

Detaljplan för Torshällsvägen m fl, N2

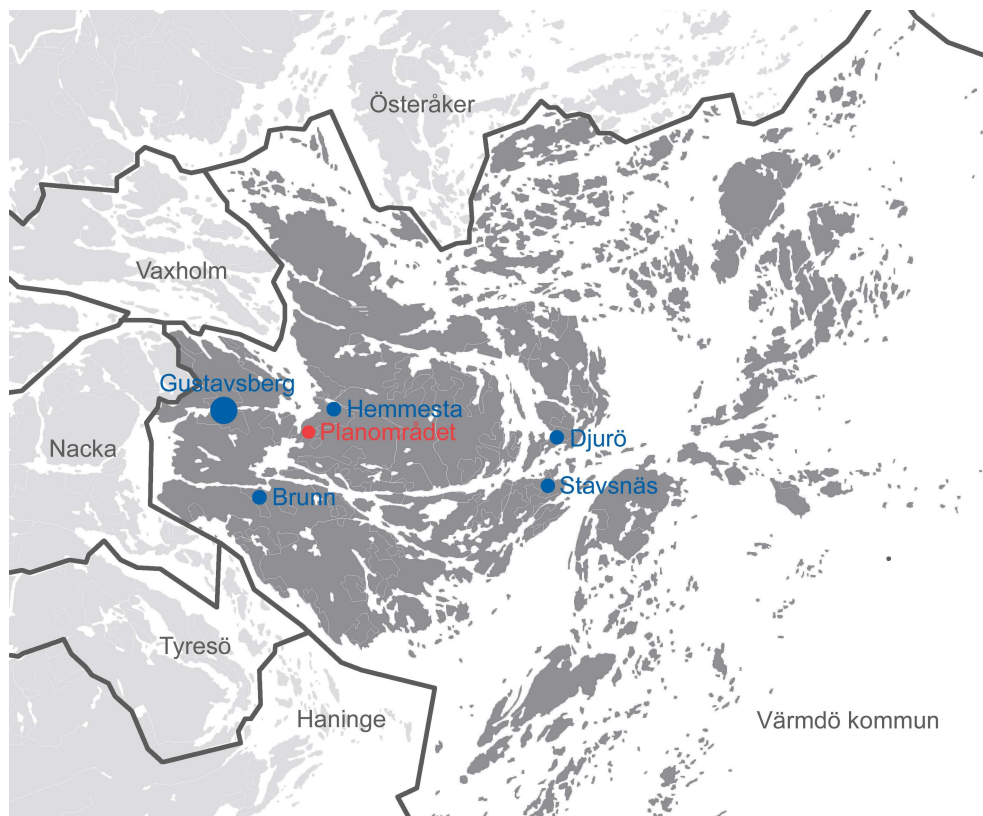
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser

Bilagor:

- Illustrationsplan
- Fastighetsägarförteckning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Behovsbedömning med checklista
- Samrådsredogörelse för Torshällsvägen N2
- Utställningsutlåtande för Torshällsvägen N2
- Detaljplaneprogram för Näverängsvägen och Torshällsvägen m fl



Översiktsskarta som visar planområdets läge i kommunen. Planområdet är markerat med röd prick.

BAKGRUND

Värmdö kommun har genomgått stora förändringar under senare år då Stockholmsregionen växt. En stor del av inflyttningen till Värmdö har skett genom att fastigheter övergått från att vara fritidshus till att bli permanentbebodda. Denna typ av områden kallas i Värmdö för förändringsområden. Många fastigheter inom planområdet saknar, områdets centrala läge till trots, detaljplan och/eller kommunalt vatten och spillvatten. Detta gör att planområdet på många sätt har en problematik som liknar många förändringsområden - varför Torshällsvägen pekats ut som ett sådant i kommunens översiktsplan (2003).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga området för permanentboende och ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen, samt att underlätta för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Planförslaget säkrar även mark för vägar, gång- och cykelväg och natur. Planområdet omfattar ca 30 fastigheter, varav flertalet är bebyggda med enbostadshus. Viss förtätning föreslås bli möjlig genom avstyckning med en bestämmelse om minsta tomtstorlek 1500 kvadratmeter (kvm). Byggrätten, uttryckt som största tillåtna byggnadsarea (något förenklat: den yta som byggnaden upptar på marken), varierar mellan 200 kvm för huvudbyggnader i en våning samt 150 kvm för huvudbyggnader i två våningar. Därutöver får komplementbyggnader om högst 50 kvm uppföras. Endast friliggande enbostadshus kan uppföras. 9 stycken nya byggrätter finns i planförslaget.

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 miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med miljö balkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Värmdölandet. Gustavsberg ligger ca 5 km väster om planområdet och Hemmesta Centrum ligger knappt 2 km nordöst om planområdet. Planområdet är beläget vid Torshällsvägen, öster om väg 274 (Skärgårdsvägen), och börjar efter cirkulationsplatsen vid Grantomta. Plangränsen bestäms av intilliggande detaljplaner och avgränsningen mot Skärgårdsvägen. Planområdet gränsar till bostadsområdet Torshäll (Dp 91) samt till Näverängen (N1)m fl där detaljplaneläggning pågår.

Areal

Planområdet är ca 8,3 ha stort.



Planområdet.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna inom planområdet ägs i huvudsak av enskilda fastighetsägare. Vägmark och icke ianspråktagen mark för bebyggelse/verksamheter inom planområdet ägs av Staffan Andersson (Värmdövik 10:1 samt Haghulta 13:7), Eva Eklund (Haghulta 13:8, 13:9 samt 43:1) PEAB (Värmdövik 19:4) och Värmdö kommun (Värmdövik 10:2). Haghulta Samfällighetsförening äger utlagd vägmark (Haghulta 13:9) inom fastigheten Haghulta 13:19.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen är det aktuella planområdet utpekad som ett av kommunens förändringsområden. Översiktsplanen anger att alla kommunens förändringsområden på sikt behöver planläggas och detaljplanen följer därmed intensionerna i översiktsplanen.

Riksintressen

Skärgårdsvägen (väg 274) är en väg av riksintresse då den är så kallad omledningsväg om något skulle hända med Essingebron i Stockholm. Skärgårdsvägen är också sekundär transportled för farligt gods och även riksintresse för samma ändamål.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ligger inte inom något utpekade område av intresse för kulturmiljön. Det finns heller inte enskilda byggnader av kulturintresse inom området.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Detaljplaner

Stora delar av planområdet ligger inom planlagt område, och omfattas av kommunens byggnadsplan 110 (laga kraft 1949-05-14) och 123 (laga kraft 1954-05-08) samt detaljplan 122 (laga kraft 2003-06-25). Dessa planer kommer alla att ersättas med den nya detaljplanen. Genomförandetiden för dessa planer har upphört.

Program

Ett detaljplaneprogram för Näverängsvägen & Torshällsvägen m fl. upprättades i juni 2006. Programmet kartlade förutsättningarna för anläggande av kommunalt vatten och spillvatten och angav riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling. Det såg även över trafikförhållandena till och inom programområdet liksom behov av nya gång- och cykelvägar. Programarbetet avslutades i och med att kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) godkände samrådsredogörelsen för programmet 2006-12-11, §237.

Behovsbedömning

I programmet gjordes en miljöbedömning som kom fram till att programförslaget inte kan antas ha betydande miljöpåverkan. För denna detaljplan har ytterligare en miljöbedömning gjorts utifrån en checklista.

Utifrån checklistan gör kontoret bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger heller inte någon förändring av något naturområde som har skyddsstatus. En fortsatt utbyggnad/exploatering måste dock ske med hänsyn till att vissa kriterier, t ex buller, hanteras tillfredsställande i planarbetet. Sammantaget bedöms inte detaljplanen genomförande kunna medge någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

Kommunala beslut

2007-03-20, § 60 respektive 61 beslutade Samhällstekniska nämnden att detaljplan för Näverängsvägen m fl (N1) och Torshällsvägen m fl (N2) ska upprättas.

Detta planarbete påbörjades innan den nya plan- och bygglagen (2010:900) trädde i kraft och tas därför fram och hanteras enligt de äldre bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Vegetation, lek och rekreation

Då fastigheterna i området är ganska stora finns det relativt mycket grönska inom planområdet som bidrar till områdets karaktär. Förutom sparad natur på befintliga bostadstomter finns några mindre icke ianspråkta områden mellan bebyggelsen.

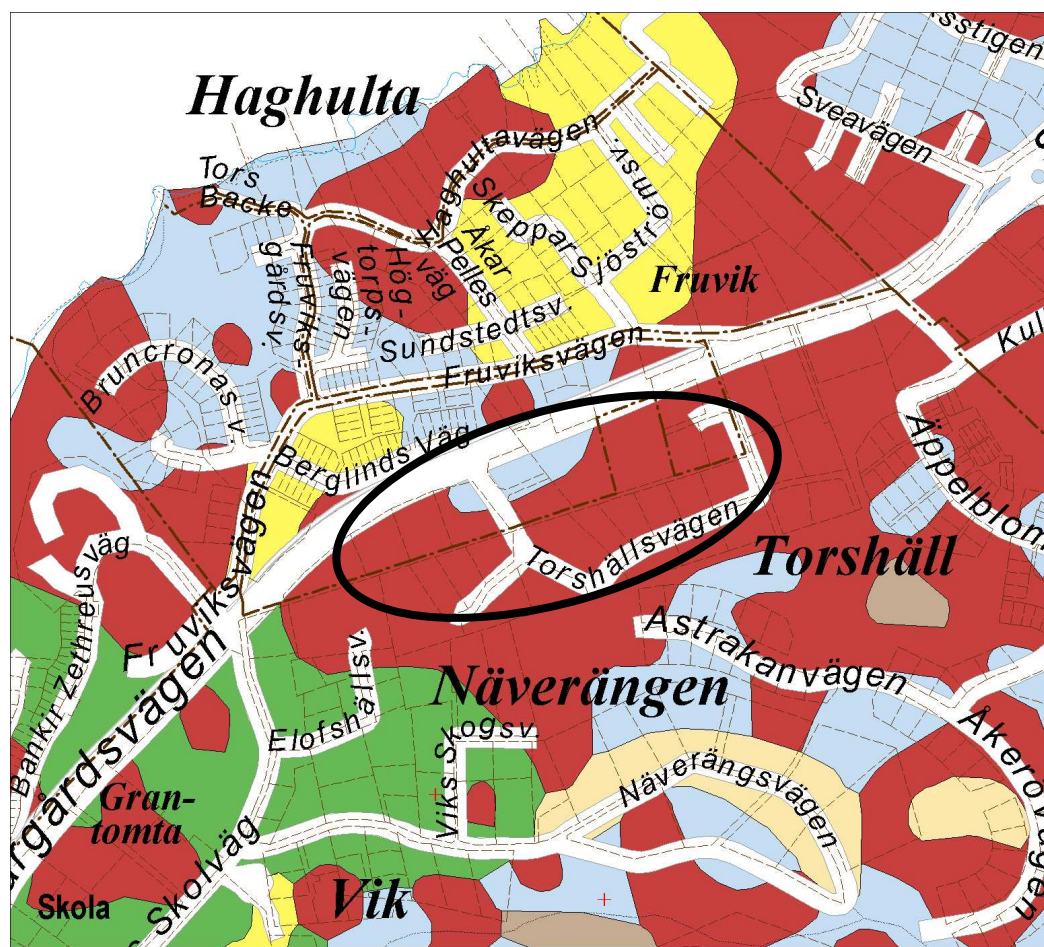


Bilden visar grönområde mellan bostadsområdena.

Planområdets södra del gränsar mot ett naturområde som hör till planområdet för Näverängsvägen m fl (N1). Genom detta grönområde går en befintlig stig. En gång- och cykelväg ungefär i samma sträckning som den befintliga gångstigen möjliggörs i detaljplanen för N1. Via denna kan man från N2 nå vidare mot grönområden för lek och rekreation i och intill Viks skolområde. Stigen fungerar också som länk mot Storskogen. Vandrings- och cykelleden Värmdöleden går också genom N1. Leden sträcker sig från Värmdölandet ut på Farstalandet och Ormingelandet vilket gör att den är av regional betydelse.

Mark och geologi

Kartan nedan visar översiktligt huvuddragen av jordarter inom planområdet med omgivningar. Till den allra största delen består planområdet av berg (röd färg) och morän (blå färg), som är stabila jordarter att bygga på.



Jordarter inom området.

Hydrologi

Området saknar idag ledningssystem för dagvatten. Stora höjdvariationer förekommer inom området som i den norra delen lutar brant mot Skärgårdsvägen. I de centrala delarna av området, längs med Torshällsvägen, finns ett relativt flackt parti där avrinningen inte är tydlig. Ytavrinningen går idag huvudsakligen i nordlig riktning till ett uppsamlade dike längs med Skärgårdsvägen. Grundvattennivåerna är enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) normala för denna del av landet.

En gemensam dagvattenutredning (2009-09-16) har tagits fram för Näverängsvägen (N1) och Torshällsvägen (N2). Den ger en samlad bild av dagvattensituationen idag och ger förslag på åtgärder vid utbyggnad. Utredningen visar att avrinningen idag från naturmark och småhusbebyggelse sker med naturlig infiltration och fördröjning. I och med en ökad exploatering till följd av detaljplanen förväntas en mindre del än idag av avrinningen kunna infiltrera i marken varför avrinningen bli något större.

Värmdö kommun har en dagvattenpolicy; ”Dagvattenpolicy samt fakta och riktlinjer för dagvattenhantering i Värmdö kommun” (2006) som ska följas. Den 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. Genom att tillämpa LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) på fastigheter där detta är möjligt bedöms den ökade dagvattenmängden inte utgöra ett problem utan kunna hanteras med infiltration och avledning i diken.

Förorenad mark

Det är inte känt att det finns förorenad mark inom planområdet.

Radon

Enligt miljökontorets översiktliga utredning kan högaktivt radon förekomma vid kustavsnittet i Haghulta-Torsby. Hela planområdet berörs av detta antagande varför ytterligare byggnation inom planområdet antingen ska föregås av markradonundersökning eller så ska byggnader uppföras radonsäkert.

Förordnanden enligt 113-paragrafen Byggnadslagen

Detaljplanen berör inget § 113 förordnande så till vida att ingen naturmark med något förordnande tas i anspråk.

Befintlig bebyggelse och närmiljö

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen består i huvudsak av friliggande villor för permanentboende. Ett och annat fritidshus förekommer också.



Bilden visar hus på planområdet.

Befintlig verksamhet

På fastigheterna Haghulta 13:8, 13:9 och Värmdövik 43:1 finns idag en verksamhet i form av en djuraffär/zoo. Tillfart till verksamheten sker från Skärgårdsvägen.



Värmdö zoo som idag finns på fastigheten.

Offentlig service

De närmaste förskolorna finns i Vik, Grantomta och Torshäll. De närmaste skolorna är Viks skola med årskurs F-6 och Montessoriskola med årskurs F-5. Hemmesta skola F-9 ligger ca en kilometer från planområdet. Vid Hemmestaskolan finns också idrottsplats, idrottshall och motionsspår. Närmaste vårdboende finns vid Ljung. I Hemmesta och Gustavsberg finns och bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folk tandvård, vårdboende och servicelägenheter.

Kommersiell service

I korsningen Viks skolväg /Skärgårdsvägen finns en restaurang och mindre livsmedelsbutik / kiosk. Mer dagligvaruhandel, detaljhandel och restauranger finns närmast i Hemmesta samt även i Mölnvik och Gustavsberg.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Vägar och tillgänglighet

Gatunät

Planområdet nås från väg 274 (Skärgårdsvägen) som går precis utanför planområdet. Väg 274 är en statlig väg som går mellan Ålstäket och Vaxholm (via bilfärja). Tillfarten sker via Torshällsvägen som ligger mellan cirkulationsplatsen för Grantomta och den som ligger i höjd med Motionsvägen. Gatustrukturen inom planområdet utgörs i princip av Torshällsvägen med tillhörande stickvägar.

Av befintligt anläggningsbeslut, med aktnummer 0120-01/11, framgår att fastigheterna utmed Torshällsvägen ingår i den gemensamhetsanläggning, Haghulta ga:1, som förvaltas av Vik Fruviks vägförening.

Tillgänglighet

Vägarnas bredd och utformning gör att tillgängligheten är begränsad. Separata gång- och cykelvägar saknas vilket gör att framkomligheten för oskyddade trafikanter, speciellt för barn och för personer med nedsatt rörelseförmåga, är bristfällig och inte trafiksäker.

Kollektivtrafik

Skärgårdsvägen trafikeras av flera busslinjer som har hög turtäthet. Med buss nås Gustavsberg och Hemmesta på ca 10 minuter och Slussen på ca 40 min. I Hemmesta, Ålstäket och Gustavsberg kan bussbyte ske för att nå större delen av Värmdö. Busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet vid Grantomta respektive Fruvik.

Parkering och angöring

Inom planområdet sker parkering på respektive fastighet. Utanför planområdet finns infartsparkeringar vid Hemmesta Centrum och vid Grisslinge.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Fyra fastigheter i planområdets östra del ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Övriga fastigheter har enskilda lösningar. (Termen vatten och avlopp, VA, inkluderar även dagvattenhantering vilket inte är aktuellt inom planområdet).

Dagvatten

Se Hydrologi ovan.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning och idag används huvudsakligen olja eller el, ibland kombinerat med vedeldning. Det är önskvärt att användningen av förnyelsebara energikällor ökar inom planområdet.

El och tele

Vattenfall Sveanät svarar för områdets elförsörjning medan TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Avfall

Hämtning av hushållsopor sker vid respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation finns i Hemmesta där det också finns en återvinningscentral vid Hemmesta vägskal.

Störningar

Buller

Delar av planområdet gränsar mot Skärgårdsvägen och man kan därmed anta att vissa fastigheter påverkas av trafikbuller. Efter samrådet har en bullerutredning gjorts (Trafikbullerutredning, Tyréns 2011). Utredningen redovisar ljudutbredningsberäkningar från Skärgårdsvägen till planområdet samt förslag till åtgärder för att klara riktvärden för planerad bebyggelse. Höjdskillnader, vegetation och terräng reducerar effekten av buller och det bidrar till att resultaten ser olika ut för olika fastigheter (se illustrationsplan).

För att klara riktvärden för ljudnivån på påverkade fastigheter ska bullerdämpande åtgärder finnas för att ny bebyggelse ska få uppföras. De fastigheterna som behöver bullerskydd är; Haghulta 13:4, 13:7, 13:8, 13:9, 12:6, 43:1 samt Värmdövik 10:2, 10:26 och 10:27.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att dessa uppförs. Bullerskydden ska utföras lika långs hela vägsträckan samt utföras som kontinuerliga plank som är täta mot marken. Vidare ska de bestå av ljudabsorberande mineralullskivor beklädda med gles stående panel färgat i rött, de ska placeras i tomtgräns samt vara 2,5 meter över Skärgårdsvägens nivå.

Transportleder för farligt gods

Skärgårdsvägen (väg 274) är sekundär transportled för farligt gods och riksintresse för samma ändamål. Av detta skäl bör ny bostadsbebyggelse inte placeras närmare vägen än 25 meter.

Djurhållning

Tidigare har hästhållning förekommit på fastigheterna Haghulta 13:8 och 13:9 samt Värmdövik 43:1. Hästhållningen har dock upphört, men inom dessa fastigheter bedrivs idag en verksamhet i form av djuraffär/zoo.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget medger i huvudsak bostadsbebyggelse. Endast friliggande enbostadshus får uppföras och endast en huvudbyggnad per fastighet är tillåten. Byggrätten är uttryckt som största tillåtna byggnadsarea, BYA (vilket något förenklat är den yta som byggnaden upptar på marken). Byggrätten för huvudbyggnader föreslås till 200 kvm (kvadratmeter) för byggnader i en våning respektive 150 kvm för byggnader i två våningar. Den största totala byggnadsarean för komplementbyggnader föreslås till 50 kvm. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader föreslås till 6,5 meter respektive 3,0 meter för komplementbyggnader. Byggnader skall enligt förslaget placeras minst 4 meter från tomtgräns och minst 6 meter från gata och natur.

9 stycken nya byggrätter tillåts i den här planen och 9 stycken tomter kan bildas på idag obebyggda fastigheter. Samtliga tomter har fortsatt en minsta tomtstorlek på 1500 kvadratmeter.

Den nya bebyggelsen som kan tillkomma längs med den nya vägen bör hanteras som samlad bebyggelse och få en liknande placering och utformning. Huvudbyggnad placeras indraget från vägen. Garage/uthus kan placeras närmare väg. Bebyggelsen bör anpassas till den befintliga terrängen på fastigheten samt placeras med gavelsida mot väg på grund av tomtens långsmala utseende. Se illustrationsplan.

Tillåtna våningsantal för fastigheterna 12:6 samt 13:4 är en våning. Om dessa fastigheter medges två våningar skulle det innebära krav på ett avsevärt högre bullerskydd mot Skärgårdsvägen.

Vissa fastigheter berörs av g-bestämmelse. Det innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (bullerplank). Vissa fastigheter har också bestämmelsen m vilket innebär att bullerdämpande åtgärder ska anordnas.

Inom all allmän plats (gator och natur) ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Naturområdet vid Skärgårdsvägen omhändertar dagvatten. Utmed vägen ska bullerdämpande åtgärder uppföras på utpekade områden för att klara riktvärden för ljudnivån.

Mark, vegetation och friytor

Tomtindelning, möjlighet till styckning

Det finns idag ca 30 fastigheter inom planområdet varav de flesta är bebyggda med friliggande villor. Tomtstorlekarna varierar men flertalet är ca 1500 kvm i enlighet med gällande planbestämmelser för byggnadsplan nr 123. 1500 kvm är också den fastighetsstorlek som föreslås gälla generellt inom N2. Inom vissa delar av planområdet regleras bildandet av nya fastigheter förutom bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek med en bestämmelse om högsta antal fastigheter inom kvarteret.



Illustrationsplanen redovisar bebyggelse och nya tomter i området när alla föreslagna fastigheter har bebyggts.

Tidigare ledningsgata

Genom planområdets mitt löper ett område som tidigare var tänkt som en ledningsgata. Detta område (del av fastigheten Värmdövik 19:4) har i planen lagts ut som kvartermark för bostadsändamål.

Naturområden

Inom planområdet finns några mindre icke ianspråktagna områden mellan den befintliga bebyggelsen. Några av dessa har i planförslaget lagts ut som kvartersmark för bostadsbebyggelse, eftersom de på grund av sin ringa storlek och att de ligger isolerade inte bedömts ha några högre bevarandevärden ur natursynpunkt.

Gator och trafik

Gatunät och förslag till förändringar

Gatunätet inom planområdet är av varierande kvalitet och utförande. Befintligt gatunät ryms inom det föreslagna vägområdet i planen. Vägområdet ska förutom själva vägbanan även

medge plats för diken eller andra avrinningsanordningar, belysning, plats för snöupplag etc. Ett vägområde i en detaljplan ska medge plats för gång- och/eller cykelbanor där så bedöms nödvändigt.



Illustration visar omfattning och betydelse av vägområde

Planförslaget behåller alla befintliga vägar men föreslår också en helt ny vägsträckning parallellt med Skärgårdsvägen. Syftet med den nya vägen är dels att vatten och avlopp kan ledas ivägen och anslutningspunkterna då kan ligga närmare varje fastighet, dels att möjliggöra angöring till de nya fastigheter som möjliggörs i planen. Vägen möjliggör även rundkörning och underlättar därmed framkomlighet för renhållningens bilar, uttryckningsfordon och andra transporter till fastigheterna i planområdet. Detta område är redan i tidigare plan utlagt som vägområde.

Inga utfarter tillåts mot Skärgårdsvägen.

Delar av det befintliga gatunätet i planens västra del ingår inte i det gällande anläggningsbeslutet (aktnummer 0120-01/11). Vägen har byggts ut i privat regi. Vägsträckningen föreslås justeras något och det finns också behov av att anlägga en ny vändplan.

I planområdets östra del finns ett vägområde mellan fastigheterna Värmdövik 10:24, 10:25, 10:21 och 10:28. Vägområdet gränsar till den angränsande detaljplanen för Torshällsplatån. I programmet för Näverängsvägen och Torshällsvägen fanns ett förslag om att möjliggöra genomfartstrafik via detta vägområde. I denna handling föreslås ingen sådan bilväg men att man möjliggör för gång- och cykeltrafik. Med denna gång- och cykelväg kopplas vägarna ihop i två olika bredvidliggande detaljplaner och möjliggör en framtida sammanhängande gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Planförslaget föreslår ingen ändring av eller några nya busshållplatser. Däremot underlättas möjligheten att nå busshållplatsen genom förbindelse med gång- och cykelväg till närliggande område.

Parkering

Parkering ska även fortsättningsvis lösas inom respektive fastighet. Det finns också utrymme inom delar av planens vägområde för att lösa gästparkering.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ett av planens syften är att underlätta för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Samtliga fastigheter inom planområdet avses anslutas. Fyra fastigheter är redan idag anslutna till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Se hydrologi ovan.

Värme

Planen reglerar inte byggnadernas uppvärmning men kommunen ser positivt på användandet av förnyelsebara energikällor.

El och tele

Kommunen kommer i samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten att erbjuda respektive ledningsrättshavare möjlighet till samförläggning. I samband med genomförandet av planen kan det finnas behov av att flytta befintliga ledningar för att möjliggöra ny bebyggelse. Dessa åtgärder regleras i avtal med berörda fastighetsägare.

PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenser för miljön

Planen bedöms medföra en effektiv hushållning av marken.

En utbyggnad av det kommunala vatten- och spillvattennätet är en stor fördel för miljön. Övergången från enskilda lösningar är positiv och minskar föroreningsrisken av dricksvatten och belastningen på recipienter.

Delar av icke ianspråktaga områden bebyggs och vissa befintliga fastigheter tillåts styckas av. Detta kommer sannolikt medföra att antalet invånare ökar, liksom biltrafiken i området. Bra kollektivtrafik finns dock i direkt anslutning till planområdet. I och med att planen tillåter förtätning kommer landskapsbilden påverkas. Om konsekvenserna blir av positiv eller negativ art är svåra att förutse.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Planen bedöms ej tillåta sådana förändringar att miljö kvalitetsnormerna överstigs.

Bullerdämpande åtgärder ska utföras.

Ytterligare bebyggelse och mer hårdgjorda ytor påverkar i viss mån dagvattnets möjlighet till infiltration. Kommunens dagvattenpolicy liksom rekommendationerna i den framtagna dagvattenpolicyn bör därför följas och diken anordnas i samband med nya vägdragningar.

Att nybyggnation ska föregås av markradonundersökning alternativt ska nya byggnader uppföras radonsäkert är positivt för människors hälsa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar t ex gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna.

Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Enligt PBL ska kommunen vara huvudman inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet förslås vara enskilt. Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun varit enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggts med framförallt fritidshus som ofta numera omvandlas till permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra. Enskilda vägföreningar har bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena. Kommunen är enbart huvudman för ett fåtal huvudvägar och parker i framförallt Gustavsberg.

Det finns en tradition i Värmdö kommun med enskilt huvudmannaskap och att enskilt huvudmannaskap föreslås när nya detaljplaner arbetas fram och gamla detaljplaner ändras. För närvarande är en policy för huvudmannaskapet för allmän plats inom kommunen under framtagande. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis ska vara enskilt. I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet för Torshällsvägen ingår också i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Genomförandetid

Under en detaljplans genomförandetid har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla.

Genomförandetiden föreslås vara 15 år men delad inom planområdet. Genomförandetiden för allmänna platser, E-område samt område betecknat m_1 är 15 år och börjar när planen vinner laga kraft. I övrigt är genomförandetiden förskjuten och börjar ett år efter det att planen vinner laga kraft.

Den förskjutna genomförandetiden är ett sätt att möjliggöra effektiv utbyggnad av vatten- och spillvattennätet samt genomföra eventuella vägförbättringar/-ombyggnader innan bygglov ges. En rationell utbyggnad av det kommunala vatten och spillvattennätet är angelägen ur miljösynpunkt. Utbyggnaden tar i anspråk hela vägbredden vilket omöjliggör andra transporter, till exempel av material till husbyggen.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst, planarkitekt
Elenor Lennartsson, planarkitekt
Mikael Carlsson, VA-ingenjör
Ann Hagström, kommunekolog
Paula Rönnbäck, bygglovhandläggare

Medverkande konsulter

Mats Åkerblad, plankonsult, Åkerblads Arkitektkontor AB.
Åsa Vikdahl, exploateringsingenjör, Structor Projektutveckling Stockholm AB (endast genomförandebeskrivningen).

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef

Elenor Lennartsson
Planarkitekt