VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2017-01-23

Handläggare
Emilie Hellström
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2016KS/0238

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande, detaljplan för Torsby 1:342, Dragudden

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Torsby 1:342, Dragudden antas.
2. Granskningsutlåtandet godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Syftet med aktuellt förslag till detaljplan 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 stycken bostäder i radhuslängor samt i flerfamiljsvilla. Bebyggelsen uppförs i en öppen och gårdsbildande struktur där även växthus och odlingslotter planeras. Detaljplanen tas fram och hanteras enligt PBL (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015.

Bakgrund

Detaljplanen för Torsby 1:342, Dragudden antogs i 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, p 1, miljöbalken har kunnat upphäva strandskyddet i den omfattning som beslutats och ansåg att planen stred mot 4 kap. 17 § plan och bygglagen (PBL) och 7 kap. miljöbalken (MB). Kommunen överklagade detta beslut till mark- och miljööverdomstolen (MMÖD) men mottog sedan den 2 februari 2016 av MMÖD beslut att MMD:s beslut stod fast. Detaljplanen ställdes ut för samråd juni till augusti 2016 där totalt 21 yttrande inkom som besvarats i en samrådsredogörelse. Vidare ställdes planen ut för granskning i november 2016 där 17 yttranden inkom som besvarats i ett granskningsutlåtande.

Ärendebeskrivning

Översiktsplan

I kommunens antagna översiktsplan (ÖP) 2011-12-14 är planområdet utpekat som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Vidare anger ÖP att byggande på brukbar mark bör undvikas.

I aktuellt planförslag placeras två radhuslängor på åkern längs med Torsby Gammelväg samt en radhuslänga i planområdets södra åkerkant längs med mindre befintlig väg. Förvaltningen anser att planförslaget är i enlighet med gällande ÖP då endast ca 10 % av åkermark tas i anspråk och att åkermark föreslås sparas och planläggs som odling.

Detaljplan och kommunala program

Området är sedan tidigare inte detaljplanelagt. Planområdet finns med i programmet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet pekas området ut som lämpligt för nya bostäder.

Detaljplaneförslag

Området är naturskönt beläget i norra delen av Torsby. Torsby är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO) utpekat i ÖP från 2011. Planområdet för Torsby 1:342, Dragudden ligger strax norr om det prioriterade förändringsområdet (PFO) 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 PFO-område planläggs aktuellt detaljplaneområde i en egen plan. Planen ska pröva markanvändning för bostadsändamål om 66 bostäder uppförda i rad- och parhus. 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 aktuell fastighet.

Detaljplanearbetet för Torsby 1:342, Dragudden har en ambition att skapa ett bostadsområde som i hög grad bidrar till ett 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 t.ex. 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.

Förändringar efter samråd

Mindre förändringar har genomförts efter samrådet i enlighet med inkommande synpunkter från bland annat Länsstyrelsen, lantmäteriet, föreningar samt boende. Alla synpunkter är besvarade i samrådsredogörelsen. Ändringar av större vikt sammanfattas nedan.

- Förtydliganden kring linjer och bestämmelser gällande strandskydd och underjordiska ledningar har förtydligats i plankarta och planbeskrivning.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande dispens för strandskydd, biotopskydd och från artskyddsföreningen.
- Höjning av Torsby Gammelväg har tagits bort i enlighet synpunkt från förvaltande förening. För att tillgodose god tillgänglighet till byggnation på äng har vissa förändringar gjorts i plankartan gällande placering av byggrätter.
- En yta för torrdamm/översilningsyta har illustrerats i plankartan i enlighet med länsstyrelsens yttrande samt förslag från framtagen dagvattenutredning.

- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande fastighetsrättsliga frågor och konsekvensbeskrivningen.
- Grundkarta och fastighetsförteckning har kompletterats och uppdaterats

Förändringar efter granskning

Enbart några få förtydliganden har utförts i planhandlingarna efter granskning i enlighet med inkommande synpunkter. I övrigt överensstämmer föreslagna antagandehandlingar med granskningsförslaget. Alla synpunkter är besvarade i granskningsutlåtandet.

- Bestämmelsen *Naturlek* tagits bort från plankartan då dess betydelse är otydlig.
- Förtydliganden i enlighet med synpunkter från Lantmäteriet har genomförts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats med att biltvätt ska ske på ett miljöriktigt sätt där tvättvattnet omhändertas.
- Planbeskrivningen kompletterats med upplysning om att tillstånd eller anmälan krävs för att anlägga anläggningar gällande energiförsörjning.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för Torsby 1:342, Dragudden kan antas.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal.

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

Konsekvenser för miljön

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

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 med 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 samt 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 för det rörliga friluftslivet behov 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 strandskyddsdispens 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 på bostadsmarknaden 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 bostadsändamål 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 med planbestämmelse odling och prickmarkering (byggnad får ej uppföras) så medges ingen ytterligare byggnation på åkermarken utan kommer att enbart 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 fri lek och lärande av naturen.

Ärendets beredning

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

Diarienummer
2016KS/0238

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Planbeskrivning	Biläggs
2	Plankarta	Biläggs
3	Illustrationsplan	Biläggs
4	Gestaltningsbilaga	Biläggs
5	Fastighetsförteckning, jan 2017	Biläggs ej
6	Illustration utformning/placering byggnader, jan 2017	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 jan 2017	Biläggs ej

Beslut i ärendet

SPN 2012-08-21 § 109	Beslut om Start-PM
KS 2012-10-10 § 193	Beslut om Start-PM
SPN 2013-01-22 § 1	Beslut om samråd
SPN 2013-12-17 § 110	Beslut om granskning
SPN 2014-05-20 § 46	Beslut om antagande
KS 2014-06-04 § 122	Beslut om antagande
KF 2014-06-18 § 97	Beslut om antagande
KSPU 2016-06-15 § 36	Beslut om samråd
KSPU 2016-10-19 § 54	Beslut om granskning

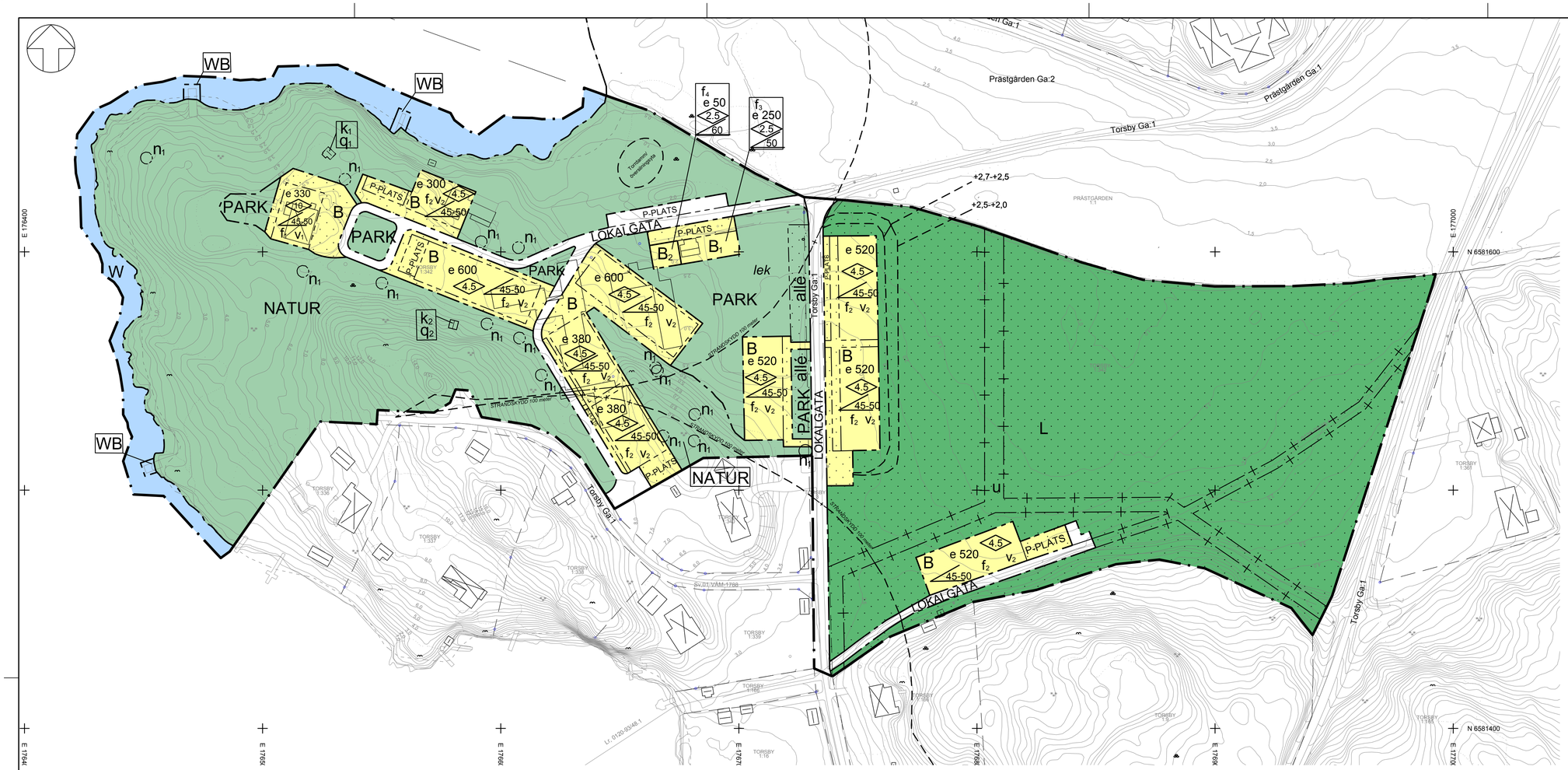
Diarienummer
2016KS/0238

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



TECKENFÖRKLARING
GRUNDKARTA

- Bestämmelsegräns
- Strandskydd
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för rättighet/servitut
- Ga-gräns
- Ledningsrättsgräns

- Bostadshus
- Övrig byggnad
- Belysningsstolpe
- Väg
- Gångbana
- Stig
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Dike
- Ägoslag
- Nivåkurvor
- 1:45 Fastighetsbeteckning
- X=6576800 Koordinatangivelse
- Lr 0120-00/92.1 Rättighetstext
- Berg i dagen
- Barrskog
- Barrträd
- Åker
- Äng
- Lövskog
- Lövträd
- Brunn

GRUNDKARTA
Kartbeteckningar enligt HMK-KA 2.2.6.1
Koordinat och projektionssystem:
Sweref 991800, Höjdsystem RH2000

Aktualitet:
Detaljinformation, datum för inmätning/fältkontroll:
2016-09-01

Fastighetsinformation och
aktualitetsdatum i fastighetsregister:

2016-09-19
Grundkartan senast reviderad:
Skala 1:1000

2016-09-21

Grundkartan upprättad av
firma: Metria AB
namn: Jan Nilsson
titel: Lantmäteriingenjör

ÖVERSIKTSKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- PARK — Anlagd park
- NATUR — Naturområde

Kvartersmark

- B — Bostäder
- B_1 — Komplementbyggnad växthus/gemensamhetslokal
- B_2 — Komplementbyggnad miljöhus
- L — Odling/Betesmark

Vattenområden

- W — Öppet vattenområde
- WB — Vatten får överbryggas. Åtgärden kräver strandskyddsdispens samt kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

--

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- allé — Alléträd får ej fällas utan marklov och dispens från det generella biotopskyddet. Om alléträd fälls skall det ersättas med motsvarande trädslag med minst 20 cm i diameter, mätt 1,3 m över marken. Befintlig allémiljö skall bibehållas. Ledningar får ej anläggas. Markuppfyllnad ska ske enligt sida 7 och 10 i planbeskrivning.
- lek — Lekplats
- n_1 — Trädet får inte fällas i annat fall än när det utgör fara eller är sjukt. Om träd fälls ska det ersättas med motsvarande träslag.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 000 — Största byggnadsarea

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
Mark och vegetation

- P-PLATS — Parkeringsplats skall anordnas inom anvisad plats

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Utformning

- 00 — Högsta byggnadshöjd i meter
- 00-00 — Taklutning i grader
- v_1 — Antal lägenheter ska vara mellan 2 och 8
- v_2 — Takkupor får ej uppföras

Utseende

- f_1 — Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sida 25
- f_2 — Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sida 25
- f_3 — Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sida 26
- f_4 — Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sida 26

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k_1 — Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändring och underhåll av byggnad ska utformas varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och tillvaratas. Underhållsarbeten ska ske med material och arbetsteknik i överensstämmelse med orginalutförande.
- k_2 — Kulturhistoriskt intressant byggnad. Ändring och underhåll av byggnad ska ske varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tillvaratas.

Byggnadsteknik

Lägsta nivå i meter för underkant av grundkonstruktion är 2,7 m från medelvattennivån

Värdefulla byggnader och områden

- q_1 — Byggnaden får inte förvanskas
- q_2 — Byggnaden får inte rivas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för trädfällning av träd på allmän plats för träd med diameter större än 15 cm, mätt 1,3 meter över mark. Fällt träd ska ersättas.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark för B och inom allmän plats LOKALGATA. Strandskyddet ligger kvar inom kvartersmark L, allmän plats PARK och allmän plats NATUR.

ILLUSTRATION
Illustrationslinjer

- Illustrationslinje
- *Text* — Illustrationstext

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Skala: 1:1000 vid A1, 1:2000 vid A3

Till planen hör:

☐ Planprogram	☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☐ Utlåtande efter utställning
☒ Planbeskrivning	☒ Fastighetsförteckning	☒ Gestaltningsbilaga
☐ Genomförandebeskrivning	☒ Samrådsredogörelse	☐
	☒ Illustrationskarta	☐

Detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden

VÄRMDÖ KOMMUN

Värmdö kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	
Upprättad enligt PBL 2010:900, i dess lydelse innan 1 januari 2015		Antagande	
2017-01-23	Reviderad	Laga kraft	
		2016KS/0238	

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Emilie Hellström
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR

Torsby 1: 342 - Dragudden

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015

Dnr: 2016KS/0238

Datum: 2017-01-23

KSPU 2017-02-23

KF 2017-03-29

Samhällsbyggnadsavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING **1**
PLANHANDLINGAR 1
BILAGOR 1
PLANPROCESSEN 2
BAKGRUND 2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN 4
PLANDATA 4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER 5
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT 5
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 6
RIKSINTRESSEN 6
STRANDSKYDD 6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR **7**
NATUR OCH REKREATION 7
STRANDSKYDD 10
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK 12
MILJÖFÖRHÅLLANDEN 12
LUFT 13
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR 13
DAGVATTEN 14
RISK OCH SÄKERHET 14
PROJEKTIDE OCH MILJÖÅTGÄRDER 15
KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE 18
SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN 21
BEBYGGELSEOMRÅDEN 23
GATOR OCH TRAFIK 26
VATTENOMRÅDEN 28
TEKNISK FÖRSÖRJNING 29
GENOMFÖRANDE **31**
ORGANISATORISKA FRÅGOR 31
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER 33
EKONOMISKA FRÅGOR 34
TEKNISKA FRÅGOR 35
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **38**
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **41**

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltningsbilaga

BILAGOR

- Illustrationsplan
- Illustration utformning/placering byggnader
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning, Geomarkservice nov 2012
- Fladdermusinventering, Eva Rihm juli 2012
- VA-utredning, Geomarkservice nov 2011
- Vattenutredning, Geomarkservice okt 2012
- Markundersökning, Geomarkservice dec 2008
- Dagvatten, WRS dec 2012
- Träd och natur, Värmdö kommun juli-aug 2012
- Kulturhistorisk landskapsanalys, Värmdö kommun aug 2012
- Kulturhistorisk byggnadsinventering, Värmdö kommun juli 2012
- Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning, Tyréns aug 2012
- Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan, maj 2016
- Klassificeringssystem, ÅF – Infrastructure AB, dec 2012
- Trädinventering och besiktning, Solna Trädvård AB november 2013
- Torsby Havsvik – Utredningsskiss, LAND ARKITEKTER AB maj 2016

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en granskningsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.

BAKGRUND

Området är naturskönt beläget i norra delen av Torsby. Torsby är ett av kommunens prioriterade förändringsområden utpekat i översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2011-12-14. Det föreslagna planområdet ligger strax norr om det prioriterade förändringsområdet Torsby T3 och har fungerat som handelsträdgård i början på 1900-talet och från 1950-talet som konferensanläggning åt Frälsningsarmén. Vidare har det även hyrts ut som behandlingshem och fungerar i dagsläget som tillfälligt boende. Bebyggelsen som finns kvar planeras ersättas i och med planläggning av fastigheten.

Beslut om att påbörja planarbete för detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden togs i januari 2012. Förslaget var ute på samråd under februari 2013 och på granskning under februari 2014. Planförslaget antogs i juni 2014 av kommunfullmäktige men överklagades till länsstyrelsen som i sitt beslut avslog/avvisade alla inkomna överklaganden. Detaljplanen överklagades sedan vidare till mark- och miljödomstolen (MMD) som beslutade emot länsstyrelsen 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 sedan den 2 februari 2016 av mark- och miljööverdomstolen beslut om att mark- och miljödomstolens beslut stod fast. Planförslaget har nu omarbetats med stor hänsyn till den fällanden domen och ställs nu ut på nytt samråd.

Figur 1. Översiktskarta över planområdets lokalisering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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.

Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse innan 1 januari 2015.

Huvuddrag

I planförslaget föreslås ny bostadsbebyggelse ersätta befintlig bebyggelse på udden samt en länga på åkermark längs Torsby Gammelväg och en liten byggrätt längs fastighetens södra sida. Gemensamhetslokaler planeras på området såsom

träningslokal (yogasal), växthus, miljöhus för återvinning och odlingslotter. Befintligt natur- och strandområde tillgängliggörs, sparas och skyddas i och med planläggning och större delen av åkermarken planläggs för odlingsändamål. Stor del av området väster om Torsby Gammelväg planeras även som allmän platsmark park där yta för en allmän lekplats möjliggörs för boende i Torsby. Området för den planerade parkmarken är idag en befintlig fotbollsplan som även tidigare fungerat för lek och spel. Planområdet benämns i planbeskrivningen både som det historiska namnet Dragudden samt som Torsby Havsvik (fastighetsägarens benämning).

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna och 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.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i norra Torsby, cirka 1 mil från Gustavsberg och består av fastigheten Torsby 1:342. Området gränsar mot Torsbyfjärden i väster, åkermark i öster, området Stadsvall i norr samt bebyggelse i söder i Torsby. Planområdet innefattar udden med befintlig bebyggelse och naturmark samt åker-/ängsmark.

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är cirka 7 hektar med undantag av väg. Marken inom planområdet ägs av Torsby Havsvik AB med undantag från Torsby Gammelväg som ägs av Torsby samfällighetsförening (vägområdet).

Ortofoto över området. Planområdet markerat med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

I kommunens antagna översiktsplan 2011-12-14 är planområdet utpekat som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Vidare säger översiktsplanen att byggande på brukbar mark bör undvikas. I detta planförslag placeras två radhuslängor på åkern längs med Torsby Gammelväg (markerat i plankartan som LOKALGATA) samt en radhuslänga i planområdets södra åkerkant längs mindre befintlig väg. Avdelningen anser att planförslaget inte är i strid med översiktsplanen då endast en liten andel åkermark har tagits i anspråk samt att åkermark föreslås sparas och planläggs som odling vilket uppmuntrar och säkerställer dess framtida funktion.

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Planområdet finns med i programmet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet

pekas området ut som lämpligt för nya bostäder dit kommunala vatten- och spillvattenledningar planeras att dras till.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I enlighet med 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas eller ändras om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna behovsbedömning är underlag till bedömningen om detaljplanens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning har gjorts för aktuellt planområde och samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att genomförandet av planen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan på parametrarna listade i behovsbedömningen. Detta motiveras av att bebyggelse anpassas till landskap och kulturmiljö, strandskydd bibehålls på mark som inte är ianspråktagen, allén och gamla träd omfattas av skyddsbestämmelser och enskild anläggning för vatten och avlopp möjliggörs. Därför anses inte en miljöbedömning, inklusive MKB, behöva utföras. Se bilaga: *Behovsbedömning* (2016).

På naturområdet med vy mot befintlig huvudbyggnad.

Inne på udden, vy mot befintlig bebyggelse

RIKSINTRESSEN

Hela Värmdö kommun omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt 4 kap MB. Planen förväntas inte påverka dessa riksintressen negativt.

STRANDSKYDD

Strandskydd om 100 meter gäller inom området.

Strandkant och naturområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Vegetation, rekreation, park och fladdermöss

Förutsättningar

Området består av åker/betesmark, en stor trädgård och skogspartier med både tätare och glesare vegetation samt fotbollsplan invid befintlig trädallé. Kring udden finns några bryggor i varierande skick och även möjlighet till bad från klipporna. Utmed den södra kanten av åkermarken finns en gammal körväg som nu är ett välanvänt gångstråk.

Ett stort värde inom området är variationen av träd och buskar. Björk, hassel, tall och ek är vanligast förekommande. Några andra arter som förekommer är rönn, oxel, al, lind, sälg, pil, gullregn, syrén och äppelträd. Variationen innebär att de olika arterna blommar och bär frukt vid olika tidpunkter vilket gynnar fåglar och insekter. Utmed vägen som går genom området finns en ensidig lindallé, vilken är skyddad genom biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Det finns även minst fyra arter av fladdermöss på området. Syftet med planen är också att tillgängliggöra naturmarken och strandkanten. En naturinventering samt en fladdermusundersökning är gjord och bilagd handlingarna.

Förändringar

Den tillkommande bebyggelsen är placerad så att planen endast berör en mindre del naturmark. I övrigt skyddas och sparas marken i och med planen. Allmän plats har i planen markerats som NATUR och PARK där parkmarken planeras öppen men med möjlighet för plantering och lek i naturen med möjlighet pulkaåkning på vintern osv. Ett flertal värdefulla träd har mätts in och skyddas i detaljplanen, både inom planerad kvartersmark för bostad och inom allmänplats NATUR och PARK. Eftersom naturmarken sparas på området så förväntas fladdermössen stanna kvar och om boende i området vill så kan fladdermusholkar sättas upp i området för att främja fladdermössens livsmiljö ytterligare. Åtgärder som påverkar fridlysta arter kräver dispens från artskyddsförordningen.

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 framhåller att där marken fylls upp, i närheten av lindallén, ska ett luftigt bärlager användas vilket kommer att ge en fullgod växtmiljö för träden. 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 rotbeskärning 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.

En uppdaterad utredningsskiss (se LANDs utredningsskiss ”Torsby Havsvik – Utredningsskiss” (2016)) har gjorts, efter beslut om att plocka bort en radhuslänga närmast allén, som visar på uppfyllnad av väg samt relation mellan byggnader och allén. Den uppdaterade utredningskissen beskriver vidare att uppfyllnad kring allén inte behöver ske i samma omfattning, som framlagts i tidigare utredningsskiss från 2013, vilket innebär att allén får mer ett liknande förhållande till dagens situation. Utredningen redovisar också situationen mellan allén och den kvarvarande radhuslängan som i planförslaget har flyttats två meter längre bort från allén än tidigare. Ett område längst norrut kommer fortfarande att fyllas för att möjliggöra för en bättre miljö för de två träden som behöver bytas ut (se rapporten ”Trädinventering och besiktning”, framtagen november 2013 av Solna Trädvård AB). De stigar som föreslås bedöms inte påverka naturvärdena, men öka tillgängligheten till strandområdet och naturmarken.

Odling

Förutsättningar

Enligt 3 kap. 4 § 2 st. MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I den nu upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser fanns i 2 kap. 4 § en bestämmelse som motsvarar bestämmelsen i miljöbalken. I förarbetet till bestämmelsen (prop. 1985/86:3 s. 158; se vidare MÖD:s dom den 1 april 2016 i mål P 4087-15) framgår att med ”brukningsvärd jordbruksmark” avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Åkermarken

Förändringar

Kommunens bedömning är att området som i planförslaget är avsett som odlingsmark är sådan mark som omfattas av bestämmelsen i miljöbalken. Det rör sig dock om ett relativt litet område, ca 10 % av arealen, som är lokaliserad i områdets utkant. Bebyggelsen är placerad i utkanten av åkermarken i anslutning till Torsby Gammelväg och efterliknar äldre ekonomibyggnader som är vanliga inslag i det svenska landskapet och ligger ofta utefter väger eller i anslutning till åkern (se vidare angående bebyggelsens utformning under kulturmiljö och gestaltningsprinciper). Resterande del är i plankartan markerat som odling vilket möjliggör att marken även fortsättningsvis kan användas för odling.

Samhällsbyggnadsavdelningen anser att planförslaget inte är i strid med översiktsplanen då endast en liten andel åkermark har tagits i anspråk samt att åkermark föreslås sparas och planläggs som odling. Genom att ta med åkermarken i planen

och planera marken med beteckningen odling och prickmarkering (byggnad får ej uppföras) så medger samhällsbyggnadsavdelningen att ingen ytterligare bostadsbyggnad få ske placeras på åkermarken utan kommer att enbart nyttjas som odling i framtiden. Kontoret anser att den areal som avses tas i anspråk för bostadsändamål i utkanten av åkermarken är av acceptabel omfattning för att kunna både tillförse bostäder för Stockholms läns ökande befolkning och bevarar möjlighet till odling i framtiden. Vidare bibehålls delar av odlingslandskapets värden genom att marken hålls öppen och allén bevaras.

Sammantaget innebär planförslaget, enligt kommunens bedömning, att väsentliga samhällsintressen tillgodoses på ett sådant sätt att planförslaget inte motverkar jordbruket.

STRANDSKYDD

Förutsättningar

Planområdet omfattas av strandskydd inom både land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen. Strandskydd innebär förbud mot att utföra en rad åtgärder, se 7 kap. 15 § miljöbalken. Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset att ta marken i anspråk så som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet gäller endast de skäl som räknas upp i 7 kap. 18 c § MB. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden är tillsynsmyndighet avseende strandskyddet och har möjlighet att ingripa genom förelägganden och förbud om det strandskyddade området ianspråktas.

Förändringar

Strandskyddet avses upphävas på kvartersmark för bostad och allmän platsmark (LOKALGATA). Inom samtliga vattenområden och på natur-, odlings- samt parkmark ska strandskyddet ligga kvar.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet på ovannämnda områden i enlighet med 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken är: området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Samhällsbyggnadsavdelningen har den uppfattningen att marken som är utlagd för bostadsändamål i detaljplanen redan är ianspråktagen genom befintlig bebyggelse. Marken under och i direkt närhet till de befintliga byggnaderna saknar betydelse för strandskyddets syften, eftersom allmänheten under lång tid saknat tillgång till dessa områden. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgör inte en typisk bostadsbebyggelse utan har historiskt använts i flera olika verksamheter, dock främst som boende av olika slag men också i konferensverksamhet och ett utslussningsboende/behandlingshem. Områdets karaktär skiljer sig därför i viss mån från

ett renodlat bostadsområde, med färre inslag av privatiserande åtgärder eftersom skötselinsatserna då varit lägre och avgränsande häckar och liknande inte uppförts. Kommunen har i strandskyddsbedömningen betraktat området som en bebyggelseenhet och inte som en samling enskilda bostadshus. Området har bibehållit sin karaktär av sammanhållen bebyggelseenhet genom 1900-talet och har tidigare varit tydligt avskilt från omkringliggande markområden genom den avgränsande allén och på 1970-talet även av en häck norr om den befintliga fotbollsplanen.

Vad gäller strandskyddets syften bevaras områdets ekologiska funktion för växter och djur 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 då ett bostadsområde med allmänna ytor/platser kan uppfattas som mer tillgängligt av allmänheten. Den planerade bebyggelsen ska inte utformas så att den uppfattas privatiserande. Den placeras så att det fortsatt finns plats för passage på naturmarken närmast vattnet. Marken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Utifrån dessa förutsättning och bestämmelser ökar tillgängligheten för allmänheten genom att förbättringsåtgärder genomförs som ökar framkomligheten. Planläggningen förväntas därför inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet. Strandskyddet värnas slutligen av att fri passage säkerställs, dels över naturmark men också över gatumarken som planläggs som allmän plats.

Det är av mycket stort intresse att bygga bostäder i Värmdö kommun för att kunna möta den inflyttning som sker till Stockholm och i Sverige i allmänhet. Det planerade bostadsformen är även av ett slag som eftersträvas i Värmdö i form av hållbart boende med möjlighet till att vara mer självförsörjande och med närhet till kollektivtrafikförbindelser. Denna blandning av bostadsform med rum för mänskliga möten och gemenskap skapar ett socialt ekologiskt boende och behövs inom Värmdö. Sammantaget bedöms därför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Skillnad mot tidigare förslag

I det tidigare planförslaget, som genom mark- och miljödomstolens dom upphävdes, avsågs strandskyddet upphävas inom ett större område. I det nuvarande förslaget har kvartersmarken i allt väsentligt begränsats och motsvarar i princip de befintliga byggnaderna och deras tomter. Gatunätet är planlagt som allmän plats till skillnad från förut med lokalgator på kvartersmarken. Allén och området vid fotbollsplanen planläggs som allmänplatsmark med bibehållet strandskydd, och parken kring områdets äldre huvudbyggnad planläggs även den som allmänplatsmark. Genom dessa åtgärder säkras strandskyddet inom planområdet. Eventuella åtgärder kring befintliga bryggor i WB-område, uppförande av badplats, lekplats och t.ex. fruktträd inom områden för natur och park m.m. kräver dispens.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

I höjdområdena och delvis i övrigt inom undersökningsområdet förekommer berg i dagen. I anslutning till det kala berget och lägre i terrängen förekommer morän. Moränen är tunn. I övrigt är området flackt och jordlagren består av glaciallera avlagrad direkt på berg. Sedimentmäktigheten är som mest 9 meter. Glaciallerans djupare delar innehåller även skikt av silt, sand och grus. Ytligt är leran svagt utbildad som torrskorplera. Leran bedöms vara lös till halvfast. Grundvattenytan är delvis belägen helt ytnära.

Förändringar

En geoteknisk undersökning har utförts som visar på vilken typ av grundläggning bebyggelsen bör ha. Vid grundläggning av bostäderna bör grundläggning ske med fast botten som underlag. Inom området utmed Torsby Gammelväg samt mot badstranden varierar lermäktigheten vilket innebär att det inom detta område behöver grundläggas med spetsburna pålar, räls, rör eller dylikt. Den höga grundvattenytan måste beaktas. Avstånd till vattnet och lägsta grundläggningsnivå samt planerad grundläggningsmetod säkerställer att markstabiliteten och grundläggningen av byggnaderna tryggas.

Vidare är bedömningen att risken för erosion är låg, främst eftersom en stor del av strandzonen består av berg och den inre delen av viken där jordlager består av lera, sand och silt ligger i ett skyddat läge och inte är så vågexponerat.

Massbalansen inom området är ojämn. Projektet kräver att uppfyllnadsmassor tas från annan plats. Mängden fyllning är inte utredd. Delar av jordmassorna som schaktas för ny bebyggelse bedöms kunna användas inom området. Se Markundersökning - rapport nr 08135 Dragudden, Torsby 1:331, 1:342 & 1:165 (2008).

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. De miljökvalitetsnormer som är satta för Torsbyfjärden är att god ekologisk status ska vara uppnådd år 2021 och god kemisk status ska vara uppnådd 2015. Torsbyfjärden omfattas av de miljökvalitetsnormer som fastställts av Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt. Vad gäller buller bedöms området inte påverkas i sådan utsträckning att människors hälsa påverkas negativt. Buller från väg 274 är begränsad och störande verksamhetsbuller förekommer ej.

LUFT

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer (MKN) 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 miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. 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 miljökvalitetsnormer förbättrat utomhusluften?* Naturvårdsverket, Rapport 5915, 2008).

Förändringar

Angående luftkvalitén anses den planerade exploateringen inte påverka luften på ett sådant sätt att det överskrider normerna. Detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden ligger i landsbygdsmiljö med begränsade utsläpp från förbipasserande trafik. Platsen har enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund låga halter av NO2 och PM10 långt från den rådande miljökvalitetsnormen. 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 luftvolymer har mätningar av luftföroreningar inte bedömts krävas i denna detaljplan. Bedömningen är att betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande krävs för att riskera att miljökvalitetsnormens riktvärden för luft ska överskridas.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Radon

Förutsättningar

Marken är låg- eller normalradonmark förutom i en punkt för huset närmast vattnet i norr med fyllnadsjord som är högradonmark.

Förändringar

En radonundersökning har gjorts i samband med övrig geoteknisk undersökning. Innan bebyggelse uppförs ska fyllnadsjorden belägen under den nordligaste byggnaden, närmast Stora Stadsvallsviken, bytas ut mot nya massor.

Markföroreningar

En undersökning om förorenad mark gjordes 2008 och det påträffades ingen förorenad mark. Se: Markundersökning - rapport nr 08135 Dragudden, Torsby 1:331, 1:342 & 1:165.

DAGVATTEN

Förutsättningar

Värmdö kommun har en dagvattenpolicy; ”Dagvattenpolicy samt fakta och riktlinjer för dagvattenhantering i Värmdö kommun” (2012) som ska följas. Dagvattenpolicyn anger bland annat att hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen, att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan, bör avledas i öppna avrinningsstråk.

Förändringar

I detaljplanen föreslås att markbeläggning på nya tillfartsvägar och parkeringar ska bestå av grus. Det innebär att dagvatten huvudsakligen infiltreras genom gruset. Vattnet från bebyggelse leds via utkastare till ett svackdike. Ett svackdike anläggs med svagt sluttande sidor med ett permeabelt material ner till ett dräneringsrör som leder bort vattnet till recipient. Bostadshuset på åkermarken, mot Torsby 1:166, står nedanför en höjd och där bör det placeras ett avskärande dike, som kan leda vattnet österut förbi byggnaden. Även parkeringsytor ska bestå av genomsläppligt material som fördröjer vattnet. Genom infiltration/ fördröjning i mark fångas föroreningar som till exempel oljespill upp lokalt och kan avskiljas innan vattnet når recipienten. Ett område är utmarkerat i plankartan illustrativt som torrdamm enligt rekommendationer från framtagen dagvattenutredning (WRS 2012) för ytterligare infiltration och rening av dagvatten innan det når recipienten. Biltvätt är inte något som ska förekomma inom planområdet utan ska ske på ett miljöriktigt sätt där tvättvattnet omhändertas.

RISK OCH SÄKERHET

Skredrisk

Bebyggelsen på åkermarken ligger på lerjord men området är relativt plant så risk för skred bedöms som liten. Likaså bedöms bebyggelsen på udden inte vara skredbenägen då marken i huvudsak utgörs av morän och urberg.

Vattenstånd

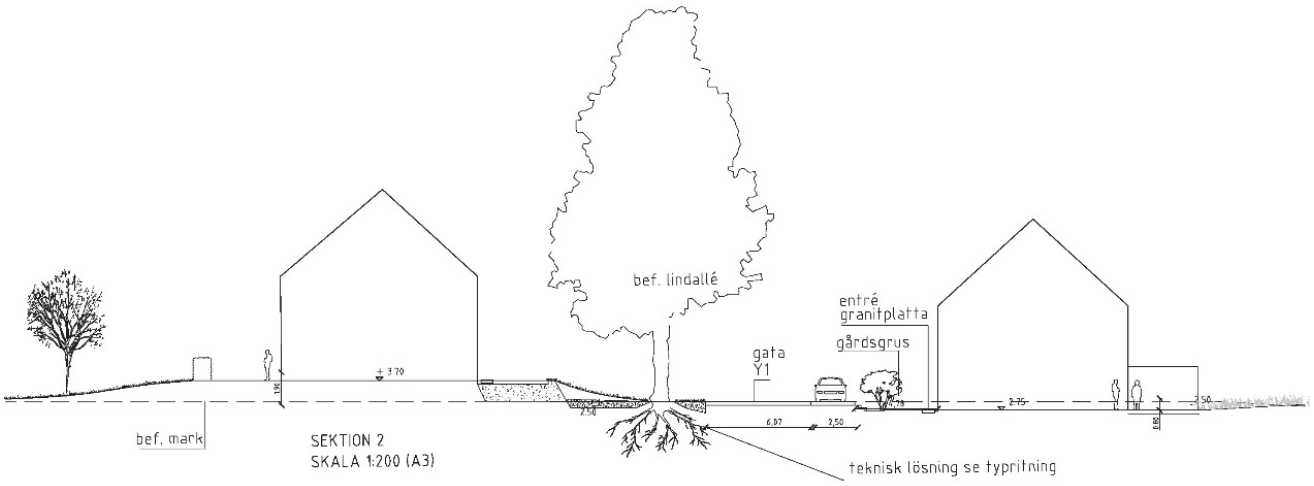
Förutsättningar

Planområdet omringas på tre sidor av vatten. I den inre delen av Stora Stadsvallsviken i norr är marken låglänt. Diket som avvattnar gärderna österut leds ut i vi-

ken. Länsstyrelsen rekommendationer för bebyggelsen ska ligga på +2,7 meter enligt höjdsystemet RH2000.

Förändringar

Bebyggelsen har i plankartan på vissa platser placeras på +2,7 meter från medelvattennivån enligt RH2000. Detta mått är räknat till underkant grundkonstruktion för bostadshus. Bebyggelsen bör inte placeras så mycket högre än + 2,7 då större uppfyllnad kan få stora konsekvenser för landskapsbilden. Alternativa lösningar skulle kunna vara att aktuella byggnader uppförs i vattentät konstruktion eller att några bostäder tas bort. För att bostadshusen längs Torsby Gammelväg ska hamna på +2,7-nivå krävs en uppfyllnad upp till högst ca 1,2 meter. Även del av Torsby Gammelväg föreslås fyllas upp så att en jämn yta skapas. Mark runt lindalléerna fylls som mest till ca 0,3 m med luftigt material så att träden inte påverkas negativt.



Typritning – teknisk lösning för uppfyllnad av mark kring befintlig lindallé.

För vidare studier för markuppfyllnad kring allé samt sektioner över bebyggelse och allé för Torsby Gammelväg se bilaga från LAND ARKITEKTER AB ”Torsby Havsvik – Utredningsskiss” (2013) samt rapport från Solna Trädgårdsvård AB ”Trädinventering och – besiktning” (2013) samt Uppdaterad utredningskiss (2016) från LAND ARKITEKTER AB.

PROJEKTIDE OCH MILJÖÅTGÄRDER

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. Under planarbetet har en

miljögrupp, ledd av miljökonsult Anders Modig tagit fram idéer och visioner för att uppnå ett socialt och ekologiskt hållbart projekt. Miljögruppen har satt upp mål för vad området skulle kunna innehålla, uppnå och var ansträngningen bör ligga för största miljövinst.

Miljögrupp

Miljögruppen har sammanfattningsvis kommit fram till att fokus ska vara; hållbarhet under alla stadier; planering, genomförande och användande av området, hållbarhet handlar om hållbarhet på alla områden; ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Vidare har projektet lagt stor vikt vid att det ska vara enkelt att vara miljövänlig, därav viktigt att vi redan i planeringsstadiet möjliggör för de framtida boende att agera miljövänligt.

Projektet ska arbeta med beprövade byggnadstekniker för att slippa energiförlust (se bilaga: ”Torsby Havsvik – Klassificeringssystem” och ”Förslag för miljö- & energisparande åtgärder för Torsby 1:342 – Dragudden”), hellre än nya tekniska uppfinningar som kan vara svåra att förstå eller liknande. Detta projekt ska handla om många mindre åtgärder som tillsammans får stor miljöeffekt.

Prio	Åtgärd	Energi	Vatten	Miljö	Trygghet	Socialt
1	Energisnåla och "smarta" byggnader och installationer	x				
1	Bilpool med miljöbilar			x		x
1	Separata parkeringsytor (minimera trafiken i området)				x	
1	Laddmöjligheter för elbilar vid parkeringarna	x		x		x
1	Smart vattenanvändning (snålspolande toaletter, snåla diskmaskiner, od)	x	x			
1	Öppen dagvattenhantering		x	x		
1	Gemensamhetsytor och byggnader (t.ex. brygga, bastu, fest/möteslokal, gym, mm)					x
1	Öppna upp tidigare stängt område och strandlinje för allmänheten					x
1	Återvinningsstation (där även färg, olja, läkemedel, mm skulle kunna lämnas)			x		
1	Gemensam kompostering					x
1	Spara samtliga utmärkta träd enligt trädinventering			x		
1	Fågel- och fladdermusholkar			x		
2	Gemensam odlingsmark på ängen			x		x
2	Växthus med samlingslokal					x
2	Gott om välgjorda cykelparkeringar			x	x	x
2	Miljövänligt byggmaterial			x		
2	Smarta el- och vattenmätare i varje enskild bostad	x		x		
2	Plantering av träd vid parkeringsytor			x		x
2	Behovsstyrd utomhusbelysning	x			x	
2	Säkra biologiskt diversa områden (=undvika egentliga parkmiljöer)			x		
2	Information om området på skylt och web					x
3	Se över möjligheterna till smarta energisystem (lokal fjärrvärme, sjövärme, etc)	x		x		
3	Möjlighet att i framtiden bygga sol- och vindkraftsanläggningar	x		x		
3	LED belysning	x		x		
3	Undersöka förutsättningarna för avfallskvarnar i husen	x		x		
3	Möjlighet att installera en gemensam rötgasanläggning	x		x		
3	Planera för "fraktala grönytor" (0-3 m från entrédörren, 3-20 m, 20-100 m, >100 m)				x	x
3	Hästhage på ängen			x		x
3	Gemensamt ägda kanoter					x
3	Se över möjligheterna att ordna centraliserad avfallshantering			x		x
3	Oljeätande bakterielager under parkeringsytorna					

Listan visar på de åtgärder som bör göras inom projektet och vilken aspekt av hållbarhet de gynnar. Illustration ÅF Infrastructure.

Idé

Bebyggelsen avses uppföras i bostadsrättsform för att undvika att marken känns privatiserad. Bebyggelsen placeras i en öppen gårdsmiljö som inte skiljs åt av staket eller liknande. Fler boende kan bo på mindre yta genom att radhus uppförs som tar mindre mark i anspråk än en villa. Förhoppningen är att området används på det sätt som är planerat genom att det mesta är iordningställt när de boende flyttar in samt att användandet är enkelt, det vill säga att det blir lätt för de nyinflyttande att spara energi och nyttja de miljösparande medlen.

Den sociala hållbarheten avses stärkas genom att olika gemensamma utrymmen finns på området. Det avses uppföras och finnas växthus, gym, bastu, yogasal, gemensamma kanoter samt odlingslotter på området. Tankar finns på en gårdskarl/vaktmästare som tar hand om området och de gemensamma utrymmena m.m.

Med flera funktioner på området kan bilåkandet minska. En bilpool med elbilar avses finnas på plats när de boende flyttar in. Projektet försöker främja kollektivtrafikåkandet genom att bussväntkuren vid väg 274 blir större, bekvämare och får belysning. Projektet ska öppna upp och tillgängliggöra natur- och strandområdet för boende, närboende och allmänhet.

Illustrationsplan som visar ny bebyggelse. Framtagen av LAND arkitektur.

Boende ska få tillgång till yta för odling av köksväxter. Här kommer matavfall att kunna användas för kompostering till matjord. Kretsloppet blir synligt i och med dessa odlingsaktiviteter. Fruktträd samt bärbuskar vilka ger ytterligare möjlighet till ekologisk kunskap och medvetenhet kommer att planteras. Fladdermusholkar sätts upp. Det ska finnas ett miljöhus på området där de boende har nära möjlighet att sortera sitt avfall. Bebyggelsen uppförs som lågenergihus med smart byggnadsteknik. Lågenergihus är byggnader som använder mindre mängd energi än vad byggnormen kräver. Genom att bygga lågenergihus läggs fokus på att minimera värmeförlusterna genom ett tätt, välisolerat klimatskal och en energieffektiv ventilation. Viktigt är att huset blir helt tätt och att val av fönster samt planlösning är genomtänkt då de påverkar energibehovet. (Se bilaga: ”Torsby Havsvik – Klassificeringssystem” och ”Förslag för miljö- & energisparande åtgärder för Torsby 1:342 – Dragudden”).

KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Landskap och historia

Dragudden har tillhört Torsby gårds ägor och blev bebyggt först under 1910- och 20-talen då trädgårdsmästare Björlin anlade ett trädgårdsmästeri och bostad på udden. 1957 köpte Frälsningsarmén fastigheten med syfte att uppföra en kursgård för ungdomar på Dragudden. Udden bär än idag spår från handelsträdgårdens tid. I området finns flera fruktträd och blommande träd som exempelvis gullregn samt äldre friväxande lövträd, exempelvis björk, ek och oxel. Den tidigare parkanläggningen framför huvudbyggnaden går fortfarande att urskilja. Området kantas av en enkelradig lindallé utefter Torsby Gammelväg.

Östra delen av planområdet utgörs av före detta odlingsmark som under senare tid använts för bete men med måttligt betestryck varvid gärdet är relativt igenvuxet. Fastigheten och planområdet avslutas i norr av det vattendrag som historiskt delat ägorna Torsby gård och Prästgården. Vattendraget sammanfaller även idag med traktgränsen.

Vattendraget är det som gett området dess namn då Dragudden och Dragede antyder att det var en plats där man drog över båtar. 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.

Intill Dragudden låg det gamla torpstället Kulan. Vid Kulan bedrevs krogverksamhet under 1700-talet fram till 1800-talets mitt och det hölls också ting här. Både ting- och krogverksamheten och vattendraget tyder på att platsen varit en viktig knutpunkt då vattenväg och landväg korsades här. (Se bilaga: Kulturhistoriskinventering/Landskapsanalys av Dragudden).

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret. Till söder angränsar planområdet till en skogsbeklädd höjd. I skogsbrynet växer många ekar och utefter gärdet går en stig/vägbank. På höjden, söder om gärdet, finns rester kvar av en husgrund. Enligt fornminnesinventeringen kan denna vara en rest av en militär anläggning. Lämningen har ej status som fast fornlämning. Norr om planområdet utmed Stadsvallsvägen finns en milstolpe. Denna har status som fast fornlämning.

Förändringar

En kulturhistorisk analys har gjorts som bedömer den tillkommande bebyggelsens och dess placering positiv ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt.

Befintlig bebyggelse

Förutsättningar

Då Frälsningsarmén köpte fastigheten bestod anläggningen av huvudbyggnad, trädgårdsmästarvilla, uthus, garage, brygganläggning, båthus, lekstuga, tennisbana, fotbollsplan och 6 st växthus. Till anläggningen hörde också en stor trädgårdsanläggning samt skog. Flera av växthusen ersattes senare med förläggningsbaracker för Frälsningsarméns verksamhet.

Trädgårdsmästarvillan

Huvudbyggnaden i bakgrunden

Byggnaderna inom området är från 1910- och 20-tal samt från 1950- och 60-tal. Byggnader med utpekat kulturhistoriskt värde är Björlins villa (huvudbyggnaden) i 20-talsklassicistisk stil samt lekstugan och den f.d. trädgårdsmästarbostaden,

båda i nationalromantisk stil. Särskilt är huvudbyggnadens läge, placering och volym av vikt. Entréparti med dess svängda trappa ger byggnaden dess ståndsmässiga karaktär. (Se bilaga: Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplaneläggning Dragudden.) På grund av eftersatt underhåll är byggnaderna dock i dåligt skick. För huvudbyggnaden har en antikvarisk förundersökning gjorts i vilken slutsatsen är att det finns skador i hjärtvägg och bjälklag samt mindre yttre skador i putsen som lett till viss rötskada i stommen. Vidare görs bedömningen att de resurser som krävs för att renovera och återställa byggnaden inte motsvarar dess kulturhistoriska värden. Dock fastslår rapporten att vid en eventuell rivning bör befintliga inredningsdetaljer med visst kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar och fyllningsdörrar, tas till vara och återanvändas. (Se bilaga: Slutrapport 2012-08-28 Dragudden, Torsby 1:342 Värmdö. Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning.)

Förändringar

Lekstuga samt pumphus som har bedömts som bevarandevärda ska behållas och har i plankartan markerats med bestämmelsen k och q som reglerar värdefulla byggnader. Pumphuset föreslås användas som förråd. Kakelugn har plockats ner i huvudbyggnaden och sparats för att kunna återuppföras i det gemensamma växthuset.

Områdets kulturhistoriska viktiga element och karaktärsdrag är:

- Det biologiska kulturarvet i form av trädgårdsväxter och större friväxande träd samt lindallén.
- Rester av parkmiljön framför huvudbyggnad.
- Huvudbyggnadens placering, volym och entréparti.
- Den före detta odlingsmarken och platsens öppna karaktär.
- Arkitektoniska och bebyggelsehistoriska värden för huvudbyggnaden, lekstugan, trädgårdsmästarbostaden samt en äldre ekonomibyggnad. (Se bilaga kulturhistorisk byggnadsinventering.)
- Platsen har immateriella värden som historisk viktig knutpunkt av vilka fysiska spår är vattendraget och den gamla landsvägen. Platsen har även socialhistoriska och samhällshistoriska värden genom Frälsningsarméns verksamhet på platsen.

Bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön

Den nya bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden. Särskilt de nya radhusen på östra sidan av Torsby Gammelväg och de på södra sidan av åkermarken då de blir synliga från Stadsvallsvägen och Torsby Gammelväg. Övrig bebyggelse tar i anspråk mark som idag är bebyggd. Bebyggelsen är och kommer fortsätta att vara omringad av delvis naturmark och en vik, Stora Stadsvallsviken, vilket gör att påverkan på landskapsbilden blir mindre, sett från både söder och norr. Den nya huvudbyggnaden som ligger längst ut på udden kommer eventuellt att påverka

landskapsbilden från vattensidan. För att minimera påverkan på landskapsbilden bör huvudbyggnadens kulör vara dämpad (se vidare under gestaltningsprincipen f_1 på sid 26) och uppvuxna träd ska sparas kring huvudbyggnaden (regleras med bestämmelsen n_1 i plankartan).

De föreslagna radhusen lånar drag av äldre ekonomibyggnader. Radhusen ska särskilt likna de 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, så även i Värmdö. Den typ av ekonomibyggnader som radhusen hämtar inspiration ifrån är ofta placerade utefter vägar eller i anslutning till åkern/ åkermark (se vidare under gestaltningsprincipen f_2 på sid 26). Sammantaget, utifrån platsens landskapsbild och bebyggelsestruktur, kan den tillkommande bebyggelsens gestaltning och placering anses vara positiv ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt.

SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN

Av behovsbedömningen framgår att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver göras för området (se stycke om behovsbedömning eller bilaga Behovsbedömning 2016). Övervägande negativa konsekvenser anses kulturmiljön få och nedan redovisas konsekvenserna som kan tänkas bli av planförslaget.

Konsekvenser för kulturvärden

Föreslagen plan

Exploateringen vid Dragudden/Torsby Havsvik syftar till att ersätta gammal bebyggelse med ny samt placera nya byggnader på den före detta odlingsmarken, öster om vägen. 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 av kulturhistoriskt värde, såsom kakelugnar och fyllningsdörrar avses bevaras. Någon eller några av dessa detaljer ska återanvändas i det planerade växthuset.

De föreslagna radhusens formspråk har tydliga drag av ekonomibyggnader (från omkring förra sekelskiftet), men med samtida uttryck. Byggnaderna ska uppföras i trä och målas med slamfärg. Ett växthus som ska anknyta till platsens historia ska vara tillgängligt för boende. På platsen för den nuvarande huvudbyggnaden ska uppföras en ny huvudbyggnad innehållande flera bostäder. Den nya huvudbyggnaden ska ta upp drag från befintlig byggnad vad gäller volym och arkitektoniskt uttryck, särskilt är det byggnadens takform (valmat sadeltak), entrépartiet och sockel som ska återspeglas i den nya byggnaden.
Byggnader ska i första hand placeras på udden till viss del på ianspråktagen mark.

Tre radhuslängor planeras utefter Torsby Gammelväg, varav två placeras i planområdets östra del på den före detta odlingsmarken. En radhuslänga placeras även längs med områdets södra del utmed befintlig grusad mindre väg.

Nollalternativet

I dagsläget omfattas inte byggnader och mark inom planområdet av något skydd av kulturhistoriska värden. Området är inte utpekat i kommunens kulturmiljöprogram eller ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Hela den före detta odlingsmarken/betesmarken bevaras utan planläggning. En mindre del av marken har betats under senare år, i övrigt består marken av högt gräs och som till synes varit utan hävd en längre tid.

Konsekvenser för kulturmiljön

Förslaget innebär ett hot mot kulturvärden genom att förslaget innebär rivning av byggnader med utpekade kulturhistoriska värden. Kulturlandskapet påverkas genom att byggnaderna placeras på den före detta odlingsmarken. Hoten mot de kulturhistoriska värdena övervägs dock av de positiva värden som förslaget kan leda till. Radhusens ekonomiliknande utformning och placering har en positiv påverkan på landskapsbilden. De ansluter till en äldre byggnadstradition som känns naturlig i kulturlandskapet. Tack vare byggnadernas uttryck, deras placering utefter vägen och i anslutning till odlingsmarken bidrar den föreslagna bebyggelsen till en traditionell och igenkännande karaktär och bebyggelsestruktur på landsbygden. Dock kan byggnadernas volym upplevas något främmande i miljön då omgivande bebyggelse har en mindre skala och där marken inte är lika högt exploaterad.

Huvudbyggnaden kommer att ersättas med ny byggnad och förslaget tar därmed hänsyn till befintlig struktur samt att ”ekonomibyggnaderna” får sin huvudbyggnad. Bestämmelser om huvudbyggnadens utformning är starkt reglerade vilket säkerställer intentionerna med att ta upp väsentliga karaktärsdrag från befintlig huvudbyggnad. Den befintliga huvudbyggnadens entréparti i form av svängd trappa och halvcirkelformade upphöjda stenparti ska, om möjligt, integreras i den nya huvudbyggnaden.

Planförslaget tar i övrigt hänsyn till andra, för området viktiga karaktärsdrag och kulturhistoriska element, genom att bevara befintlig växtlighet samt att nyanläggning av fruktträd och parkmiljö och även växthus knyter an till platsens historia.

För att förslaget även ska leda till att den före detta odlingsmarken hålls öppen är det viktigt att det finns en skötselplan om hur marken ska hävdas, antingen genom bete eller slåtter. Den senare ger större mångfald vad gäller hävdvunnen flora.

Sammanfattningsvis är planförslaget på lång sikt positivt för kulturmiljön då området får en enhetlig bebyggelsekaraktär som ansluter till landskapsbilden. En genomtänkt bebyggelsemiljö med samhållande karaktär och arkitektoniska kvalitéer och med byggnader som placeras naturligt i terrängen är också oftast de bebyggelsemiljöer som blir morgondagens kulturmiljöer.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planerad bebyggelse

All ny bebyggelse ska utformas i enlighet med planbeskrivning och gestaltningsbilaga.

Vy från entrégata som visar radhus samt växthus. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

Huvudbyggnad

Ny huvudbyggnad föreslås på samma plats som nuvarande huvudbyggnad står. Den nya byggnaden ska i stort ha samma formspråk och skala som sin föregångare men med ett eget och nutida uttryck. Den ska ge en ståtlig och storslagen känsla och skilja sig i skala, material och form från radhuslängorna. Åtta stycken lägenheter föreslås huvudbyggnaden innehålla. Lägenheterna varierar i storlek mellan cirka 60 till 130 kvadratmeter. I plankartan regleras huvudbyggnadens utformning med bestämmelsen f_1.

Radhuslängor

Inom planområdet uppförs nio stycken radhuslängor som långa sammanhållande volymer. 58 stycken bostäder föreslås i radhuslängorna, med huvudbyggnad inräknad kan det på hela området tillkomma 66 stycken bostäder. Boytan för varje

radhus är cirka 140 kvadratmeter. Bebyggelsen skapar en öppen och inbjudande gårdskänsla genom sin arkitektur samt placering. Arkitekturen är inspirerad av landsbygdens ekonomibyggnader med ett samtida skulpturalt uttryck. Material och kulör utformas med inspiration från äldre bebyggelsetraditioner.
Parkering utgörs av kantparkering bredvid väg, en mindre grupp i sydvästra hörnet av bebyggelsen på åkern samt vid entrén till området. Allt material på vägar och parkering avses utgöras av grus alternativt stenmjöl. I plankartan regleras radhusens utformning med bestämmelsen f_2.

Växthus

Ett växthus ska placeras centralt i bostadsområdet. Den ska utgöra en gemensamhetslokal och förutom växthus även innehålla en yogasal. Växthuset anknyter till platsens historia som handelsträdgård. Huset har glas på överdel samt högre grund i souterräng. I plankartan regleras växthuset med bestämmelsen f_3.

Miljöhus

Ett miljöhus föreslås på området för att ge en nära och enkel sortering av avfall. Miljöhusets utformning ska vara anpassat till miljön och området. I plankartan regleras miljöhuset med bestämmelsen f_4.

Bastu

Bastu och gym föreslås i huvudbyggnaden som avses vara tillgänglig för alla i den kommande bostadsrättsföreningen.

Illustration över ny huvusbyggnad. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

Gestaltningsprinciper

Huvudbyggnad

f_1

Huvudbyggnadens fasader utförs i puts.
Sockel utförs i natursten.
Takets form ska vara valmat sadeltak.
Takmaterial utförs i falsad plåt.
Entrén ska vara markant och tydlig.
Fönstersättning och fasadutformning i huvudsak enligt gestaltningsbilaga sid 5 och illustration sid 11.

Radhuslängor

f_2

Utformning i huvudsak enligt gestaltningsbilaga s 6 - 7 med illustration sid 7 - 10.
Radhuslängorna uppförs i stående träpanel. Inga knutbrädor.
Fasadkulör kan vara falu svart, falu röd eller järnvitriol.
Husen uppförs med sadeltak.
Tak utförs i falsad plåt i svart, röd eller grå kulör. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör lika fasad.
Takfönster får uppföras. Samtliga omfattningar i kulör lika takmaterial.
Eventuella skorstenar kläs med material i utförande lika tak.

Vy över åker och radhus längs Torsby Gammelväg. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

Växthus

f_3

Växthus (gemensamhetslokal/träningslokal) får uppföras.
Växthuset ska uppföras i souterräng.

Miljöhus

f_4

Komplementbyggnad/miljöhus för återvinning får uppföras.
Byggnad ska uppföras i trä.
Fasadkulör ska anpassas till omkringliggande landskap. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör lik fasaden.
Eventuella knutbrädor färgas likt fasaden.

Vy från Torsby Gammelväg på radhuslängorna längs Torsby Gammelväg. Illustration av Sandell-Sandberg Arkitekter.

GATOR OCH TRAFIK

Befintliga vägar och angöringar

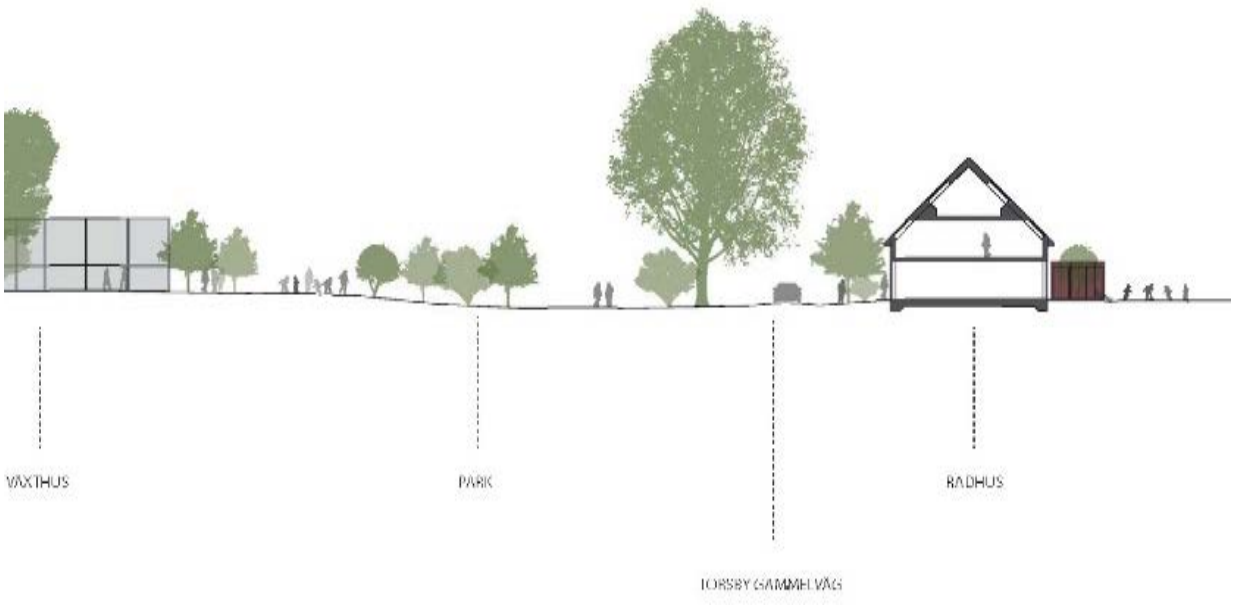
Förutsättningar

Planområdet är beläget cirka 500 meter från väg 274. Planområdet innefattar vägar (Torsby Gammelväg) som ingår i Torsby GA:1.

Förändringar

Torsby 1:342 har andel i Torsby ga:1 då fastigheten är belägen i dess verksamhetsområde. De tillkommande boende ska använda sig av Torsby Samfällighetsförening vägnät. Vidare ska den nya bebyggelsen även fortsättningsvis ha infart från Torsby Gammelväg. För att undvika stora vändplaner ska genomfart möjliggöras för sopbil och räddningstjänst ut till Draguddsvägen.

En liten vändplan anordnas närmast Draguddsvägen i sydväst med en bom som enbart ska nyttjas av renhållningsfordon och räddningstjänst. Ny bebyggelse på åkern har tillfart från Torsby Gammelväg, med kantparkering på kvartersmark längs med vägen. För del av Torsby Gammelväg möjliggör planen en vägbredd på 4,5 meter med ett vägområde på 6 meter. Längs med åkerns södra sida kommer den grusade väg som finns idag att utvecklas fram till och med bostadshusen som föreslås i planen med möjlighet till vänd zon i slutet. 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.



Sektion radhus och Torsby Gammelväg. SandellSandberg Arkitekter.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats finns cirka 500 meter från planområdet på väg 274. Där trafikerar tre busslinjer, 437, 438 och 439. Under högtrafik trafikeras hållplatsen med tjugo minuters trafik.

Förändringar

För att främja och underlätta för kollektivtrafikresenärer planeras en väderskyddad busskur på hållplatsen vid väg 274 – riktning mot Stockholm. Befintlig kur blir större och belyst för att attrahera fler resande. Avtal kommer att tecknas genom kommunens försorg med Trafikverket, Trafikförvaltningen och exploatör för att säkerställa investering och drift och underhåll.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga komplicerade lutningar.

Förändringar

Planförslaget innebär en utökad tillgänglighet. Alla bostäder är tillgängliga för funktionsnedsatta och i de flesta fall med kantparkering i nära anslutning till bostaden. Stigar anläggs som möjliggör närhet till natur- och strandområdet.

Parkering

Förutsättningar

Idag finns en stor grusad plan invid strandkanten och en parkeringsyta uppe vid huvudbyggnaden.

Förändringar

Ca 80 nya parkeringsplatser föreslås på området. Det ska även finnas en bilpool på området som är utöver dessa 80 platser. Utformning beskrivs närmare i gestaltningsbilagan.

Bilpool

En bilpool med platser för 5 elbilar ska finnas på plats när de boende flyttar in. Detta förväntas främja användandet av bilpool.

VATTENOMRÅDEN

Förutsättningar

Torsbyfjärden gränsar i nordost till Solöfjärden och i nordväst till Långholmsfjärden. I söder avgränsas fjärden av en stängd vik mellan Hemmesta och Mörtnäs. Torsbyfjärdens ekologiska status är idag måttlig och den kemiska statusen är god, med undantag för kvicksilver.

Fastigheten består idag till stor del av naturmark och grönytor vilket betyder att det dagvatten som skapas i området innehåller låga förorenings- och närsaltmängder.

Förändringar

När den lokala avloppsanläggningen slutar användas och fastigheten kopplas till kommunala vatten- och spillvattennätet (VS) (spillvatten är vatten som lämnar fastigheten via avloppet från toalett, bad, dusch, disk och tvätt) så kommer närsaltbelastningen att minska (fosfor och kväve) till ytvattenrecipienten i och med att spillvatten transporteras bort från området. För planområdet föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten och ”trög” avledning vilket gör att föroreningsbelastningen kommer att bli betydligt lägre. Omhändertagande av dagvatten, se under rubrik dagvatten ovan. Om Värmdö kommuns dagvattenpolicy följs för den nya bebyggelsen så är bedömningen att dagvattenpåverkan på recipienterna inte kommer att öka i någon nämnvärd omfattning. Vid en förtätning med fler byggnader och permanentboende, med konventionell avledning av dagvatten, det vill säga direkt avledning av vatten från tak, lokalgator m.m. till ledningsnät, brukar den potentiella belastningen av olika föroreningsämnen öka.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

Befintlig enskild VA- anläggning är idag belägen på fastigheten. Anläggningen är inte godkänd för projektets omfattning.

Förändringar

Fastigheten Torsby 1:342 avses anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet (VS). Spillvatten är vatten som lämnar fastigheten via avloppet från toalett, bad, dusch, disk och tvätt. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall och pumpstationer där så är möjligt. I övrigt tillämpas LTA-system (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive byggnad. Kommunens ledningar kommer att förläggas i u-område på åkermark på fastigheten Torsby 1:342. Utifrån framtagen rapport ”Trädinventering och – besiktning” (2013) av Solna Trädmästare 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) utan ute på åkern i u-område. Separat internt nät ordnas av exploatören, dock ej inom område för allé i enlighet med detaljplanen.

Värme

Bebyggelsen planeras för uppvärmning med huvudsakligen förnyelsebar el så som exempelvis bergvärme alternativt sjövärme med effektiv värmeåtervinning. För värmestabiliteten planeras en tung stomme. Tillstånd eller anmälan till Värmdö kommuns Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnd krävs för dessa anläggningar.

Avfall

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. Vissa bostäder kommer dock att ha längre avstånd än accepterade 50 meter till soprum.

Energi

En energiförsörjningsanalys ska göras när energibehoven för fastigheten kan beräknas. Möjligheten att certifiera området enligt LEED/ BREEAM- certifiering kommer att ses över av exploatören. (Se bilaga: Torsby Havsvik - Klassificeringssystem (2012)

Miljöåtgärder

Sverige har 16 nationella miljömål, ett av dessa är att minska den totala energiförbrukningen med 20 % till år 2020, med 2008 som basår. Den största andelen av energiförbrukningen för ett hus går åt under tiden då det brukas av de boende i form av belysning, elektronik och uppvärmning. Denna siffra uppgår till 90 % av den totala energiförbrukningen för ett genomsnittshus i Sverige. Det är därför viktigt att under byggnadsfasen se till att optimera energi- och miljöaspekterna.

Informationen är hämtat från Naturvetenskapliga kandidatprogrammet i miljövetenskap från Lunds Universitet och är tänkt att användas under planeringsfasen samt vid uppförandet av husen i planområdet. Vissa delar kan även fungera som tips till framtida boende i området. Eftersom området avses upplåtas i bostadsrättsform är tanken att flertalet av dessa åtgärder kan vara förinställda när de boende flyttar in samt på något vis fastställda i bostadsstadgarna. Vidare ska de få information om miljöhänsyn vid inflyttning. (Se bilaga: Torsby Havsvik - Klassificeringssystem (2012), för vidare information om vad som är viktigt att tänka på vid uppförande av hållbara bostadsområden).

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat genomförande av detaljplanen. Varje fastighets konsekvenser positiva som negativa belyses också i dokumentet. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive lag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

2012 jan Beslut i SPN om att påbörja detaljplanearbetet.
2012 aug Start-PM fastställs i KS.
2016 juni Beslut om samråd.
2016 juni/juli Samråd
2016 sep Godkännande av samrådsredogörelse. Beslut om granskning.
2016 okt Granskning
2017 feb Antagande i KSPU
2017 mar Antagande i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden startar två år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och är sedan 10 år. Längden på genomförandetiden motiveras med att det bör vara en berättigad utbyggnadstid för färdigställande av bostäderna. En kortare genomförandetid är mer konjunkturkänsligt och en längre skulle ge en alltför lång tidsperiod för tillkommande bostäder.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Enskilt huvudmannaskap innebär att någon annan än kommunen kommer att sköta allmän platsmark. Det kan bli den blivande bostadsrättsföreningen eller en gemensamhetsanläggning. Oavsett vem som är huvudman är allmänplatsmarken tillgängligt för alla och envar genom allemansrätten. Det går heller inte att förändra den allmänna platsmarken i någon större omfattning då den omfattas av strandskydd.

I Värmdö kommun har i stort sett alla bebyggelseområden enskilt huvudmannaskap. Kommunen gör bedömningen att följande utgör särskilda skäl att ha fortsatt enskilt huvudmannaskap för planområdet: Planområdet är beläget inom Torsby GA:1 (Torsby Samfällighetsförening) – ca 11 km från Gustavsbergs centrum och utgör en mindre del av samfällighetsföreningens område. Området består av spridd villa- och fritidsbebyggelse och det finns inga kommunala anläggningar inom området. Nuvarande samfällighetsförening/tidigare organisationer har skött vägnätet inklusive grönområden, badplatser lekplatser mm i området sedan bebyggelsen uppstod. Därutöver är det normalt i Värmdö kommun att vägnätet sköts av vägföreningar/samfällighetsföreningar.

Fastighet Torsby 1:342 har idag andel i Torsby GA:1 och avsikten är att fastigheten också framöver ska fortsätta ingå i den. Exploatören avser att teckna en överenskommelse med Torsby Samfällighetsförening (som är förvaltare av Torsby GA:1) angående ändring av andelstal mm. Kan överenskommelse inte träffas får frågan om andelstal mm prövas genom omprövning av gemensamhetsanläggningen. Det ankommer också på exploatören att genomföra och bekosta erforderlig anpassning av vägen i höjdled mm innan föreslagen byggnation genomförs. Eventuellt kan också detta erfordra omprövning av Torsby GA:1.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten (VS) utökas så att det omfattar planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar och till sitt ledningssystem hörande pumpstationer. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av ledningar inom planområdet från av kommunen angiven anslutningspunkt. Drift och underhåll av kommunalt VS handläggs av VA- och renhållningsenheten på Samhällsbyggnadsavdelningen.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. Torsby Samfällighetsförening svarar för vägdiken inom allmän plats samt dess drift och underhåll. Dagvatten på kvartersmark ska ledas till dike/ damm med oljeavskiljande funktion. Värmdö kommuns dagvattens policy ska följas.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall är elnätsägaren inom området. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall. Vattenfall bygger ut sitt nät inom planområdet. Vattenfall ansvarar för sitt ledningssystem med tillhörande elnätstationer. Utbyggnaden bör samordnas med exploatören. Skanova ansvarar för telenätet i området.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har skrivits mellan kommunen och Torsby Havsvik AB. Avtalet reglerar bl.a. fördelning av kostnaderna för upprättandet av planförslaget.

Exploateringsavtal

Värmdö kommun kommer att träffa exploateringsavtal med exploatören innan detaljplanen antas för reglering av erforderliga exploateringsersättningar bland annat ersättning till kommunen för administrationskostnader, skydd av lindallén/andra träd under byggtiden och övriga genomförandefrågor. I avtalet stadgas också att exploatören bekostar en förbättring av busshållplatsen mot Stockholm Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft.

En gestaltningsbilaga har tagits fram under planarbetet. I exploateringsavtalet kommer det att föreskrivas att byggnationen i huvudsak ska följa gestaltningsbilagan och gestaltningsprinciperna i planbeskrivningen.

En gestaltningsbilaga har tagits fram under planarbetet. I exploateringsavtalet kommer det att föreskrivas att byggnationen i huvudsak ska följa gestaltningsbilagan och gestaltningsprinciperna i planbeskrivningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Planområdet berör Torsby 1:342 och del av Torsby 1:3. Torsby 1:342 ägs av Torsby Havsvik AB och omfattar ca 7 ha. Torsby 1:3 ägs av Torsby Samfällighetsförening och består i planområdet av befintligt vägområde.
Det är inte klarlagt till vilken fastighet vattenområdet hör till. Fastighetsbestämning kan bli nödvändigt och bekostas av fastighetsägaren alternativt fördelas kostnaden av lantmäteriet.

Fastighetsbildning och Gemensamhetsanläggningar

Det som är aktuellt är att bilda en bostadsrättsförening som ska äga såväl kvartersmark som allmän platsmark. Planen medger också att separata fastigheter bildas kring respektive radhuslägenhet. Om detta blir aktuellt får vägar, parkmark mm inrättas som gemensamhetsanläggning för de avstyckade fastigheterna. För det fall flera bostadsrättsföreningar bildas aktualiseras också bildande av gemensamhetsanläggning för de skilda bostadsrättsföreningarna.
En eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för drift och underhåll av:

- allmänplatsmark
- bredband
- dag- och dräneringsvattenanläggningar

Antalet gemensamhetsanläggningar som kan inrättas bestäms vid lantmäteriförrättning. För förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan en samfällighetsförening bildas. Samfällighetsföreningen ansvarar då för drift och underhåll av de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningarna. Det åligger således samfällighetsföreningen att ansvara för att anläggningar i området är säkra och att risk för skador minimeras. Samfällighetsföreningen har endast rätt att underhålla och drifta de anläggningar som beskrivs i kommande anläggningsbeslut.

Ägaren av Torsby 1:342, Torsby GA:1(efter stämmobeslut) och berörda fastighetsägare kan vardera initiera en anläggningsförrättning genom ansökan. Fördelning av förrättningskostnader beslutas av förrättningslantmätaren.

Ledningsrätt

Torsby 1:342 belastas idag av en ledningsrätt (0120- 93/48.1 telekabel) som sträcker sig längs den södra delen av åkern och fortsätter snett nordöst. Ledningsrätten gäller ett område som sträcker sig 2,0 meter på ömse sidor om kabelns befintliga läge. Det finns en viss osäkerhet i läget för ledningen och ledningsrätten.

Vid eventuellt flytt av ledningen kan det finnas behov av att söka omprövning av befintlig ledningsrätt.

VS-ledningarna förläggs inom allmän platsmark lokalgata och inom u-område på kvartersmark (i kartan benämnd odling). Kommunen avser trygga sitt VS-nät genom ledningsrätt. Ledningsrätt kan också upplåtas för tele, starkström, och bredband. Ledningshavarna ansvarar för tryggandet av sina ledningar och ansöker om erforderlig ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Allmän plats

Torsby Samfällighetsförening svarar för drift och underhåll av allmän platsmark lokalgata. Den nya bebyggelsen erfordrar åtgärder på befintlig lokalgata (Torsby Gammelväg) och nyanläggning av lokalgata, parkmark och lekplatser. Kostnader för detta ska betalas av exploatören och avser bl a kostnaderna för upprustning inklusive ändring av höjdläge av lokalgata mm. Kostnaderna för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats natur och parkmark svarar blivande bostadsrättsförening alternativt gemensamhetsanläggning för. Plangenomförandet kan innebära att lantmäteribeslutet avseende Torsby GA:1 måste omprövas. Se också ”konsekvensbeskrivning” sist i planbeskrivningen

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägare/exploatör svarar för utförande av byggnader och andra enskilda

anläggningar inom kvartersmark.

Busshållplats

Fastighetsägaren kommer att bekosta en större busskur med belysning vid Stadsvalls hållplats för att attrahera fler boende att åka kollektivt. Kommunen tecknar avtal med Trafikverket och Trafikförvaltningen om utförande av busshållplatsen och kostnaderna regleras i exploateringsavtalet.

Avgifter

Plan och bygglovavgift

Plan kostnaderna är reglerade genom avtal. Planavgift kommer ej att tas ut. Bygglovsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan.

VA-anläggningsavgift

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debiteringen sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren står för sina egna kostnader för servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnader.

Värme

Exploatören bekostar värmeanordningar för byggnationen.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Kostnaden för anslutning till bredband, el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningshavare.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, kollektivtrafik m.m

Lokalgator

Lokalgatan (Torsby Gammelväg) ska ha sådan standard och bärighet att den fungerar för utsedd funktion i och i anslutning till planområdet. Gatan ska vidare fungera för sopbilar, utryckningsfordon och andra fordon. Gatan anpassas efter terrängens naturliga lutningar. Vägbredden ska minst vara 4,5 meter bred, med ett vägområde om 6 meter, för att klara kommunens standard för renhållning. De nya gatorna ska ha sådan standard och bärighet att de fungerar för utsedd funktion och för utryckningsfordon, renhållningsfordon och andra fordon. Gatorna ska uppfylla kraven på tillgänglighet. Lokalgatan i områdets sydvästra del, nordväst om Torsby 1:340, ska avslutas med en vändplan för personbilar. För renhållningsfordon och utryckningsfordon skapas en möjlighet att ha utfart ut mot Dragsuddsvägen. Utfarten avses vara stängd för annan trafik med en bom. Kommunens handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Parkeringsplatser

Bilparkering med laddningsstolpar avses att anordnas i och med exploateringen. Likaså flertalet cykel-parkeringsplatser då syftet är att alternativa hållbara färdmedel ska främjas.

Cykelväg

Cykel ska främjas, dock anses trafikflödet vara så pass lågt i området att blandtrafik kan accepteras.

Busshållplats

Fastighetsägaren avser anlägga en bättre väderskyddad busshållplats vid den plats som är närmast planområdet idag för att attrahera fler boende att åka kollektivt. Tekniska krav sker i samråd med Trafikförvaltningen (SLL) och Trafikverket för genomförandet av denna.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven ska uppnås både för bostadshus och anläggningar. Naturområde kommer att lämnas orört och därför ha en terräng som gör den mindre tillgänglig.

Avfallshantering

Minst en fraktion kommer att vara tillgänglig i området för matavfall och övriga hushållssopor. Kommunens handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Avfallskvarnar

Avfallskvarnar kan anordnas för de som vill ansluta sig till en separat tank. Tanken måste vara belägen på en plats så att kommunen kan hämta den med slambil och vägen måste ha den standard som kommunen ställer.

Fastighetsnära insamlingar

Förpackningar och returpapper (tidningar, kartonger, reklamblad och liknande) samlas in på återvinningsstationer som Förpacknings-och Tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för. Bostadsrättsföreningen alternativt fastighetsägarna själva kan beställa fastighetsnära insamling av någon valfri entreprenör.

Yt- och grundvatten

För att minimera påverkan på områdets yt- och grund-vatten ska dagvattenhanteringen utformas i planområdet på sådant vis att vattenkvaliteten kan behållas eller förbättras.

Vatten och spillvatten

Området ska anslutas till det kommunala vatten och spillvattennätet. En ny pumpstation för spillvatten kommer att anläggas utanför planområdet (som är den punkt där kommunens ansvar övergår till enskild). Projektering av exakt läge pågår. Nydragning av vatten- och spillvattenledningar kommer att anläggas inom allmän platsmark och kvartersmark.

Buller

Underlag för att utvärdera bullernivåer består av 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 leda till är en viss ökning av antal fordon som kör mellan väg 274 och Dragudden. Hastigheten är dock så pass låg att den inte bedöms generera ljudnivåer över rekommenderade värden och den ökning av trafik som de tillkommande hushållen bidrar med inte är i dignitet med de trafikvolymer och hastigheter som fordras för att kommunen ska göra bedömningen att en bullerutredning krävs. Boendemiljön, vad gäller omgivningsbuller vid den framtida bebyggelsen, bedöms bli god och samhällsbyggnadsavdelningen anser inte att det tillkommer sådan bullerproblematik att bullerreducerande åtgärder eller en bullerutredning måste utföras.

El, Tele, Bredband

Elnätet inklusive erforderliga transformatorstationer byggs ut av Vattenfall. Vid ledningsdragning skall hänsyn tas till allén vid Torsby Gammelväg. (Se bilaga: Trädinventering- och besiktning, (2013) Solna Trädvård AB). Nät för tele/bredband behöver byggas ut i området.

Värme

All ny bebyggelse föreslås försörjas av bergvärme alternativt sjövärme. Tillstånd eller anmälan till Värmdö kommuns Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnd krävs för dessa anläggningar.

Geoteknik och radon

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs i samband med nybyggnad och ombyggnad. Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Resurshushållning och miljöanpassning

Sunda och återvinningsbara material bör användas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvensbeskrivning

Projektet i sin helhet kommer att erbjuda tillskott av bostäder i Värmdö samt möjliggöra ett medvetet boende med hänsyn till miljön. Den exploatering som blir kommer att tillföra en viss belastning av infrastrukturen, dock kommer exploatören försöka påverka och vägleda de boende till alternativa färdmedel. Området kommer att kopplas till kommunens VS-nät och kommer på så sätt inte belasta miljön ytterligare med enskilda avlopp.

En sammanfattning av detaljplanens konsekvenser för enskilda Fastigheter.

Torsby 1:342	<u>Upplåtelse</u> Planen medger upplåtelse av mark för natur inklusive badplats och lekplatser för de fastigheter som kan ha intresse i det. Detta prövas då vid en lantmäteriförrättning om inrättandet av gemensamhetsanläggning. I annat fall kommer naturområdet inklusive badplatsen och lekplatser att förvaltas av blivande bostadsägare i planområdet. <u>Utförande</u> Detaljplanen förutsätter vid byggnation att höjden på vägen anpassas till intilliggande byggnation. <u>Fastighetsrättsliga konsekvenser</u> Planen medger styckning av fastigheter. <u>Gemensamhetsanläggningar</u> Fastigheten har andel i Torsby GA:1 (Torsby samfällighetsförening) och kommer att få en höjning av andelstalet vid byggnationen. Separat överenskommelse träffas med Torsby samfällighetsförening om detta. Överenskommelsen ska sedan underställas Lantmäteriet. Alternativt kan frågan prövas vid en lantmäteriförrättning. Initiativ till lantmäteriförrättning kan tas av fastighetsägaren eller Torsby Samfällighetsförening efter stämmobeslut. *Rättigheter* Ledningsrätt ska bildas för nya VS-ledningar. Vidare måste Torsby 1:342 ha servitut för vatten- och spillvattenledningar över Torsby 1:3. Fastigheten belastas idag med ledningsrätt för en telekabel. Rättigheterna ska tryggas av respektive ledningsägare. *Tekniska krav* Angöring sker via Stadsvallsvägen och Torsby Gammelväg. Utfart för renhållningsfordon kan också ske via Draguddsvägen. Höjdläget av Torsby Gammelväg måste anpassas till föreslagen byggnation och det innebär en höjning av vägen. Kostnaderna för detta betalas av ägaren till Torsby 1:342.

	Ekonomiska konsekvenser Kommunen avser att innan antagande av detaljplanen teckna ett exploateringsavtal med ägaren till Torsby 1:342 avseende vissa genomförandefrågor. Byggrätterna ger en möjlighet att exploatera fastigheten genom byggnation. q-märkning av lekstuga och pumpstation kan möjligen anses vara en belastning men det får vägas mot värdet av nya byggrätter på fastigheten. Skadan är då mycket liten och kan inte anses vara betydande. Någon ersättning blir inte aktuell och det regleras i exploateringsavtalet. Fastigheten kan komma att behöva utge ersättning för befintligt vägsystem mm till Torsby Samfällighetsförening. Kostnaderna för lantmäteriförrättning och eventuellt ersättningar tillkommer. Fastigheten kan också behöva utge ersättning för vägslitage under byggtiden. Anläggningslagen erbjuder en möjlighet att reglera detta enligt § 48. Kostnader för lantmäteriförrättning tillkommer. 2 träd i allén måste ersättas med nya på exploatörens bekostnad och det är reglerat i exploateringsavtalet.
Torsby GA:1 (Torsby Samfällighetsförening) Torsby 1:3 som ägs av Samfällighetsföreningen	Upplåtelse Planen medger upplåtelse av mark för väg på samfällighetsföreningens fastighet Torsby 1:3. Därutöver måste Torsby 1:342 alternativt kommunen ha servitut för vatten- och spillvattenledningar över Torsby 1:3. Andelstal Torsby 1:342 får en höjning av andelstalet i Torsby GA:1. Separat överenskommelse träffas med fastighetsägare om andelstal. Överenskommelsen ska sedan underställas Lantmäteriet. Alternativt kan frågan prövas vid en lantmäteriförrättning. Torsby GA:1 – efter stämmobeslut - och ägaren av Torsby 1:342 kan ansöka om en sådan förrättning. Ersättning Samfällighetsföreningen kan erhålla ersättning från Torsby 1:342 för befintligt vägnät. Utförande Detaljplanen förutsätter vid byggnation att höjden på vägen anpassas till intilliggande byggnation. Exploatören bekostar detta. Eventuellt utökat vägområde Om Torsby GA:1 ska utvidgas genom bredare vägområde/vägarna inom Dragudden måste omprövning av gällande lantmäteribeslut ske. Torsby GA:1 – efter stämmobeslut - och ägaren av Torsby 1:342 kan ansöka om en sådan förrättning.
Stadsvallsvägens Samfällighetsförening	Risk finns att kommande byggnation alstrar mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning. Torsby Samfällighetsförening erlägger idag en årlig avgift till Stadsvallvägens vägförening för vägslitage. Kommer trafikmängden att öka kan en höjning bli aktuell. Frågan prövas vid en lantmäteriförrättning. Frågan kan prövas vid en lantmäteriförrättning om förändringarna är stora jämfört med vid tidpunkten för gällande lantmäteribeslut.
Torsby 1:166	Tillkommande bebyggelse närmast fastigheten Torsby 1:166. Kommande byggnation kan komma att alstra mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning.

Torsby 1:340	Det blir ny byggnation på grannfastigheten och på åkermarken. Vidare kan kommande byggnation alstra mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning.
Torsby 1:336 -339	Kommande byggnation kan komma att alstra mer trafik på Torsby Gammelväg än tidigare byggnations potentiella användning.
Ledningsägare	Respektive ledningsägare initierar och bekostar normalt erforderliga ledningsrätter

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Granskningsförslaget har utarbetats av:
Emilie Hellström – planeringsarkitekt och projektledare, Värmdö kommun
Anna Enberg – landskapsarkitekt, Värmdö kommun
Susanna Eschricht – kulturgeograf/antikvarie, Värmdö kommun
Viveca Jansson – ekolog, Värmdö kommun
Tommy Johansson - projektledare för VA-utbyggnad, Värmdö kommun

Rådgivande konsult:
Henrik Swensson – exploateringsingenjör, Torkel Öste Fastighetskonsulter AB
Alf Orvestad – LAND Arkitektur AB
Helene Amundsen - Helene Amundsen Arkitektur
Mattias Rubin De Lima – SandellSandberg Arkitekter
Emma Helin – SandellSandberg Arkitekter
Foton av Viveca Jansson, Elenor Lennartsson, Anna Enberg samt Susanna Eschricht. Snedbilder tagna för Värmdö kommun av Bergslagsbild AB

Värmdö 2017-01-23
SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg	Emilie Hellström
Samhällsutvecklingschef	*Projektledare/Planeringsarkitekt*

VÄRMDÖ KOMMUN

DETALJPLAN FÖR

Torsby 1: 342 - Dragudden

VÄRMDÖ KOMMUN

GESTALTNINGSBILAGA

Antagandeshandling
PBL (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015
Dnr: 2016KS/0238
Datum: 2017-01-23
KSPU 2017-02-23
KF 2017-03-29
Samhällsbyggnadsavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

Gestaltningsbilagan innehåller riktlinjer för den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. De hänvisningar med sidhänvisningar till gestaltningsbilagan som finns på plankartan är bindande. I övrigt ska gestaltningsbilagan vara vägledande vid bygglovgivning vid områdets utbyggnad.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR NY BEBYGGELSE

Planförslaget föreslår radhusbebyggelse samt gemensamhetslokaler som uppförs i en öppen och gårdsbildande struktur. En huvudbyggnad utformas likt sin föregångare men med ett samtida uttryck. Bebyggelsens placering, arkitektur och materialval utformas i samklang med natur- och kulturlandskapet.

Illustrationssbild över planerad bebyggelse. Illustration LAND Arkitekter

INSPIRATIONSBILDER RADHUSBEBYGGELSE

Stora takfönster (Howard Tomkins).

Stora glaspartier mot landskap (John Pawson, Baron house).

Form (John Pawson, Baron house).

Hus med längdfasad mot gata.

Hus med längdfasad mot gata.

Glas möter fasad (Brendeland&Kristoffersen).

Illustration ny huvudbyggnad. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

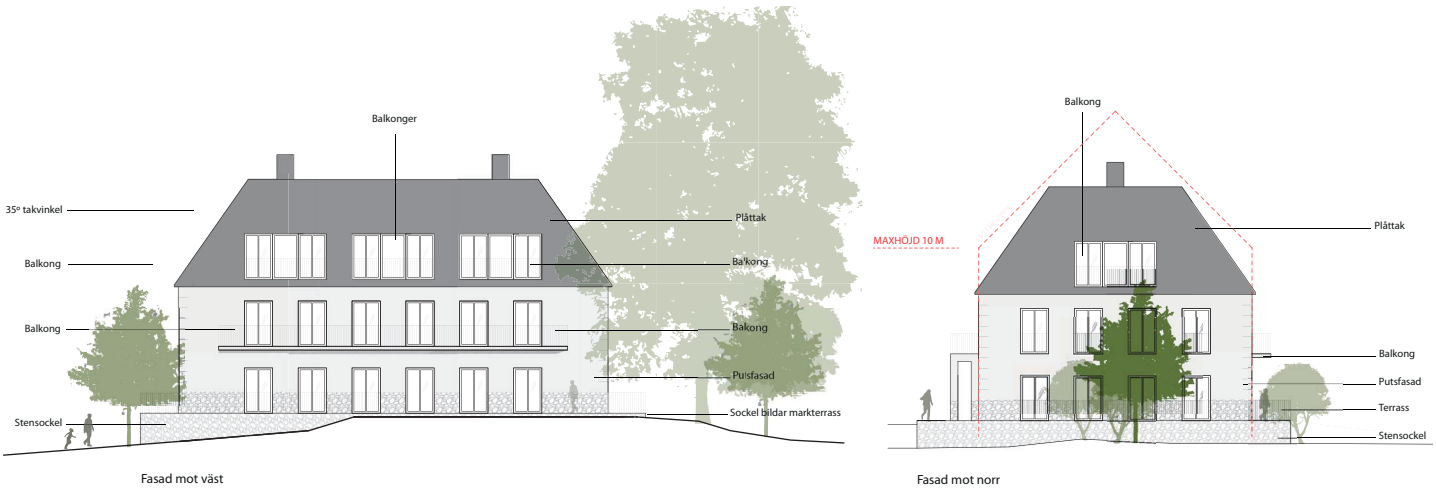
Bebyggelse

Huvudbyggnad

Byggnaden ska fungera som sin föregångare, det vill säga vara huvudbyggnaden i området. Det är viktigt att byggnaden i form och skala skiljer sig från de övriga radhuslängorna. Byggnaden ska dock samspela med övrig gestaltning i sin enkelhet och grafiska tydlighet. Uttrycket hämtar inspiration från den ursprungliga huvudbyggnaden men det är väsentligt att huset får en samtida gestaltning. Detta gäller både i form, val av material och byggteknik.

f_1

Huvudbyggnadens fasader utförs i puts.
Sockel utförs i natursten.
Takets form ska vara valmat sadeltak.
Takmaterial utförs i falsad plåt.
Entrén ska vara markant och tydlig.
Fönstersättning i huvudsak enligt illustration
Fönster ska vara höga och vertikala.



Fasadritning av huvudbyggnad. Av SandellSandberg Arkitekter.

Sektion radhus. Illustration SandellSandberg Arkitekter.

Radhuslängor

Radhuslängorna består av långa sammanhållande volymer. Längd på radhuslänga beror på terräng. I sin form är de enkla, skulpturala och anspelar på landsbygdens ekonomibyggnader. Högresta fönsterlösa gavelfasader. Entréer anvisas med stora block i natursten framför varje enskild entré. Buskar och träd planteras i entrézonen. Varje bostad har varsitt smalt förråd (1 m) som delar in uteplatserna. Uteplatserna ska inte inhängnas, endast förråden delar av. Byte av markbehandling anvisar uteplatsens sträckning. Möjlig markbeklädnad; grus eller natursten.

För att undvika att bilar dominerar vyn i bostadsområdet delas parkeringsytorna upp på flera mindre platser. Längs med Torsby Gammelväg samt

Vy över lindallén m. radhus och två nyplaneterade träd (i enlighet med ramtagen rapport ”*Trädinventering och besiktning*”, november 2013 av Solna Trädvård AB) längs Torsby Gammelvväg. Illustration SandellSandberg Arkitekter.

Illustration visar ny radhusbebyggelse samt gemensamhetslokal. Illustration SandellSandberg Arkitekter.

på den nyanlagda vägen föreslås kantparkering. Vid huvudbyggnaden finns mindre parkeringsytor, vid entrén finns besöksparkering till badplatsen samt finns en mindre parkering på del av åkermarken längs med radhuslängan.

För sektioner av bebyggelsen kring lindallén och dess uppfyllnad se sida 10.

f_2

Radhuslängorna uppförs i stående träpanel. Inga knutbrädor.

Fasadkulör kan vara falu svart, falu röd eller järnvitriol.

Husen uppförs med sadeltak.

Tak utförs i falsad plåt i svart, röd eller grå kulör. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör likt fasadmaterial.

Illustration över radhus placerade på östra sidan av Torsby Gammelväg. Illustrerat pumphus i förgrunden. Illustration SandellSandberg Arkitekter.

Inspirationsbild växthus glas möter stödmur (Souto De Moura)

Fasadritning växthus/miljöhus.

Takfönster får uppföras. Samtliga omfattningar i kulör likt takmaterial.

Eventuella skorstenar kläs med material i utförande lika tak.

Växthus

f_3

Växthus (gemensamhetslokal/träningslokal) får uppföras.

Växthuset uppförs i souterräng.

Miljöhus

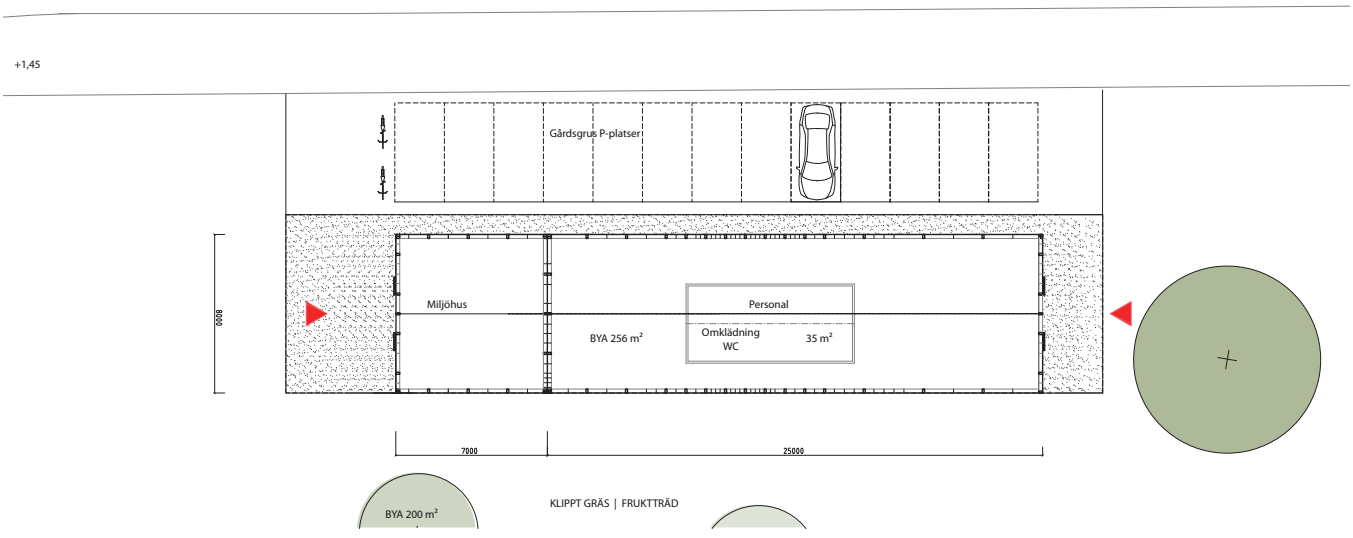
f_4

Komplementbyggnad/miljöhus för återvinning får uppföras.

Byggnad ska uppföras i trä.

Fasadkulör ska anpassas till omkringliggande landskap. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör lika fasad.

Eventuella knutbrädor färgas lika fasad.



Plan & ytberäkning, växthus. Illustration SandellSandberg Arkitekter.

Landskap

Kvartersmark

Uteplatser ska bestå av natursten med tydlig avgränsning mot gårdsmark/äkermark/naturmark. En trädgårdsmiljö är lämplig att anlägga på västra sidan om huvudbyggnaden, där spår finna av en gammal trädgård. Denna del avgränsas med smal grusgång runt trädgården. Övriga grönytor ska vara av lantligare karaktär, till exempel besås med ängsblommor och nya fruktträd som lockar till sig fjärilar, bin och andra insekter. Växtmaterial ska vara traditionella trädgårdsväxter, ex. syrén, snöbär, hallon, äppelträd, päronträd. Undvik växtmaterial som är främmande i den svenska floran. Vid val av gräs och ängs-frö kan variant med många arter väljas för att öka den biologiska mångfalden.

Inspirationsbild till uteplatser, kalksten.

Naturmark/Övrig mark

Befintlig stig genom naturmarken förbättras. Grus eller bark anläggs som underlag på en något breddad stig med tydliga entréer så att marken tillgängliggörs för allmänheten. Vid klipporna kan en eller ett par planerade grillplatser ordnas. På badstranden bör det finnas bord och sittmöjligheter och en lekyta anläggs invid gammalt lekhus som flyttas till ny plats. Eventuellt kan det även finnas enkel förvaring av kanoter.

Inspirationsbild naturlekplats

För naturmarken upprättas en skötselplan/ skogsvårdsplan.

Ekbacke (omr. 23 enligt inventering) Brynväxter behålls. Gallring av vegetation på kullen med mål att spara tall, ek och hassel. När detta görs behöver gallringen ske över flera år för att successivt öka ljusinsläppet och inte ”chocka” ekarna med för mycket ljus på en gång.

Blandbarrskog. (omr. 24 enligt inventering) Barrblandskog behålles. Skogsvårdsplan upprättas för området.

Tallskog. (omr. 26 enligt inventering) Gles tallskog med relativt likåldriga träd. Bibehåll skogsmark. En skogsvårdsplan upprättas. Föryngring planeras på lång sikt.

Lövbacke. (omr. 27 enligt inventering) Variationen av lövträd och buskar behålles. En gles pelarsal med utsikt över vattnet skapas då uppkommande sly hålls efter. Ängsväxter i markskiktet bevaras.

Inspirationsbild odlingslotter

F d Odlingsmark

Marken ska hållas öppen genom hävdning. Antingen genom slåtter eller bete. Område för odlingslotter för de boende ska finnas på odlingsmarken. Denna yta bör jordförbättras och planeras så att odlingarna får vindskydd av till exempel hallonhäckar. I anslutning till bäcken anläggs en våtmark för dagvatten genom fördämningar. Vattenväxter planteras för vattnets rening och dessa bidrar till biologisk mångfald i en tidigare relativt steril odlingsmark.

Markarbeten, schakt och fyllning

Vid uppfyllnad av väg och mark för nya byggnader skall en naturlig övergång anläggas mot befintlig mark. Skarpa hörn och raka linjer med jämna lutningar ska undvikas. Detta är speciellt viktigt i förhållande till den f d odlingsmarken.

Parkeringar

Markmaterial ska vara genomsläppligt, stenmjöl eller gårdsgrus används. Gästparkeringar för besökare placeras framför växthuset för närhet till badplats samt entré. Sammanhängande parkeringsytor avgränsas med en enkel träkonstruktion av stolpar samt grov träplanka. Motorvärmare och skyltar integreras i träkonstruktionen.

Vägar

Vägbeläggning utgörs inom området av grus. Torsby Gammelväg får efter uppfyllnad och breddning asfaltsbeläggning lika befintlig. Vägarna får en bredd av 4,5 meter. Lutningen ska maximalt vara 1:12. Öppna diken besås med ängs- eller gräsfrö.

Gränsavskiljare och Staket

Tanken med området är att husen ska ligga i en öppen och gemensam gårdsmiljö. Privatisering av egna uteplatser med staket eller häck ska därför undvikas. Likaså gränsen mellan kvartersmark och naturmark ska vara ”öppen”.

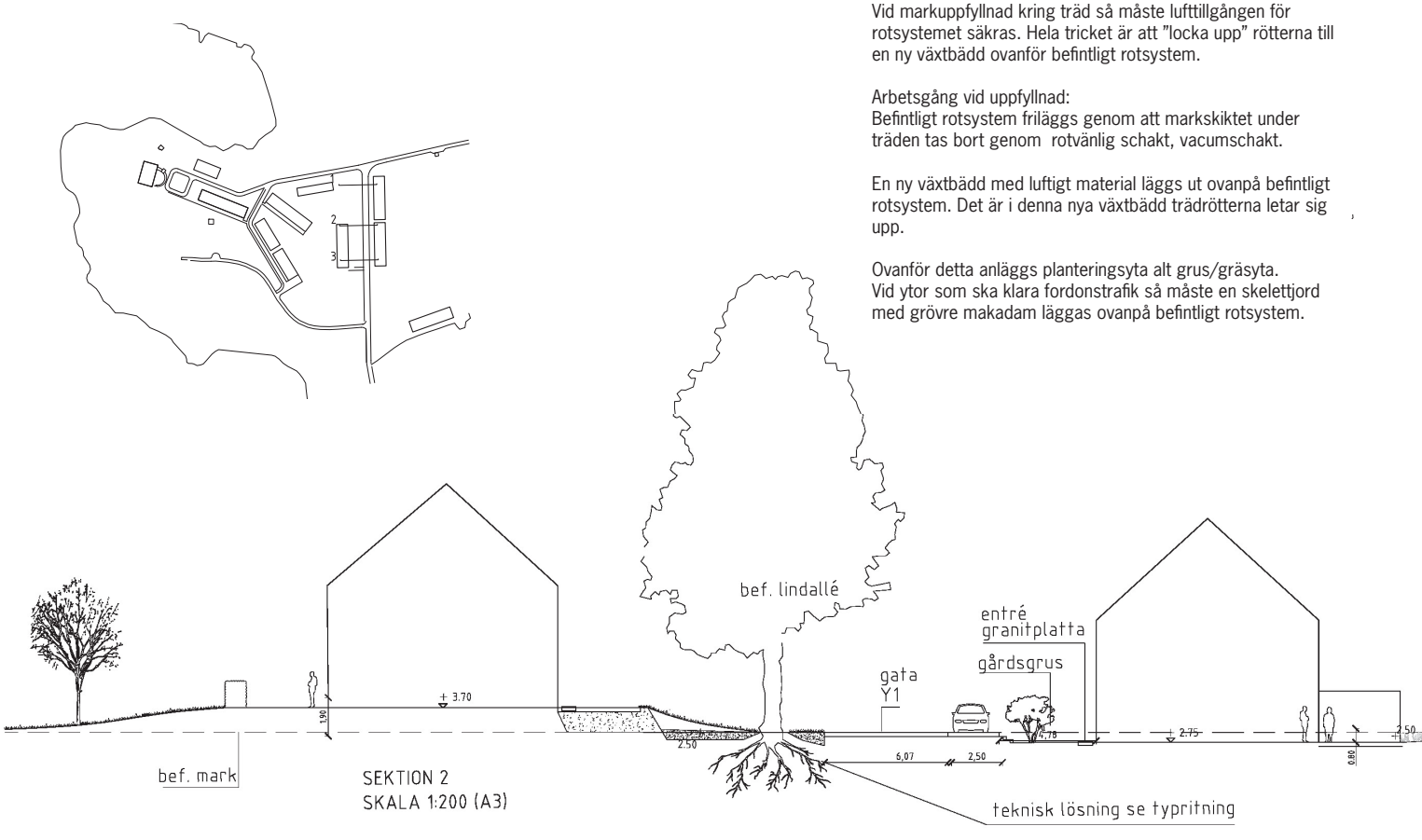
Teknisk lösning – uppfylld mark kring befintlig lindallé

Vid markuppfyllnad kring träd så måste lufttillgången för rotsystemet säkras. Hela tricket är att ”locka upp” rötterna till en ny växtbädd ovanför befintligt rotsystem.

Arbetsgång vid uppfyllnad:
Befintligt rotsystem friläggs genom att markskiktet under träden tas bort genom rotvänlig schakt, vacumschakt.

En ny växtbädd med luftigt material läggs ut ovanpå befintligt rotsystem. Det är i denna nya växtbädd trädrötterna letar sig upp.

Ovanför detta anläggs planteringsyta alt grus/gräsyta.
Vid ytor som ska klara fordonstrafik så måste en skelettjord med grövre makadam läggas ovanpå befintligt rotsystem.



ILLUSTRATIONER/SEKTIONER

Bebyggelse på Torsby 1:342 - Dragudden

Sektion över byggnation närmast vattenområde i norr. Av SandellSandberg Arkitekter.

Vy mot radhus. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Emilie Hellström – planeringsarkitekt och projektledare, Värmdö kommun
Anna Enberg – landskapsarkitekt, Värmdö kommun
Susanna Eschricht – kulturgeograf/antikvarie, Värmdö kommun
Viveca Jansson – ekolog, Värmdö kommun
Tommy Johansson - projektledare för VA-utbyggnad, Värmdö kommun

Medverkande konsulter

Henrik Swensson – exploateringsingenjör, Torkel Öste Fastighetskonsulter AB
Emma Helin – SandellSandberg Arkitekter
Alf Orvestad – LAND Arkitektur AB

Foton av Viveca Jansson, Elenor Lennartsson, Anna Enberg samt Susanna Eschricht.
Snedbilder tagna för Värmdö kommun av Bergslagsbild AB.

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun

VÄRMDÖ KOMMUN

bef.
ångbåtsbrygga

bef.
brygga

naturmark

lekstuga

badstrand

översilningsyta

orginaltrappa
bevaras

naturstig

naturmark

+ 7.01

huvudbyggnad

+ 7.01

säck

6.01

äng

+ 6.41

P(7)

gårdsgrus

radhus

+ 5.51

+ 5.71

P(7)

+ 5.51

3.1 o/o

häck

gårdsgrus

+ 4.31

5.6 o/o

2.81

5.1 o/o

+ 1.96

häck

gårdsgrus P(20)

bilpool (5)

P(5)

gårdsgrus

miljö-
hus

växthus

Torsby Gammelväg

+ 1.62

8.0 o/o

Nytt träd

Nytt träd

P(15)

gårdsgrus

pumphus

PRÄSTGÅR
1:1

Ga:2

naturmark

pumphus

+ 6.01

2.9 o/o

4.1

häck

gårdsgrus

frukträd

klippt
gräs

äng

+ 3.24

naturmark

stig

naturlek

häck

gårdsgrus

+ 2.8 o/o

P(11)

+ 7.07

gårdsgrus

8.01

häck

P(7)

+ 3.61

P(5)

Torsby Gammelväg

+ 12.28

+ 9.79

bef.
brygga

stängt för
genomfart, endast
utryckningsfordon
och sopbil

7.0 o/o

+ 9.01

vändzon för
personbil

stig

odlingsfält

häck

P(7)

vändplats

äng

gårdsgrus

Dragguddsvägen

+ 3.21

+ 2.86

Illustrationsplan 1:1000
Torsby 1:342, Dragudden

N

DETALJPLAN FÖR DEL AV

Torsby 1:342 - Dragudden

VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling
PBL (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015
Dnr: 2016KS/0238
Datum: 2017-01-23
KSPU: 2017-02-23
KF: 2017-03-29
Samhällsbyggnadsavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR Torsby 1:342 - Dragudden, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden har skett från 2016-11-08 till 2016-11-28. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2016-11-08 (enligt plan- och bygglag (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015). Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida. Totalt har 17 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:
Del A. Ändringar mellan granskning och antagande
Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer
Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Bilaga:
Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samråd och granskning. Bilagan redovisar inte myndigheter, företag och föreningar.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter/företag		
1	Länsstyrelsen		2016-11-29
2	Lantmäteriet		2016-11-28
3	Luftfartsverket		2016-11-09
4	Skogsstyrelsen		2016-11-09
5	Storstockholms brandförsvar		2016-11-11
6	Friluftsfrämjandet		2016-11-14
7	Vattenfall		2016-11-18
8	Trafikförvaltningen SLL		2016-11-24
9	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2016-12-13
	Föreningar		
10	Stadsvallsvägens samfällighetsförening		2016-11-27
11	Torsby samfällighetsförening		2016-11-27
	Sakägare		
12	Fastighetsägare 1	Torsby 1:102	2016-11-22
13	Fastighetsägare 2	Torsby 1:339	2016-11-27
14	Fastighetsägare 3	Prästgården 1:1	2016-11-28
15	Fastighetsägare 4	Torsby 1:9, 1:17	2016-11-28
16	Fastighetsägare 5	Torsby 1:337	2016-11-28
17	Fastighetsägare 6	Torsby 1:340	2016-11-28

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Enbart mindre förändringar har genomförts från granskningsskedet.

- Bestämmelsen *Naturlek* tagits bort från plankartan då den anser har skapat förvirring kring dess betydelse.
- Förtydliganden i enlighet med synpunkter från Lantmäteriet har genomförts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats med att biltvätt ska ske på et miljöriktigt sätt där tvättvattnet omhändertas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om att tillstånd eller anmälan krävs för att anlägga anläggningar gällande energiförsörjning.

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande och kommentarer
1. Länsstyrelsen	
a)	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap 22 § PBL. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.*
2. Lantmäteriet	
a)	Då detaljplanen medger att gemensamhetsanläggningar bildas bör det finnas information om vem som kan ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning samt vem som bekostar en sådan förrättning. Detsamma gäller för de fall en befintlig gemensamhetsanläggning (ex Torsby ga:1) behöver omprövas. *Kommentar* *Planbeskrivningen kompletteras enligt LM:s synpunkter.*
b)	I konsekvensbeskrivningen bör det framgå under texten om Torsby 1:342 att ersättning kan behöva utgå för utökning av andelstal i Torsby ga:1. Det bör även framgå vem som kan ansöka om nybildning eller omprövning av ledningsrätt samt vem som bekostar en sådan förrättning. *Kommentar* *I planbeskrivningen står det följande: Fastigheten (Torsby 1:342) kan komma att behöva utge ersättning för befintligt vägsystem mm till Torsby Samfällighetsförening. Kostnader för lantmäteriförrättning och eventuella ersättningar tillkommer. Konsekvensbeskrivningen kompletteras i övrigt vem som bekostar ledningsrätten.*
c)	Det saknas fortfarande information om hur exploateringsavtalet ska reglera åtaganden och rättigheter mellan exploatören och kommunen, d.v.s. vilken part som ska betala vilka kostnader. *Kommentar* *Planbeskrivningen innehåller en kort sammanfattning av gällande planavtal samt*

	kommande exploateringsavtal under "Avtal". Texten kommer att förtydligas.
d)	Det saknas information om att fastighetsbestämning kan behöva göras och att detta medför ytterligare förrättningskostnader. Detta påpekades av Lantmäteriet i samrådsskedet. *Kommentar* *Planbeskrivningen kompletteras enligt LM:s synpunkter.*
3. Luftfartsverket	
a)	Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplan. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.*
4. Skogsstyrelsen	
a)	Skogsstyrelsen har inget att erinra i ärendet, men vill upplysa om att det finns ett område precis söder om den planerade detaljplanen som är klassad högt naturvärde. Detta område förefaller dock inte påverkas av byggnationen. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. De åtgärder som planeras inom planområdet bedöms inte påverka området söder om planområdet som klassats högt naturvärde.*
5. Storstockholms brandförsvar	
a)	SSBF har inget ytterligare att tillägga i ärendet. Dock vill vi påpeka vikten av tidig planering av brandvattenförsörjning i och med etablering av nya fastigheter så att detta inte blir ett problem senare i projekten. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.*
6.	
a)	Friluftsfrämjandet Värmdö ser med tillfredsställelse att strandlinjen vid Dragudden lämnas fri från bebyggelse och det upplåts ett naturområde nära vattnet med en naturstig öppen för allmänheten. Därmed känner vi att våra önskemål är tillgodosedda. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen notera synpunkten.*
7. Vattenfall	
a)	Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alltjämt. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.*

8. SLL Trafik	
a)	Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter än de som framförts i samrådsskedet. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Upplysningsvis innebär detta att enligt exploateringsavtalet kommer exploatören att bekosta busskuren inklusive ev markupplåtelser. Innan arbetena utförs ska ett avtal tecknas mellan kommun och Trafikverket där utförande, markupplåtelser mm regleras.*
9. Bygg -, miljö- och hälsoskyddsnämnden	
a)	Benämningen naturlek (mitt på plankartan) känns otydlig, hur ska den tolkas? Den sammanblandas med bestämmelsen ”n1” som säger att träd inte får fällas annat än i undantagsfall. Om man vill låsa lokaliseringen av natur och lek så finns ingen egenskapsgräns för det. *Kommentar* Naturlek *är illustrerat på platsen för att möjliggöra för lek i naturen, dvs där ska inga lekställningar eller liknande placeras. Tanken är att området ska kunna nyttjas för pulkaåkning på vintern och så vidare. Inga träd ska alltså tas ner. Dock för att minska missförstånd så tasbestämmelsen bort ut plankartan.*
b)	Alla p-platser är inte ”låsta” med heldragen linje, vilket medför att vissa fastigheter skulle kunna få parkering framför respektive entré, där det inte är önskvärt (vid bebyggelse närmast ytan för odling/betesmark) *Kommentar* *Avdelningen förstår inte riktigt vad som menas. Bestämmelsen* p-plats *är avgränsad genom egenskapsgräns, inte med heldragen gräns. Tanken är att parkering ska ske på kvartersmark längs lokalgatan, samt i området söder om de två centrala byggnaderna öster om allén. Vad gäller den södra byggnaden, förtydligas plankartan så att det framgår att den nu heldragna linjen är en egenskapsgräns. Även två bestämda öppningar inom område som är utmarkerat för parkering tillkommer för att tydliggöra passage mellan bostadsområdena.*
c)	Strandskydd råder inom planområdet inom ett land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen. Det är viktigt att den planerade strandpromenaden och badplatsen blir helt allemansrättsligt tillgängliga så att även de som inte bor inom området kan nyttja dem. Av den anledningen bör inte skyltar som privatiserar förekomma. Träspången vid strandpromenaden bör utformas så att den inte stör vattenflödet och utföras i material som inte ger läckage av giftiga ämnen till vattnet. Vidare är det viktigt att de boende inte utökar sin hemfridszon runt byggnaderna på bekostnad av naturmarken. Strandskyddsdispens bör sökas för bl. a träspång och anläggande av badplats, trappor m.m. *Kommentar* *I planbeskrivningen står det:* Eventuella åtgärder kring befintliga bryggor i WB-område, uppförande av lekplats och t.ex. fruktträd inom områden för natur och park kräver strandskyddsdispens*. Till detta kompletterar avdelningen med ”badplats m.m.” samt att BMHN är tillsynsmyndighet avseende strandskyddet och har möjlighet att ingripa genom förelägganden och förbud om det strandskyddade området ianspråktas. Planen medger inte byggnader eller likande inom området mellan före-*

	slagen bebyggelse och vattenområde och eftersom strandskydd fortsatt råder är avdelningens/förvaltningens bedömning att fri passage enligt MB 7 kap § 18f bibehålls. *I samrådet beskrevs även hur de föreslagna radhuslängorna placeras på den ytan där befintlig huvudbyggnaden är belägen och där parkering mot vattnet i norr ligger idag. Det är en stor höjdskillnad mellan huset och vattnet idag och kommer att fortsätta vara så, då den kommande byggnationen tar upp samma yta på marken som den befintliga inom föreslagen kvartersmark. Uteplatser till radhusen kommer att vara utrustad med avskiljande staket/räcke samt att det ligger mycket högre än naturmarken vilket tydligt kommer avgränsa allmän platsmark från kvartersmark bostad.* *Avdelningen vill också trycka på, så som förklarades i samrådet, att det inte ska uppföras någon träspång. Träspången fanns med inför tidigare samråd år 2012, men har sedan dess inte varit aktuell.*
d)	Ingen pumpstation är planerad inom planområdet. Nämnden ser positivt på att en kommunal lösning för vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten anordnas då det i flesta fall medför en bättre och säkrare hantering av avloppsvattnet. *Kommentar* *Bostäderna inom exploateringsområdet kommer att förses med kommunalt VS (spill och dricksvatten). Pumpstationen avses att placeras norr om planområdet inom fastigheten Prästgården 1:1.*
e)	Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras i planområdet. Hårdgjorda ytor minimeras genom att vägar och parkeringsytor ska bestå av grus eller stenmjöl. Torrdamm och översilningsyta är planerad för att avskilja slam och olja innan dagvattnet leds vidare till recipienten Torsbyfjärden. Nämnden har inga synpunkter gällande planerad dagvattenhantering. Det kan dock vara en kommunal skyldighet att tillgodose behovet av avloppshantering i större sammanhang i ett tättbebyggt område om det behövs med hänsyn till människors hälsa och miljön, jfr 6 § lagen (2006:42) om allmänna vattentjänster. Detta gäller även dagvatten. Nämnden anser även att det är olämpligt att utpeka parkeringsplatserna som en lämplig plats för biltvätt och rekommenderar i stället att bilar tvättas i en tvätthall där tillräcklig rening av tvättvattnet kan ske. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.* *Biltvätt är inte något som pekas ut inom planområdet, men för att tydliggöra detta uppdateras planbeskrivningen med upplysning om att biltvätt ska ske på ett miljöriktigt sätt där tvättvattnet omhändertas.*
f)	Nämnden har inget att tillföra sitt tidigare yttrande, dvs. att en kompletterande trafikberäkning bör utföras för att kontrollera huruvida bullerprognosen för år 2020 förändras med det tillkommande antalet bostäder i planområdet. I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas- vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.* *Avdelningen står fast vid det yttrande som lämnades vid samrådet. Där beskrev*

	samhällsbyggnadsavdelningen att den förändring som genomförandet av planen bedöms kunna leda till är en ökning av antal fordon som kör mellan väg 274, via område Torsby T3, och Dragudden. Hastigheten är dock så pass låg att den inte bedöms generera ljudnivåer över rekommenderade värden och den ökning av trafik som de tillkommande hushållen bidrar med inte är i dignitet med de trafikvolymer och hastigheter som fordras för att kommunen ska göra bedömningen att en bullerutredning krävs. Boendemiljön, vad gäller omgivningsbuller vid den framtida bebyggelsen, bedöms bli god och samhällsbyggnadsavdelningen anser inte heller att det tillkommer sådan bullerproblematik att bullerreducerande åtgärder måste utföras. Vidare har området en miljöprofil som uppmuntrar till samåkning via bilpoolbilar busskur vid busshållplatsen som möjliggör för bra anslutning till kollektivtrafik. Samtidigt är det så att nuvarande tillåtna markanvändning också genererar trafik varför tillskottet vid nybyggnation kan bli begränsat.
g)	Geo markservice har utfört en översiktlig markundersökning under år 2008. Av markundersökningen framkommer att potentiella föroreningskällor i området är en tidigare handelsträdgård/växthus och en panncentral. Provtagning har utförts som indikerar på att området inte är förorenat. Vid granskning av undersökningen noteras att endast analys av metaller och klorerade pesticider skett. Om panncentralen har varit utrustad med en oljecistern är det lämpligt att genomföra analyser även med avseende på alifatiska och aromatiska kolväten för att kontrollera om det förekommer oljeföroreningar i marken. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det har inte bedömts motiverat att utreda ytterligare förekomster av eventuella markföroreningar inom planområdet.*
h)	Av planeringen framgår att energiförsörjningen kan komma att ske med bergvärme och att dagvattenanläggningen med oljeavskiljande funktion och att separata parkeringsytor med biltvätt övervägs. Vid anläggning av ex bergvärme eller sjövärme, vindkraft, dagvattendamm eller tvättanläggning kan det krävas separat tillstånd/anmälan till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Nämnden kan då komma att ställa ytterligare krav på ex. rening av spillvattnet från biltvätten eller försiktighetsmått vid anläggning av bergvärme. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att tillstånd eller anmälan krävs för att anlägga dessa anläggningar. Angående ”tvättanläggning” se kommentar till punkt 9 e).*
i)	Nämnden vill förtydliga att detaljplanen inte förhindrar framtida ingripanden från nämnden som tillsynsmyndighet, om skäl för detta skulle uppkomma. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se även svar på punkt 9 c).*
10. Stadsvallsvägens Samfällighetsförening	
a)	Stadsvallsvägens SFF anser under detaljplanearbetet inte kallat berörda enskilda vägföreningar (Torsby Vägförening och Stadsvallsvägen SFF) till samråd trots att detaljplanen tidigare blivit fälld i Mark- och miljööverdomstolen. Stadsvallsvägens SFF har påpekat detta för kommunen och dess representanter vid ett Öppet Hus och i ett tidigare yttrande.

	Kommentar *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.*
b)	Kommunen och byggnadsnämndens representanter har på ett möte med ordförande för Stadsvallens SFF och fastighetsägare hänvisat till att trafiken till och från den berörda fastigheten ska lösas efter detaljplanens godkännande och att detta kommer att ske genom ett civilrättsligt förfarande. Stadsvallens SFF finner detta ytterst märkligt och anser inte att det bidrar till någon ökad förståelse för kommunens och exploatörens agerande under detaljplaneprocessen. Istället undergräver detta snarare förtroende för hela detaljplanen och dess utformning. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Torsby 1:342 har idag andel i Torsby GA:1 som har hand om vägnätet i Torsby. Nytt anläggningsbeslut blir aktuellt efter ansökan. Anläggningsbeslutet reglerar andelstal i de gemensamhetsanläggningar som berörs, d.v.s. vilket ekonomiskt ansvar de nya tillkommande boende ska ha för användningen av vägarna fram till planområdet. Det är sedan samfällighetsföreningen som förvaltar vägarna och som bestämmer hur stora avgifter som behövs för att täcka kostnaderna för skötsel av vägarna.*
c)	Detaljplanens omfattning och den trafikökning som denna hittills har genererat är en så markant ökning att flertalet av Stadsvallsvägens SFF medlemmar tycker att trafiksituationen har blivit besvärande och trafikfarlig redan nu. Stadsvallsvägens SFF måste nu hantera trafiksituationen med akuta och kostsamma åtgärder och detta bara på grund av bristande samråd med och förståelse från kommunen. Stadsvallsvägens SFF anser att detaljplanen bör avslås då en trafiksäker och hållbar lösning på trafiken till och från Torsby 1:342 Dragudden inte har redovisats vare sig i detaljplan eller någon miljökonsekvensbeskrivning. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Den ökning av trafiken som beräknas genereras av den tillkommande exploateringen bedöms inte medföra sådana olägenheter att det skulle medföra att bebyggelsen inte ska kunna komma till stånd. Att busshållplatsen byggs om bedöms vidare minska de negativa effekterna av den tillkommande trafiken.* *Det har inte bedömts motiverat att genomföra en miljökonsekvensbeskrivning med anledning av trafiksituationen.*
11. Torsby samfällighetsförening	
a)	Det är inte lämpligt att bygga på ängen eller nära allén. Bebyggelsen ansluter dåligt till landskapsbilden eller till terrängen. För att komma över + 2,7 m över medelhavsnivålinjen (RH2000) föreslås en markhöjning av 1,2 m lokalt under husen. På ängen verkar kommunen gå med på att man bygger på + 1,5 m över RH2000 för att inte husen ska höjas upp 1,2. Varför gör kommunen undantag på + 2,7 m här? Ingen annan detaljplan på Värmdö tillåter detta. Man föreslår även en vattentät konstruktion, men entrédörren måste hamna över + 2,7 m och så är inte illustrationerna gjorda, med 1,2 m höga entrétrappor. Det skulle helt förta karaktären av lador. Vi ställer oss bakom kommunens alternativ, att man inte bygger alls på ängen. Vi föreslår att marken prickmarkeras där den är för låg för bebyggelse, på samma sätt som man gjort i detaljplanen för T3.

	Kommentar *Det finns en generell bestämmelse i planen om lägsta nivå i meter för underkant av grundkonstruktionen som anger att denna ska vara +2,7 meter från medelvattennivån. Alla byggnader följer denna bestämmelse och marknivån ska anpassas till höjdsättningen av husen så att höga socklar inte ligger blottlagda. Dock så höjs inte vägen efter föreningens begäran i samrådsskedet. Huskropparna har flyttats något söderut för att anpassas till detta önskemål. Vidare är hela odlingsmarken prickmarkerad och får ej bebyggas.*
b)	Kulturantikvarien påpekar att det finns lador i Torsby, men hon skriver också ”Dock kan byggnadens volym upplevas något främmande i miljön med omgivande bebyggelse har en mindre skala.” Ja, en 90 m lång huskropp som skymmer hela allén och kontakten med havet är främmande och helt fel placerad. De lador som finns i Torsby är mycket små och alls så många tillsammans på samma ställe. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Byggnadens utformning och placering bedöms dock förenlig med kraven i PBL och MB.* *Till planen har flera utredningar tagits fram, bland annat Träd och natur (juli-aug 2012), Kulturhistorisk landskapsanalys (aug 2012), Kulturhistorisk byggnadsinventering (juli 2012) samt en trädinventering. Utifrån detta har kommunen tagit fram en gestaltningsbilaga som anger hur bebyggelsens placering, arkitektur och materialval kan utformas i samklang med natur- och kulturlandskap. På den aktuella platsen finns ingen homogen bebyggelsekaraktär då det har varit en kursgård och tidigare en handelsträdgård. Omgivande bebyggelse består av fåtal äldre hus vid Kulan, i övrigt består omgivande bebyggelse av nya byggnader från 1950-tal 2000-tal. Traditionell skärgårdsbebyggelse kännetecknar inte platsen eller dess omgivningar.* *De 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.*
c)	Den vackra lindallén längs Torsby Gammelväg kommer att skymmas av de höga föreslagna husen. Detta är ett mycket populärt promenadstråk i Torsby (Torsbyvägen- Stadsvallsvägen- Gammelvägen) och många kommer hit från både Kolvik och Stadsvall. Detta beror på de härliga vidderna, kontakten med havet över hela åkrarna, den vackra allén och den gamla landsvägen i skogsbrynet. Att bebygga ängen tar bort hela denna känsla. Det finns mycket få platser kvar på Värmdö som har dessa kvaliteter. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Vid en avvägning mellan intressena av att bevara områdets ursprungliga karaktär och att utveckla området för framtida bostäder har bostadsbebyggelse bedömts väga tyngre. Se även svar punkt 11 b. Det ska dock poängteras att allmänheten även i fortsättningen har tillträde till allén, landsvägen och strandområdet då vägen är allmän plats och strandområdet*

	fortsatt omfattas av strandskydd samt planläggs som allmän plats.
d)	Ingen byggnation borde ske på åkern, då hela Värmdö omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård, vilket också understryks i Värmdö kommuns egen översiktsplan 2030. Att bebygga i kanten av åkern förtar helt effekten av det öppna landskapet. Odlingslotter kan inte likställas med åkermark. Att ta 10 % i anspråk av något som helt ska bevaras enligt översiktsplanen rimmar illa. Dessutom är det inte 10 % som anges, med tanke på att effektivt jordbruk inte kan bedrivas väster och söder om bebyggelsen. I praktiken är det 20-25 procent som tas i anspråk. I nya förslaget har dessutom bebyggelsen flyttats längre in på åkern för att klara strandskyddslinjen. Det innebär att större del av åkern tas i anspråk. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Åkermarken planläggs som odling. Om det i en framtid visar sig att traditionell växtodling blir aktuell igen finns det på så sätt förutsättningar att återgå till detta på större delen av den befintliga ängen.* *Riksintresset regleras enligt 4 kap miljöbalken (MB). Enligt kommunens bedömning möter exploateringen inget hinder enligt bestämmelserna i MB 4 kap 2 och 4§§ och den planerade exploateringen bedöms vidare kunna ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden (MB 4:1 punkt 2).* *Översiktsplanen är ett vägledande dokument och i detta fall bedöms den del som tas i anspråk av åkermarken vara rimlig och i linje med andra riktlinjer i översiktsplanen så som närhet till kollektivtrafik och utveckling av bebyggelsestruktur m.m. Avdelningen anser att den ytan (ca 10 %) som tagits i anspråk för bostad i utkanten av åkermarken är av acceptabel storlek för att kunna både tillse bostäder för Stockholms läns ökande befolkning samtidigt som man bevarar möjlighet till odling i framtiden.*
e)	Kommunen uppger att åkermarken inte brukas aktivt idag, och att det är länge sedan så skedde. Det aktiva åkerbruket upphörde när nya köparen (dvs exploatören) köpte marken för mindre än 10 år sedan. Åkerbruket kan återupptas när som helst om markägare så vill. Att ha hästbete här som föreslås i detaljplanen är en utopi. Torsby Samfällighet har flera hästhagar som ingen velat ha hästar (eller andra djur) i de senaste 10 åren, fast vi jobbat aktivt med frågan. Ur miljösynpunkt vore det bäst att ha en brukad åker för spannmål. *Kommentar* *Se svar och kommentar ovan.* *Vidare hölls hästar tidigare inom området. Detta är dock inte längre aktuellt och står därmed inte heller med i planen utan togs bort vid samrådet. Aktuellt är nu odling så som planens bestämmelse anger.*
f)	I kommunens behovsbedömning skriver man ”Ingen större påverkan på landskapsbilden på udden”. Men man nämner inget om påverkan av landskapsbilden från Torsbyvägen, Gammelvägen och Stadsvallsvägen. Påverkan av landskapsbilden blir mycket stor av bebyggelsen på åkern. I högra kolumnen skriver man ”naturmark sparas, bebyggelsen endast på öppen mark som i de flesta fall är ianspråktagen” *I de flesta fall* gäller inte de 21 radhusen på åkern, eller de 7 radhusen som har infart genom allén. De byggs på helt jungfrulig mark.

	Kommentar *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Landskapsbilden påverkas givetvis av exploateringen, men området kommer även fortsättningsvis att ha en lantlig prägel med stora rekreativa värden bevarade.*
g)	I miljöinventeringen för T3 utpekas gångvägen i södra kanten av åkern (mellan åker och naturområde) som mycket värdefull (ESKO-område) Denna kommer inte ha samma karaktär om den kantas av bebyggelse och dessutom av en bilväg och parkeringsplatser. Denna stig är mycket uppskattad i Torsby som rekreationsyta. Att stigen ligger utanför planområdet är en dålig ursäkt. Den ligger bara någon meter ifrån den planerade bilvägen på åkern. I den förenklade miljöinventeringen för Dragudden tas denna väg upp, men man förklarar inte varför det skulle vara önskvärt att påverka denna urgamla kulturstig. För oss Torsbybor är denna stig mycket viktig och det borde vara uteslutet att påverka den. Dessutom ser det ut som om denna gamla väg nu ska breddas och bli nya infartsvägen till de södra radhusen på åkern. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Avdelningen har inte sagt att stigen ligger utanför området. Däremot så har avdelningen i samrådet meddelat att allmänheten kommer fortsatt kunna nyttja stigen även om upplevelsen av att gå på den kommer att förändras i början. Endast en kort del av stigen påverkas av den planerade bebyggelsen.*
h)	När Värmdö kommunen planlägger sin egen mark tillåts inte kantstensparkeringen på grund av svårigheter med snöröjning. I detta fall är det Torsby Samfällighetsförening som snöröjer och det är inte lättare för oss än för kommunen. Vi vill inte se kantstensparkering längs våra vägar, och det finns inte heller någon annanstans i Torsby. Dessutom förtar det karaktären av allén, då vägen upplevs 3 ggr så bred. I illustrationen visas inte heller laddstolpar eller höjning av vägen 1,2 m. I och med kantstensparkeringen tas dessutom diket bort som behövs för att avvattna vägen. Det får inte att förlägga diket vid lindarna, eftersom rötterna då grävs av. *Kommentar* *Så som avdelningen tog upp i samrådet så föreslås kantparkering om en mindre grupp, inte kantstensparkering. Totalt planeras ca 80 parkeringsplatser, samt parkeringsplatser för bilpool. Kantparkeringen är tänkt att ingå i brf:ens ansvar. Det är skillnad mellan kantstensparkering och kantparkering. Kantparkering är syftat till att bilarna ska stå längs med vägen men på kvartersmark. I planen står vidare att gångytor och dylikt inte ska avgränsas med kantsten. Vägarna ska utföras i grus och ha karaktär av äldre gårdsväg. I planbeskrivningen står även att gångytor och dylikt inte ska avgränsas med kantsten.*
i)	Det är uppskattat att man gör en fin busskur med belysning vid väg 276, men det stora problemet är säkerheten att gå till och från bussen, samt turtäthet efter rusningstrafik. Vid denna busshållplats är hastigheten 70 km/h och det finns varken belysning, övergångsställe eller trottoar, och sikten är begränsad för bilisterna. I detaljplanen står att förhandling om turtäthet sker med SL, men Torsby vägförening erfar att SL hittills kategoriskt svarat nej på att utöka turtätheten. I det förra förslaget till detaljplanen föreslog man att cykelpool skulle anordnas, och Torsby Vägföreningen påtalade att cykelparkering då måste anordnas vid busshållplatsen. I den nya planen nämns inte alls cyklar. *Kommentar*

	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Kommunen har inte möjlighet att inom ramen för detta planarbete förbättra trafiksäkerheten invid busshållplatsen. SLL är som huvudman för kollektivtrafiken den som bestämmer turtätheten och kommunen har inte möjlighet att påverka landstingets beslut. SL kan komma att utöka trafiken men då måste det först det bli ett större passagerarunderlag. Ny busskur som exploatören bekostar enligt kommande exploateringsavtal innebär förhoppningsvis på sikt större passagerarunderlag så att ytterligare förbättringar kan ske till glädje för gång och cykeltrafikanter
j)	Att bara ha plats för en bil per hushåll fungerar inte för barnfamiljer i Torsby. Då barn inte kan cykla till skolan pga bristande trafiksäkerhet och turtätheten för bussar är för låg måste föräldrar skjutsa sina barn till skola och aktiviteter. Om kommunens ambition är att ”skapa ett bostadsområde som ligger i framkant vad gäller hållbart samhällsbyggande” så måste man se till kommunikationerna. Att bara förhindra hushållen att ha två bilar löser inte problemet. Istället skapar det problem i hela Torsby då risken finns att bilar parkeras längs våra smala gator. Bilpool är heller inte en lösning. Bilpool fungerar där det finns kollektivtrafik som kan komplettera. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Inom planområdet finns tillräckliga ytor för parkering för de tillkommande boende. Även aspekter som kollektivtrafik och möjlighet till bilpool har behandlats i planarbetet men det finns ingen möjlighet för kommunen att i detaljplanen styra över om detta kommer till stånd.*
k)	Torsby Vägförening uppskattar alla planerade miljöåtgärder, men hur förvissar vi oss om att de verkställs och inte bara stannar vid en bra idé eller en utredning? Är energikrav, fladdermusholkar, ledstolpar, lindallén, oljeätande bakterier, vaktmästare, certifiering enligt BEAM/LEED etc upptagna i exploateringsavtalet med viten om de inte utförs? Idag framstår flera punkter som önsketänkande som inte är helt genomtänkta. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Mycket regleras i exploateringsavtal och i planbeskrivningen som ska efterföljas. Vissa saker kan kommunen inte ställa krav på men anses positiv att ha förts upp av exploatören för att få ett ekologisk, socialt och ekonomisk hållbart boende. Se även punkt 11 l) nedan.* *Följande är medtaget i exploateringsavtalet:* • Gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation får inte skadas under den tid exploateringen genomförs och det är vitesbelagt. • Busskur ska uppföras och säkerhet ställs för detta. • Att byggnation ska ske enligt gestaltningsgrammet • Ersättning till kommunen för dess administrationskostnader för uppföljning av exploateringsavtalet. Säkerhet ställs för detta.
l)	Gestaltningen av husen går stick i stäv med lågenergihus. Fönsterkarmar som inte kan över isoleras, skorstenar, takfönster, ingen plats för takisolering samt växthus vittnar om att arkitekten och miljökonsulten inte pratat ihop sig i frågan. Husen på åkern är vända åt fel håll för att bli lågenergihus. Stora fönster åt norr och öster och små åt väster och söder. Kan planen kräva att området certifieras enl BREAM/LEEDS eller varför inte passivhus IGPH som funnits betydligt länge och som är bättre anpassade till bostadshus? Kan planen kräva solceller på taken som integreras i arkitekturen? Det vore också intressant med en energibalansräkning för det som gestaltas, så att man inte föreskriver en arkitektur som sedan inte kan införlivas.

	Kommentar *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det är numera inte möjligt för kommunen att ställa högre krav på energieffektivitet eller på andra tekniska egenskapskrav än vad som är reglerat i lag. Sådana krav är enligt 8 kap. 4 a § PBL utan verkan. Att husen som avses uppföras uppfyller kraven i BBR följs upp i bygglovsskedet. Dock är avdelningen mycket glada över att detta projekt går in med viljan och ambitionen att bygga hållbart. Se även punkt 11 k) ovan.*
m)	Torsby Samfällighet önskar ett exploateringsavtal innan planen antas. I planen föreslås att Torsby Samfällighet tar över skötsel av vägar och p-platser, men Torsby SFF är inte tillfrågade om utformning av vägar och vändplaner. Kommer vägen på åkern att kunna plogas med den lilla vändplanen? Inte enligt kommunens standarder i alla fall. Stenmjöl kräver ett annat underhåll än oljegrus som finns i övriga Torsby. Att höja samfällighetsföreningens vägar kräver Torsby SFF:s medgivande. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det är enskilt huvudmannaskap i området vilket innebär att det är fastighetsägarna själva – inte kommunen - som svarar för genomförandet i området vad avser vägnät mm. Det finns dock flera alternativ där en tanke kan vara att blivande brf själv tar hand om skötseln för vägar och naturmark i planområdet. Om någon ansöker om att Torsby GA:1 ska ta över denna skötsel prövas frågan vid en lantmäteriförrättning.* *Önskas avtal mellan föreningen och exploatören får det regleras i annan ordning, det vill säga efter parternas initiativ. Torsby ga:1 kommer att behöva omprövas vid genomförande av planen – i vart fall andelstalet för Torsby 1:342.* *Allmän plats i planområdet är utformat så att det ska gå att skötas, exempelvis snöröjning.*
12. Fastighetsägare 1	
a)	Planläggarnas grund för sitt förslag med påståendet att det på senare tid använts av exploatören för såväl behandlingshem som tillfälligt boende har varit och är inget annat än en av allmänheten starkt kritiserad och till kommunen anmäld icke lovprövad ändrad verksamhet i strid mot bl. a. strandskyddet. Vilket kommunen anmärkningsvärt negligerat med att istället bistå exploatören genom att sekretessbelägga den handläggningen. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Exploatörens uttalade önskan med fastigheten är att bebygga den med bostadshus som ska upplåtas med bostadsrätt och detaljplanen medger denna exploatering.*
b)	Att mitt i ett av få kvarvarande strandskyddade områden kring Torsbyfjärden föreslå e planläggning som på plankartan redovisar ca 13 000 kvm bruttoarea för bostäder i upp till tre-fyra plan med ett okänt antal fordon därtill och med oklart angivna tomtplatser/hemfridszoner enligt dispenskraven för strandskyddet är naturligtvis en omöjlig ekvation. På bekostnad av strandskyddet och dess avsikter, vilket omöjligen kan accepteras. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Strandskyddet har behandlats i planbeskrivningen (se s.10) och kommunens mening är att exploateringen sker i förenlighet med strandskyddsbestämmelserna. Marken är till stor del ianspråktagen för bebyggelse och vägar och naturområden kommer att planläggas som allmän*

	plats.
c)	Exploateringen saknar också såväl fastighetsrättslig grund som förankring hos berörda avseende föreslagna tillfarter över enskilda vägområden till allmän väg. Vilket också är en fråga att hantera av både respektive berörda vägföreningar, dess medlemmar och lantmäteriet med beaktan av påverkansförändringar inom ett strandskyddat område. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se svar på fråga 11 m). Det är korrekt att vägfrågorna i området hanteras av respektive vägförening och av lantmäteriet om omprövning behövs. Det sistnämnda förutsätter dock att någon ansöker om omprövning.*
d)	Planförslagets avsaknad av en miljökonsekvensbeskrivning är minst sagt anmärkningsvärd då den givetvis – till skillnad från i planahandlingarna redovisade inaktuella och beställda utredningar – på ett opartiskt sätt haft att beakta alla föreslagna avvikelser mot miljön och strandskyddet som planförslaget innebär. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Den behovsbedömning som gjorts i samband med planarbetet visar på att föreslagna åtgärder inte medför risk för sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) och en MKB har därför inte upprättats. Resonemanget kring denna bedömning finns närmare beskriven i planbeskrivning och behovsbedömning.*
e)	Planförslaget i dess omfattning är av oacceptabelt omfång och upplevs som ett hafsverk sprunget ur ett tidigare utdömt förslag. En anmärkningsvärd handläggning av professionella aktörer som visar på bristande respekt för av samhället framtagna regelverk till hänsyn för hantering av mark och vattenresurser för såväl natur och djurliv som människor i kommande generationer. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det förra förslaget till detaljplan upphävdes av mark- och miljödomstolen då domstolen ansåg att exploateringen tog strandskyddat område i anspråk på ett oacceptabelt sätt. Det nuvarande förslaget har reviderats med anledning av domen.*
13. Fastighetsägare 2	
a)	För stora huskroppar som inte på något sätt harmonierar med övrig bebyggelse *Kommentar* *Se kommentar till 11 b) och 11 f) ovan.*
b)	Vägnätet är inte dimensionerat för den ökade trafik som uppkommer med den föreslagna volymen av nya lägenheter. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Vägområdets storlek är tillräckligt stort för att räddningsfordon ska kunna komma fram. Se även svar på fråga 11 m).*
c)	Det bostadshus som ligger i korsningen av Draguddsvägen och Torsby Gammelväg

	får hela sin karaktär förstörd. Bebyggelsen blir för stor och kommer för nära. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. De olägenheter som kan uppkomma på grund av byggnadernas avsedda placering bedöms inte vara betydande på det sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL.*
d)	Den badstrand som hittills varit allmän kommer att upplevas som helt privat om den föreslagna detaljplanen träder i kraft. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Badstranden planläggs som allmän plats och har bibehållet strandskydd. Om badstranden genom olika åtgärder i framtiden skulle privatiseras så att allmänheten inte längre har tillträde kan kommunen inleda ett tillsynsärende för att förhindra att detta sker.*
e)	Gärna nybebyggelse i området men satsa på friliggande villor. Med anledning av detta och ovan nämnda synpunkter hemställs att Värmdö Kommun avslår föreslagen ny detaljplan. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Exploatören avses uppföra radhusbebyggelse och detaljplanen är utformad efter detta. Denna utformning regleras i detaljplanen och kommunen anser att denna är den bäst lämpade för detta område med hänsyn till kulturvärden och landskapsbilden.*
14. Fastighetsägare 3	
a)	Prästlönetillgångar i Stockholmens stift äger fastigheten Värmdö prästgård 1:1 i Värmdö kommun. Prästlönetillgångar har inga ytterligare synpunkter med anledning av granskningsförslaget till detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden, Värmdö. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.*
15. Fastighetsägare 4	
a)	Fastighetsägaren har vid upprepade tillfällen inkommit med synpunkter på ovan given detaljplan. Dessa synpunkter kvarstår. Eftersom fastighetsägaren insänt synpunkter under plansamrådet och kommunen i sitt senaste utskick slagit fast att ingen ny skrivelse behöver insändas för att senare kunna överklaga ett eventuellt antagandebeslut har fastighetsägaren inget ytterligare att tillägga. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Synpunkterna har besvarats i samrådsredogörelsen.*
15. Fastighetsägare 5	
a)	Planläggarnas grund för sitt förslag med påståendet att det på senare tid använts av exploatören för såväl behandlingshem som tillfälligt boende har varit och är inget annat än en av allmänheten starkt kritiserad och till kommunen anmäld icke lovprövad ändrad verksamhet i strid mot bl. a. strandskyddet. Vilket kommunen anmärkningsvärt negligerat med att istället bistå exploatören genom att sekretessbelägga den handläggningen.

	Kommentar *Se kommentar 12 a).*
b)	Att mitt i ett av få kvarvarande strandskyddade områden kring Torsbyfjärden föreslå e planläggning som på plankartan redovisar ca 13 000 kvm bruttoarea för bostäder i upp till tre-fyra plan med ett okänt antal fordon därtill och med oklart angivna tomtplatser/hemfridszoner enligt dispenskraven för strandskyddet är naturligtvis en omöjlig ekvation. På bekostnad av strandskyddet och dess avsikter, vilket omöjligen kan accepteras. *Kommentar* *Se kommentar 12 b).*
c)	Exploateringen saknar också såväl fastighetsrättslig grund som förankring hos berörda avseende föreslagna tillfarter över enskilda vägområden till allmän väg. Vilket också är en fråga att hantera av både respektive berörda vägföreningar, dess medlemmar och lantmäteriet med beaktan av påverkansförändringar inom ett strandskyddat område. *Kommentar* *Se kommentar 12 c).*
d)	Planförslagets avsaknad av en miljökonsekvensbeskrivning är minst sagt anmärkningsvärd då den givetvis – till skillnad från i planahandlingarna redovisade inaktuella och beställda utredningar – på ett opartiskt sätt haft att beakta alla föreslagna avvikelser mot miljön och strandskyddet som planförslaget innebär. *Kommentar* *Se kommentar 12 d).*
e)	Planförslaget i dess omfattning är av oacceptabelt omfång och upplevs som ett hafsverk sprunget ur ett tidigare utdömt förslag. En anmärkningsvärd handläggning av professionella aktörer som visar på bristande respekt för av samhället framtagna regelverk till hänsyn för hantering av mark och vattenresurser för såväl natur och djurliv som människor i kommande generationer. *Kommentar* *Se kommentar 12 e).*
16. Fastighetsägare 6	
a)	Fastighetsägarnas hus blir intryckt mellan höga huskroppar och vi kommer att mista en stor del av utsikten, varför vi gärna ser att husen flyttas längre ifrån deras tomtgräns. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Närmaste byggnad kommer dock att uppföras ca 10 meter från fastighetsgräns till Torsby 1:340. Detta är samma avstånd som det var i tidigare planhandlingar.*
b)	Vägarna kommer att bli överbelastade av den ökade trafiken, *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se svar på 13 b).*

c)	Vi tror att alla bilarna som står parkerade utmed Torsby Gammelväg kommer att vända, antingen vid vår infart eller i korsningen Torsby Gammelväg och Dragudds-vägen, vilket inte är bra. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Det är svårt att bedöma ur trafikrörelserna i området kommer att bli. Är bilen vänd mot det håll man ska åt är det inga problem. Annars torde det vara enkelt att köra runt Torsbyvägen från endera hållet för att komma rätt. Detta kan inte regleras i detaljplanen.*
d)	Gärna nybebyggelse men mindre och kanske lyxigare villor, då skulle man få ner antalet bilar, människor och trafik men ändå få ekonomi i byggnationerna. *Kommentar* *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se svar på 13 e). Kommunens bedömning är att exploatören har bäst inblick i vilken utformning som ger bäst ekonomi i projektet.*

Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Stadsvallsvägens samfällighetsförening	Trafik
Torsby samfällighetsförening	Exploatering, exploateringsgrad m.m.
Torsby 1:102	MKB, exploateringsgrad
Torsby 1:339	Exploatering
Torsby 1:9, 1:17	Trafik
Torsby 1:337	MKB, exploateringsgrad
Torsby 1:340	Exploatering, trafik

Samråd

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Stadsvallsvägens samfällighetsförening	Trafik, MKB
Torsby samfällighetsförening	Exploatering, exploateringsgrad
Torsby 1:9, 1:17	Trafik
Torsby 1:9	Lokalisering exploatering, Strandskydd
Prästgården 1:16, 1:19, 1:21, 1:23, 1:27, 1:102	Exploateringsgrad, MKB
Torsby 1:339	Etablering, trafik
Torsby 1:16	Exploatering
Torsby 1:166	Parkering, utfart
Torsby 1:337	Trafik

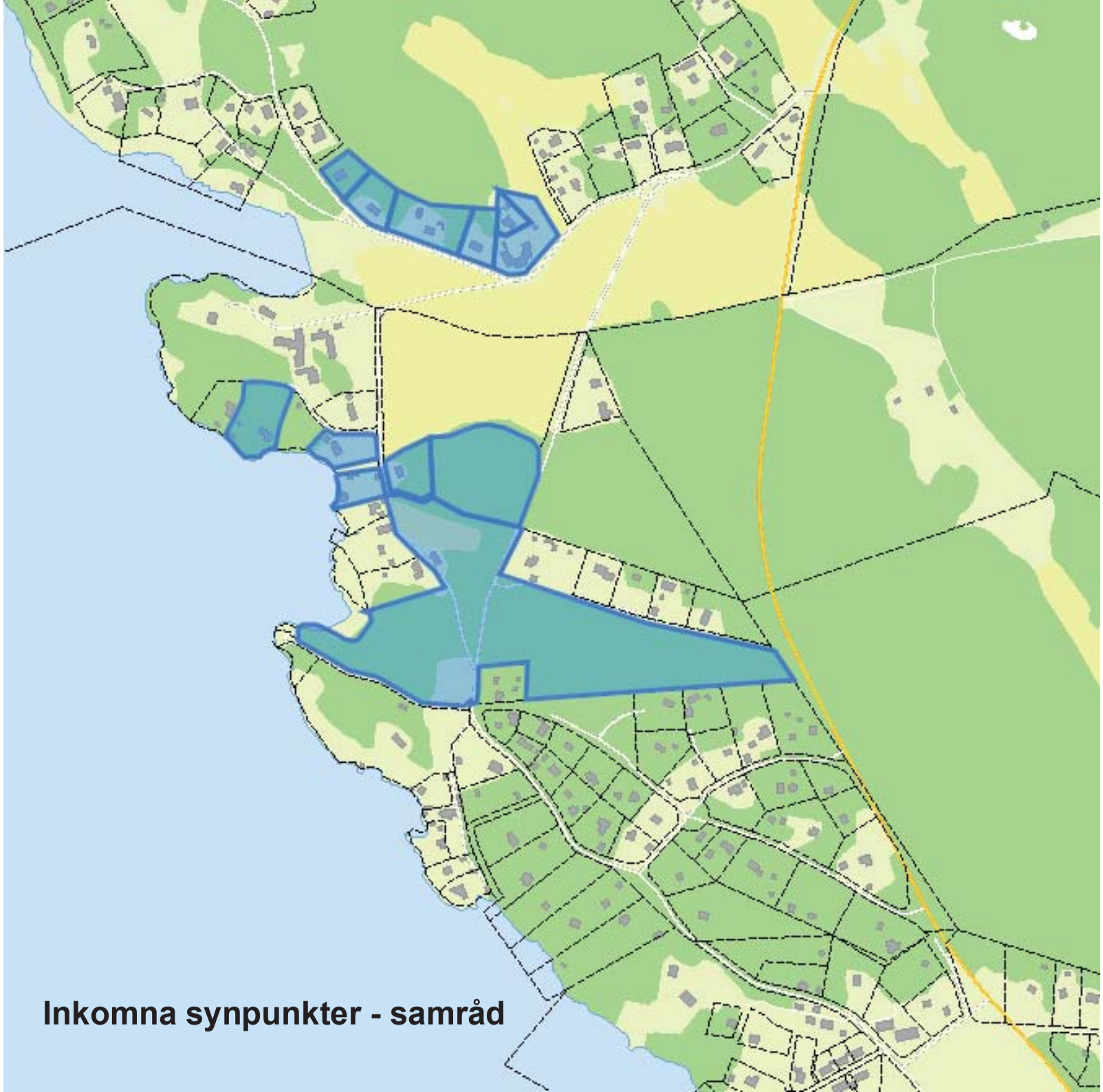
Värmdö 2017-01-23
SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

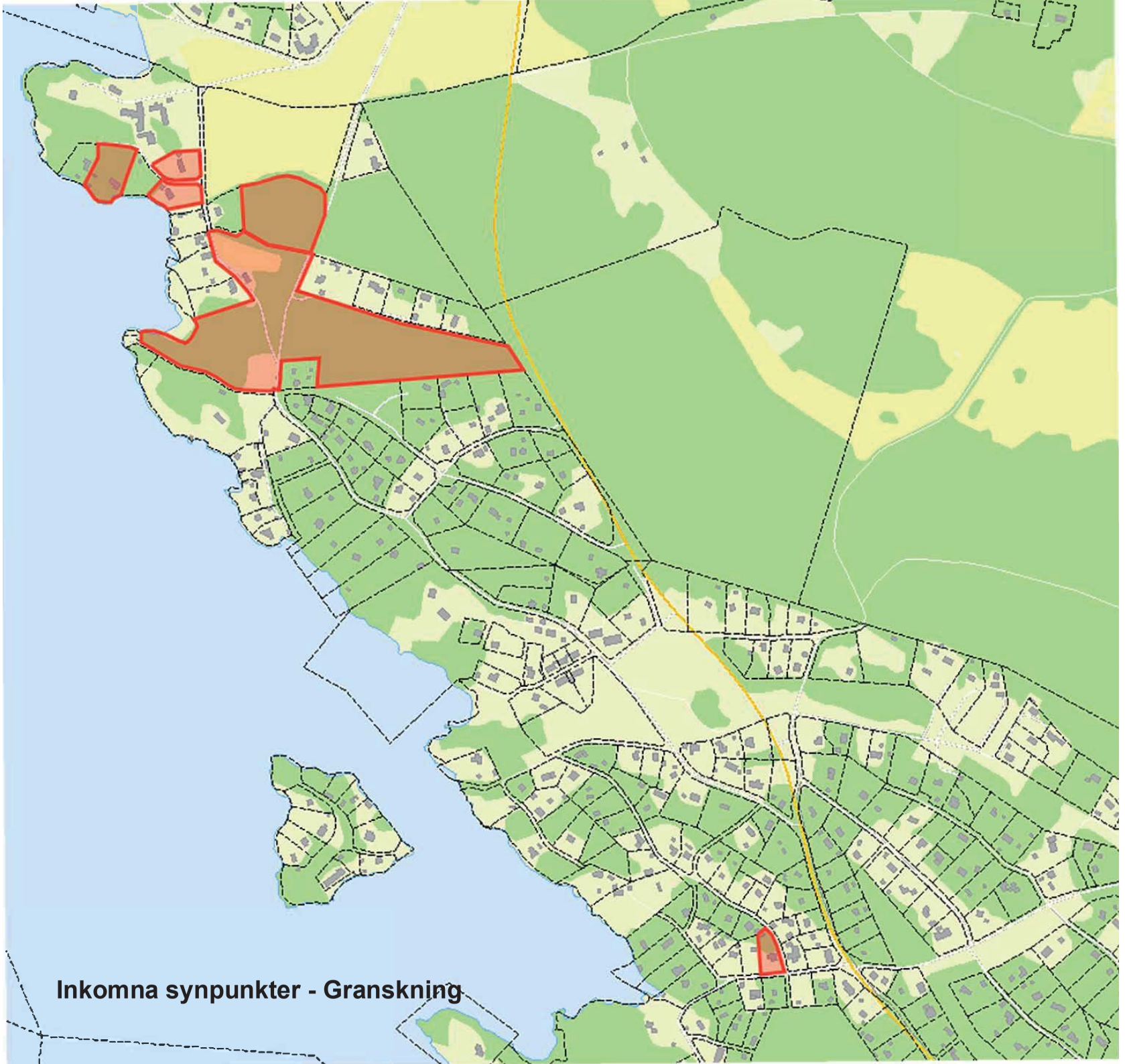
Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Emilie Hellström
Planeringsarkitekt/Projektledare

VÄRMDÖ KOMMUN

BILAGA 1




Inkomna synpunkter - Granskning