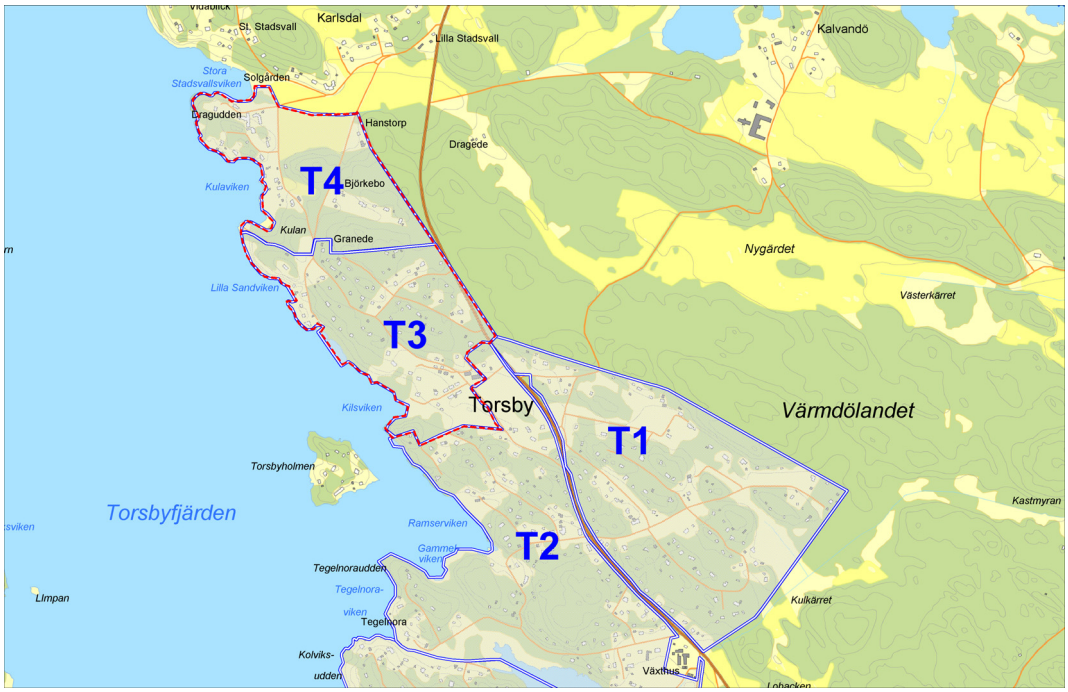
VÄRMDÖ KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret

Start-PM
2011-03-20

Dnr

Handläggare: Elenor Lennartsson
Tel: 08 - 570 474 72

Start-PM Torsby delområde 3 + 4, (T3, T4)



Röd streckad linje visar planområdet.

Bakgrund

Torsby är ett av kommunens förändringsområden där en omvandling till åretruntboende pågår sedan många år. Kommunen stödjer denna omvandling och Torsby pekas ut i översiktsplanen 2003 som en del av totalt fem prioriterade förändringsområden där planläggning/översyn av gällande planer och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp planeras. I samband med kommande planarbetet ska frågor om styckning, byggrätt och utformning prövas liksom kommande behov av service. Frågor som rör vägarnas utformning och anslutning till väg 274 ska belysas och hantering av dagvatten ska redovisas. Vidare ska detaljplanerna visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden ska hanteras.

För området Torsby och Kolvik som helhet har ett gemensamt planprogram upprättats 2004 (*Program för Kolvik&Torsby)*. Programmet - med beaktande av inkomna synpunkter - kommer att ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet inom området. I programmet föreslås att befintliga fastigheter anpassas till ett bostadsområde för permanentboende genom att ange riktlinjer för byggrättens storlek. Programmet innehåller även förslag till möjlig förtätning genom styckning av befintliga eller nybildning av fastigheter i kompletterande

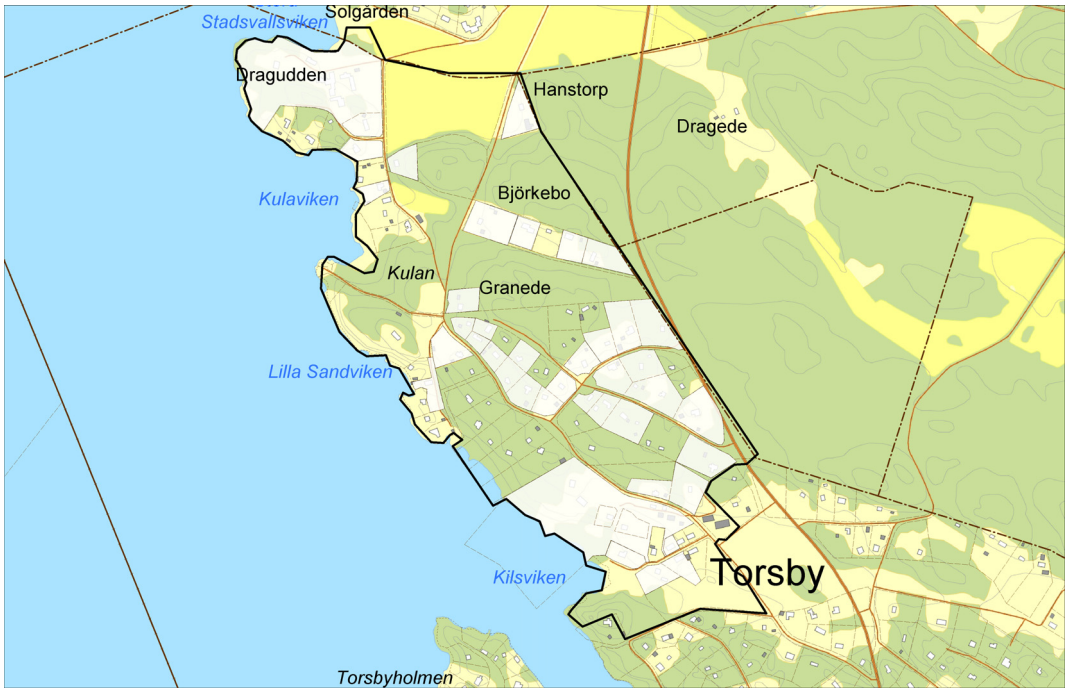
kvarter. I programmet redovisas även riktlinjer för utformning av de lokala vägarna. Sannolikt, som i de angränsande planerna för T1+T2, kommer vissa vägar föreslås få en uppsamlande funktion och en högre standard för att tillgodose ökade krav på trafiksäkerhet.

Planeringsförutsättningar för T3+T4

Delområde T3+T4 består idag av ca 80 fastigheter med mycket varierande tomtstorlekar. Inom området finns ingen planlagd mark. Området omfattar fastigheter norr om Torsby Ängsväg och gränsar i söder mot det redan planlagda delområdet T2. I sydöstra delen innefattas en sträcka av väg 274 i planområdet. I norr och öster gränsar planområdet till naturmark och på den västra sidan till Torsbyfjärden. Storleken på fastigheter varierar stort i området. Det finns fastigheter som är knappt 2 000 kvm medan andra fastigheter överstiger 7 000 kvm. Därutöver finns det mycket stora fastigheter som inte är ianspråktagna för bebyggelse.

För befintliga vägområden är det Torsby Vägförening som ansvarar för huvuddelen i området. För naturområden finns ett flertal markägare, bland annat Värmdö kommun, Torsby Havsvik AB och privatpersoner.

Av dagens drygt 80 fastigheter är ca 125 personer folkbordförda på området. En bedömning är att fullt permanentbebyggt och bebott med bibehållen fastighetsindelning så kommer det att bo över 250 personer i området. Därtill kommer eventuella nya avstyckningar i området som ytterligare kan öka antalet boende. De nytillkommande invånarna kommer förmodligen att i hög grad vara barnfamiljer varför en förskjutning av befolkningsstrukturen i området är att vänta.



De vita områdena i kartan visar fastigheter som är bebodda permanent.

Kommande planarbete

Det kommande planarbetet tar sin utgångspunkt i det upprättade programmet för Kolvik&Torsby och de synpunkter som inkom i samband med programsamrådet. Under programsamrådet var det ett antal synpunkter som var återkommande; bland annat framfördes synpunkter och oro inför trafiksituationen som redan idag är ansträngd, flera uttryckte intresse av att kunna stycka sin tomt, många tyckte det var positivt med VA-utbyggnad. Det fanns även en stor tveksamhet till att nybilda ytterligare bostadsfastigheter på idag icke ianspråktagen mark. Fortsatt planarbete får utreda dessa frågor, bland annat om lämpligheten och förutsättningarna för eventuella nya tomter i området. Hänsyn behöver då tas dels till möjligheten att stycka helt nya tomter på idag icke ianspråktagen mark och dels till möjligheten att nya tomter kan styckas på befintliga större bostadstomter och den påverkan som detta i så fall kan medföra på området i stort. Eftersom planområdet innefattar stora områden icke ianspråktagen mark ska planarbetet även redovisa om all mark i planområdet ska planläggas.

I kommande planarbete ska områdets befintliga förutsättningar belysas och hur planförslaget inverkar på och påverkas av bl.a.:

- Naturmiljö och hänsyn till strandskydd
- Kulturmiljö
- Befintlig bebyggelse och närmiljö
- Trafiksäkerhet, framkomlighet, g/c-vägar och anslutningar mot väg 274
- Teknisk försörjning, inkl dagvatten
- Störningar, t.ex. buller eller förorenad mark

Som en del i planarbetet ska utredas och lämnas förslag på

- Ny byggrätt för området
- Lämplig bebyggelseutformning och placering av byggnader
- Vägområdenas utformning i samband med områdets omvandling till permanentbostadsområde.
- Inverkan på trafik i angränsande områden.
- Behov av markreservationer

En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala VA-nätets utformning och preliminära placeringar av pumpstationer kommer att tas fram parallellt med planarbetet. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området.

Finansiering

Planarbetet kommer att finansieras via PFO-projektets budget - delvis med skattemedel och delvis med planavgifter i samband med beviljande av bygglov (denna del av planarbetet bokförs som immateriella tillgångar). Områdets detaljplaneläggning är budgeterat i PFO-projektets budget för 2011 och 2012 men beräknas pågå vidare in under 2013.

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade plankonsulter. Medverkande tjänstemän

Elenor Lennartsson, planarkitekt och projektledare för T3+T4

Gunilla Lundström, VA-ingenjör

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

maj 2011	antagande av Start-PM i kommunstyrelsen
juni- nov 2011	arbete med att ta fram ett planförslag
dec-jan 2011	plansamråd
våren–sommar 2012	bearbetning av planförslaget/-en, framtagande av utställningshandlingar
hösten 2012	utställning
våren 2013	antagande

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef