



Detaljplan för
Torsby 1:249 m fl, T1

Torsby, Delområde T1

Samhällsbyggnadskontoret

Laga kraft 2010-11-25

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

Bilagor:

- Fastighetsägarförteckning
- Dagvattenutredning
- Samrådsredogörelse

BAKGRUND

Under de senaste åren har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många tidigare fritidshusområden har successivt omvandlats till områden med en allt högre permanentningsgrad. Då fler unga människor väljer att bosätta sig i dessa områden ökar behovet av barnomsorg och skola. Även många äldre bosätter sig permanent i sina fritidshus vilket innebär att behovet av äldreomsorg på sikt ökar. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken på vägar till och inom området.

Torsby är i Värmdös översiktsplan från 2003 utpekad som ett av kommunens prioriterade förändringsområden. Målsättningen är att senast 2010 ska minst 75 procent av de prioriterade förändringsområdena ha anpassats till bostadsområden för permanentboende med gemensamma riktlinjer för den framtida bebyggelseutvecklingen och minst 75 procent av fastigheterna vara anslutna till kommunalt vatten och avlopp alternativt till gemensamhetsanläggningar för VA. Större delen av fastigheterna i Torsby saknar idag detaljplan eller andra bestämmelser som reglerar bebyggelseutvecklingen.

Denna detaljplan, T1, är en plan av fyra planerade nya detaljplaner i Torsby. Detaljplanen ersätter den tidigare byggnadsplanen Bpl 97 och ligger öster om väg 274. Parallellt med denna detaljplan pågår även planarbete för ett delområde väster om väg 274, detaljplan T2.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att, samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut, ge möjlighet till byggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad. Planförslaget innebär att villabebyggelse (friliggande enbostadshus) kan uppföras inom den största delen av planområdet. Planförslaget reglerar minsta tomtstorlek till 2 000 m² för den största andelen tomter. Fastigheter med utfart mot väg 274 föreslås inte bli möjliga att stycka eftersom antalet utfarter mot väg 274 inte bör öka.

Byggrätten varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. På tomter upp till 2 000 m² får till exempel envåningshus uppföras med högst 160 m² byggnadsarea medan ett tvåvåningshus får uppföras med högst 120 m².

Planförslaget innehåller också förslag till ny förskola alternativt skola i den norra delen av planområdet och att den nuvarande restaurangverksamheten i planområdets västra del ges möjlighet att fortgå.

Planområdet är starkt präglad av skärgårdsnatur med kuperad terräng med berg i dagen och barr- och blandskogsvegetation. Genom de föreslagna, relativt rymliga, tomterna blir det möjligt till att placera bebyggelsen så att vegetation och berg kan sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp innebär att den rådande miljösituationen kommer att förbättras och underlättar för dem som bor permanent. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av bostäder när vatten- och avloppssituationen är löst varför bygglov kommer att beviljas i enlighet med planens bestämmelser när respektive fastighet har fått förbindelsepunkt till det allmänna nätet upprättat.

Eftersom VA-ledningarna i huvudsak kommer att förläggas i befintliga vägar är det lämpligt att se över vägarnas funktion och standard. I planen ges utrymme för förbättringsåtgärder och ändringar av vägnätets framtida funktion. Enskilt huvudmannaskap föreslås gälla inom området vilket betyder att samfälligheten ansvarar för vägar och grönområden inom allmän plats. Huvudmannen ansvarar för vägnätets standard och trafiksäkerhet.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planen avgränsas mot väg 274 i väst till nordväst och av fastighetsgränserna för Torsby 1:249 i norr och i öster. I söder gränsar planområdet mot fastigheten Hemmestatorp 1:1. Planavgränsningen motiveras av den gamla byggnadsplanens avgränsning, lämpliga utbyggnadsetapper av vatten- och avloppsledning samt väg 274 där Vägverket är huvudman.

Planområdet är cirka 60 ha stort och omfattar cirka 100 bostadsfastigheter.

Markägoförhållanden

Den största delen av kvartersmarken är i privat ägo. Torsby samfällighetsförening äger vägar och grönområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Området berörs inte av något riksintresse.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översiktliga planer

Torsby är utpekad som ett prioriterat förändringsområde i översiktplanen (2003). I översiktplanen rekommenderas att bland annat att nya detaljplaner upprättas och att den gällande detaljplanen för Torsby ses över, att samtliga fastigheter ansluts till kommunalt vatten- och avlopp. Vidare att en översyn görs av det lokala vägnätet och att mark reserveras för till exempel förskolor.

Ett arbete med översyn av översiktplanen har påbörjats. Översynen kommer att avse bebyggelseutveckling, trafikfrågor och naturmiljö.

Program för detaljplanen

Program för hela Kolvik och Torsby

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

Programmet föreslog en viss förtätning genom avstyckningar och en byggrätt på 150 m² för tomter runt 1500 m² på befintliga fastigheter. Vidare att det lokala trafiknätet skulle behållas som det i huvudsak ser ut idag. Det konstaterades att det fanns behov av en översyn av vägarna för att uppnå trafiksäkerhet och framkomlighet och eventuellt nya vändplaner. Den högsta tillåtna hastigheten föreslogs även fortsättningsvis vara 30 km/tim.

Programmet angav också att man i samband med detaljplanearbetet borde undersöka möjligheten att anvisa nya tillfarter för fastigheter som har direktutfarter till länsväg 274, Värmdövägen. En utbyggnad av gång- och cykelväg förbi Hemmesta centrum fram till Lindesborgs Handelsträdgård diskuterades. I övrigt ansåg kommunen att gång- och cykeltrafikskulle kunna ske på lokalvägarna fram till Dragudden.

Huvudmannaskapet för vägnätet föreslogs vara enskilt medan vatten- och avloppsnätet föreslogs byggas ut och drivas i kommunal regi.

Under programsamrådet inkom synpunkter som främst behandlade trafiksäkerhet, önskemål om gång- och cykelväg mellan Torsby och Hemmesta centrum, Hemmesta träsks status och problemen med igenväxning samt kulturmiljön vid gravfälten i östra delarna av Kolvik. Flera var positiva till att kommunalt vatten- och avlopp planerades.

Detaljplanesamråd

Detaljplanen var utsänd på remiss och samråd under tiden oktober – november 2007. De synpunkter som kom in rörde framförallt tomtstorlekar, vägnätets utformning, huvudmannaskap för vägarna samt vilka kostnader som kan uppstå för enskilda fastighetsägare och hur dessa ska fördelas. Samfällighetsföreningen lämnade förslag på ytterligare avstyckningar för bostadsändamål på föreningens mark. Det framkom även synpunkter på den föreslagna förskolan liksom intilliggande trafikområde.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller byggnadsplan nr 97, fastställd 1946. Planen anger i huvudsak bostadsändamål (fritidshus) med friliggande hus i två våningar på cirka 3 500 m² stora tomter. I

de norra delarna anges handelsträdgårdsändamål med bostäder för rörelseidkarna. I juli 1987 infördes nybyggnadsförbud som bestämmelse i planen enligt plan- och bygglagen 5 kap 8§1. Genomförandetiden har gått ut.

För den befintliga fastigheten Torsby 1:249 gäller detaljplan 101 som anger området till parkändamål. Planen är fastställd 1947 och genomförandetiden har gått ut.

Kommunala program och planeringsunderlag

Området finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram se vidare www.varmdo.se.

Behovsbedömning

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

Planen möjliggör endast en småskalig bostadsbebyggelse inom ett område som redan är ianspråktaget för fritidshusbebyggelse som i allt större utsträckning nyttjas för permanentboende. Det område som är avsett för trafikändamål ligger på mark som redan delvis nyttjas för detta ändamål och som är väl lämpat för det. Planen innebär vidare att vatten- och avloppsförsörjningen förbättras genom anslutning till allmänt vatten- och avlopp. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. Planen påverkar inte heller något område eller natur som har erkänt nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Någon miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18§ eller MKB-förordningens bilaga 4 behövs därför inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

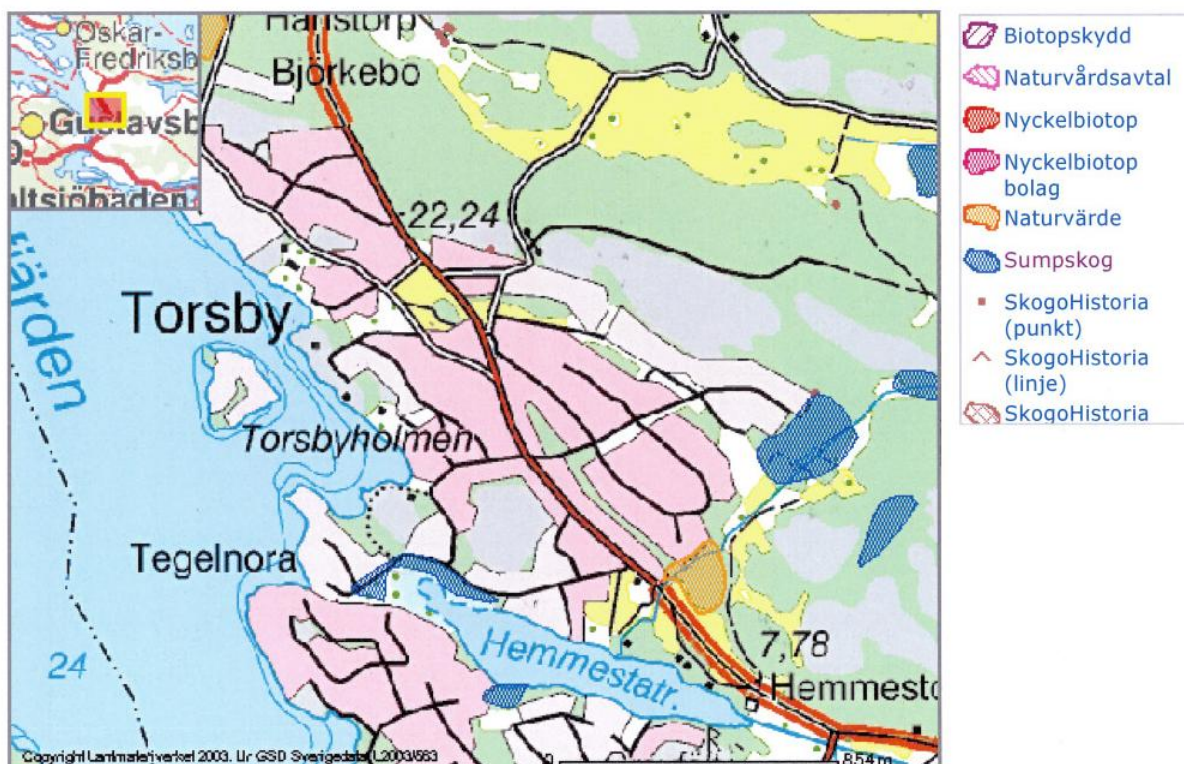
Mark och vegetation

Detaljplaneområdet är kuperat med en högsta höjd av cirka +39 meter över havet i områdets norra gräns. Topografin bestäms av höjdryggen i områdets norra del samt av tvåhöjdområden i områdets centrala och södra del. Söder om höjdryggen i norr ligger ett relativt flackt område som går från öster till väster.

Marken består av uppstickande berg och glacial lera samt mindre inslag av morän. I de kuperade och höglänta delarna varierar jorddjupet från noll till två meter medan det i flackare områdena varierar mellan tre och nio meters djup.

Den varierade topografin innebär att hållmarker med lav- och risvegetation samt lågproduktiv hållmarkstallskog är mycket utbredda på bergsryggarna. På sluttningarna och i lägre partier tar gran, bland- och lövskog vid. I de mer flacka partierna utgörs vegetationen av trivial-lövskog eller friska till fuktiga högörtängar.

Inom planområdet bevaras de naturområden som finns till stora delar. Ett antal nya tomter föreslås dock bli möjliga att stycka av inom de befintliga naturområden som ägs av Torsby Samfällighetsförening.



Utdrag ur Skogstyrelsens inventering



I flacka partier finns högörtängar



På sluttningarna växer bland- och lövskog

Kulturmiljö i och omkring planområdet

Dagens småhusbebyggelse från 1930-talet och årtiondena därefter ligger på Torsby Gårds forna ägor. Delar av gårdens åker och ängsmark kan anas än idag runt gårdsbebyggelsen och på platsen för den tidigare handelsträdgården Lindeborgs. Under 1800-talet fanns ett litet tegelbruk på gårdens marker vid Tegelnora, nära det smala vattendraget till Hemmesträsket (Hemmesta kanal). Torsbys nuvarande uppdelning i cirka 320 tomter skedde på 1920- och 1930-talen, då det främst var fritidshusbebyggelse som uppfördes. Genom Torsbyområdet går ett stycke av den gamla stockholmslandsvägen. Två milstolpar finns kvar; vid Värmdövägen i ”Solängsbacken” och vid Torsbyvägen nära Stadsvall. Båda är registrerade som fornlämningar. Det finns även en fornlämning i form av en milsten på fastigheten Torsby 1:127, den är dock inte markerad på grundkartan. Det övriga vägnätet tillkom efter 1937. Nuvarande Värmdövägen är från 1950-talet.

Bebyggelse och närmiljö

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom området består till viss del av mindre fritidshusbebyggelse från 1930-talet och framåt. Under senare år har dock ett flertal permanenthus kommit till. Dessa hus är större än fritidshusen men har ändå tydligt släktskap med fritidshusen i sin utformning. Fasadmaterialen är huvudsakligen av trä, taken ofta sadeltak. Eftersom att tomterna är generösa ligger husen ofta fint inpassade i terrängen med mycket natur sparad in på knutarna. Permanenthusen är uppförda i en till två våningar.

Längs väg 274 ligger permanentbostäder på tomter med direkta utfarter mot väg 274.

Vid korsningen Torsby Sjöväg och väg 274 ligger en mindre restaurang och kiosk.



Permanenthusen har tydligt släktskap med fritidshusen



Permanenthusen ligger ofta fint inpassade i terrängen



Fritidshusen har ofta träfasader och sadeltak och ligger inbäddade i grönska

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget innebär att villabebyggelse kan uppföras inom området. I de norra och östra delarna föreslås att minsta tomtstorlek regleras till 2 000 m². Den befintliga fastighetsstrukturen kommer därmed att behållas till största delen. Styckning kan endast medges för några enstaka befintliga fastigheter. Det är dock möjligt att slå samman två fastigheter för att på så sätt kunna bilda tre.

Inom planområdet föreslås några nya avstyckningar inom nuvarande naturmark. Tre nya tomter längs Torsby Pilväg och en tomt vid Torsby Sjövägs förlängning föreslås. Vid Torsby Ringvägs östra del föreslås en utökning av tomtmark och möjlighet till fastighetsreglering för tre bostadstomter. Vid Torsby Ringvägs södra del föreslås också en ny tomt och möjlighet ges till viss fastighetsreglering för en befintlig bostadstomt.

Bebyggelsen får enligt förslaget uppföras i högst två våningar. Med tvåvåningsbyggnad menas en byggnad som i någon del är uppförd i två plan. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 160 m² för envåningsbyggnad och 120 m² för tvåvåningsbyggnad för tomter upp till 2 000 m². För tomter över 2 000 m² är största byggnadsarea 200 m² för byggnader i en våning respektive 150 m² för byggnader i två våningar. Planen ger också möjlighet att inreda en generationsbostad om högst 40 m² inom ramen för angiven byggrätt.

Utbyggnaden av planområdet kommer troligtvis att ske under en längre tid. Det innebär att byggnadsstil och arkitektoniska uttryck kan komma att förändras fram tills dess att området är utbyggt enligt planen. Planbestämmelserna beträffande utformning och placering av bebyggelsen har därför begränsats till att reglera byggnadsvolym och placering av husen mer allmänt.

I planområdets norra del, vid Torsby Bågväg, föreslås en skoltomt med plats för cirka 100 barn kunna uppföras. Det innebär att nuvarande naturmark tas i anspråk för bebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

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

Rekreation

Inom området finns tillgång till naturmark som ägs och förvaltas av Torsby samfällighetsförening. Föreningen äger även mark på västra sidan om väg 274. Det innebär att de boende inom planområdet har tillgång till grönområden med stränder och båtplatser i Gummelviken och Ramserviken. Centralt inom planområdet finns en iordningsställd lek- och festplats. Området gränsar också till skogs- och ängsmarker.

Båtplatser

Torsby samfällighetsförening upplåter mark till Torsby båtägareförening som förvaltar hamnen och båtuppläggningsplatser för föreningens medlemmar. Det finns även båtplatser som förvaltas av enskilda boende inom Torsby.

Tillgänglighet

Området är delvis kuperat och en fullgod handikapptillgänglighet kommer inte att kunna uppnås i alla delar om den bergiga terrängen som ger området dess karaktär skall kunna bevaras.

Gator och trafik

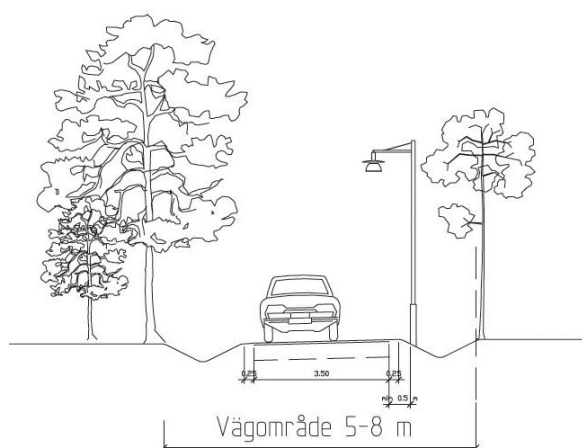
Värmdövägen, väg 274

Vägverket är väghållare för väg 274 som gränsar till planområdet. Väg 274 är en genomfartsväg för trafik mot Värmdölandet och vidare mot Vaxholm. Vägen är sekundär transportled för farligt gods och dispensväg för tunga fordon.

Inom planområdet finns flera väganslutningar och direktutfarter från enskilda fastigheter till väg 274. Några av dessa har dålig sikt. I det avsnitt av väg 274 som berör befintliga lokala utfartsvägar från Torsby är hastigheten begränsad till 50 km/tim. Kommunen har möjlighet att besluta att hastigheten ska vara 30 km/tim genom tätbebyggt område. Vägverket har för närvarande inga planer vare sig på breddning av vägen eller på förbättringar av korsningspunkter utmed sträckan längs Torsby. Det diskuteras dock en möjlighet att lägga en gång- och cykelbana utmed huvudledningsstråket för vatten- och avlopp längs väg 274. Denna gång- och cykelväg kommer dock att ligga utanför planområdet.

Vägnätet inom planområdet

Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn bland annat till behovet av skydd mot uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olyckshändelser enligt plan- och bygglagen. Torsby har bitvis smala och slingrande vägar som bidrar till områdenas karaktär. Vägbredden varierar mellan 2,5 och 5 meter och vägområdena är cirka 8 meter breda. Särskilda gång- och cykelvägar saknas idag i Torsby.



Vägbana och vägområde



Vägnätet saknar särskilda gång- och cykelbanor

En inriktning för planarbetet är att skapa framkomliga och säkra vägar. Vägar har delats in i uppsamlingsvägar och lokalgator då endast ringa genomfartstrafik förekommer inom planområdet. Uppsamlingsvägarna möjliggör för två personbilar och gående att mötas medan lo-

kalvägarna ger möjlighet för en personbil och gående att mötas. De föreslagna uppsamlingsvägarnas vägområden möjliggör en framtida breddning av vägarna så att gång- och cykelvägar kan anläggas.

För att säkerställa framkomlighet och utrymme för renhållning och räddningstjänst behövs vändplatser alternativt möjlighet till rundkörning. I planen har därför mark reserverats för vändplatser och det ges även möjlighet att förbinda Torsby Bågväg och Torsby Pilväg för att möjliggöra rundkörning. Detaljplanen ger möjlighet att öppna en ny anslutning till väg 274 i Torsby Bågvägs förlängning. Om denna öppnas är det lämpligt att stänga Torsby Åkervägs anslutning till väg 274. Utformningen av vägnätet kan ske på flera olika sätt och huvudmannen har ansvar för att vägarna är trafiksäkra och håller erforderlig standard.

Den högsta tillåtna hastigheten inom området bör även fortsättningsvis vara 30 km/tim.

Kollektivtrafik och parkering

Avståndet från bostäderna till busshållplatser för lokalbussar varierar från omedelbar närhet till cirka 600 m.

Hemmesta trafikerar av stornätsbussar mot Stockholm med hög turtäthet. Bussvändslinga finns i Hemmesta. Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) ansvarar för trafikeringen.

I detaljplanen reserveras ett trafikområde för parkering, eventuellt infartsparkering. Området ligger i den norra delen av planområdet vid korsningen mellan väg 274 och Torsby Källväg.

Övrig parkering

Parkering för såväl bostäder, förskola och handeln skall ske inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I Torsby finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Dessa innefattar infiltrationsanläggningar, slutna tankar, stenkistor och avloppsledningar rakt ut på marken. Infiltration i området är försvårad i de delar som utgörs av leror. Risk finns saltvatteninträngning och vattenbrist finns i delar av Torsby.

Kommunen kommer att dra fram allmänna vatten- och avloppsledningar så att alla fastigheter i Torsby skall kunna anslutas till det allmänna nätet.

Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall där så är möjligt. För övriga fastigheter får LTA-system tillämpas med separat pump för respektive fastighet. Det är dock nödvändigt att bygga tre pumpstationer för området. Dessa placeras vid Kalvandövägen, vid korsningen Torsby Sjöväg/Torsby Pilväg samt vid Torsby Ringvägs östra del. Pumpstationerna betecknas med **E1** på plankartan.

Villkoren för anslutning till det allmänna nätet beskrivs närmare i genomförandebeskrivningen.

Brandvattenförsörjning

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Kontakt med representant för Södra Roslagens Brandförsvarsförbund har tagits och en principiell ut-

formning har tagits fram. Ytterligare kontakt kommer att tas i samband med den fortsatta VA-projekteringen.

Dagvatten

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som ska avgöra hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. Som första steg i omhändertagandet av dagvatten förespråkas lokalt omhändertagande på tomtmark. I kommunens dagvattenpolicy beskrivs riktlinjer för omhändertagande av dagvatten samt ansvarsfördelning.

Lokala förutsättningar för dagvattenhantering beskrivs närmare i den särskilda dagvattenutredning som tagits fram för Torsby.

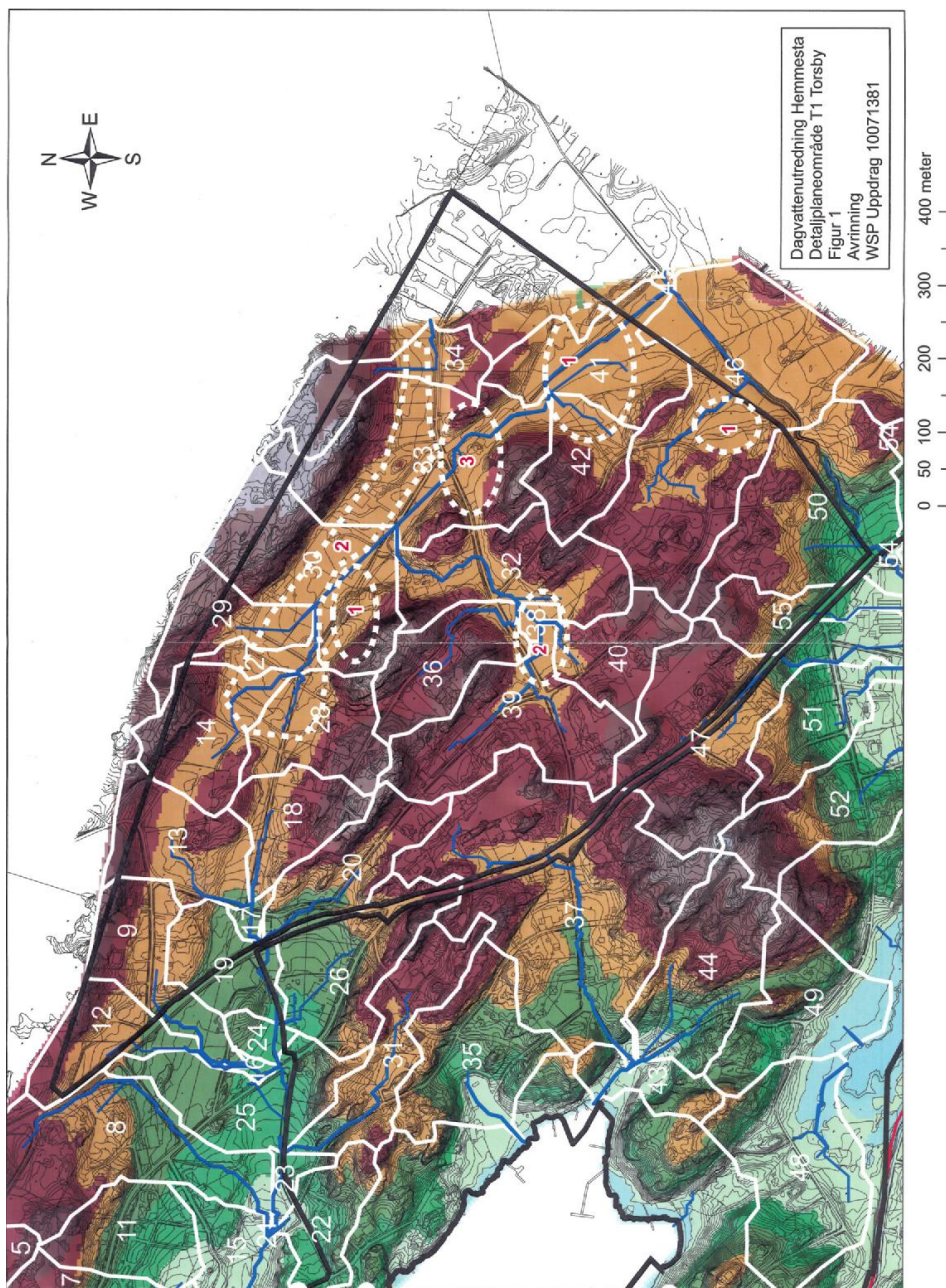
Områdets varierande topografi och jordlagerförhållanden gör att några generella regler för dagvattenhantering inte föreskrivs. I möjligaste mån ska dagvattenavrinningen från privata tomter infiltreras inom fastigheten. Vissa fastigheter kan också anlägga mindre dräneringsstråk parallellt med vägdikena för att fördröja delar av flödet vid kraftiga dagvattenflöden. Andelen hårdgjorda ytor bör minimeras genom att genomsläppliga så kallade rasterbeläggningar kan användas för parkeringsytor etc. istället för asfalt.

Enligt den framtagna dagvattenutredningen finns några utpekade områden där dagvattenhanteringen särskilt bör uppmärksammas i samband med styckning och bebyggelse. Se karta beträffande dagvattenhantering nedan.

Inom inringade områden markerade med 1 finns förutsättningar för att anordna våtmark, eller infiltrationsdamm för dagvattenavrinningen från ca 2/3 av detaljplaneområdets areal. En alternativ plats för dammen är närmare Hemmesta träsk. Dammens syfte skulle vara att reducera halten suspenderat material tillsammans med näringsämnen.

Inom inringade områden markerade med 2 finns risk för höga grundvattennivåer vid framtida större områdesavrinning. Därför får endast källarlösa hus byggas.

I det inringade området markerat med 3 leds en stor del av planområdets avrinning över vägen. En dagvattentrumma under vägen bör dimensioneras för framtida dagvattenflöden. En kulvert eller ett dike för dagvattnet bör även dimensioneras för vidare transport österut mot vattendraget till Hemmesta träsk. Alternativt kan en våtmark anläggas som fördröjningsmagasin för dagvattnet. Kapaciteten och genomströmningen bör dock dimensioneras så att vattensamlingar inte uppstår längre upp i systemet.



Dagvattenutredningens förslag till åtgärder

Värme

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

El, tele och datatrafik

Vattenfall Sveanät svarar för områdets elförsörjning och Telia Sonera är huvudman för telenätet. El- och teleledningar inom området är i det flesta fall byggda som luftledningar med samband mellan el och tele. Transformatorstationer betecknas med **E₂** på plankartan. I samband med att ledningsnätet för vatten- och avlopp byggs ut kan det också vara lämpligt att markförlägga el och teleledningar. Datakommunikationer byggs ut av berörda operatörer.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet. Om det inte är möjligt att ordna vändplats för sopbilar ska möjlighet att iordningställa särskilda sopupphämningsplatser säkras. Vid Hemmesta vägskäl, mellan väg 274 och Fagerdalavägen, finns en återvinningscentral för grovavfall, en återvinningsstation för förpackningar samt en miljöstation för farligt avfall.

Hälsa och säkerhet

Buller

En översiktlig bullerkartläggning i Värmdö kommun har utförts under 2004 av Acoustic control. Den visar att bullervärdena inom planområdet till största delen underskrider naturvårdsverkets riktlinjer för bullervärden i bostadsområden. För bostäderna närmast väg 274 kan dock bullervärdena i viss uträkning överskridas vid fasaderna som vetter mot vägen.

Länsstyrelsen har i samarbete med Stockholm stad arbetat fram avstegsfall från riktvärdena där det finns starka motiv för bostadsbebyggelse i skriften "Trafikbuller och planering" från januari 2000. Eftersom Värmdö kommun är en snabbt växande kommun där det råder stor efterfrågan på bostäder är det rimligt att tillämpa dessa avstegsfall där så blir nödvändigt. Eftersom Hemmesta, som ligger i närheten av planområdet, är ett av de centrumområden som skall utvecklas enligt kommunens översiktsplan är det önskvärt att bostäder kan byggas i närheten av centrum.

Avstegsfall A, "minst hälften av bostadsrummen skall vetta mot tyst sida" bör därmed kunna tillämpas i detta område. Avstegsfallet bedöms kunna uppfyllas vid fastigheterna närmast Skärgårdsvägen. Bestämmelser om bullerskydd har införts på plankartan.

Risk

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

PLANENS KONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms få följande konsekvenser:

Konsekvenser för miljön

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

Stockholms Luftvårdsförbunds mätningar visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, partiklar och bensen underskreds åren 2002, 2003 och 2006. Miljökvalitetsnormerna beräknas därför inte överskridas i planområdet.

Villabebyggelse på relativt rymliga tomter bedöms inte ge någon negativ påverkan på stads- och landskapsbild trots att antalet tomter ökar.

Då befintliga naturområden till stora delar behålls blir inte heller påverkan på naturområdena stor.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Bebyggelsen bedöms inte påverka bullersituationen i området. Däremot är delar av området påverkat av buller från väg 274.

Ett genomförande av planen medför en godtagbar trafiksäkerhetsnivå.

Det är inte möjligt att uppnå fullgod tillgänglighet för rörelsehindrade på grund av terrängförhållandena.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att de sanitära förhållandena förbättras genom att kommunalt vatten- och avlopp byggs ut.

Utbyggnaden av planområdet kan på sikt, tillsammans med utbyggnaden av närliggande område i Torsby och Kolvik innebära ett ökat behov av social service som barn- och äldreomsorg. I planen har reserverats plats för förskola samt för en liten del handel varför det finns möjlighet att tillgodose behovet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannskapet för vägnätet skall vara enskilt. Kommunen skall vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningarna.

I planen införs delad genomförandetid. Genomförandetiden för allmänna platser och E-områden börjar efter det att planen vinner laga kraft medan genomförandetiden för kvartersmark börjar två år efter det att planen vunnit laga kraft. På detta sätt blir det möjligt att först genomföra eventuella ombyggnader av vägnät samt att bygga ut det allmänna VA-ledningsnätet. Genomförande tiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp har upprättats samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa André Holst	planarkitekt
Åsa Vikdahl	exploateringsingenjör
Gunilla Lundström	VA-ingenjör

Medverkande konsulter

Eva Nyberg-Björklund	planarkitekt
Magnus de Vries	planingenjör/ GIS-ansvarig
Tony Andersson	planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mats Hellberg
Planchef

Ewa André Holst
Planarkitekt