



Detaljplan för  
Torsby 1:260 m.fl. T3  
Värmdö kommun

Planbeskrivning, ÄPBL (1987:10)

Antagandehandling

Dnr: 15KS/11

Datum 2016-03-22

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

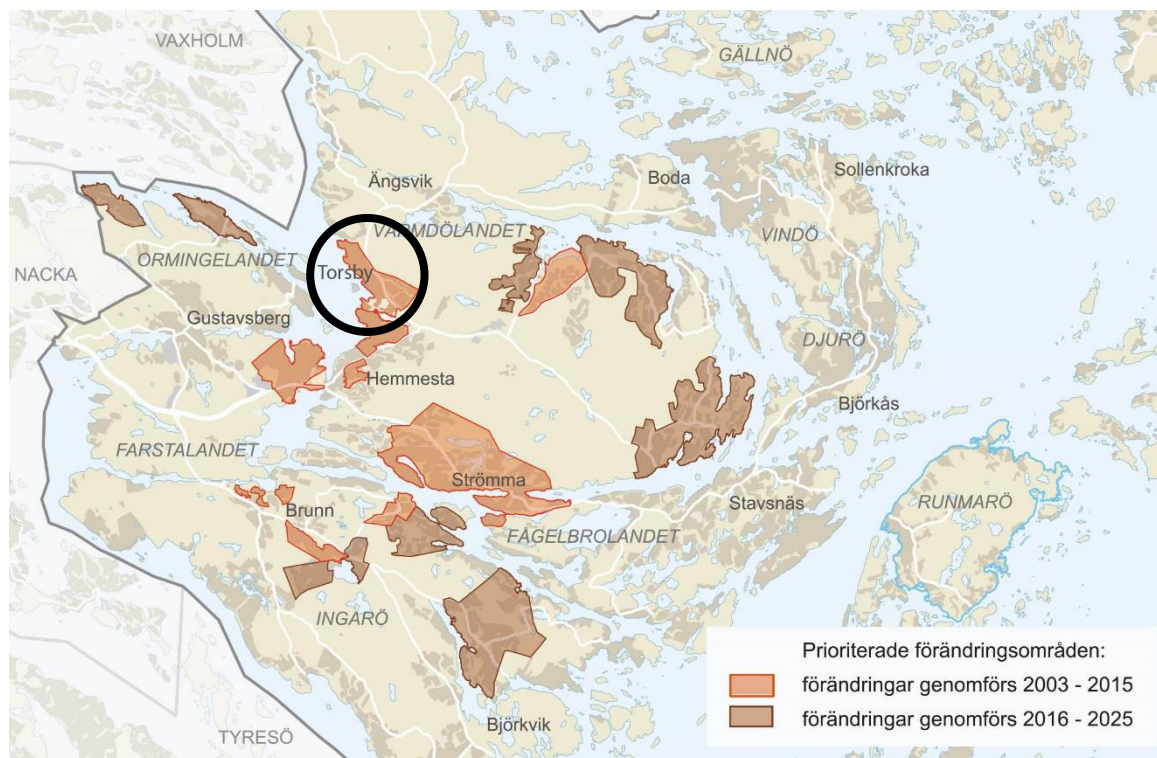
## Innehåll

<b>INLEDNING .....</b>	<b>3</b>
PLANHANDLINGAR .....	3
BAKGRUND .....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITEL MILJÖBALKEN .....	5
PLANDATA .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
ÖVERSIKTLIGA PLANER .....	6
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM .....	6
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG .....	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>9</b>
NATUR .....	9
MILJÖFÖRHÅLLANDEN .....	11
RISK OCH SÄKERHET .....	11
BEBYGGELSEOMRÅDEN .....	12
REKREATION .....	14
GATOR OCH TRAFIK .....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	15
<b>PLANFÖRSLAGET .....</b>	<b>16</b>
FÖRESLAGEN FASTIGHETSSTRUKTUR OCH BEBYGGELSE .....	16
VARSAMHETSBESTÄMMELSER OCH RIVNINGSFÖRBUD .....	16
MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR .....	20
VATTENOMRÅDEN .....	20
STRANDSKYDD .....	20
MILJÖKVALITETSNORMER .....	20
GATOR OCH TRAFIK .....	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	21
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>23</b>
KONSEKVENSER FÖR MILJÖN .....	23
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET .....	23
SOCIALA KONSEKVENSER .....	24
KONSEKVENSER FÖR INFÖRANDE AV VARSAMHETSBESTÄMMELSER OCH RIVNINGSFÖRBUD .....	24
<b>MEDVERKANDE .....</b>	<b>24</b>
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	24
MEDVERKANDE KONSULTER .....	24

## INLEDNING

### PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning med markintrångskarta och kommentarer
  - Samrådsredogörelse
  - Utlåtande efter utställning
  - Utlåtande efter förnyad utställning
- 
- Bilagor:
    1. Fastighetsförteckning 2015-10-27
    2. Dagvattenutredning WRS 2013-11-15
    3. Dagvattenutredning Atkins 2014-04-16 inkl. Bilaga 1
    4. Bullerutredning Tyréns 2013-02-22
    5. Kulturmiljöinventering 2014-05-12
    6. Naturinventering 2014-04-16



**Fig. 1** Översiktsskarta som visar planområdets läge i kommunen

### BAKGRUND

Under de senaste åren har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många tidigare fritidshusområden har successivt omvandlats till områden med allt fler permanentboende. Då fler unga människor väljer att bosätta sig i dessa områden ökar behovet av barnomsorg och skola. Även många äldre bosätter sig permanent i sina fritidshus vilket innebär att behovet av äldreomsorg på



sikt ökar. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken på vägar till och inom området.

Torsby är i Värmdös översiktsplan 2012-2030 utpekad som ett av kommunens prioriterade förändringsområden fram till 2015.

Denna detaljplan, T3, är en sammanslagning av tidigare T3 och T4. Norra delen av planområdet "Dragudden" och södra delen "Torsby Gård" väster om Torsbyvägen har tagits ur PFO området och har blivit exploateringsplaner. Östra delen av Torsby 1:17 och Torsby 1:165 har tagits ut ur planen.

Denna plan T3 är en av fem nya planer i Torsby varav två är antagna T1 och T2, den fjärde delen är en exploateringsplan vid den före detta konferensanläggningen vid Dragudden och den femte är Torsby gård, planarbetet har ej påbörjats. Detaljplanens södra del ersätter byggnadsplan Bpl 97 på fastigheterna Torsby 1:235, 1:260 och 1:261.



**Fig. 2** Bp 97 för fastigheterna Torsby 1:235, 1:260 och 1:261 med ny plangräns i vitt.

Planen påbörjades innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft. Detaljplanen följer därför den äldre plan- och bygglagen (1987:10)

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att, samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut, ge möjlighet till byggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad. Planförslaget innebär att villabebyggelse (friliggande enbostadshus) kan uppföras inom befintliga fastigheter. Planförslaget reglerar minsta fastighetsstorlek. Förslaget innebär storlekar mellan 1400 och 15000 kvm, där majoriteten är 2000-2500 kvm.

Enbostadshus kan enligt förslaget uppföras i högst två våningar. Med tvåvåningsbyggnad menas en byggnad som i någon del är uppförd i två plan. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad varierar mellan 200 och 250 kvm.

Planområdet är starkt präglad av skärgårdsnatur med kuperad terräng med berg i dagen och barr- och blandskogsvegetation. Med föreslagna relativt rymliga tomter blir det möjligt att placera

bebyggelsen så att vegetation och berg kan sparas i så stor utsträckning som möjligt. Utbyggnaden av kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS-ledningar) innebär att den rådande miljösituationen kommer att förbättras och underlättar för dem som bor permanent. Bygglov kommer att beviljas i enlighet med planens bestämmelser när respektive fastighet har fått förbindelsepunkt till det allmänna nätet. Spillvatten är det vatten som kommer från hushållen.

I planen ges utrymme för förbättringsåtgärder av vägnätet. Eftersom VS-ledningarna i huvudsak kommer att förläggas i befintliga vägar är det lämpligt att se över funktion och standard. Enskilt huvudmannaskap föreslås gälla inom området vilket betyder att Torsby samfällighetsförening också fortsättningsvis ansvarar för vägar och grönområden inom allmän plats.

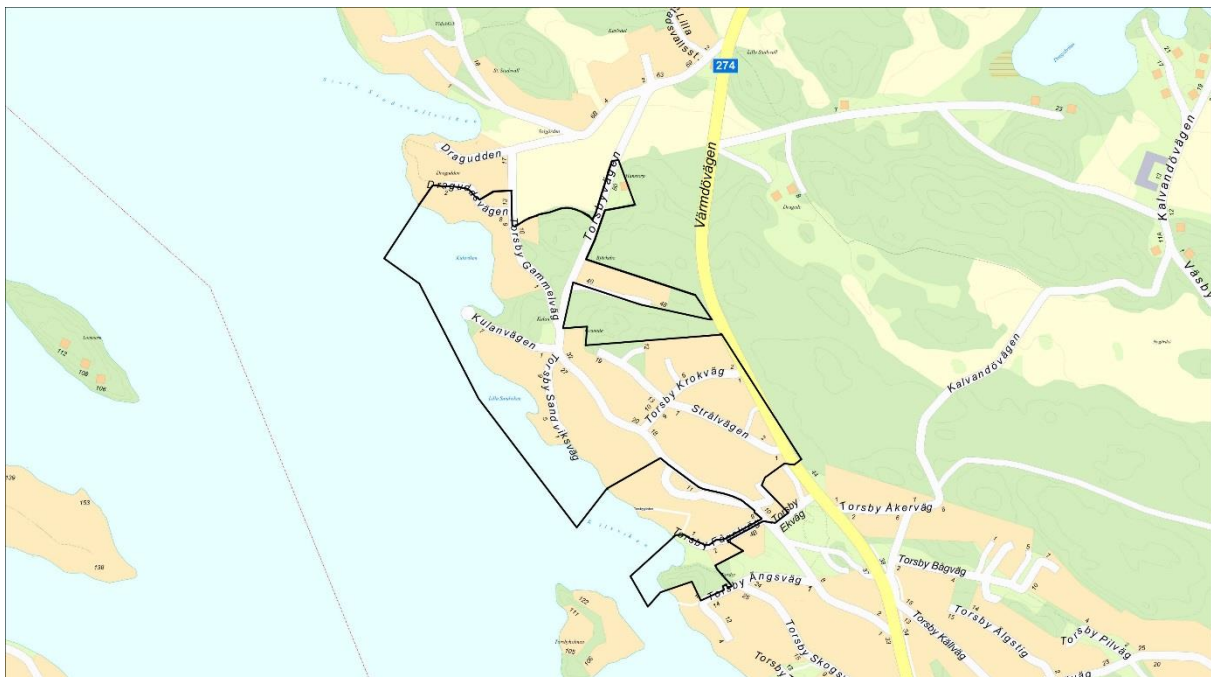
### FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAPITEL MILJÖBALKEN

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms heller ej medge sådan användning att miljö kvalitetsnormer överstigs. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens (MB) 3, 4 och 5 kapitel. 3 kap. MB innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. 4 kap. MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. MB innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet avgränsas av länsväg 274, Torsby 1:165, östra delen av 1:17 och Kalvandö 1:8 i öst, fastigheten Torsby 1:342 i norr och i söder av Torsby gård och Torsby Ekväg. Planavgränsningen motiveras av vägnätet och den befintliga bebyggelsen samt lämpliga utbyggnadsetapper av vatten- och spillvattenledningar.



**Fig. 3** Planområdets avgränsning markerat med svart linje. Planområdet är ca 37 ha stort och omfattar ca 70 fastigheter.

### **Areal**

Planområdet är cirka 37 ha stort exklusive vattenarealen och omfattar totalt ca 70 fastigheter.

### **Markägoförhållanden**

Torsby samfällighetsförening äger Torsby 1:3, 1:13, 1:27 och 1:249. Övriga fastigheter i området är i privat ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **ÖVERSIKTLIGA PLANER**

Torsby är utpekad som ett prioriterat förändringsområde i översiktsplanen (2012-2030). I översiktsplanen rekommenderas att bland annat nya detaljplaner upprättas, att den gällande detaljplanen för Torsby ses över och att samtliga fastigheter ansluts till kommunalt vatten- och spillvattenledningar. Planen stämmer med översiktsplanens intentioner.

### **DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM**

#### **Detaljplaner och program**

Ett gemensamt detaljplaneprogram för Kolvik och Torsby har upprättats. Samrådsredogörelsen för programmet godkändes 2005-03-25 i kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) § 76.

Inom planområdets södra del gäller byggnadsplan 97, fastställd 1946. Planen anger i huvudsak bostadsändamål (fritidshus) med friliggande hus i två våningar för fastigheterna Torsby 1:235 och 1:260 samt Torsby 1:261 är avsett för hantverks- och industriändamål. Planen innehåller också en bit av Torsbyvägen. Genomförandetiden för Bp 97 har gått ut. Denna plan släcks ut när den nya planen vinner laga kraft. I övrigt är planområdet inte tidigare planlagt.

#### **Avvikelse från program**

Programmet upprättades med ledning av kommunens översiktsplan från 2003. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan (2012-2030) med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att vissa ställningstaganden i programmet som medger delning av fastighet, ökad byggrätt samt högre standard på vägarna kommer att ses över eller omprövas i planarbetet.

Avvikelser mellan program och detaljplan är bl.a. att minsta tillåtna fastighetsstorlekar har ökat från 1500 -2000 kvm till en generell storlek på 2000-2500 kvm.

Planområdet har justerats mellan program och detaljplan genom att tre ansökningar om planbesked om exploatering har inkommit och resulterat i följande. Följande tre områden har därmed tagits bort ur planområdet:

- Torsby 1:342, Dragudden, norra delen av programområdet – samhällsplaneringsnämnden beslutade 2012-01-31 § 15 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att planlägga Torsby 1:342. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige juni 2014 men överklagades sedan till mark- och miljööverdomstolen som upphävde detaljplanen. Planen beräknas gå ut på nytt samråd under 2016.

- Torsby 1:229, 1:364 - 370 och 1:374 - 375, Torsby gård, södra delen av programområdet – samhällsplaneringsnämnden bifaller 2013-08-20 § 69 ansökan om planbesked avseende Torsby 1:229, 1:364 - 370 och 1:374 - 375.
- Torsby 1:9 och 1:17, mitt i programområdet - samhällsplaneringsnämnden avslår 2013-10-01 § 86 ansökan om ny detaljplan för 24 fastigheter om 2500 kvm.
- Torsby 1:165 har tagits ut ur planområdet. Planområdet bedöms även utan denna fastighet ha tillräckligt med naturområden.

I övrigt är programmet aktuellt för fortsatt planarbete i Torsby T3.

### **Kommunala beslut**

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2014-06-10 § 54 att skicka ut Torsby T3 på samråd, handlingarna var på samråd 2014-06-16 till 08-15 och ett samrådsmöte hölls den 7 augusti på kommunhuset.

Planområdet har justerats mellan samrådshandling och utställningshandling genom att fastigheten Torsby 1:165 har tagits ut ur planområdet. Planområdet bedöms även utan denna fastighet ha tillräckligt med naturområden.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2015-03-25 § 31 att skicka ut Torsby T3 på utställning. Planen var utställd mellan 2015-05-05 och 2015-06-02.

Efter utställningen har en nätstation lagts till och en bit av en Torsbyvägen har ändrats från naturmark till allmän platsmark, eftersom dessa ändringar inte kan ses som redaktionella ändring har det varit en förnyad utställning.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2015-12-09 § 102 att skicka ut Torsby T3 på förnyad utställning. Planen ställdes ut på nytt mellan 2015-12-22 och 2016-01-25.

### **Riksintressen**

Området ingår i 4 kap 1,2 och 4 §§ MB med utpekade riksintressen med särskilda hushållningsbestämmelser:

1 § området i sin helhet är av riksintresse pga. av sina natur- och kulturvärden

2 § området är av riksintresse för friluftsliv och turism

4 § område där privat fritidsbebyggelse endast får tillkomma som en kompletterande sådan

### **Miljö kvalitetsnormer**

Kommunen bedömer att MKN för vattenkvalitet, buller och luft ej kommer att överskridas om nödvändiga åtgärder vidtas inom planområdet. Vad gäller luft kommer inte normerna att överskridas. För buller kan några av fastigheterna vara bullerutsatta (se bullerutredning 2013). Vad gäller vattenkvaliteten har Torsbyfjärden i dagsläget måttlig ekologisk status (se dagvattenutredningar 2013, 2014).

### **Fornlämningar**

Länsstyrelsen i Stockholms län beställde den 10 oktober 2015 en arkeologisk utredning inför upprättande av detaljplan för Torsby T3. Utredningen utfördes av Arkeologisk AB 2014-11-23 och visar att planområdet inte rymmer några fornlämningar. Länsstyrelsen bedömer att det således inte finns några hinder ur fornlämningssynpunkt för planerad detaljplan.

### **Strandskydd**

Strandskyddet omfattar land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet samt att bevara viktiga livsmiljöer för växter och djur, både på land och i vattnet.

Strandskyddet avses upphävas på kvartersmark för bostäder (B) och vägområde (LOKALGATA). En ansökan om upphävande av strandskydd lämnades till Länsstyrelsen 2014-12-12. Länsstyrelsen har beslutat om upphävande av strandskydd 2015-08-21. Upphävande av strandskydd börjar att gälla när planen vinner laga kraft.

## **KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG**

### **Behovsbedömning**

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör endast en småskalig bostadsbebyggelse inom ett område som redan är ianspråktaget för fritidshusbebyggelse som i allt större utsträckning nyttjas för permanentboende.
- Det område som är avsett för trafikändamål ligger på mark som redan delvis nyttjas för detta ändamål och som är väl lämpat för det.
- Planen innebär vidare att vatten- och spillvattenförsörjningen förbättras genom anslutning till kommunala vatten- och spillvattenledningar.
- Verksamheten på Torsby 1:261 kan karaktäriseras som komplement till bostadsbyggnation mer än ett verksamhetsområde.

### **Angränsande planarbete**

Parallellt med Torsby T3 pågår planering av området norr om planen, Torsby 1:342 - Dragudden med nyexploatering av ca 66 bostäder. Detaljplanen är antogs i juni 2014 men blev upphävd av mark- och miljööverdomstolen februari 2016.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunens policy så som framgår i beslut om Energi- och klimatpolicy, Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov, Policy för personer med funktionsnedsättning, Dagvattenpolicy och Värmdö kommuns tekniska handbok ska i tillämpliga delar gälla.



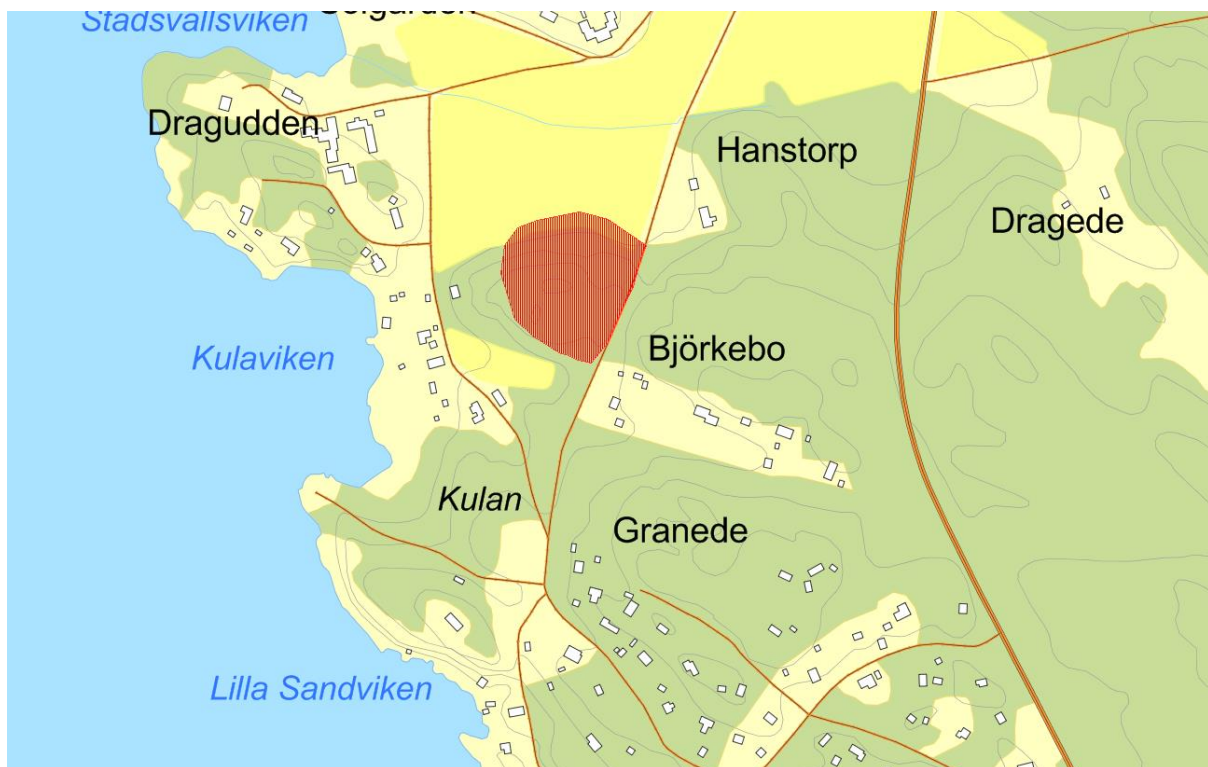
# FÖRUTSÄTTNINGAR

## NATUR

### Mark och vegetation

Utmed Torsbys kust är mycket av vegetationen anlagd gräsmark och hållmark med lav- och risvegetation vilket är mycket utbrett på bergsryggarna, men det finns även flera områden med bland annat vass, fuktlövskog, barrskog, hållmarkstallskog och ädellövskog. På sluttningarna och i lägre partier tar gran-, bland- och lövskog vid.

Inom området finns en ekbacke på fastigheten Torsby 1:9 som är klassat som ESKO (ekologiskt känsligt område). Området har även klassats som naturvärdesobjekt av Skogsstyrelsen. Detta innebär att området är viktigt för den biologiska mångfalden samt bedöms kunna hysa hotade och ovanliga arter i framtiden. Inom ESKO-området och närliggande fastighet finns grova träd. På fastighet Torsby 1:166 står ett par riktigt grova, vidkroniga, gamla ekar. I fuktlövskogen i viken innanför Kulan finns det många grova lövträd och mycket död ved som är viktig för olika insekter, svampar, lavar mm.



**Fig. 4** ESKO-områdets lokalisering (rödmarkerat område)

I planområdet finns en lindallé som går vidare in i detaljplanen för Dragudden norr om T3. Alléer har ofta höga naturvärden tack vare trädens ålder och bidrar även till variation i landskapet. Alléer har ett generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Trädens bevarande har inte bara betydelse för landskapsbilden och den biologiska mångfalden, utan även för hantering av dagvatten då träden suger upp mycket av regnvattnet.

## Torsbyfjärden

Delar av Torsbyfjärden ingår i planområdet. Torsbyfjärden är recipient för Hemmesta träsk och för hela sydvästra Värmdölandet.



*Fig. 5 Foto, Torsbyfjärden. Delar av Torsbyfjärden ingår planområdet*

## Strandskydd

I Sverige råder ett generellt strandskydd. Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag (MB 7 kap. 13 §). Strandskyddet har två syften:

1. långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden
2. att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten

Strandskyddet är generellt 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Detta gäller åt båda hållen dvs. både 100 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet. I det aktuella området råder strandskydd längs Torsbyfjärden och fastigheterna som gränsar mot Kulaviken, Lilla Sandviken och Kilsviken. I dagsläget finns det ett flertal byggnader inom strandskyddat område. Det finns även privata bryggor på både föreningens gemensamma mark samt på privat mark som omfattas av strandskydd. Kommunen får medge dispens från strandskyddet om det finns särskilda skäl.

## Geologi

Markförhållandena varierar inom området med urberg, glacial lera och sandig morän. Marken har inte undersökts. Detaljplaneområdet består av relativt kuperad terräng. De högsta punkterna ligger på drygt 30 meter över havet. Det förekommer också mindre höjdparter med smala dalgångar emellan, ett så kallat sprickdalslandskap med urberg och tunt jordtäckte på höjderna och glacial lera och sandig morän i dalarna och de lägre delarna. I de kuperade och höglänta delarna av området varierar jorddjupet från noll till cirka ett par meter. Utmed strandzonen, under vattenytan, finns botten med glacial lera och kristallin berggrund/urberg.

## MILJÖFÖRHÅLLANDEN

### Miljö kvalitetsnormer

På grund av den begränsade trafiken inom området bedöms inte bullret öka nämnvärt i och med genomförande av planen. Det förekommer inget överskridande av varken buller- eller utsläppsnivån inom området. Anläggande av kommunalt vatten- och spillvattennät bedöms medföra att utsläpp av näringsämnen till grund- och ytvatten minskar och att miljö kvalitetsnormer för vatten ej kommer att överskridas.

### Förändring av havsvattennivån

Medelvattenståndet är beräknat av SMHI för Stockholm 2012 till -0,4 m i höjdsystem RH00. Inga närmare beräkningar har gjorts för Torsby. Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivån +2 meter över medelvattennivån i höjdsystem RH00 för underkant av grundkonstruktion för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsens rekommendationer för bebyggelsen ska ligga på +2,45 meter enligt höjdsystemet RH00 eller + 2,95 - 3,00 meter i RH2000.

### Dagvatten

Enligt Värmdö kommuns dagvattenpolicy 2012-03-14 så är föroreningshalterna i dagvattnet för småhusområden med >8000 fordon/dygn låga. Planområdets dagvatten påverkar således inte yt- och grundvattnet i omgivande vattendrag negativt.

### Markradon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

### Störningar

En trafikbullerutredning för området är gjord och den visar att bullervärdena inom planområdet till största delen underskrider Naturvårdsverkets rekommenderade värde för bullervärden i bostadsområden (Miljö kvalitetsnormer för buller).

## RISK OCH SÄKERHET

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.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Områdets historia och bebyggelseutveckling**

Marken tillhörde längre tillbaka Torsby gård som har rötter ner i forntid. Torsby nämns i källorna första gången 1323 då Sigvid i Torsby närvarar som fasta (god man) vid ett ting i Värmdö kyrka. Den sista som brukade gården som jordbruksenhet var Carl Johan Dahlberg som ägde gården 1856 till 1898. Han ska ha låtit uppföra de flesta av Torsby gårds hus samt rationaliserat jordbruket. År 1916 köptes gården av grosshandlaren Robert Nathanson som året därpå sålde den vidare till kolimportören och redaren Georg Lavén.

Utvecklingen som följer därefter är typisk för skärgårdens små gårdar. Torsbys gårds ägor styckades och såldes av i etapper. 1924 styckades 20 stycken tomter och 1932 styckas kvarvarande egendom upp i ytterligare tomter. Från 1920-talet och främst 30-talet fick den breda massan möjlighet att skaffa sig en stuga i skärgården. Sportstugan gjorde nu intåg. Inget fenomen har i sådan omfattning påverkat kommunens bebyggelsestruktur som framväxten av sportstugeområdena under 1900-talets första hälft.

### **Befintlig bebyggelse**

Bebyggelsen inom området består till viss del av mindre fritidshusbebyggelse byggda från 1930-talet och framåt. På senare år har dock ett flertal permanenthus kommit till. Dessa hus är större än fritidshusen men har ändå tydligt släktskap med fritidshusen i sin utformning.

Permanenthusen är uppförda i en till två våningar. Fasadmaterialen är huvudsakligen av trä, taken ofta sadeltak. Längs väg 274, ligger permanentbostäder på tomter med direkta utfarter mot väg 274.

På fastigheterna Torsby 1:354 och 1:355 finns idag ett tempel i ett enbostadshus och grannfastigheten används som parkering. Planen har inte för avsikt att legalisera denna lösning p.g.a. olämpligheten att ha en verksamhet som ökar biltrafiken inom området.

### **Kulturmiljö och landskapskaraktär**

Trots etableringen av fritidshusbebyggelse och senare åretruntboende finns delar av Torsby gårds före detta ängs- och åkermarker kvar i landskapet, vilket bidrar till att det småbrutna odlingslandskap som är karaktäristiskt för Värmdö, ännu är läsbart i området. Äldre bebyggelsestruktur och kulturlandskap finns främst kring Torsby gård och vid Kulan samt till viss del kring Sandviken där det legat ett båtmanstorp. Här finns bevarade landskapselement så som före detta odlingsmark, äldre lövträd, alléer samt byggnader med ursprunglig bevarad karaktär. Genom Torsbyområdet går även den gamla landsvägen som gick förbi krogen Kulan på väg mot Värmdö kyrka. Vägen har kvar sin ursprungliga sträckning. Väster om Kulan finns Kulanvägen som leder till en Ångbåtsbrygga som inte är i bruk.

Vid utvecklingen av fritidshusområde har tomter och vägnät anpassats efter terrängen, vilket ger en varierad bebyggelsestruktur. Tomterna är generösa och husen är fint inpassade i terrängen med mycket sparad natur.





**Fig. 6** Häradsekonomiska kartan från 1901-06 med inringade områden som än idag bär spår av äldre bebyggelsekaraktär



**Fig. 7** Del av den gamla landsvägen vid Torsby gård. Vägen har kvar sin ursprungliga sträckning.

### Offentlig och kommersiell service

Området ligger cirka tre kilometer från Hemmesta centrum. Där finns matvarubutik, handel och restauranger samt skola med årskurserna 0-9 och två förskolor. Då antalet barn i förskoleåldrarna förväntas öka finns behov av ytterligare förskoleplatser i närområdet. I planen för delområde Torsby, T1 har mark reserverats för en förskola i områdets nordöstra del.



## **TILLGÄNGLIGHET**

Området är delvis kuperat och kan vara svårtillgängligt. Tillgänglighet på den enskilda fastigheten förutsätter anpassning.

## **REKREATION**

De boende inom planområdet har genom Torsby Samfällighetsförening tillgång till samfällda grönområden med stränder och båtplatser i Gummelviken och Ramserviken. Det finns även båtplatser som förvaltas av enskilda boende inom planområdet. I planområdet Torsby, T1 finns en iordningsställd lek- och festplats. I planområdets södra del finns en badplats som nås med bil från Torsby Ängsväg.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Värmdövägen, väg 274**

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

Inom planområdet finns flera väganslutningar och direktutfarter från enskilda fastigheter till väg nr 274 varav några har dålig sikt.

I det avsnitt av väg 274 som berör befintliga lokala utfartsvägar från Torsby är hastigheten begränsad till 50 km/tim. Trafikverket har för närvarande inga planer vare sig på breddning av vägen eller på förbättringar av korsningspunkter utmed sträckan längs Torsby. En gång och cykelväg läggs ut längs väg 274. Denna gång- och cykelväg kommer dock att ligga utanför planområdet.

### **Vägnätet inom planområdet**

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.

### **Kollektivtrafik och parkering**

Avståndet från bostäderna till busshållplatser för lokalbussar varierar från omedelbar närhet till cirka 800 m. Hemmesta trafikeras av stornätsbussar mot Stockholm med hög turtäthet. Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) ansvarar för trafikeringen. Bussvändslinga finns i Hemmesta.

Parkering sker på den egna fastigheten. En parkering och sopstation för boende på Torsby holme finns i södra delen av planområdet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

I Torsby finns enskilda anläggningar för vatten- och spillvatten. Dessa innefattar infiltrationsanläggningar, slutna tankar, stenkistor och avloppsledningar rakt ut på marken. Infiltration i området är försvårad i de delar som utgörs av leror. Vattenbrist och risk för saltvatteninträngning förekommer i delar av Torsby.

### Dagvatten

Planområdet ligger i sin helhet utanför verksamhetsområdet för dagvatten. Byggnader som är belägna på höjdpunkter inom fastigheterna har bra förutsättningar för att det dagvatten som uppkommer på tak och andra hårdgjorda ytor ska kunna avrinna från byggnader och vidare ut på tomtmark. Fastigheterna är stora och endast en liten del av den totala tomtmarken utgörs av hårdgjord yta (i form av hus och asfalterade uppfarter), medan resterande del till stor del utgörs av gräsytor eller naturmark. Detta ger bra möjlighet till infiltration och medför att avrinningen från fastigheterna minskar.

I samband med planarbetet har två dagvattenutredningar utförts av WRS (2013) och Atkins (2014). Syftet med dagvattenutredningarna har varit att redogöra för hur dagvattenhanteringen i Torsby T3 bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipient samt undvika översvämning av fastigheter. Dagvattenutredningen har identifierat låglänta områden med risk för översvämning i avrinningsområde B och D, se bilaga WRS rapport 2013.

### Värme

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning. Idag används olja eller el i vissa fall kombinerat med vedeldning. Det vore önskvärt om användningen av förnyelsebara energikällor skulle kunna öka inom området.

### El, tele och datatrafik

Vattenfall svarar för områdets elförsörjning och Telia Sonera är huvudman för telenätet. El- och teleledningar inom området är i de flesta fall byggda som luftledningar med samband mellan el och tele.

### Avfall

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet. Om det inte är möjligt att anordna vändplats för sopbilar ska möjlighet att iordningställa särskilda sophämtningsplatser säkras. Vid Hemmesta vägskäl finns en återvinningscentral för grovavfall. Återvinningsstation för förpackningar samt en miljöstation för farligt avfall finns vid Hemmesta Torp vid väg 274.

# PLANFÖRSLAGET

## FÖRESLAGEN FASTIGHETSSTRUKTUR OCH BEBYGGELSE

Planförslaget innebär att byggrätten regleras inom området och att den befintliga fastighetsstrukturen till stora delar behålls.

Nuvarande fastighetsstorlekar bevaras till största delen genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek övergripande regleras till 2000-2500 kvm. En fastighet har minsta tillåtna fastighetsstorlek 15 000 kvm. Några fastigheter får en minsta fastighetsstorlek som motsvarar fastighetens areal idag. Ca 20 nya fastigheter kan bildas.

Planen tillåter endast ett friliggande en- och tvåbostadshus.

Från den 2 juli 2014 kan en fastighetsägare, utan bygglov, bygga ett mindre komplement bostadshus på 25 kvm, utföra en mindre tillbyggnad på 15 kvm, förse en befintlig byggnad med två takkupor samt att inreda ytterligare en bostad i ett befintligt enbostadshus. Komplementbyggnader bör ta hänsyn till Torsbys kulturmiljö och det strandnära läget.

Bebyggelsen kan enligt förslaget uppföras i högst två våningar. Med tvåvåningsbyggnad menas en byggnad som i någon del är uppförd i två plan. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad varierar med hänsyn till fastighetsstorlekarna mellan 200-250 kvm och största tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter. Det innebär en byggrätt på ca 350 - 500 kvm bruttoarea. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvm med en tillåten byggnadshöjd på 3,0 meter.

På fastigheten 1:261 finns två byggnader som föreslås bevaras och användas till kontor, småindustri, hantverk och samlingslokal. Möjlighet till kompletterande bebyggelse medges i den norra delen av fastigheten.

### Placering och utformning

All ny bebyggelse och byggnadsverk skall utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Några av fastigheterna i området ligger i en miljö med kulturhistoriska, estetiska och landskapsbildsmässiga värden (se *Kulturmiljöutredning*). För att inte dessa miljöer ska påverkas negativt ska ny byggnad utformas så att den ansluter till kulturmiljön och omgivande bebyggelse.

### VARSAMHETSBESTÄMMELSER OCH RIVNINGSFÖRBUD

I den kulturhistoriska utredningen som gjorts inför planläggningen har byggnader med ett kulturhistoriskt värde beskrivits och värderats. Några av byggnaderna har ett särskilt kulturhistoriskt värde och därför belagts med varsamhetsbestämmelser (k). All bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens varsamhetskrav, men för byggnader med ett utpekat kulturhistoriskt värde krävs särskild hänsyn vid ändring och underhåll. Varsamhetsbestämmelserna innebär inget skydd av befintliga material, men vid underhåll och utbyte av befintliga material ska detta göras i ett utförande som är anpassat till omgivningens karaktär och/eller typiskt för byggnadens huvudkaraktär.

Två byggnader har ett högt kulturhistoriskt värde varför dessa föreslås få rivningsförbud (q). Rivningsförbud ställer inte några krav på tekniskt utförande och särskilda material vid underhåll, men underhållet ska utföras varsamt så att byggnadernas detaljer och karaktärsdrag bevaras. Nedan visas de byggnader med ett utpekat kulturhistoriskt värde med k<sub>1</sub> och q<sub>1</sub>-bestämmelser samt motiveringen till det kulturhistoriska värdet.

## Byggnader med bestämmelser q<sub>1</sub> och k<sub>1</sub>.

### Torsby 1:261 Ladugård

Ekonomibygnad, uppförd 1918, på samma plats som äldre ladugård. Byggnaden i två våningar med brutet sadeltak är uppförd på en sockel av huggen natursten. Byggnaden har en lägre ladugårdsdel och högre loftdel med en typisk volym och skala som är karaktäristiskt för det tidiga 1900-talets ekonomibygnader.

#### *Kulturhistoriskt värde*

Byggnadens kulturhistoriska värde ligger i att den är en typisk representant för det tidiga 1900-talets ekonomibygnader och att den har kvar bevarandevärda detaljer. Ny användning kan vara lämplig men ombyggnad ska ske med hänsyn till byggnadens karaktär och uttryck.

#### *Karaktär och bevarandevärda detaljer:*

- Byggnadens volym
- Huggen naturstenssockel
- Takform
- Träpanel målad med röd slamfärg
- Ursprungliga småspröjsade fönster



### Torsby 1:166 Bostadshus (Kulan)

Byggnaden i nationalromantisk stil är uppförd under tidigt 1900-tal. Byggnaden har en, för nationalromantiken, karaktäristisk stil med småspröjsade fönster, list som delar in våningarna med stående locklistpanel i den undre våningen och fjällpanel i övre samt i gavelrösten. Dekorativa snickerier med mjuka former vid balkong och fönsteröverstycken bidrar även till drag av jugendstil, särskilt fönsteröverstycket i gavelröset har en karaktäristisk utformning i jugendstil.

#### *Kulturhistoriskt värde*

Som en mycket representativ byggnad för nationalromantikens byggnadsstil har byggnaden höga arkitektoniska och byggnadshistoriska värden. Tack vare att byggnaden har väl underhållna och bevarade detaljer är det kulturhistoriska värdet högt.

#### *Karaktär och bevarandevärda detaljer:*

- Byggnadens volym
- Takform och takbeläggning
- Fönstrens utformning och placering
- Snickerier och utsmyckning
- Panel (fjällpanel övre våning, gavelrösten och veranda, stående locklistpanel undre våning)
- Synlig sockel i natursten
- Färgsättning



### Byggnad betecknade med $k_1$ och $e_3$ (k-bonus)

#### Torsby 1:319 sportstuga

Sportstuga i allmogestil uppförd 1938. Byggnaden har för sportstugan karaktäristiska detaljer såsom den typiska skorstenen och farstukvisten. Stugan har därutöver unika detaljer som olika typer av fönster; ett blyinfattat fönster med olikfärgat glas, en mycket dekorativ fönsteromfattning på den norra gaveln, farstukvist med vridna pelare och baldakinformad list.

#### *Kulturhistoriskt värde.*

Sportstugan har ett högt kulturhistoriskt värde tack vare att den är i ursprungligt skick och oförändrad sedan byggtiden. Den har för sportstugan karaktäristiska detaljer i allmogestil, men också helt unika detaljer så som den speciellt utformade farstukvisten och den norra gavelns rikt utsmäckade fönster.

#### *Karaktär och bevarandevärda detaljer*

- Byggnadens volym
- Takform
- Fönstrens utformning
- Snickeridetaljer i farstukvist och fönsteromfattningar



#### Torsby 1:359 Byggnad betecknade med $k_1$

Byggnaden är uppförd vid det äldre torpstället Kulan där det bedrevs krogverksamhet under 1700-talet och fram till 1800-talets mitt och här hölls också ting. Nuvarande byggnad är uppförd mellan 1858 och 1900. Byggnad har blivit till- och ombyggd med takkupor, farstukvist och balkong.

#### *Kulturhistoriskt värde.*

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde genom sitt äldre byggnadsskick som till stor del är bevarad. Platsen har som sådan ett kulturhistoriskt värde som viktig knutpunkt genom sin funktion för ting och krog.

#### *Karaktär och bevarandevärda detaljer*

- Det branta sadeltaket med inbyggd takfot
- Liggtimmerstomme
- Snickerier såsom pardörrar och fönsterluckor
- Byggnadens volym och branta sadeltak
- Utkragad skorsten





### Byggnader betecknade med k<sub>1</sub>

#### Torsby 1:261 Ekonomibyggning

Byggnadens kulturhistoriska värde ligger i att den är en typisk representant för det tidiga 1900-talets ekonomibygnader och att den har kvar bevarandevärde detaljer.

*Kulturhistoriskt värde (se Torsby 1:261 Ladugård)*

*Karaktär och detaljer:*

- Byggnadens volym
- Huggen naturstenssockel
- Takform
- Träpanel målad med röd slamfärg
- Ursprunglig småspröjsade fönster



### Byggnader betecknade med k<sub>1</sub>

#### Torsby 1:371 Huvudbyggnad

Byggnaden är troligen uppförd under tidigt 1900-tal. Den kompakta formen och det tunga mansardtaket med sina valmade gavelspetsar är typiska för hus uppförda under 1900-talets början. Byggnaden står på en grund av huggen natursten. Fasaderna är locklist målade i ljusgul kulör. Fönsterfoder, lister och snickerier är vita. Under mitten av 1950-talet ersattes de ursprungliga fönstren med tre lufter i varje båge av en mer modern fönstertyp. Vid byte bör fönstren återställas.

*Kulturhistoriskt värde*

Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde eller miljöskapande värde tack vare dess ålder, bevarad volym och skala.

*Karaktär och detaljer:*

- Byggnadens volym
- Huggen naturstenssockel
- Takform
- Dekorsågade taktassar
- Murad skorsten



På fastigheten finns en äldre källartsuga i liggtimmer. Byggnaden har inga särskilda bestämmelser men kan vara värdefull att bevara i miljön.

För en fördjupad beskrivning av områdets kulturhistoriska värden, se i bilaga: *Kulturmiljöutredning - Kulturhistorisk inventering och värdering inför planläggning av Torsby och Kulan.*

## **MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR**

Inom planområdet bevaras naturområdena. Dessa marker, som ej får bebyggas, markeras med NATUR. De grova ekarna på Torsby 1:166 markeras med n<sub>1</sub>, träd som inte får fällas. Planen innebär inte någon ny bebyggelse på naturmark. Den glesa bebyggelsekaraktären bevaras genom att de befintliga bostadsfastigheterna endast får avstyckas i stora fastigheter.

## **VATTENOMRÅDEN**

I plankartan markeras tre vattenområden. Några fastighetsägare har en brygga vid Kulan (WB1-område), denna ingår inte Torsby samfällighetsförening. Torsby holme tomtägarförening har en brygga på södra delen av planområdet (WV<sub>1</sub>-område).

## **STRANDSKYDD**

Strandskyddet har upphävts av länsstyrelsen, beslutet inträder då planen vinner laga kraft. Upphävandet gäller inom kvartersmark, på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA) och småbåtshamnen med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1, området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens skyddsbestämmelser om strandskydd. På naturmark och i vattenområdena ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller för växt- och djurlivet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Stora delar av de fastigheter som ligger längst vattnet består av enskilda fastigheter och är sannolikt inte möjligt att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen. De kommer därför läggas ut som kvartersmark med prickmarkering närmast vattnet som innebär att marken inte får bebyggas. På vissa fastigheter har möjligheterna för nybyggnation begränsats med prickmark på grund av markförhållanden med mycket brant terräng och/eller låglänta fuktiga områden samt utifrån översiktsplanens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå.

## **MILJÖKVALITETSNORMER**

### **Vattenkvalitet för vatten och spillvatten**

Utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar medför att ett stort antal enskilda anläggningar i planområdet tas ur bruk. Det kommer att innebära att det finns förutsättningar för att vattenkvaliteten kan förbättras avsevärt.

Kommunen avser inte att bygga ut dagvattenledningar i området. Befintlig byggnation är gles och fastigheterna är stora varför det finns bra förutsättningar för fortsatt lokalt omhändertagande av dagvattnet. Planförslaget redovisar också att mark planläggs som allmän platsmark natur och således inte kommer att exploateras. Föreslagen detaljplan begränsar starkt möjligheten att avstycka fler fastigheter och det innebär att fastigheterna i området också fortsättningsvis kommer att vara stora. En gles exploatering skapar goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten som också medför en viss rening/fördröjning. Befintliga diken har redovisats i detaljplanen och i något fall finns diken i det som är utlagt som allmän platsmark natur.

### **Buller**

För fastigheterna Torsby 1:206, 207, 208 och 1:357 där bullervärdena i viss uträkning överskrider tillåter planen bullerdämpande åtgärder upp till 2,5 meter högt plank över Värmdövägens nivå. Plank utförs enhetligt för hela sträckan ( $m_1$ ).

### **GATOR OCH TRAFIK**

Ett ändamål för planarbetet är att skapa framkomliga och säkrare vägar. Endast lokalgator finns inom planområdet. Utlagda vägområden möjliggör en framtida breddning av vägarna.

Torsby 1:207 behåller sin utfart mot Värmdövägen, övriga fastigheter har utfartsförbud mot Värmdövägen och anslutningen till Torsby Krokväg. Torsby Krokväg ansluts till länsväg 274 och är placerad på södra delen av Torsby 1:206.

För att säkerställa framkomlighet och utrymme för renhållning och räddningstjänst behövs vändplatser, alternativt möjlighet till rundkörning. I planen har därför även mark reserverats för vändplatser. Utformningen av vägnätet kan ske på flera olika sätt och huvudmannen har ansvar för att vägarna är trafiksäkra och håller tillräckligt hög standard.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

#### **Vatten- och spillvattenledningar**

Kommunens avsikt är att bygga fram kommunala vatten- och spillvattenledningar så att alla fastigheter i Torsby kan anslutas till det kommunala nätet. Spillvatten är det avlopp som kommer från hushållet. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut som ett konventionellt system med självfallsanslutning för fastigheterna där så är möjligt. En pumpstation kommer att behöva byggas för detta ändamål, den placeras norr om planområdet. För övriga fastigheter byggs ett LTA-system med en mindre pump och pumpsump för respektive fastighet.

#### **Brandvattenförsörjning**

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Vilket innebär att det är längre mellan brandposterna och att vatten finns i brandbilarna.

#### **Dagvatten**

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som ska avgöra hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. Som första steg i omhändertagandet av dagvatten förespråkas lokalt omhändertagande på tomtmark. Kommunen kommer inte att bygga ut dagvattenledningar.

För att uppnå god kvalitet på yt- och grundvattnet är det viktigt att lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas inom området, så att infiltration och rening kan ske innan vattnet når Torsbyfjärden. Grönytor behöver sparas i naturliga avrinningsvägar för dagvattnet både inom kvartersmark och allmän platsmark.

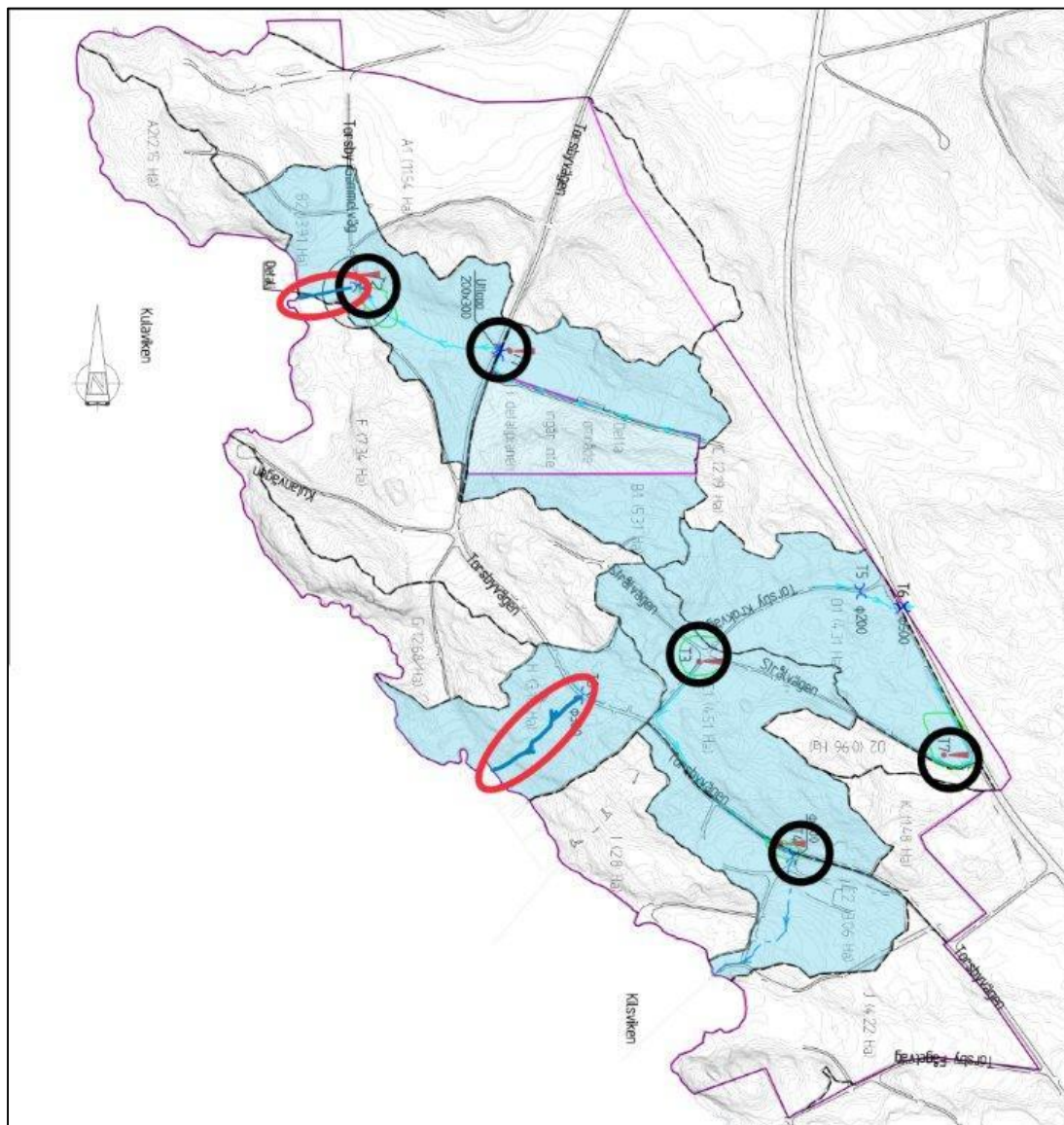
Lokala förutsättningar för dagvattenhantering beskrivs närmare i de för planen framtagna dagvattenutredningarna WRS 2013-11-15 och Atkins 2014-04-16.

#### *Rekommendationer för parkeringsytor etc:*

För parkeringsytor, uppfarter, takytor mm kan andelen hårdgjorda ytor minimeras genom att använda genomsläppliga material, så som gräs, grus, rasterbeläggning, permeabel beläggning, samt leda ut dagvattnet i öppna gräsbeklädda diken.

Generella åtgärder som rekommenderas på tomtmark är:

- Minimera hårdgjorda ytor på tomtmark.
- Spridning av tak- och dränvatten i flera punkter.
- Anpassa infrastruktur efter naturliga eller anlagda svackor.



**Fig. 8** Blåfärgade områden är identifierade viktiga avrinningsområden inom området. Fem punkter, markerade med svart ring är platser där dagvattenrapporten rekommenderar åtgärder. Inom röd markering sker utlopp för dagvattnet på kvartersmark. Atkins dagvattenutredning 2014-04-16 inkl. Bilaga 1

Viktiga avrinningsstråk som bör bibehållas i området identifieras i delområdena, markerat med blå färg i kartan. Dagvattenutredningen har identifierat fem kritiska punkter i området där rapporten rekommenderar tekniska åtgärder (utbyte/rensning trummor) för hantering av dagvatten. Dagvattnet har enligt kommunens dagvattenpolicy låga föroreningshalter.

### Värme

Värmdö kommun har antagit energimål där bl.a. användningen av förnybara energikällor (sol, vind, bioenergi) ska uppgå till 50 procent 2030 och oljeanvändningen ska ersättas helt till 2030.

### El, tele och datatrafik

Transformatorstationer betecknas med E<sub>1</sub> på plankartan.

En befintlig elkabel finns nergrävd på fastigheten Torsby 1:166, området reserveras i förslaget till mark som skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar detta är markerat med u i planen.

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

De kostnader som uppstår vid flytt av TeliaSonerars ledningar bekostas av den som initierar flytten.

I samband med att ledningsnätet för vatten- och spillvatten byggs ut kan det också vara lämpligt att markförlägga el och teleledningar. Datakommunikationer byggs ut av berörda operatörer.

En luftledning (el) har säkerställts på kvartersmarken intill Torsby 1:17 södra del.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Planförslaget bedöms inte innebära någon väsentlig negativ påverkan på områdets mark och vattenområden. Planområdet är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och tillskottet av ny bebyggelse är litet. Utbyggnaden av kommunala vatten- och spillvattenledningar kommer att påverka vattenmiljön positivt.

Stockholms Luftvårdsförbunds mätningar visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid NO<sub>2</sub> och partiklar PM<sub>10</sub> underskreds år 2010. Miljökvalitetsnormerna beräknas därför inte överskridas i planområdet.

Villabebyggelse på relativt rymliga tomter bedöms inte ge någon negativ påverkan på stads-och landskapsbild. Då befintliga naturområden till stora delar säkerställs i detaljplanen blir inte heller påverkan på naturområdena stor.

### KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

Delar av området är påverkat av buller från väg 274. För fastigheterna Torsby 1:206, 207, 208 och 1:357 kan dock bullervärdena i viss uträkning överskridas vid fasaden som vetter mot vägen. I övrigt bedöms den förväntade ökningen av trafiken inte påverka bullersituationen i området på så sätt att godtagbara bullervärden överskrids. Ett genomförande av planen medför en godtagbar trafiksäkerhetsnivå. Det är inte möjligt att uppnå fullgod tillgänglighet för rörelsehindrade på grund av terrängförhållandena.



Kvartersmark under +2,5 RH 2000 är markerad som mark som inte får bebyggas, även där marken pga. stora nivåskillnader är olämplig att bebygga markeras som mark som inte får bebyggas.

## **SOCIALA KONSEKVENSER**

Planen innebär att de sanitära förhållandena förbättras genom att kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Genom säkrad bygg rätt kan trångbodda få möjlighet till en rymligare bostad.

## **KONSEKVENSER FÖR INFÖRANDE AV VARSAMHETSBESTÄMMELSER OCH RIVNINGSFÖRBUD**

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

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

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

## **MEDVERKANDE**

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Helena Gåije, planarkitekt  
Erik Melin, bitr. planarkitekt  
Jan Wennberg, VA-ingenjör  
Susanna Eschricht, ansvarig kulturmiljön

### **MEDVERKANDE KONSULTER**

Mats Åkerblad, planarkitekt  
Henrik Swensson, exploateringsingenjör

Värmdö 2016-03-22

### **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije  
Planarkitekt