



Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/11

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande av detaljplan för PFO-område T3, Torsby 1:260 m.fl.

Förslag till beslut

1. Detaljplan för PFO-område T3, Torsby 1:260 m.fl. antas.
2. Utställningsutlåtande godkänns efter förnyad utställning.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Detaljplaneförslag för PFO-området Torsby T3 syftar till att anpassa området för permanentboende, ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling och möjlighet till avstyckningar. Planområdet omfattas idag av 66 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättning är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av avstyckningsmöjligheter resulterar planförslaget i ca 20 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storlek på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhantering. Planområdet är ca 37 hektar.

Länsstyrelsen har den 21 augusti 2015 upphävt strandskyddet på kvartersmark och allmän plats lokalgata. Upphävandet inträder då planen vinner laga kraft.

Bakgrund

Samrådsredogörelse för detaljplaneprogrammet godkändes den 25 mars 2005 av kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) § 76.

Kommunstyrelsen fattade beslut i juni 2011 om att godkänna ett start-PM för Torsby T3 och att detaljplanearbete för området fick påbörjas.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade i augusti 2013 att godkänna ett planbesked och uppdrog åt samhällsbyggnadskontoret att upprätta start PM för Torsby 1:229, 1:364 - 370, 1:374 -375 för Torsby gård och gå ut på samråd. Detta innebar att Torsby gård togs ut ur detaljplaneförslaget.

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

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 10 juni 2014 att skicka ut handlingarna på samråd. Handlingarna har varit på samråd 16 juni – 15 augusti 2014.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 25 mars 2015 att skicka ut handlingarna på utställning. Handlingarna har varit på utställning 5 maj – 2 juni 2015.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 9 december 2015 att skicka ut handlingarna på förnyad utställning. Handlingarna har varit på förnyad utställning den 22 december 2015 – 25 januari 2016.

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar idag 66 bostadsfastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planen föreslår enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet.

Målsättning med planen är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Den föreslagna fastighetsstorleken är en anpassning till fastighetsstorleken i intilliggande planområden samtidigt som den möjliggör viss förtätning. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter möjliggör förslaget för ca 20 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

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

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

I det avsnitt av väg 274 som berör befintliga lokala utfartsvägar från Torsby är hastigheten begränsad till 50 km/tim. Kommunen har möjlighet att begränsa hastigheten till 30 km/tim genom tätbebyggt område. Vägverket har för närvarande inga planer på breddning av vägen eller på förbättringar av korsningspunkter längs planområdet.

För området Kolvik & Torsby har ett gemensamt planprogram tagits fram år 2004. Efter programarbetet har dock kommunen antagit en ny översiktsplan 2012-2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet.

Avvikelser mellan detaljplaneprogram och detaljplan är bl.a. att programmets minsta tillåtna fastighetsstorlekar har ökat från 1500-2000 m² till 2000-3000 m² och en befintlig fastighet har minsta tillåtna fastighetsstorlek 15000 m² i detaljplanen för T3. Detaljplaneprogrammet bedöms ändå aktuellt för Torsby T3.

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

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

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

För fastigheterna Torsby 1:206, 207, 208 och 1:357 kan bullervärderna i viss uträkning överskridas vid fasad som vetter mot vägen, vilket innebär att planen tillåter bullerdämpande åtgärder genom ett upp till 2,5 meter högt plank/vall över Värmdövägens nivå får uppföras.

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

Bedömning

Förslag till detaljplan för PFO-område T3, Torsby 1:260 m.fl. föreslås antas.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras med planavgifter. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för de boende omfattar kostnad för VS-anslutning, VS-ledningar på egen fastighet, planavgift vid bygglov samt kostnader för upprustning av vägar och tillhörande dagvattenanläggningar.

Konsekvenser för miljön

Införandet av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. Risken för radon i enskilda brunnar försvinner också i och med utbyggnaden av kommunalt vatten.

Om befintliga fastigheter delas kommer antalet invånare i området öka. Fler byggnader och ökad markanvändning kan komma att påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt. Förtätning av området och de mindre fastigheter som planförslaget innebär kommer att delvis förändra landskapsbilden. Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen.

Konsekvenser för medborgarna

Konsekvenser för de boende i området blir ökade byggrätter på den egna fastigheten och möjlighet till VS-anslutning. Viss delning av fastigheter föreslås i planförslaget. Ett ökat antal fastighetsägare påverkar området vägstandard samtidigt som föreningen får fler medlemmar.

Konsekvenser för barn

De stora fastigheterna och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation bedöms tillgodosett och det finns flera naturområden i planen som tillgodoser en del av behovet av närrekreation.

Handlingar i ärendet

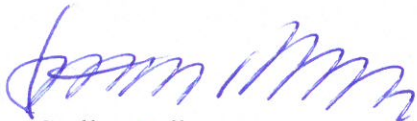
Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1.	Plankarta	Bilägges
2.	Planbeskrivning	Bilägges
3.	Genomförandebeskrivning,	Bilägges
4.	Markintrångskarta	Bilägges
5.	Samrådsredogörelse program	Bilägges ej
6.	Samrådsredogörelse	Bilägges ej
7.	Utlåtande efter utställning	Bilägges ej
8.	Utlåtande efter förnyad utställning	Bilägges
9.	Dagvattenutredning 2013	Bilägges ej
10.	Dagvattenutredning, 2014	Bilägges ej
11.	Bullerutredning, 2013	Bilägges ej
12.	Kulturinventering	Bilägges ej
13.	Naturinventering	Bilägges ej

Beslut i ärendet

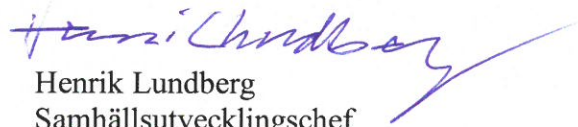
KSTU 2005-03-25 § 76	Detaljplaneprogrammet godkändes
KS 2011-06-08 § 135	Start-PM godkändes
SPN 2013-08-20 § 69	Planbesked för Torsby 1:229 m.fl godkändes Torsby 1:229 tas ur detaljplanen
SPN 2013-10-01 § 86	Planbesked för Torsby 1:9 och del av 1:17 avslås
SPN 2013-10-01 § 24	Torsby 1:9 och del av 1:17 tas ur detaljplanen
SPN 2014-06-10 § 54	Detaljplaneförslaget sänds ut på samråd
KSPU 2015-03-25 § 31	Utställningshandlingar och samrådsredogörelsen sänds ut
KSPU 2015-12-09 § 102	Förnyade utställningshandlingar och planutlåtande sänds ut

Sändlista för beslutsexpediering

Kommunstyrelsens planutskott
Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäteriet
Trafikverket Region Stockholm
AB Storstockholms Lokaltrafik
Stockholms läns landsting
Storstockholms Brandförsvär
Vattenfall Eldistribution AB
TeliaSonera Skanova Access AB
Bygg och miljöenheten
De fastighetsägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda
De fastighetsägare vars fastigheter är q-märkta



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef