VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2016-05-20

Handläggare
Emilie Hellström
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
2016KS/0238

Kommunstyrelsens planutskott

Samråd för detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden

Förslag till beslut

1. Samrådshandlingar till detaljplan för Torsby 1: 342 – Dragudden godkänns.
2. Detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden skickas ut på samråd.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

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. All naturmark sparas och skyddas i och med planläggning och större delen av åkermarken planläggs för odlingsändamål. Planförslaget innebär uppförande av 66 bostäder i radhuslängor samt i flerfamiljsvilla. Bebyggelsen uppförs i en öppen och gårdsbildande struktur där även växthus och odlingslotter planeras.

Detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden antogs av samhällsplaneringsnämnden (SPN) den 20 maj 2014 men överklagades till länsstyrelsen. Detaljplanen överklagades sedan vidare till mark- och miljödomstolen (MMD) som beslutade emot länsstyrelsens beslut och upphävde detaljplanen. Domstolen ansåg att kommunen inte med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket 1. miljöbalken har kunnat upphäva strandskyddet i den omfattning som beslutats och ansåg att planen stred mot 4 kap. I 7 § PBL och 7 kap. miljöbalken. Kommunen överklagade detta beslut till mark- och miljööverdomstolen (MMÖD) men mottog den 2 februari 2016 av mark- och miljööverdomstolen beslut om att mark- och miljödomstolens beslut stod fast.

Förvaltningen bedömer nu efter genomförd revidering att förslag till detaljplan Torsby 1:342-Dragudden kan skickas ut på förnyat samråd.

Bakgrund

- SPN beslutar om att påbörja planarbetet i januari 2012
- Kommunstyrelsen antar start-PM i augusti 2012
- SPN beslutar om samråd för förslag till detaljplan i februari 2013
- Planförslaget ute på samråd 2013-02-07 till 2013-03-05
- SPN beslutar att ställa ut planförslaget för granskning samt godkänner samrådsredogörelsen i december 2013
- Planförslaget ute på granskning 2014-02-04 till 2014-02-24
- Planförslaget antogs 2014-06-18
- Överklagad till Länsstyrelsen, augusti 2014
    - *Beslut enligt kommunens förslag*
- Överklagad till mark- och miljödomstolen (MMD), april 2015
    - *Dom: upphävande av detaljplan – ej uppfyllda skäl att upphäva Strandskydd.*
- Överklagades av kommunen till mark- och miljööverdomstolen (MMÖD), januari 2015
    - *Dom: beslut enligt MMD*
- Detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden upphävdes av MMÖD, januari 2016
- Planförslaget omarbetas utefter MMD:s dom, j 2016
- Planförslaget föreslås skickas ut på nytt samråd, juni 2016

Ärendebeskrivning

I kommunens översiktsplan antagen 2011-12-14 är planområdet utpekat som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Vidare anger översiktsplanen att byggande på brukbar mark bör undvikas. I detta planförslag placeras två radhuslängor på åkern längs med Torsby Gammelväg samt en radhuslänga i planområdets södra åkerkant längs med mindre befintlig väg, ca 10 % av åkermarken tas i anspråk för bebyggelse och övrig åkermark föreslås sparas och planläggs som odling.

Planområdet har fungerat som handelsträdgård i början på 1900-talet och från 1950-talet som konferensanläggning åt Frälsningsarmén. Mellan 2009–2011 har lokalerna även varit uthyrda som behandlingshem. Bebyggelsen finns kvar idag men planeras att rivas och ersättas i och med planläggning av fastigheten. Området är sedan tidigare inte planlagt. Planområdet finns med i programmet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet pekas området ut som lämpligt för nya bostäder.

Området är naturskönt beläget i norra delen av Torsby. Torsby är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO) utpekat i översiktsplanen från 2011. Planområdet för Torsby 1:342 - Dragudden ligger strax norr om PFO för Torsby. Tidigare var det aktuella planområdet tänkt att vara med i detaljplanen för den sista

etappen av detaljplaneläggning i Torsby (T3+T4), men på grund av att detaljplanen kommer att behandla andra frågor än de som berör ett förändringsområde planläggs området i egen plan. Planen ska pröva markanvändning för bostadsändamål om 66 bostäder uppförda i rad- och parhus.

Detaljplanearbetet för Torsby 1:342 – Dragudden har en ambition att skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande. Exploateringen vid Dragudden/Torsby Havsvik syftar till att ersätta gammal bebyggelse med ny samt placera nya byggnader på en mindre del av odlingsmarken. Förslaget går ut på att riva de baracker som byggdes av frälsningsarmén samt riva huvudbyggnaden och trädgårdsmästarbostaden. Enligt förslaget kommer lekstugan att bevaras samt en mindre ekonomibyggnad. Huvudbyggnadens inredningsdetaljer är av kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar som ska sparas. Någon eller några av dessa detaljer ska återanvändas i det planerade växthuset. Vidare är syftet att öppna upp och tillgängliggöra naturmarken och strandområdet för boende, närboende och allmänhet.

Detaljplanen handläggs enligt reglerna i PBL (2010:900).

Bedömning

Förvaltningen bedömer att föreslag till detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden är i enlighet med gällande översiktsplan med hänvisning till att aktuellt område är utpekat som ett område som ska planläggas, få kommunalt vatten och spillvatten (VS) och att endast en mindre del av åkermark tas i anspråk.

Förvaltningen anser att förslaget till detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden kan skickas ut på förnyat samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar och till sitt ledningssystem hörande pumpstationer. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av privata ledningar inom fastigheten.

Bostadsbyggandet innebär positiva samhällsekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Föreslagen användning är i linje med det ökade bostadsbehovet i kommunen och Stockholms län. Åtgärderna bedöms inte skada befintliga natur- eller kulturvärden och sker i ett område där det redan finns omfattande bostadsbebyggelse. Planen bedöms inte medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms således vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Det planerade bostadsområdet ska byggas som lågenergihus. Bilpool med elbilar ska finnas, bekvämare busshållplats med belysning skall ordnas i enlighet med avtal mellan

exploatör, Trafikverket och Trafikförvaltningen. I området planeras även ett miljöhus för sortering av avfall, växthus och odlingslotter för odling av hushållsväxter ska finnas. Syftet är att uppnå ett långsiktigt hållbart bostadsområde.

Den föreslagna bebyggelsen planeras inom område för strandskydd. Planförslaget innebär bl.a. att ny bebyggelse uppförs huvudsakligen inom det område där befintlig bebyggelse är belägen idag och i anslutning till befintligt vägnät. 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 ökar tillgängligheten för allmänheten genom de stigar som finns och som avses förbättras. Sammantaget bedöms planintresset överväga strandskyddsintresset, och det finns enligt förvaltningens bedömning särskilda skäl att upphäva strandskyddet enligt planförslaget. Strandskyddet värnas av att fri passage säkerställs, dels över naturmark men också över gatumarken som planläggs som allmän plats. Vidare planeras en upprustning av badplatsen på området, för vilket strandskyddspispens kommer att sökas.

Dagvattenhanteringen i planområdet kommer att utformas så att påverkan på yt- och grundvattenkvalitén i området minimeras. Därmed bedöms inte ytvattenvattenstatusen för området påverkas.

Konsekvenser för medborgarna

I och med planens intentioner om att öppna upp och tillgängliggöra naturområdet m.m. inom fastigheten kan boende i området få tillgång till ett natur- och strandområde med möjlighet till sandstrand, klippbad och promenadvägar.

Detaljplanen medför ett tillskott med 66 lägenheter. Den föreslagna bostadsbebyggelsen tar i anspråk till största del redan ianspråktagen mark men också mindre del av åkermark. Förvaltningen anser att den ytan (ca 10 %) som tagits i anspråk för bostad i utkanten av åkermarken är av acceptabel storlek för att kunna både tillförse bostäder för Stockholms ökande befolkning samtidigt som man bevarar möjlighet till odling i framtiden. Totalt planeras ca 75 % av fastighets yta som allmän platsmark (natur och park) och odlingsmark. Det är mindre än 10 % av den del av fastigheten som är åkermark inom planområdet som kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Bebyggelsen är placerad i utkanten av åkermarken i anslutning till Torsby Gammelväg samt en mindre del längs mindre befintlig väg i åkermarkens södra kant. 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 konstaterar förvaltningen att ingen ytterligare byggnation kan ske på åkermarken utan enbart kommer att nyttjas som odling i framtiden.

Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer. Vidare så planeras flera lekplatser inom området som kommer att kunna främja inte bara de barn som flyttar till

området utan även de som redan bor i Torsby och i Stadsvall. Idag finns ingen allmän lekplats i Torsby och lekplatser inom planområdet kan främja lek och samhörighet mellan barn i området. Vidare så sparas stora delar av naturmarken vilket kan uppmuntra till både lek i och lärande av naturen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förvaltningen i samverkan med konsult från Torkel Öste Fastighetskonsult AB.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Planbeskrivning	Biläggs
2	Plankarta	Biläggs
3	Illustrationsplan	Biläggs
4	Gestaltningsbilaga	Biläggs
5	Fastighetsförteckning, mars 2016	Biläggs ej
6	Illustration utformning/placering byggnader, maj 2016	Biläggs ej
7	Geoteknisk utredning, Geomarkservice nov 2012	Biläggs ej
8	Fladdermusinventering, Eva Rihm juli 2012	Biläggs ej
9	VA-utredning, Geomarkservice nov 2011	Biläggs ej
10	Vattenutredning, Geomarkservice okt 2012	Biläggs ej
11	Markundersökning, Geomarkservice dec 2008	Biläggs ej
12	Dagvatten, WRS dec 2012	Biläggs ej
13	Träd och natur, Värmdö kommun juli-aug 2012	Biläggs ej
14	Kulturhistorisk landskapsanalys, Värmdö kommun aug 2012	Biläggs ej
15	Kulturhistorisk byggnadsinventering, Värmdö kommun juli 2012	Biläggs ej
16	Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning, Tyréns aug 2012	Biläggs ej
17	Behovsbedömning, april 2016	Biläggs ej
18	Klassificeringssystem, ÅF – Infrastructure AB, dec 2012	Biläggs ej
19	Trädinventering och besiktning, Solna Trädvård AB november 2013	Biläggs ej
20	Torsby Havsvik – Utredningsskiss, LAND ARKITEKTER AB maj 2016	Biläggs ej

Beslut i ärendet

SPN 2012-01-31 § 15	Beslut att bifalla ansökan om planläggning. Planuppdraget påbörjas med normalt förfarande.
SPN 2012-08-21§ 109	Godkänna föreliggande Start-PM.
KS 2012-10-10§ 193	Start-PM för Torsby 1:342 – Dragudden, fastställs.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef