



Detaljplan för del av Torsby 1:249

VÄRMDÖ KOMMUN

Antagande **2020-04-01**
Laga kraft **2020-05-11**

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Utökat förfarande

PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 januari 2019

Dnr: 2015KS/0406

Datum: 2019-11-07

Samhällsbyggnadskontoret

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.

Planförslaget har nu tillställts nämnden för antagande.



PLANBESKRIVNING FÖR PLANÄNDRING

Följande beskrivning avser **Detaljplan för del av Torsby 1:249**, som ändrar en del av den gällande Detaljplan för Torsby 1:277 m fl, norra delen som vann laga kraft 2010-11-25, nedan kallad D184, samt en del av den gällande Byggnadsplan 97 som vann laga kraft 1946-04-10, nedan kallad BP97. Även ett litet område utan detaljplan planläggs. Beskrivningen behandlar endast bakgrunden till de ändrade bestämmelserna. För att få en beskrivning av bakgrunden till övriga, icke ändrade bestämmelser hänvisas till beskrivningarna för de underliggande planerna.

För planändringen gäller Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 1 januari 2019, nedan kallad PBL. Planarbetet planeras utföras genom utökat förfarande.

2019-01-24 godkände Kommunstyrelsens planutskott start-PM för ärendet och uppdrog åt förvaltningen att samråda ett planförslag. Samråd har skett från 2019-05-07 till 2019-05-28. Kommunstyrelsens planutskott uppdrog 2019-09-03 åt förvaltningen att skicka ut planförslaget för granskning. Granskning har skett från 2019-09-18 till 2019-10-09.

Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning med genomförandedel

Fastighetsförteckning

Förutsättningar

Den underliggande D184 syftar till att, samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut, ge möjlighet till byggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad.

Den delvis gällande, underliggande BP97 har syftet att reglera området med anledning av vid upprättandet pågående avstyckningar av tomtplatser för fritidsstugebebyggelse och arbete med förbättring av Värmdövägen, områdets genomfartsväg vars huvudman är Trafikverket.

Gällande Översiktsplan 2012-2030, som är antagen av kommunfullmäktige den 14 december 2011, är en förutsättning för planändringen.

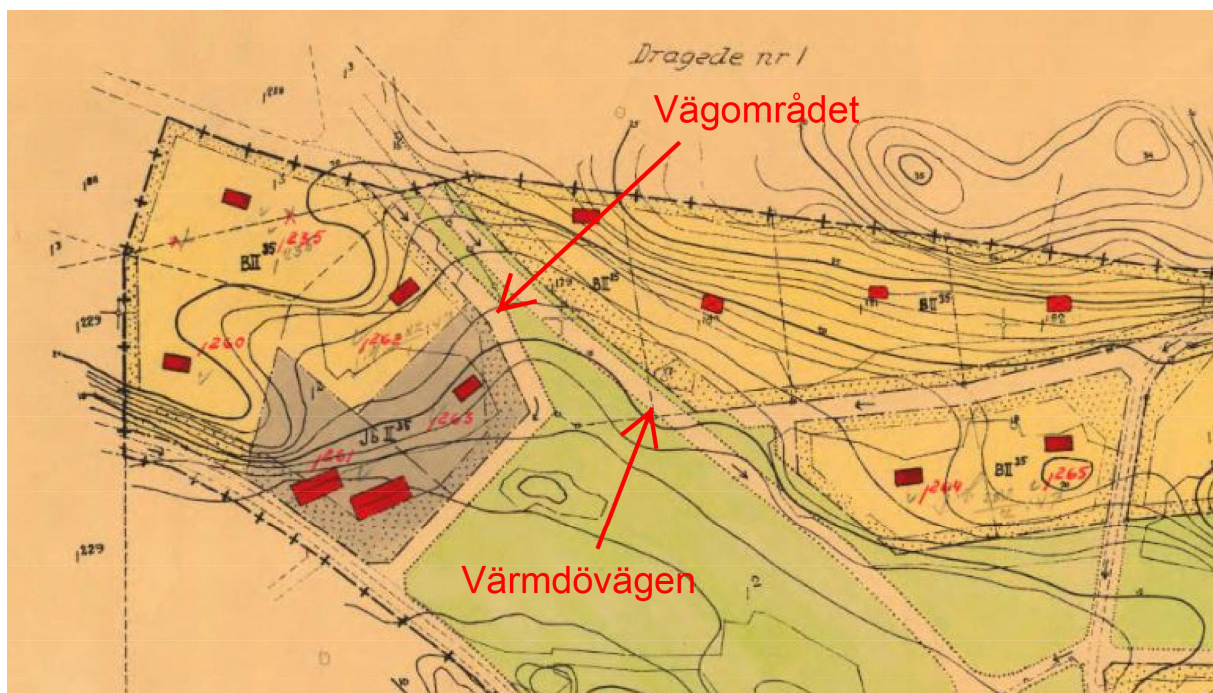
För området finns försörjning med allmänna vägar, vägar för gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik, verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt sophämtning och elektrisk kraft.

Markägare för området för den föreslagna planändringen är Torsby samfällighetsförening, som även är huvudman för allmän plats inom de underliggande planerna. Detta inom ramen för en gemensamhetsanläggning GA:1 som omfattar vägar, vägbelysning, bad- och lekplatser, parkeringsplatser, bollplan och grönområde.

Inom området finns nära och längs med den stora Värmdövägen en befintlig och ej senare än under 1940-talet anlagd väg, som binder samman i norr området kring Strålvägen med i söder Torsby Ekväg med anslutande allmän platsmark park, och busshållplats. Denna viktiga förbindelse har av oklar anledning, genom införandet av D184 kommit att förlora det planstöd som tidigare fanns genom ett vägområde i BP97. Den gamla vägen har genom åren inte underhållits, eftersom stöd saknas i gemensamhetsanläggningens anläggningsbeslut.



Översiktskarta med markering av den gamla vägen



Utsnitt ur BP97

Arbetet med planändringen initierades genom ansökan om planbesked från ägaren till fastigheten Torsby 1:262, en småhusomt med utfart mot den befintliga gamla vägen, som i D184 planerats som y-område på naturmark, i stället för som tidigare i BP97 ett vägområde.

I kombination med gällande lantmäterilagstiftning och anläggningsbeslut har följden av detta blivit att Torsby samfällighetsförening inte utfört underhåll och drift av vägen. I planansökan väddar sökanden om en justering av planen för att ge förutsättningar att åtgärda problemet med bristande drift och underhåll. Samfällighetsföreningen har i skrivelser från 2010 och 2018 bedömt att den kan ta över vägunderhållet om kommunen genom en planändring återinför vägområdet. Detta kräver dock även justering genom lantmäteriförrättning av för gemensamhetsanläggningen gällande anläggningsbeslut.

Ändring och syfte

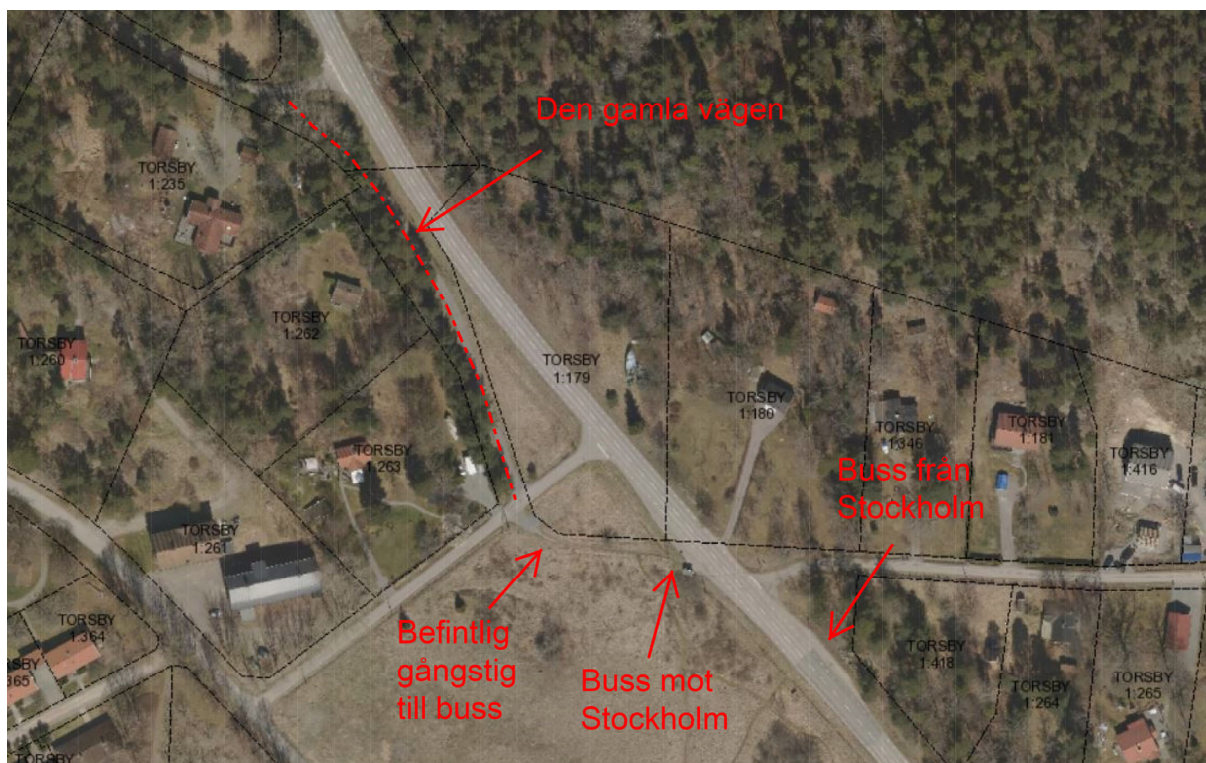
Den föreslagna planändringen omfattar återskapandet av ett vägområde i princip lika det i BP97, för den sedan länge befintliga vägen som löper parallellt med Värmdövägen, mellan i norr området kring Strålvägen och i söder Torsby Ekväg med anslutande allmän platsmark park, och busshållplats. Planändringens syfte är att säkerställa underhåll inom det föreslagna vägområdet och därmed god funktion för lokal trafik inom området i stort, inte minst gång- och cykeltrafik.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planändringens område föreslås vara enskilt.

Ändringen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Överväganden

Den ovan nämnda sammanbindande, lokala vägen har en viktig funktion för området i stort. Vintertid kan i dagsläget de som tänkt gå på vägen – som alltså är befintlig - på grund av avsaknaden av drift och underhåll, i skymning eller i mörker i stället tvingas gå i vägrenen på den stora Värmdövägen. Inte minst för gång- och cykeltrafiken mellan områdets busshållplats vid Värmdövägen i korsningen Torsby Åkerväg, och Strålvägen norr om planområdet samt platser norr därom, är det här föreslagna återinförandet av vägområdet från BP97 således viktigt för tryggheten. Betydelsen för barn är speciellt tydlig. Vägen ökar också rörligheten i området och tillgängligheten till parken söder om Torsby Ekväg, och har därför ett trevnadsvärde för de boende. Därtill ger återinförandet förutsättningar för en lösning av den fråga om vägunderhåll som väckts genom planansökan.



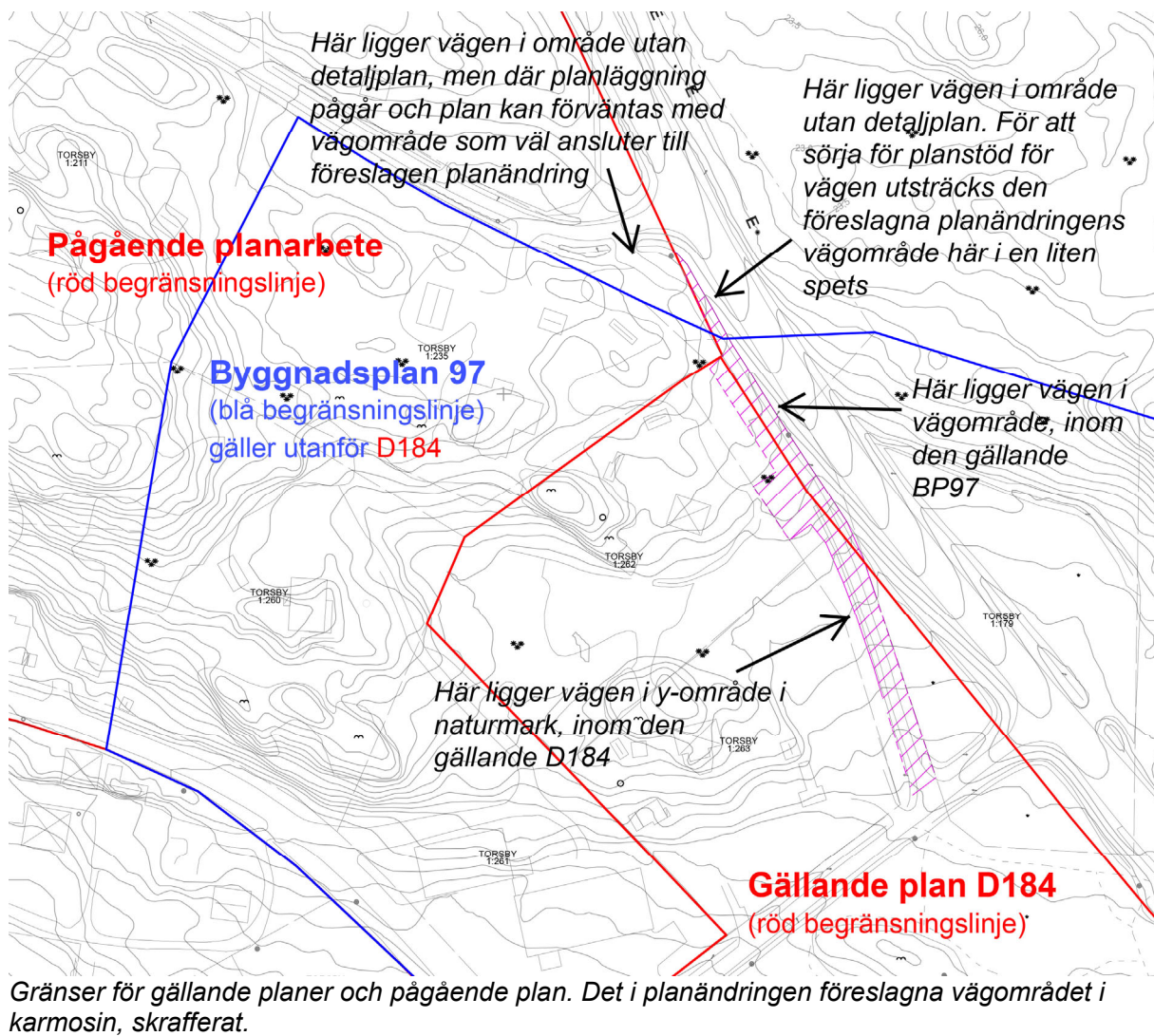
Ortofoto från 2017

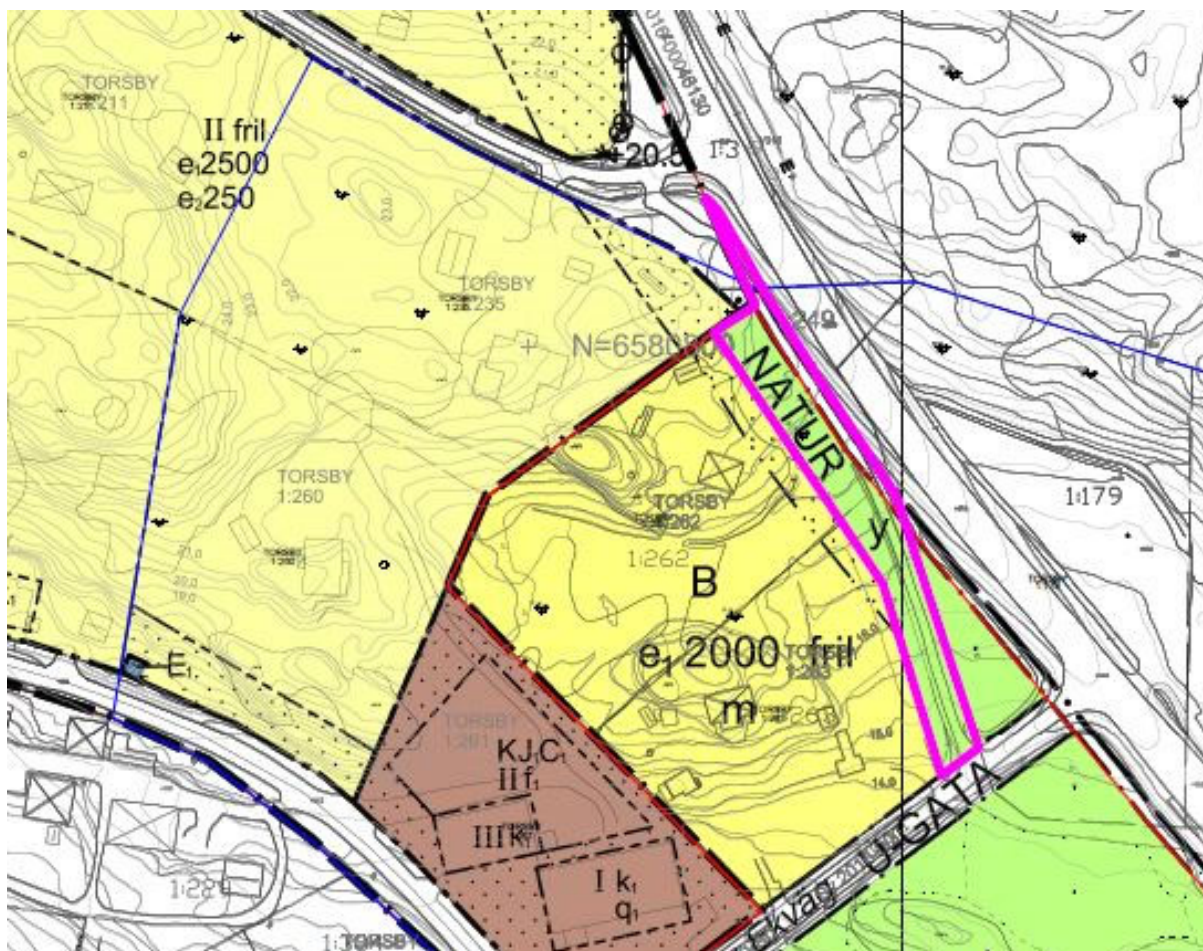


Ortofoto från 1948

Denna gamla väg har inom BP97 planlagts som allmän plats vägområde. Planstödet för vägen upphörde dock inom D184, som i stället för väg anger naturmark, med y-område för endast vägens södra del. Dock gäller BP97 i området öster om den nyare D184, vilket innebär att den lilla vägen där den löper närmast Värmdövägen, ligger i vägområdet inom den där alltfört gällande BP97. I norr löper vägen därefter in i ett område utan plan. Över en liten men kritisk del av detta icke planlagda område föreslår planändringen införandet av ett vägområde, i syfte att hela vägen skall få planstöd.

I norr pågår även ett planarbete som syftar till att där ersätta BP97, samt planlägga vidare norr därom. Den här föreslagna planändringens vägområde ansluter naturligt till förslaget i detta pågående planarbete, lika väl som till den nu gällande situationen i norr, utan plan. I båda fallen finns vägar som ansluter till vägområdet i den här föreslagna planändringen. Det pågående planarbetet i norr är nära färdigt, planen är antagen men överklagad till regeringen. Därför är det inte realistiskt att utöka det planförslaget till att omfatta den i här föreslagna planändring ingående lilla, spetsformiga, längst i norr belägna del av vägområdet, som ligger på idag oplanerat område.





Plankartor inlagda för gällande plan D184 (i sydost med klarare färger), samt för pågående planarbete (i nordväst, mer dämpade färger). Blått streck visar området för Byggnadsplanen BP97, som gäller utanför D184. Streck i karmosin visar gränsen för föreslagen planändring.

Den gamla vägen löper längs med Värmdövägen, vars huvudman är Trafikverket. Avståndet mellan de båda vägarna är på vissa ställen inte så stort. Gränsen för det inom planändringen föreslagna vägområdet, och med den även plangränsen, har placerats så att diket mellan de båda vägarna i sin helhet kommer att ligga inom det statliga vägområdet, inklusive slänten mot planområdets väg fram till denna vägs befintliga vägkant.

Risk för bländning av trafiken i Värmdövägens sydgående körfält bedöms vara liten. Den befintliga, lilla vägen ligger i hela sin sträckning, jämfört med länsvägen väsentligt lägre; i södra änden ca 1,9m, på mitten ca 1,3m och i norra änden ca 0,7m. Eftersom vägarna i längslutning följs åt väl motsvarar dessa höjdskillnader, jämfört med om vägarna låg lika i höjd, byggda bländskydd av storleksordning samma höjd som höjdskillnaderna. För att denna mycket gynnsamma situation skall bibehållas har införts i planen en reglering av den lilla vägens höjd till lika befintlig, så att bländning genom framtida höjning av vägytan inte kan uppstå.

Höjdskillnaderna, tillsammans med en relativt bred yta av naturmark mellan de båda vägarna, gör också att man från Värmdövägens sydgående körfält tydligt upplever att mötande trafik på den lilla vägen befinner sig väl på sidan om länsvägen, i lågläge ute i omgivningen.

Bredden på den föreslagna planens vägområde möjliggör vidare anordnandet av en kantremsa om 1 meters bredd, mellan körbanans kant och gränsen till det statliga vägområdet, och därigenom vid behov anordnande av ytterligare, byggda bländskydd i form av exempelvis planteringar, låga kallmurar, täta staket, eller ribbstaket med viss bredd så att lamellerna får verkan motsvarande jalusier.

Den lilla vägens viktigaste funktion för området är för gång- och cykeltrafik, vilket rimmar väl med föreskrifter som begränsar biltrafik och prioriterar gång- och cykeltrafik. Behovet av bländskydd torde också bli mindre i samma mån som trafiken på planområdets väg blir mindre. För att tillse att vägen inte trafikeras av bilar i annat än begränsad omfattning införs en tilläggspecifikation av användningsbestämmelsen GATA, så att gatan väsentligen kommer att användas av gående och för cykeltrafik, men med körmöjlighet på de gåendes villkor. Reguljär genomfartstrafik tillåts inte.

Påpekas bör att dessa två vägar har samexisterat utan problem under många årtionden. I sammanhanget bör även påminnas om den stora betydelsen säkerhetsmässigt av att den mindre vägen fungerar och hålls i gott skick.

Någon påverkan på miljön, annan än säkerställandet av en god trafikmiljö, bedöms inte bli följden av den föreslagna planändringen. Ett genomförande av planändringen bedöms med detta inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket kommunen separat beslutat. (Bedömningen har utförts enligt Miljöbalken 6kap 6§, och beslutet samråds med Länsstyrelsen inom ordinarie plansamråd.)

Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås fortsatt vara enskilt, liksom i de underliggande planerna. Motivet till detta är att denna ordning inom de underliggande planernas stora områden redan är etablerad och välfungerande. Det förefaller såväl administrativt som ekonomiskt tveksamt att införa kommunal förvaltning av detta lilla område, som ligger mycket långt från närmaste kommunala allmänna platser, och längst ut bakom stora, redan fungerande allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

Genomförande

Följande beskriver hur den föreslagna detaljplanen är avsedd att genomföras.

Genomförandetiden för den föreslagna planändringen är 15 år, och börjar löpa från den dag planen vinner laga kraft. *Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt i enlighet med planens bestämmelser. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.*

Fastigheter inom planområdet och dess nära omgivning framgår av fastighetsförteckningen. Planområdet ligger i sin helhet inom fastigheterna Torsby 1:3 och Torsby 1:249, som ägs av Torsby samfällighetsförening. Ingen fastighetsbildning krävs för genomförandet av planen.

Planförslaget omfattar endast allmän plats (GATA och NATUR) med enskilt huvudmannaskap. Marken ingår sedan tidigare anläggningsbeslut i Torsby GA:1, med Torsby samfällighetsförening som huvudman.

I gemensamhetsanläggningen ingår emellertid i dag, enligt tidigare anläggningsbeslut, området som grönområde. För att även i gemensamhetsanläggningen medge det föreslagna vägområdets användning som väg, måste därför en omprövning av tidigare anläggningsbeslut ske vid en förrättning hos Lantmäteriet, i enlighet med Anläggningslagen (1973:1149). I det påföljande beslutet ska framgå att vägområdet skall kunna användas för väg. Eventuellt kan härvid andelstalen, som reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas, behöva justeras för en del fastigheter som påverkas av omprövningen. För ansökan till Lantmäterimyndigheten om en sådan förrättning, och bekostande av denna, svarar Torsby samfällighetsförening. Kostnaderna för förrättningen kommer slutligen att betalas av de fastigheter som berörs av ändringarna.

En samfällighetsförening är en juridisk person, och en demokratisk organisation med godkända stadgar, och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöröjning och halkbekämpning i nödvändig omfattning kan röra sig i området.

Värmdö kommun har inom planområdet, på fastigheten Torsby 1:249, ledningsrätt för vatten och avloppsledningar.

Värmdö kommun har byggt ut vatten och avlopp inom det föreslagna planområdet, fram till Torsby 1:262, och ansvarar för drift och underhåll av systemet. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

För dagvattenhanteringen inom planområdet ansvarar Torsby samfällighetsförening.

Detaljplaneändringen finansieras av kommunen eftersom ändringen är att betrakta som en komplettering av tidigare planarbete. Ingen planavgift kommer tas ut inom planområdet.

Deltagande tjänstemän

Axel Sirén	Planarkitekt och projektledare, Värmdö kommun
David Johansson	Mark- och exploateringsingenjör, Värmdö kommun

Värmdö dag som ovan
Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg	Axel Sirén
Tf. Planchef	Planarkitekt och projektledare