsbyggnadskontoret fått i uppdrag att upprätta start-PM och gå ut på samråd om detaljplaneförslag för bostadsbebyggelse på fastigheten Torsby 1:177.

Solängens fastighets AB är ägare till fastigheten Torsby 1:177. Delar av fastigheten var tidigare del i detaljplanearbetet för angränsande detaljplaneområde Torsby 1:249 m.fl. T2, dp 184, men utgick ur planområdet inför utställningen med hänvisning till att länsstyrelsen ställde krav på att buller- och riskanalys skulle utföras.

Enligt kommunens översiktsplan ska Hemmesta utvecklas med blandade boendeformer och bebyggelse lokaliserat så att möjligheterna att gå eller cykla ökar. Ny bostadsbebyggelse ska lokaliseras nära utbyggd samhällsservice med möjligheter till kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp. I anslutning till Torsby 1:177 finns gång- och cykelväg (GC-väg), busshållplats och kommunalt vatten och avlopp är draget i angränsande detaljplaneområde T2.

Ärendebeskrivning

Under tiden 1 december 2015 till 11 januari 2016 har planen varit ute på samråd. Under samrådstiden inkom nio sakägare och myndigheter med yttranden. Planansökan omfattade förslag till bostäder med radhus, parhus och/eller kedjehus. Planprocessen har resulterat i ett detaljplaneförslag med parhus, radhus med tillhörande gemensamhetslokal och soprum.

Följande synpunkter från samrådet har föranlett revideringar och kompletteringar av detaljplaneförslaget

- Revidering av tillkommande bebyggelse för anpassning till områdets landskapsbild.
- Området kommer anslutas till det kommunala VS-nätet.
- På fastigheten finns vissa markföroreningar från tidigare verksamhet som handelsträdgård. Fastigheten ska därför saneras innan området bebyggs med bostäder.
- En bullerutredning har gjorts och genom anpassningar av bebyggelse med bostadsrum vända bort från väg klaras satta bullerrekommendationer. Vid uppförande av vall sänks bullernivåerna ytterligare och kommer till största del att ligga under riktvärden.
- Fastigheten ligger vid väg 274 som är sekundär transportled för farligt gods. Enligt riskutredningen är risken att olycka kommer att ske utmed vägsträckningen mycket låg, men vissa riskreducerande åtgärder krävs enligt utredningen. Planbestämmelser för att säkra människors säkerhet har införts.

För ändringar efter samråd, se bifogad samrådsredogörelse.

Bedömning

Ny bebyggelse på fastighet Torsby 1:177 har prövats inom detaljplanearbetet. Efter att

ha behandlat inkomna synpunkter och reviderat planhandlingarna bedöms detaljplanen kunna ställas ut för granskning

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten ägs av Solängens fastighets AB. Framtagandet av detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal. Kostnaden för genomföranden, t.ex. utbyggnad av väg på kvartermark, förbättringsåtgärder av busshållplats och säkrare väganslutning till planområdet från väg 274 åligger fastighetsägaren.

Planområdet ligger i direkt anslutning till detaljplan dp 184. Planområdet kommer att bli en del av befintlig vägförening med enskilt huvudmannaskap inom området.

Konsekvenser för miljön

Bullerutredning, riskanalys, markundersökning av föroreningar och dagvattenutredning har genomförts inom ramen för detaljplanarbetet. Funktion och gestaltning av bebyggelsen har belysts i planarbetet. Dagvattnet ska hanteras så att påverkan på recipienten Hemmestaträsk inte ökar och enligt dagvattenutredningen kan detta uppfyllas om begränsningar i hårdgjorda markytor.

Föroreningar inom området kommer att saneras innan området bebyggs. Detta innebär en miljöförbättring. Vid bebyggelsens utformning ska hänsyn tas till väg 274 som är sekundär omledningsväg för farligt gods och anpassningar ska göras för att klara rekommendationer för omgivningsbuller vid bostäder.

Konsekvenser för medborgarna

Behovet av bostäder i området kring Hemmesta bedöms vara stort. Många befintliga bostäder är relativt stora och inom denna detaljplan planeras parhus och radhus. Genom tillkomst av dessa bostäder bedöms medborgare som söker en boendeform mindre än fristående villa kunna få ett alternativ. Aktuellt förslag till detaljplan bedöms ge goda förutsättningar för bostadsändamål genom närhet till Hemmesta centrum, kollektivtrafik och möjlighet till kommunal vatten- och spillvattenanslutning.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av planen kan ge möjlighet för barnfamiljer att bo i ett område där möjligheter till lek, närhet till förskola, skola och natur.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Samrådsredogörelse	Biläggs
4	Fastighetsförteckning	Biläggs ej
5	Dagvattenutredning	Biläggs ej
6	Riskutredning	Biläggs ej
7	Miljöteknisk markundersökning	Biläggs ej
8	Bullerutredning	Biläggs ej
9	Behovsbedömning	Biläggs ej

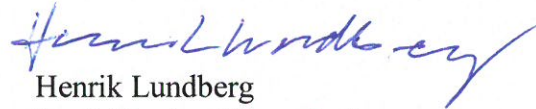
Beslut i ärendet

SPN 2011-11-15 § 182

Beslut om start-PM och samråd.



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef