



## DETALJPLAN FÖR Torsby 1:342 - Dragudden VÄRMDÖ KOMMUN

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Granskningshandling

PBL (2010:900)

Dnr: 2016KS/0238

Datum: 2016-09-22

KSPU 2016-10-19

Ansvarig handläggare: Emilie Hellström

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### DETALJPLAN FÖR Torsby 1:342 - Dragudden, VÄRMDÖ KOMMUN

Samråd av detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden har skett från 2016-06-28 till 2016-08-02. Information om samråd skickades ut enligt sändlista. Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls Öppet hus i kontaktcenter i kommunhuset 2016-07-07 där representanter från kommunen närvarade. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 21 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

*Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:*

Del A. Ändringar mellan samråd och granskning

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

*Bilagor:*

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under granskningen.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	<b>Myndigheter/företag</b>		
1	Länsstyrelsen		2016-08-09
2	Lantmäteriet		2016-07-05
3	Havs- och vattenmyndigheten		2016-07-04
4	Trafikverket		2016-07-27
5	Svenska kraftnät		2016-07-06
6	Storstockholms brandförsvär		2016-08-01
7	Vattenfall		2016-08-01
8	Skanova		2016-08-02
9	Trafikförvaltningen SLL		
10	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		
	<b>Föreningar</b>		
11	Stadsvällsvägens samfällighetsförening		
12	Torsby samfällighetsförening		
	<b>Sakägare</b>		
13	Fastighetsägare 1	Torsby 1:9, 1:17	2016-07-28
14	Fastighetsägare 2	Torsby 1:340	2016-07-28
15	Fastighetsägare 3	Torsby 1:9	2016-07-30
16	Fastighetsägare 4	Prästgården 1:16, 1:19, 1:21, 1:23, 1:27, 1:102	2016-07-31
17	Fastighetsägare 5	Torsby 1:339	2016-08-01
18	Fastighetsägare 6	Torsby 1:16	2016-08-02
19	Fastighetsägare 7	Torsby 1:166	2016-08-02
20	Fastighetsägare 8	Torsby 1:337	2016-08-02
21	Fastighetsägare 9	Prästgården 1:1	2016-08-26

## Del A. Ändringar sedan samråd

- Förtydliganden kring linjer och bestämmelser gällande strandskydd och underjordiska ledningar har förtydligats i plankarta och planbeskrivning.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande dispens gällande 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 Länsstyrelsen yttrande samt förslag från framtagna dagvattenutredning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande fastighetsrättsliga frågor och konsekvensbeskrivningen.
- Grundkarta och fastighetsförteckning har kompletterats och uppdaterats.

## 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)	<p>Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta under förutsättning att kommunen beaktar de synpunkter som Länsstyrelsen för fram.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>
b)	<p>För viss bebyggelse inom planområdet gäller planbestämmelsen om +2,7m för lägsta nivå för underkant av grundkonstruktion (RH2000), vilket är i linje med Länsstyrelsens rekommendationer för byggande längs Östersjön med hänsyn till risken för översvämning. För att säkerställa att den bebyggelse som planen medger grundläggs ovanför den rekommenderade nivån anser Länsstyrelsen att denna planbestämmelse behöver gälla all bebyggelse.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen ändrar planbestämmelsen enligt Länsstyrelsen synpunkt.</i></p>
c)	<p>Länsstyrelsen efterfrågar en bedömning av hur markstabiliteten inom området samt risken för erosion längs Östersjöns kust kan påverkas av ett förändrat klimat med ökad nederbörd, stigande havsnivåer och ökad temperatur.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten. Frågan hanteras genom höjdsättning och bedömning om markförhållanden och åtgärdsbehov görs i stycket om geologi i planbeskrivningen.</i></p>
d)	<p>Länsstyrelsen anser att det inte tydligt framgår av plankartan om strandskyddet ska ligga kvar i vattenområdet även om det anges att strandskyddsdispens krävs för anläggande av brygga inom WB-områden. Detta bör tydliggöras i plankartan, under a<sub>1</sub>. Vidare anges i planbeskrivningen att strandskyddet ska bibehållas inom gatumark, vilket inte stämmer överens med plankartans utformning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen syftar till att strandskyddet ska ligga kvar inom områden markerat med WB. Åtgärder för befintliga bryggor kräver strandskyddsdispens. Avdelningen noterar att detta</i></p>

	<p><i>är svårtytt i planen och kommer att förtydliga vad som gäller för strandskyddet. I planen och planbeskrivningen kommer det även att tydliggöras för vad som gäller för gatumark.</i></p>
e)	<p>Mellan radhuslängan i norr, inklusive uteplatser, och Stadsvallsviken uppskattas det endast vara 10-12 meter. Radhuslängans faktiska hemfridszon riskerar att sträcka sig utanför det område som i plankartan markerats som kvartersmark, vilket medför att allmänheten avhålls från att färdas fritt över allemansrättsligt tillgängligt markområde (naturmark). Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma om radhuslängan kan komma att avhålla allmänheten mer än vad befintlig byggnad gör. Kommunen behöver på ett tydligare sätt redogöra för på vilket sätt detta område redan tagits i anspråk. Kommunen har i strandzonen norr om radhuslängan även pekat ut värdefull vegetation i sitt underlagsmaterial, vilket förstärker strandskyddsintresset i detta område.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Den föreslagna radhuslängan placeras på den ytan där befintlig huvudbyggnaden och 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. 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. För åtgärder inom strandskyddat område krävs dispens. Detta tryggar att strandskyddets syften värnas eftersom strandskyddet ligger kvar i detta stråk. De naturvärden som finns idag består främst av gamla/äldre träd som är placerade öst, väst och söder om planerat radhus. Dessa värden bedöms därmed inte påverkas av den kommande bebyggelsen. De mest värdefulla träden är även markerade i plankartan med bevarandebestämmelsen n1 som ett komplement till rådande strandskydd. Av dessa skäl bedömer avdelningen att hemfridszonen kommer att vara nära knuten till den norra sidan av föreslagen kvartersmark och inte avhålla allmänheten från att passera mer än befintlig bebyggelse gör. Vidare har avdelningen har tagit fram en illustration/sektion, som framför det ovannämnda, som ligger som en bilaga till planhandlingarna.</i></p>
f)	<p>Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det kan krävas dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av fruktträd m.m. och lekplats samt andra typer av privatiserande åtgärder. Likaså kan dispens från strandskyddsbestämmelserna krävas för ett eventuellt iordningsställande av badplatsen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
g)	<p>Markanvändningen som följer av detaljplanen tillhör inte den mest förorenande typen och det föreslås att parkerings- och tillfartsytor utgörs av genomsläppligt material samt att enskilda avlopp ansluts till kommunalt system. Det är därför troligt att detaljplanen inte medför någon större ökning av förorenande ämnen till recipienten. Men eftersom recipienten har problem med övergödning och miljögifter bör man försöka skapa de LOD-åtgärder som planeras så att de inte enbart är fördröjande utan även renande. På så sätt kan planen leda till en bättre vattenkvalitet i recipienten och därigenom bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten uppnås.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och har hanterat frågan framförallt i exploateringsavtalet. Exploatören förbinder sig genom exploateringsavtalet att i enlighet med Kommunens dagvattenpolicy 2012-03-14, genom val av byggnadsmaterial och utförande av väg- och parkeringsytor, rena Exploateringsområdets dagvatten från tungmetaller, oljerester eller andra miljögifter. Omhändertagande av dagvattnet ska även ske inom Exploateringsområdet.</i></p>
h)	<p>Utsläpp av dagvatten i Torsbyfjärden sker i anslutning till ett relativt grunt område. Dessa områden kan sannolikt vara betydelsefulla reproduktionsområden för fisk och andra organismer. Detta är ett skäl till att minska belastningen av föroreningar och närsalter samt undvika exploatering i form av bryggor, muddringar etc.</p>

	<p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkten. Inga nya bryggor eller muddring tillåts i inom detaljplanen. De föreslagna WB områdena är mycket små och ger inget extra utrymme för exploatering av större brygga. Samtliga byggområden som fått beteckningen WB är utlagda vid bryggor som tillkommit innan 1975. Dispens för åtgärder krävs.</p>
i)	<p>I dagvattenutredningen som togs fram i samband med att detaljplanen var ute på samråd tidigare nämns förslag till dagvattenhantering såsom en dagvatten- och torrdamm. Det föreligger en viss oklarhet i om dessa fortfarande är aktuella, något som skulle kunna förtydligas eftersom de kan påverka reningen av föroreningar och närsalter.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkter och förtydligar i plankartan och i planbeskrivningen vad som gäller för området.</p>
j)	<p>I biotopskyddsområden är det förbjudet att vidta en åtgärd eller bedriva en verksamhet som kan skada naturmiljön. Dispens från biotopskyddet kan därmed krävas även för andra typer av åtgärder än trädfällning, ex. beskärning och markarbeten. Det innebär därmed att dispens kan komma att krävas bl.a. för anläggande av infarter till radhuslängan som är tänkt att uppföras direkt väster om allén.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkten och eftersom exploatören avser att göra en kronstabilisering utifrån arboristens råd från besiktningen av allén och i samband med detta kommer exploatören att ansöka om dispens för denna åtgärd.</p>
k)	<p>Om man stöter på fladdermuskolonier i samband med exploatering och det föreligger risk för att fladdermössens livsmiljö kan komma att skadas, ska dispens från artskyddet sökas hos Länsstyrelsen.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkten lägger till information i planbeskrivningen om att åtgärder som påverkar fridlysta arter kräver dispens från artskyddsförordningen. Vidare så ska fladdermus holkar sättas upp så att deras livsmiljö främjas vidare.</p>
l)	<p>Enligt SKS:s databas är området öster om Torsby Gammelväg, söder om det så kallade Odlingsfältet, klassat som ett område med naturvärden i form av en lövskogslund/hagmarksskog. Skogen är även utpekad som skyddsvärd trädmiljö av Länsstyrelsen då området bland annat hyser flera ekar och träd äldre än 100 år. Det är oklart om och i sådana fall hur ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer påverka detta område. Frågan bör därför uppmärksammas i det fortsatta planarbetet.</p> <p><i>Kommentar</i> Området är utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) och värdena är kända av kommunen. De åtgärder som planeras inom planområdet bedöms inte påverka ESKO-området. Den vegetation som finns i området kommer inte att beskuggas av uppförande av byggnader och bedöms inte påverkas av eventuella markarbeten i samband med genomförandet av planen.</p>
m)	<p>Länsstyrelsen vill upplysa om att i planer som är påbörjade från och med den 2 januari 2015 bör kommunen förhålla sig till Boverkets allmänna råd om planbestämmelser. Hänvisning till korrekt lagrum bör enligt dessa finnas för bestämmelser på plankartan.</p> <p><i>Kommentar</i> Den aktuella detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden påbörjades, så som är beskrivit i planbeskrivningen på sida 32, att både beslut att påbörja planarbetet samt Start-PM togs under 2012. Planen upphävdes av mark- och miljödomstolen i början på 2016 och efter rådgivande samtal med representanter på länsstyrelsen så kom avdelningen fram till att planen skulle återtas vid samråd. Planarbetet har således inte startats om på nytt med nytt</p>

	<i>lagrum utan ställts endas ut på nytt samråd med hänsyn till fällande dom. I och med detta anser avdelningen att planen hänvisar till rätt lagrum.</i>
n)	<p>Enligt de allmänna råden bör prickmark benämnas som "marken får inte förses med byggnad". Orsaken är att bebygga har fått en ny definition i plan- och bygglagen och nu även omfattar anläggningar som till exempel parkering. Om syftet med prickmarken är att tillåta parkering är det därför viktigt att prickmarken benämns som "marken får inte förses med byggnad".</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen ändrar bestämmelsen i plankartan i enlighet med de allmänna råden.</i></p>
o)	<p>Länsstyrelsen vill upplysa om att det enligt Boverkets allmänna råd framgår att den administrativa bestämmelsen a begränsas av en administrativ gräns. Även bestämmelsen u begränsas av administrativ gräns enligt Boverkets anvisningar.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen ändrar gränserna så att de omfattas av administrativ gräns enligt Boverkets anvisningar.</i></p>
p)	<p>Länsstyrelsen har tagit del av Lantmäteriets samrådsyttrande och kan konstatera att det finns ett antal frågor beträffande fastighetsrättsliga konsekvenser som i den fortsatta planeringen behöver utredas och redogöras för i planhandlingarna. Länsstyrelsen utgår från att kommunen gör de justeringar som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen har tagit del av Lantmäteriets yttranden och kommer att justera planen i de punkter som beträffar fastighetsrättsliga konsekvenser samt andra delar som påpekats bör ändras av Lantmäteriet. Se kommentarer till punkt 2. Lantmäteriet.</i></p>
<b>2. Lantmäteriet</b>	
a)	<p>Grundkartan måste kompletteras med koordinater och koordinatkruss.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggandsavdelningen kompletterar grundkartan.</i></p>
b)	<p>Under rubriken Fastighetsbildning och Gemensamhetsanläggningar anges att vägar, parkmark m.m. får inrättas som gemensamhetsanläggning om fastigheter avstyckas i området. Vidare anges under rubriken Ekonomiska frågor att Torsby samfällighetsförening svarar för drift och underhåll av allmän platsmark lokalgata. För att nya lokalgator i området ska kunna införlivas i Torsby ga:1 krävs en omprövning av det gällande anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen, eller att ny gemensamhetsanläggning bildas. I planbeskrivningen måste det förtydligas att gemensamhetsanläggningen Torsby ga:1, som förvaltas av Torsby samfällighetsförening, kan komma att behöva eller måste omprövas vid plangenomförandet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planbeskrivningens genomförandedel kommer att förtydligas på ovanstående punkter.</i></p>
c)	<p>En hänvisning till konsekvensbeskrivningen på längre bak i planbeskrivningen bör göras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen lägger till föreslagen hänvisning.</i></p>
d)	<p>I konsekvensbeskrivning bör konsekvenserna för Torsby ga:1 kompletteras med omprövning för införlivande av tillkommande anläggningar (vägsträckor).</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Konsekvensbeskrivningen kommer kompletteras med omprövning för införlivande av tillkommande anläggningar.</i></p>
e)	<p>Två befintliga byggnader (lekstuga och pumphus enligt illustrationsplanen) finns inom allmän plats natur med enskilt huvudmannskap. För sådan allmän plats ska</p>

	<p>gemensamhetsanläggning bildas. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas utan stöd av överenskommelse måste den vara av väsentlig betydelse för de fastigheter som ska delta i densamma. Det kan ifrågasättas om dessa byggnader är av sådan väsentlig betydelse.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Exploatören svarar för att ägande och förvaltning säkerställs genom att de boende i området alternativt en gemensamhetsanläggning är ägare och förvaltare till området. Genomförandet regleras i exploateringsavtal med förtydligande att också lekstuga, brygga med fäste och pumphus ingår.</i></p>
f)	<p>I planen har tre WB-områden lagts ut. Enligt grundkartan är bryggfästena belägna på allmän plats natur. Liksom för byggnaderna ovan kan det ifrågasättas för vilka fastigheter bryggorna är av väsentlig betydelse. Gemensamhetsanläggning för bryggorna kan inte bildas utan överenskommelse mellan alla fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen, eftersom en brygga inte bedöms vara av väsentlig betydelse för fastighet belägen på fastlandet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 2 e) ovan.</i></p>
g)	<p>De ekonomiska frågorna måste kompletteras med upplysningar om kostnader för lantmåteriförrättningar och ersättningar till följd av ersättningsbeslut i lantmåteriförrättning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och gör föreslagna kompletteringar.</i></p>
h)	<p>Lantmäteriet vill erinra om att kostnader för drift och underhåll av den väg som är utlagd som allmän plats lokalgata ingår i Torsby ga:1 och att kostnaderna för drift och underhåll av denna, och även anläggningskostnader, fördelas i enlighet med av Lantmäteriet beslutade andelstal i Torsby ga:1. För annan fördelning krävs beslut om ändrade andelstal.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
i)	<p>Frågan om ersättning med anledning av föreslagna q-bestämmelser bör hanteras i planen. Det bör framgå av under de ekonomiska frågorna vilken bedömning som gjorts eller åtminstone att ersättning enligt 14 kap PBL kan bli aktuell.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Ersättningsfrågan är reglerad i exploateringsavtalet och det innebär att ingen ersättning utgår.</i></p>
j)	<p>I planhandlingarna hänvisas till ett exploateringsavtal mellan kommunen och den nu aktuella exploatören. För övriga berörda och framtida intressenter är detta inte till fylles då exploateringsavtalet normalt inte blir offentligt förrän byggnadsnämnden eller högre nämnd beslutar om att anta avtalet. Avtalets huvudsakliga innehåll ska beskrivas redan i samrådsversionen av planbeskrivningen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planbeskrivningen kompletteras med detta.</i></p>
k)	<p>Utbredningen för a<sub>1</sub>-bestämmelsen är oklar och behöver förtydligas. Lantmäteriet tolkar nuvarande utformning som att a<sub>1</sub>-bestämmelsen inte gäller för hela de delar av kvarteren som ligger inom område med strandskyddsbestämmelser utan begränsas av egenskapsgränsen. Enligt Boverkets allmänna råd ska den administrativa bestämmelsen a begränsas av en administrativ gräns. Likaså ska bestämmelsen u begränsas av administrativ gräns.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen förtydligar a<sub>1</sub> bestämmelsen utbredning.</i></p>

l)	<p>De delar av Torsby 1:342 som omfattar stranden har ursprungligen tillkommit genom avsöndring. Det är därför inte klarlagt till vilken fastighet vattenområdet hör. Det är därmed inte heller klarlagt om kvartersmarken vid stranden ingår i Torsby 1:342 eller inte. Detta avgörs genom fastighetsbestämning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
m)	<p>Planbestämmelsen pricket bör ändras till "Byggnad får ej uppföras". Med lydelsen "Får ej bebyggas" kan t ex inte väg, infarter m.m. anläggas på pricket. Detta eftersom begreppet att bebygga fått en ny definition i plan- och bygglagen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och uppdaterar handlingarna.</i></p>
n)	<p>Det förekommer cirkelbågar i plankartan. Lantmäteriet vill upplysa om att det är problematiskt att utforma fastighetsgränser som cirkelbågar.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
o)	<p>Fastighetsbeteckningen Torsby 1:165 saknas i grundkartan.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och ska komplettera detta i plankartan.</i></p>
p)	<p>Enligt fastighetsförteckningen är Torsby 1:165 belägen inom planområdet. Lantmäteriet tolkar dock plankartan som att fastigheten är belägen utanför planområdet. Vidare anges i planbeskrivningen under rubriken Plandata att planområdet består av Torsby 1:342. I planbeskrivningen under rubriken Fastighetsrättsliga frågor anges att planområdet berör Torsby 1:342 och 1:3. Det behöver förtydligas vilka fastigheter som planområdet faktiskt omfattar.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och ska förtydliga detta i planhandlingarna.</i></p>
q)	<p>Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
<b>3. Havs- och vattenmyndigheten</b>	
a)	<p>Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i ärendet och avstår från att lämna synpunkter.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
<b>4. Trafikverket</b>	
a)	<p>Av planbeskrivningen framgår att projektet vill bygga och bekosta en större busskur på väg 274. Innan några åtgärder som berör den allmänna vägen påbörjas ska ett avtal upprättas mellan Trafikverket och kommunen. Trafikverket vill granska och godkänna ritningar innan tecknande av avtal. Av underlaget bör framgå om åtgärderna ryms inom vägområdet eller om ny mark behöver tas i anspråk. Trafikverket har inga avsatta medel för åtgärder som aktualiseras av aktuell detaljplan varför dessa behöver belasta kommun eller exploatör.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Utbyggnaden av busshållplatsen sker på exploatörens bekostnad och regleras i exploateringsavtalet. Innan utbyggnad sker kommer avtal att tecknas mellan Trafikverket och kommunen.</i></p>
<b>5. Svenska kraftnät</b>	



a)	<p>Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
b)	<p>Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
<b>6. Storstockholms brandförsvär</b>	
a)	<p>När ett planärende inkommer som remiss för första gången till SSBF utförs en övergripande riskidentifiering avseende olycksrisker inom planområdet och i dess närhet. Denna riskidentifiering utgår ifrån de databaser SSBF har till förfogande samt den lokalkännedom SSBF har kring området. Följande typer av olycksrisker har SSBF beaktat vid denna riskidentifiering:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Transport av farligt gods (väg/järnväg)</li><li>• Riskfylld verksamhet</li><li>• Spårbunden trafik</li><li>• Översvämning</li><li>• Suicidrisk</li></ul> <p>Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
b)	<p>Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL 2014-124. Då aktuellt område endast är bebyggt med mindre bostadshusbebyggelse är det ur ett insatsperspektiv tillräckligt att utnyttja vattenförsörjning via alternativsystem. Om kommunalt vatten planeras till området är det fördelaktigt om brandposter kan planeras in samtidigt. Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut. Vid brandposterna måste goda värdmöjligheter alternativt möjlighet till rundkörning finnas. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL 2014-125.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
c)	<p>SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring riskfrågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
<b>7. Vattenfall</b>	
a)	<p>Exploatören bör kontakta Vattenfall i god tid för samordning av ledningsutbyggnaden. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste</p>

	<p>uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till Vattenfalls högspänningsluftledning gäller 5 meters avstånd. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
<b>8. Skanova</b>	
a)	<p>Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar och förtydligar i planhandlingarna Skanovas ståndpunkt.</i></p>
<b>9. Trafikförvaltningen SLL</b>	
a)	<p>Området är beläget inom, men på gränsen till det som trafikförvaltningens riktlinjer anger som längsta rekommenderade gångavstånd. För radhus är detta 550 m fågelvägsavstånd, eller 700 m verkligt gångavstånd. Trafikförvaltningen ser det därför som positivt att man planerar för att göra kollektivtrafikåkandet så attraktivt som möjligt genom att bekosta en upprustad väntmiljö utöver den standard som landstinget tillhandahåller på den befintliga hållplatsen. För att överbygga det relativt långa gångavståndet bör man även planera för cykelparkering invid hållplatsen. För vidare diskussion och eventuellt avtalstecknande kring byggnation och driftsfrågor rörande hållplatsmiljön bör kontakt tas med trafikförvaltningens trafikavdelning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkterna. Se också kommentaren berörande Trafikverkets yttrande ovan.</i></p>
<b>10. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden</b>	
a)	<p>I planbeskrivningen framgår att bebyggelse avses att uppföras i bostadsrättsform för att undvika att marken privatiseras. Nämnden ställer sig frågande till lämpligheten i att detaljstyra bostadsrättsformer.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
b)	<p>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.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Utformningen av allmän platsmark kan anges för att klargöra planens miljö och funktioner. En del av i planen utlagd naturmark föreslås tas i anspråk som lekyta för barn. Denna yta har en sluttning som är gynnsam för barns motoriska utveckling och får den särskiljande utformningsbestämmelsen "naturlek" för att förtydliga att den inte kommer att innehålla lekredskap. Exempelföreslag på naturlek menar avdelningen vara pulkabacke, hinderbana med stockar och stenar som inte kommer att kräva att några träd fälls eller liknande.</i></p>
c)	<p>Om man vill låsa lokaliseringen av natur och lek så finns ingen egenskapsgräns för det.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 10 b) ovan.</i></p>
d)	<p>Alla p-platser är inte "låsta" med heldragen linje, vilket medför att vissa fastigheter skulle</p>

	<p>kunna få parkering framför respektive entré, där det inte är önskvärt.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Exakt var entréer kommer att ligga och var parkeringar kan anläggas bestäms i bygglovskedet. I bygglovsförfarandet säkras att alla entréer är tillgängliga och att parkeringar inte ligger i vägen för entréerna.</i></p>
e)	<p>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 de 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 mm.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten men vill förstärka att någon träspång inte planeras i området. Den fanns med vid tidigare samråd vid 2012 men togs bort därefter.</i></p>
f)	<p>Enligt förslaget kommer en kommunal anslutningspunkt upprättas för hantering av vatten och avlopp. Detta är lämpligt och inga synpunkter finns att framföra.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
g)	<p>Det kan vara en kommunal skyldighet att tillgodose behovet av avloppshantering i större sammanhang i ett tätbebyggt område om det behövs med hänsyn till människors hälsa och miljön, jfr 6§ lagen (2006:42) om allmänna vattentjänster. Dagvatten omfattas av bestämmelsen enligt 2 §. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Fastigheten Torsby 1:342 avses anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Separat internt nät ordnas av exploatören. I planbeskrivningen framgår att dag- och dräneringsvatten ska hanteras lokalt inom planområdet och att Värmdö kommuns dagvattenspolicy samt förslag enligt framtagen dagvattenutredning ska följas. Detta är även reglerat i exploateringsavtalet.</i></p>
h)	<p>I dagsläget utreder miljöenheten huruvida olägenhet för människors hälsa föreligger. Bedömning sker utifrån gällande lagstiftning, bland annat 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, samt (om en olägenhet som inte är ringa eller tillfällig skulle konstateras) det finns möjlighet att kräva ekonomiskt rimliga skyddsåtgärder. 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. Enligt 2004 års bullerutredning är det högsta värdet på fastigheten inom intervallet 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå (medelljudnivå under ett års medeldygn) vilket ligger utmed den nuvarande vägen i området. Fastigheterna i området ligger inom intervallen 35-50 dBA. I den prognos som gjorts för hur bullersituationen kommer att se ut år 2020 så är det en mycket liten förändring då delar av vägen på beräknas inom intervallet 55-60 dBA, inga förändringar beräknas för större delen av vägen och det omkringliggande området. Dock har denna prognos inte haft nuvarande planarbete med utbyggnad med i beräkningen, vilket kan påverka bullerutvecklingen (fler bostäder vilket ger mer trafik i området). Detta bör beaktas i planarbetet och en ny beräkning med den troliga trafikbelastningen kan vara relevant att utföra.</p> <p><i>Kommentar</i></p>



	<p><i>Kommentar</i></p> <p><i>Att Stadsvalls samfällighetsförening inte fått någon information gällande samrådet beror följande: Vid framtagande av fastighetsbeteckningen, där Lantmäteriet gjort en bedömning av vilka som anses vara berörda av förslaget och inte, så hade föreningen i fråga inte bedömts vara berörd av planen. Detta på grund av att vägen från väg 274 till början Torsby GA:1 inte förvaltades av Stadsvallsvägens samfällighetsförenings vid den tiden. Uppdatering av anläggningsförrättningen gjordes vid antagande av detaljplanen och har därför inte tagits ställning till tidigare. Tyvärr så missades detta vid uppdatering av fastighetsförteckningen till planen vid omtag av samråd. Föreningen står numera med i fastighetsförteckningen som anläggningssamfällighet utanför planområdet. Detta grundat av att det står i Stadsvallsvägen samfällighetsförenings anläggningsförrättning att Torsby samfällighetsförening har rätt att nyttja del av prästgården ga:1 och årligen betalar ersättning till föreningen för detta. Avdelningen beklagar att detta oavsiktliga fel gjorts men ser positivt på att flera ur föreningen hittat information om detaljplanen på annan väg så att synpunkter kunnat lämnas och att besök på kommunens öppna hus kunde genomföras. Information vid granskning kommer att skickas ut till föreningen så att föreningen får ta del av förslaget. Därutöver finns föreningen redovisad under "konsekvensbeskrivningen" där det står följande: 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.</i></p> <p><i>Avdelningen anser att de måste ha skett ett missförstånd gällande hänvisande kontakt mellan fastighetsägare från närvarande tjänstemän från plan- och exploateringsenheten. Hänvisning till kontakt med fastighetsägaren gjordes i samband i diskussion gällande, enligt föreningen, störande byggtrafik på deras vägar. Detta då frågan om tillstånd, byggnation och pågående aktivitet inte är något som plan- och exploateringsenhetens tjänstemän ansvarar för. Närvarande tjänstemän hänvisade också till bygg-, miljö- och hälsoskyddsavdelningens tjänstemän för att föreningen skulle kunna lösa denna fråga om de inte vill gå direkt till fastighetsägaren.</i></p>
d)	<p>Lantmäteriet gjorde 2014-02-21 en förrättning där Stadsvallvägens SFF har förvaltaransvar över stora delar av den väg som kommer att användas både under byggtiden och efter inflyttning. I denna förrättning svarar lantmätaren i frågan om vad som ska göras med Prästgården ga:1 ska skötas i samråd med Torsby SFF genom en överenskommelse om ändrad slitageersättning som registreras hos Lantmäteriet eller genom en ny vägförrättning, som kan ske i samband med det påbörjade arbetet med ny detaljplan för Dragudden. Lantmäteriet kommer även att vara remissinstans i kommunens planarbete. Stadsvall SFF skulle vilja ta del av de frågor och svar som kommunen har haft med den lantmätare som deltagit i det nya detaljplaneförslaget.</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p><i>I denna samrådsredogörelse (se ovan) kan Stadsvallen ta del av Lantmäteriets synpunkter.</i></p>
e)	<p>Stadsvallens SFF bifogar även de synpunkter och kommentarer som skickades in i samband med den detaljplan som fick avslag i Mark- och miljööverdomstolen då trafiksituationen i den nya detaljplanen inte har förändrats. Föreningen anser att man inte heller denna gång har tagit hänsyn till den brist på dialog och trafikeringslösning som förelåg det tidigare överklagandet. Kommunen ombeds att visa den dokumentering som visar på vilket sätt kommunen har bemött föreningens synpunkter.</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p><i>Den nya exploateringen ska jämföras med hur fastighetsägaren kan använda fastigheterna/byggnaderna idag – inte ett nollalternativ. Är det så att trafiken ökar jämfört med detta är det huvudmannen för Torsby respektive Stadsvallen samfällighetsförening som får initiera erforderliga åtgärder.</i></p>

f)	<p>Inom föreslagen detaljplan för intilliggande förändringsområde T3 är ett 6 meter stort vägområde utlagt och som möjliggör breddning av vägnätet. Stadsvallens SFF uppfattar att om detaljplanen antas kommer denna breddning att ske innan exploateringen av Torsby 1:342 med tanke på att byggtrafik som kommer att bedrivas under lång tid både i T3 och Torsby 1:342.</p> <p><i>Kommentar</i> Avdelningen noterar synpunkten. Det stämmer att det föreslås en breddning av vägnätet inom detaljplanen för T3. Det är Torsby SFF som avgör om man vill utnyttjad denna möjlighet. Erfarenhetsmässigt förbättras också vägnätet när VS – ledningarna anläggs då det skapar en möjlighet att samtidigt förbättra vägen.</p>
g)	<p>Den för planområdet aktuella fastigheten Torsby 1:342 ingår i Torsby GA:1 och har sin utfart genom detaljplanområdet för T3. Syftet är att de tillkommande boende ska ta väg över Torsby och inte Stadsvallsvägen. Stadsvallens SFF anser att eftersom nuvarande infart till Dragudden är via Stadsvallsvägen så är det konstigt att den tillfarten inte längre ska nyttjas utan endast vara en gångväg till busshållplatsen. Stadsvallens SFF undrar hur Stadsvallsvägen kommer att bli gångväg. Föreningen ställer också frågan hur kommunen har tänkt att säkerställa att inte Stadsvall SFF får ett ökat slitage på sin väg då vi är vägansvarig från väg 274 och hela sträckan förbi vägskälet där Torsby Gammelväg börjar och leder ner till Dragudden.</p> <p><i>Kommentar</i> Planområdet kan nå antingen genom Torsby samfällighetsförening (SFF) eller genom Torsby SFF och vidare genom Stadsvallens SFF. Är det så att slitaget blir högre än förutsatt i lantmäteriförrättningen får föreningen ansöka om omprövning av lantmäteriförrättningen.</p>
h)	<p>Då kommunen i sin detaljplan hänvisar till sitt exploateringsavtal med exploitören att denne skall upprusta busshållplatsen – mot Stockholm- så ställer sig Stadsvall SFF frågande till vad som då kommer hända busshållplatsen – från Stockholm. Enligt föreningen ligger denna hållplats ännu mer trafikfarligt placerad med dålig sikt och kräver att alla resenärer måste korsa väg 274 som är en 70-väg. Stadsvallens FF undrar om det inte är meningen att kollektivtrafiken ska fungera åt båda hållen. Stadsvall är också ansvarig för den belysning som idag går från väg 274 och ned till vägskälet Stadsvallsvägen - Torsby Gammelväg.</p> <p><i>Kommentar</i> Ansvar för busshållplatserna och dess närområde ansvarar SLL och Trafikverket för. Kommunen har i samtal med SLL och Trafikverket diskuterat upprustning av båda busshållplatserna men antalet av och påstigande är för få för att SLL ska bekosta en förbättring. Blir det en ökning av antalet resande kan detta omprövas. Exploatören bekostar nu en förbättring av den ena busshållplatsen och syftet är att få fler att åka kollektivt. Blir det tillräckligt många ökar chansen till att SLL prioriterar upprustning hållplatsen från Stockholm.</p>
i)	<p>Sammanfattningsvis anser Stadsvall SFF att kommunen brustit i samrådsförandet och inte haft klart för sig vem som är vägansvar för den kortaste vägen till/från Torsby 1:342. Med ett ordentligt genomfört samrådsförande har Stadsvall SFF haft möjligheten att vara delaktig i processen med att få fram en bra trafiklösning ihop med kommunen och exploitören och inte behövt ta det till domstol. Då det är 66 st radhus som skall börja trafikera vägarna till och från Torsby 1:342 så blir det stor skillnad på Stadsvall SFF:s kostnad för vägsitage och ett väl genomfört samrådsarbete hade kunna förhindra den negativa stämning som detta har skapat hos medlemmarna i Stadsvall SFF och andra i området. Stadsvall SFF motsätter sig inte en exploatering av Torsby 1:342 men anser att trafikfrågan är en alltför viktig fråga för att kommunen skall försöka lösa den med att bara säga att "syftet är att de tillkommande boende ska ta väg över Torsby och inte Stadsvallsvägen". Stadsvall SFF vill ha en bättre detaljplan på hur kommunen skall säkerställa att det blir en hållbar trafiklösning både vad gäller säkerhet och miljö, då en ökning med 66 st. fast boende har en stor påverkan på belastningen av infrastrukturen i Stadsvall SFF:s ansvarsområde och även i T3 enligt kommunen med hänvisning till deras agerande med att öka minsta fastighetsstorlek i T3 på</p>

	<p>grund av risk för överbelastning. Då den nya detaljplanen för Torsby 1:342 kommer att generera mycket stor trafikökning och mycket stort slitage och att risken för trafikolyckor mångdubblas både under byggtiden och efter inflyttning på Stadsvallsvägen Samfällighetsförenings gemensamhetsanläggning och då PBL inte har följts under samrådsförandet så vill Stadsvall SFF få till stånd en riktig Miljökonsekvensbeskrivning och ett nytt samråd. Där ska det framgå hur den nya trafiksituationen ska lösas både under byggtiden och efter inflyttning och detta för att det inte ska läggas i händerna på exploatören och/eller enskilda fastighetsägare, vilket skulle vara till stor nackdel för alla berörda parter.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>PBL bestämmelser om samråd har följts såtillvida att kommunen enligt (plan- och bygglagens 5 kap. 11 a §) har kungjort förslaget och samrådet om det. Under samrådet ska kommunen hålla planförslaget och planunderlaget tillgängligt för alla som vill ta del av det (5 kap. 11 c § PBL). Planförslaget hölls tillgängligt på kommunens hemsida under samrådet som varade 2016-06-28 – 2016-08-02 vilket är längre än de lagreglerade tre veckor eftersom samrådet hölls under sommaren. Det öppna möte som hölls torsdagen den 7 juli 2014 kl. 17:00-19:00 annonserades på kommunens hemsida. Till det öppna mötet var alla kommunens invånare välkomna. Att hålla ett öppet möte krävs inte enligt PBL men kommunen bedömde det lämpligt på grund av planens karaktär. Sedan är det som tidigare nämnt beklagligt att informationen om samrådet inte skickats ut till föreningen men mycket bra att medlemmar från föreningen kunde vara med på både samråd och att synpunkter har skickats in. Se vidare under punkt 11 a) och c) angående hantering av samråd.</i></p> <p><i>Angående trafiksituationen se punkt 10 h) och 11 f), g) och h).</i></p> <p><i>Angående miljökonsekvensbeskrivning så har det utförts en uppdaterad behovsbedömning om betydande miljöpåverkan för detaljplanen. Om behovsbedömningen visar att genomförandet kommer att innebära en betydande miljöpåverkan (enligt 6 kap. 11-18 § miljöbalken) görs en miljöbedömning. I detta fall har behovsbedömningen visat att det inte föreligger risk för att planens genomförande kommer att leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.</i></p>
<b>12. Torsby samfällighetsförening</b>	
a)	<p>Husens utformning är främmande för traditionell bebyggelse i skärgården och inte minst i Torsbyområdet. Bebyggelsen ansluter dåligt till landskapsbilden eller till terrängen. Den vackra lindallén längs Torsby Gammelväg kommer att skymmas av de höga föreslagna husen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>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 omgivning.</i></p> <p><i>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</i></p>

	<p><i>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.</i></p>
b)	<p>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 procent i anspråk av något som helt ska bevaras enligt översiktsplanen rimmar illa. Kommunen uppger att åkermarken inte brukas aktivt idag. Det aktiva åkerbruket upphörde när nya köparen köpte marken. Åkerbruket kan återupptas när som helst om markägaren så vill.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>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).</i></p> <p><i>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 bebyggelse struktur 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 tillföra bostäder för Stockholms ökande befolkning samtidigt som man bevarar möjlighet till odling i framtiden.</i></p>
c)	<p>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: "Vid områdets södra sida, vid åkers kant finns en äldre körväg som kommer att påverkas av bebyggelse på åkern." Men sedan förklarar man 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.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Allmänheten kommer fortsatt kunna nyttja stigen även om upplevelsen av att gå på den kommer att förändras till viss del. Endast en kort del av stigen påverkas av den planerade bebyggelsen.</i></p>
d)	<p>När Värmdö kommun planlägger sin egen mark tillåts inte kantstensparkering på grund av svårigheter med snöröjning (se till exempel beslut för Östra Mörtnäs). I detta fall är det Torsby Samfällighetsförening som snöröjer och det är inte lättare för oss att snöröja. Vi vill inte se kantstensparkering längs våra vägar. Vi har det inte någon annanstans i hela Torsby. Dessutom förtar det karaktären av området.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Kantparkering föreslås om en mindre grupp, 15 st. 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. 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></p>
e)	<p>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 turtätheten efter rusningstrafik. Vid denna busshållplats är hastigheten 70 km/h och det finns varken belysning, övergångsställe eller trottoar, och sikten är begränsad för bilisterna. Turtätheten är en buss</p>



	<p>i timmen kl.9-16. Att anordna cykelpool, som planförslaget förespråkar är en bra idé förutsatt att en cykelparkering anordnas vid busshållplatsen. Idag finns där ingen plats att ställa cyklar.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
f)	<p>Vi uppskattar alla planerade miljöåtgärder, men hur förvissas vi oss om att de verkställs och inte bara stannar vid en bra idé eller en utredning?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Genom exploateringsavtal binds exploatören att genomföra tänkta åtgärder.</i></p>
g)	<p>Gestaltningen av husen går stick i stäv med lågenergihus. Fönsterkarmar som inte kan överisoleras, skorstenar (endast i text, ej på bild), takfönster och 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. BEAM/LEEDS eller varför inte passivhus IGPH? Kan planen kräva solceller på taken som integrerats i arkitekturen? Vi närmar oss år 2020 då alla hus ska byggas som NNE-hus (nära noll energihus), bra om dessa hus klarar det.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Enligt Plan- och bygglagen 2010:900 finns förbud mot "kommunala särkrav" vilket gör att det inte är möjligt att i planen reglera energikrav. Dock är avdelningen mycket glada över att detta projekt går in med viljan och ambitionen att bygga hållbart.</i></p>
h)	<p>Torsby Samfällighet önskar ett exploateringsavtal innan planen antas.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören. Önskas avtal mellan Torsby samfällighetsförening och exploatören får det regleras i annan ordning det vill säga efter parternas initiativ.</i></p>
i)	<p>I planen skriver kommunen att det är viktigt att många bostäder byggs på Värmdö. Denna skrivning går stick i stäv med vad som skrivs i planen för T3, som ligger i direkt anslutning till detta område. Där förvägras fastighetsägarna att stycka lika små tomter som i resten av Torsby av skälet att vägnätet inte tål högre belastning och att området ska behålla sin karaktär av generösa naturtomter. Det vore önskvärt om det stod samma sak i bägge planerna. Detta har vi även påpekat i T3:s planläggning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>För detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden finns det ett politiskt beslut att pröva en annan exploateringsgrad än i T3. Karaktären på fastigheten Torsby 1:342 skiljer sig från planområdet T3 då det tidigare varit en verksamhet med tät bebyggelse och stora naturmarksområden vilket ger andra förutsättningar än i T3. Samma gäller för exempelvis Torsby Gård som lyftes ut ur detaljplanen för T3. En annan skillnad är att de exploateringskrav som ställts och nekats i T3 är att i detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden bibehålls naturmarken intakt.</i></p>
j)	<p>Har tillgänglighetsaspekten tagits hänsyn till när man har 100 m till sin parkeringsplats?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Ett övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 8 kapitlet, paragraferna 1, 4, 7. Bestämmelserna rör inte specifikt hur långt en bostad ligger från parkeringsplats. Hur tillgänglig en byggnad är rör utformningen inom byggnaden samt vägen dit. Parkeringsplatserna ligger på varierade avstånd från de olika byggnadskropparna och man har i planen tagit hänsyn till terräng och lutningar.</i></p>
k)	<p>Att höja Torsby Gammelväg 1,2 m är uteslutet, som föreslås i behovsbedömningen s. 13.</p> <p><i>Kommentar</i></p>

	<i>Avdelningen noterar och gör redigeringar i planen.</i>
l)	<p>Pumpstation och reningsanläggning är inte utmärkta på plankartan.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Pumpstationen är lokaliserad till ett område utanför planområdet och är därmed inte markerat i plankartan.</i></p>
m)	<p>På sidan 16 i behovsbedömningen står det tre punkter varmed de boende kan påverka sin miljöpåverkan mest. Man har dock glömt den viktigaste punkten och det är maten. Att ta bort åkermark är precis vad den punkten handlar om, att äta närodlat. Men energieffektivisering och transporter är goda 2:or, så det är bra att dessa är med. Sophanteringen som tas upp är dock inget att skryta med i Värmdö kommun, med två fraktioner. Övriga sopor ska man själv frakta till Hemmesta och få personer tar dem på buss eller cykel.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
n)	<p>Dokumentet "Förslag för miljö- &amp; energisparande åtgärder för Torsby 1:342 – Dragudden.", vad har det för värde i planen?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Värdet av utredningen är att undersöka områdets potential avseende olika miljöklassningar – detta för att främja ett så fördelaktigt byggande som möjligt vad gäller miljö och klimat.</i></p>
<b>13. Fastighetsägare 1</b>	
a)	<p>Emotsätter sig inte principiellt Dragudden 1:342 bebyggs med däremot att kommunen behandlar markägare som finns sida vid sida på helt olika sätt. I det ena fallet tillåts radhusbebyggelse med minimalt eget tomtutrymme, där tillåts upphävandet av strandskydd, där tillåts omfattande utfyllnad och förändring av Torsby Gammelväg, där tillåts parkering och vändplats i anslutning till det av oss ägda Torsby 1:9 som beläggs med byggförbud på grund av ekologiska skäl. Inom Dragudden 1:342 anses tillika kommunens dagvattenpolicy vara uppfylld. Torsby 1:9 och 1:17 ska däremot klassas som naturmark och beläggs med byggförbud av samma skäl som Dragudden får bebyggas. Dessutom erbjuds Torsby Samfällighetsförening av kommunen att köpa eller nyttja marken inom 1:9 och där anlägga stigar och grillplatser som således ska kunna nyttjas av de boende inom Dragudden. Likställighetsprincipen inom kommuner och landsting innebär att det inte får förekomma särbehandling av människor annat än på sakliga grunder. Vi finner inga sådana grunder. Vi motsätter oss detaljplanen för Dragudden 1:342. Den ingår i samma prioriterade förändringsområde som Torsby 1:9 och Torsby 1:17 och vi yrkar att hela området ges likartade möjligheter till planering och utbyggnad. Grundförutsättningarna är likartade vilket framgår av det faktum att fastigheterna finns inom samma förändringsområde med samma landskap och historia.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planläggning, inklusive prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked, ska enligt Plan- och bygglagen syfta till att mark- och vattenområden används för det ändamål som området är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden tillämpas i enlighet med miljöbalkens bestämmelser i 3 kap. och 4 kap. 1- 8 §§. Dragudden (del av Torsby 1:342) har med sina befintliga byggnader och tidigare användning som kursgård, en annan beskaffenhet än fastigheterna Torsby 1:9 och 1:17 som består av kuperad naturmark. Resterande del av Torsby 1:342 som inte är bebyggd och består av odlingsmark kommer att till övervägande del bibehålla den markanvändningen genom detaljplanen.</i></p> <p><i>Torsby 1:342 ingår i ett utpekad så kallat prioriteringsområde i översiktsplanen, men området har senare bedömts kunna användas för tätare bebyggelse med utgångspunkt från platsens bebyggelsekaraktär och tidigare användning. Genom att platsen ändå används till bostadsbebyggelse görs bedömningen inte att detaljplanen inte innebär avsteg från översiktsplanen.</i></p>

b)	<p>Torsby Gammelväg har månghundraåriga traditioner. Bebyggelsen längs med den har varit av fritidskaraktär och ytterst begränsad, därav också biltrafiken. Den nya bebyggelsen längs med vägen, uppfattar vi, skall ha tillgång till "sitt" område från båda håll på Torsby Gammelväg. Trots s.k. bilpool, väderskyddad busskur på väg 274 mm kommer naturligtvis biltrafiken att öka avsevärt. Många barnfamiljer kommer att behöva skjutsa sina barn till skolor och aktiviteter. Huvuddelen av Torsby Gammelväg är inte dimensionerad för en stor ökning av biltrafik. Vi motsätter oss därför att den tillåts för genomfartstrafik.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar. Fastigheten Torsby 1:342 ingår idag i Torsby vägförening och tar redan idag väg över Torsby Gammelväg vilket avdelningen inte anser bör förändras. Tillskottet biltrafik avser avdelningen inte vara av den mängden att det blir störande genomfartstrafik. Vidare så har det i detaljplanen för Torsby T3 så har det möjliggjorts för bredare vägar och en ökad säkerhet. Vad som görs med dessa vägar är dock upp till Torsby vägförening då det är de som ansvarar för samtliga vägar inom Torsby T3. Vägföreningen kommer ha full rådgivning i gatuutformning precis som de har idag. Den eventuella genomfartstrafiken som kommer genereras bedöms inte vara av några högre flöden.</i></p>
<b>14. Fastighetsägare 2</b>	
a)	<p>Tycker att det är i sin ordning att det ska byggas bostäder på Dragudden. Flyttade till detta område för möjligheten att bo lantligt och är därför mycket måna om att den lantliga känslan bevaras och att den fria utsikten över ängen framför fastigheten behålls. Positivt är också att allmänheten får tillgång till fin naturstig, strandpromenad samt badstrand.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
b)	<p>Eftersom husen är så pass höga (9 m) så kommer gavlarna närmast vår tomtgräns (dessutom på två ställen utefter gränsen) att bli mycket dominerande. Vi vill att husen byggs minst 10-12 meter från tomtgränsen för att bebyggelsen inte ska bli så dominant och påträngande från vårt håll.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Husen är i plankartan placerade 10 m och 8 m från fastighetsgräns mot fastigheten. Byggnaderna regleras till två max våningar för att inte uppfattas som dominerande i landskapet. Detta är samma avstånd som det var i tidigare planhandlingar.</i></p>
c)	<p>Antalet lägenheter är i vårt tycke alldeles för många, dels så blir det för mycket bilar och trafik på våra små vägar, och dels så blir det för många byggnationer på en liten yta. Vi tror dessutom att många har fler än en bil per familj när man bor så pass långt ut på Värmdö. Vi är orolig för vad som händer om parkeringsplatserna inte räcker framöver, kommer då antalet parkeringsplatser utökas ytterligare?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Antalet parkeringsplatser kommer inte att utökas inom planområdet.</i></p>
d)	<p>Vi hoppas på en öppen dialog angående planteringar, häckar och staket mm för att på så vis minska insyn för både oss och andra.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
<b>15. Fastighetsägare 3</b>	
a)	<p>Motsätter sig anläggningar och bebyggelse på ängen öster om Torsby Gammelväg, eftersom det påverkar den naturkänsliga miljön alltför mycket. Dels tas alltför mycket åkermark i anspråk och dels kommer eckbacken och lindallén att skymmas från omgivande vägar och natur. Byggnaderna är vidare alltför stora vilket gör att de på ett uppseendeväckande sätt avviker från befintlig bebyggelse i närområdet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar. Se kommentar 12 a och 13 a.</i></p>

b)	<p>När det gäller marken väster om Torsby Gammelväg så omfattas den av strandskydd. Nuvarande bebyggelse är till utseende, omfång, användning och storlek av helt annan karaktär än den som nu föreslås. Den föreslagna bebyggelsen kommer att sätta ett avsevärt mycket större avtryck på den känsliga skärgårdsmiljön än den nuvarande, och det saknas därför särskilda skäl att frångå strandskyddet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Strandskyddet är hanterat enligt 7 kap MB och 4 kap 17 § PBL. Se planbeskrivning angående åberopade skäl för upphävande av strandskydd.</i></p> <p><i>Angående husens utformning och karaktär se kommentar 12 a.</i></p>
c)	<p>Grässtigen längs Ekbacken (Värmdö Torsby 1:9) bör förbli gångväg och inte tas in anspråk för transporter eller motorfordon. Stigen går kant i kant med ekbacken och det finns risk att ökad belastning skadar den känsliga miljön.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten. Vägen kommer enbart att gå fram till byggnationen. Den är planerad så att ingen belastning kommer att hamna på omkringliggande miljö. Se vidare kommentar 1 I).</i></p>
d)	<p>På webbplatsen för Länsstyrelsen i Stockholm nämns sju olika biotoper under rubriken "Generellt skyddade biotoper". Tre av dessa är <i>alléer, källor med omgivande våtmark i jordbruksmark</i> samt <i>småvatten och våtmarker i jordbruksmark</i>, biotoper som alla finns i det område som i detaljplanen föreslås exploateras. På samma webbplats kan man vidare läsa: "Det är förbjudet att skada naturmiljön i dessa biotoper. Exempel på skadliga åtgärder kan vara grävning, schaktning, markbearbetning, avverkning av träd i alléer, deponering av jordmassor eller gödsel samt kulvertering av öppna diken." Samt att: "Vissa biotoper är skyddade med automatik, till exempel alléer, medan andra skyddas genom särskilt beslut. Inom biotopskyddsområde får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Vissa undantag gäller dock, bland annat gäller bestämmelserna inte mark- och vattenområden i omedelbar anslutning till bebyggelse." Vår slutsats är att den föreslagna exploateringen inte kan genomföras utan att man bryter mot förbudet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Den allé som finns längs Torsby Gammelväg finns med i planen på mark som anges som Park – allé. Allén regleras så att alléträd inte får fällas utan marklov och dispens från det generella biotopskyddet. Om träd fälls ska det ersättas med motsvarande trädslag. På så vis skyddas allén i planen.</i></p> <p><i>Vad gäller våtmarker i odlingslandskapet har någon sådan inte identifierats. Att det är blött i ena kanten av odlingsmarken faller inte under kategorin "småvatten i odlingslandskapet". Det finns inte heller någon identifierad källa i området.</i></p>
e)	<p>En miljökonsekvensbeskrivning avseende ängen öster om Torsby Gammelväg bör upprättas av två skäl: a) området utgör tydligt avgränsad naturmark som inte tidigare är bebyggd, b) angränsande fastigheten 1:9 utgörs av värdefull hagmarksskog och är ett ekologiskt särskilt känsligt område, vilket framgår av kommunens egen skrivelse Detaljplaneprogram Torsby &amp; Kolvik från 2004.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>För planen har en behovsbedömning om betydande miljöpåverkan tagits fram. Om behovsbedömningen visar att genomförandet kommer att innebära en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11-18 § miljöbalken görs en miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning. I detta fall har behovsbedömningen visat att det inte föreligger risk för att planens genomförande kommer att leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.</i></p>
f)	<p>Anser inte att vägfrågan är tillfredsställande löst förslaget till detaljplan, varken inom området eller vad gäller tillfartsvägar. Inte minst under byggtiden då tung trafik är att</p>

	<p>vänta, är detta en fråga av stor vikt. Torsby Gammelväg söder om Draguddsvägen utgör en del av ett kulturlandskap som inte bara kommer att påverkas, utan som kommer att gå förlorat om vägen byggs ut och belastas enligt förslaget. Med hänsyn till detta samt till djur och natur vill vi bibehålla nuvarande låga belastning på vägen.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar. Torsby vägförening – inte kommunen - är huvudman för vägnätet i området. Kommunen skapar vid planläggningen möjlighet till breddning av vägarna/utrymme för gångväg men det är Torsby vägförening och lantmäteriet som avgör om det ska genomföras. Belastningen på vägnätet har varit lågt de sista åren då Dragudden inte har använts.</i></p>
<b>16. Fastighetsägare 4</b>	
a)	<p>Generellt anses planförslaget medföra en extremt stor och betydande miljöpåverkan för allmänheten. Därav yrkas på att planarbetet sker efter det som nu i plan- och bygglagen kallas för utökad planförfarande.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planen handläggs med plan- och bygglagens regler kring utökad förfarande. Detaljplanen går enligt PBL 2010:900 i dess lydelse innan den 1 januari 2015 och där kallas utökad förfarande för normalt förfarande.</i></p>
b)	<p>Påstådda uppgifter i planbeskrivningen om f d behandlingshem och fungerande flyktingboende saknar stöd genom bygglov för ändrad verksamhet och därmed att likna med olovlig och illegal verksamhet, varför fastighetsägarna yrkar på att uppgifterna antingen tas bort eller stryks.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
c)	<p>Omfattningen av planförslaget och exploateringsgraden är på tok för hög och inte förenlig med översiktsplanen eller övriga planer för Torsbyområdet och fastighetsägarna vill att omfattningen bantas.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 12 b).</i></p>
d)	<p>Plankontorets bedömningar vilar på underlag som är föråldrat och därmed inte relevant. Planförslaget bedöms inte vara förenligt med Miljöbalken och borde kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>För planen har en uppdaterad behovsbedömning om betydande miljöpåverkan tagits fram. Om behovsbedömningen visar att genomförandet kommer att innebära en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11-18 § miljöbalken görs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning. I detta fall har behovsbedömningen visat att det inte föreligger risk för att planens genomförande kommer att leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.</i></p>
e)	<p>Hela Värmdö kommun omfattas av riksintresse enligt 4 Kap MB. Därigenom behöver inte varje delområde inom kommunen utpekas. Även ur denna synvinkel miljökonsekvensbeskrivning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Angående riksintresse se kommentar 12 b).</i></p> <p><i>Angående miljökonsekvensbeskrivning så har det utförts en uppdaterad behovsbedömning om betydande miljöpåverkan för detaljplanen. Om behovsbedömningen visar att genomförandet kommer att innebära en betydande miljöpåverkan (enligt 6 kap. 11-18 § miljöbalken) görs en miljöbedömning. I detta fall har behovsbedömningen visat att det inte</i></p>

	<i>föreligger risk för att planens genomförande kommer att leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.</i>
f)	<p>Planbeskrivningen anger vilseledande att en geoteknisk undersökning har utförts. Påstående stödjer sig på en rapport från 2008 som då avsåg att översiktligt bedöma jordlagerföljder till fast botten/berg. Fastighetsägarna anser inte att detta är tillräckligt och att en fullständig geologisk utredning bör göras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>En översiktlig geoteknisk undersökning innehåller vanligtvis dessa uppgifter. Inom området utmed Torsby Gammelväg varierar lermäktigheten vilket innebär att det inom detta område behöver grundläggas med spetsburna pålar, räls eller rör vilket anges i planbeskrivningen.</i></p>
g)	<p>Planbeskrivningen bygger på en kommunal dagvattenpolicy från 2006 och en utredning från 2012 vilka inte tar hänsyn till de nya normer och regler om dagvattenhantering som grundas på EU:s vattendirektiv av idag och en ny dagvattenutredning bör därför utföras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten. Att kommunens dagvattenpolicy är från 2006 är en felskrivning och är nu uppdaterad till 2012. Dagvattenutredningen från 2012 följer dagvattenpolicyen från 2012 som uppdaterad efter EU:s vattendirektiv.</i></p>
h)	<p>Planbeskrivning anger att en "bedömning" gjorts att inte området påverkas av buller eller förorening. Inte vad bedömning grundar sig på. En miljökonsekvensbeskrivning som tydliggör de aktuella förhållandena och riskerna bör utföras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 10 h) och 12 e).</i></p>
i)	<p>Planbeskrivningen anger en oidentifierad miljögrupp i planarbetet som mer beskriver en vision till en marknadsföringsfolder än tydliggör, fakta, risker och konsekvenser. Detta borde ersättas med en miljökonsekvensbeskrivning.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar 16 d).</i></p>
j)	<p>Den i planbeskrivning angivna bebyggelsen -och till den del som placerats på åkermark – är på tok för omfattande och dominerande för området och omgivning. Uppfyllnader plus byggnadshöjderna är heller inte förenliga med vad som antyds i översiktsplanen. Fastighetsägarna yrkar på att bebyggelsens omfattning på åkermark helt tas bort och att bebyggelsen inom det befintliga gårdsområdet reduceras höjdmässigt.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar. Se kommentar 12 a).</i></p>
k)	<p>Planbeskrivningen förutsätter att trafikfrågor utanför planområdet löses efter antagen detaljplan, till skillnad mot frågan om kommunalt vatten och avlopp. Det måste anses som en självklarhet att alla infrastrukturfrågorna skall vara lösta före ett antagande av en detaljplan, och fastighetsägarna yrkar på att väg och trafikfrågorna blir en del av miljökonsekvensbeskrivning och att detta snarast tillförs planarbetet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och vill förstärka att syftet inte är lämnat trafikfrågor till efter antagen plan. I planbeskrivningen står tydligt vilken förening som området tillhör och breddning av vägar m.m. medges både inom plan och i intilliggande detaljplan för Torsby T3. Planen tar hänsyn till miljötänkande åtgärder gällande transport med installerande av bilpool samt har kontrakt med exploitören att en bättre väntkur ska ordnas vid närmaste busshållplats för möjligheten till kollektivt åkande. Sedan om breddning av vägar och andra infrastrukturhöjande åtgärder som de båda detaljplanerna möjliggör för genomförs eller inte ligger på huvudmannen. Om det finns problem idag som medlemmarna anser bör förändras/förbättras så föreslår avdelningen att kontakt tas med i första hand den egna</i></p>

	<i>styrelsen för att genomföra dessa.</i>
l)	<p>Sammanfattningsvis anser fastighetsägarna att planförslaget huvudsakligen bygger på bedömningar som saknar stöd i aktuella undersökningar och riskanalyser. Planförslaget förefaller mer som ett panikartat hastverk till reparation av ett tidigare haveri än det styrdokument som kommande generationer ska leva efter.</p> <p><i>Kommentar</i>  <i>Avdelningen anser att alla bedömningar som planen grundar sig på är aktuella och ger ett bra stöd till planen som styrdokument för förslag till möjlig markanvändning.</i></p>
<b>17. Fastighetsägare 5</b>	
a)	<p>Vi anser att det är fel typ av etablering, då Torsby består av småhusbebyggelse. Dessa stora hus passar ej in i miljön.</p> <p><i>Kommentar</i>  <i>Avdelningen noterar. Se kommentar 12 a).</i></p>
b)	<p>Etableringen är för stor då infrastrukturen inte är anpassad för det stora antalet bilar, cyklar och gående som blir följderna av den stora mängden lägenheter.</p> <p><i>Kommentar</i>  <i>Avdelningen anser att etableringen är anpassad till området och möjliggör både i denna detaljplan och i detaljplanen för Torsby T3 att göra eventuella förstärkande infrastruktur förändringar. Se vidare kommentar 13 b).</i></p>
c)	<p>Huskroppen efter Torsby Gammelväg ligger för nära vägen, vilket gör att parkerade bilar kommer att hindra snöröjning, utryckningsfordon och arbetsmaskiner.</p> <p><i>Kommentar</i>  <i>Huskroppen ligger ca 9 m från vägen. En parkeringsplats har måttet 2,5 m i bredd och ligger i planförslaget inom kvartermark, inte om vägområdet. Parkerade bilar kommer därför inte att hindra snöröjning, utryckningsfordon och arbetsmaskiner.</i></p>
<b>18. Fastighetsägare 6</b>	
a)	<p>Enligt handlingarna fungerar fastigheten som flyktigboende i dag. Upprustning har utförts för detta ändamål, då bör väl byggnaden vara i skick så att den inte behöver rivas?</p> <p><i>Kommentar</i>  <i>Några av byggnaderna som är i bäst skick har restaurerats för att kunna fungera som tillfälligt boende. Dessa byggnader har inget historiskt värde osv samt att de endast restaurerats tillfälligt. Se utredningen "Antikvarisk förundersökning och teknisk statusbedömning" för vidare information. Fastighetsägaren avgör om byggnaderna ska rivas eller inte.</i></p>
b)	<p>Man har planerat ytterligare 7 radhus (tidigare 2 x 7 radhus) samt körväg, parkering och vändplan på odlingsmarken, vilket är ett stort ingrepp på odlingsmarken.</p> <p><i>Kommentar</i>  <i>Huvuddelen av odlingsmarken är säkerställd i och med att marken är utlagd som odlingsmark i planförslaget. Mindre del tas i anspråk för byggnation. De radhusen som tillkommit längst söder ut har placerats där det tidigare var en föreslagen förrådslada.</i></p>
c)	<p>Enligt prio-lista är det prio 3 för oljeätande bakterielager under parkeringsytorna och inga x för varken Energi, Vatten, Miljö, Trygghet eller Socialt. Bakterielagret kommer inte att utföras enligt fastighetsägarens uppfattning. På odlingsmarken finns det odlingsfält norr om väg, parkering och vändplan. Marken lutar mot norr, mot odlingsfältet och där bör det inte finnas risk för att marken ska förorenas av olja eller andra farliga gifter. Prio 3 är så pass lågt att det troligen inte kommer att utföras och om inget är i x-ät är sannolikheten ännu större. Till exempel bör oljeätande bakterielager omprioriteras med tanke på odlingsmark.</p>

	<p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen förstår inte frågan men för hantering av dagvatten se kommentar 1 g).</i></p>
d)	<p>Det står i handlingarna att "ingen ytterligare bostadsbyggnad får placeras på åkermarken". Vilken typ av byggnad kan då bli aktuell på åkermarken?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Endast byggnader som tillhör odling får uppföras inom mark markerad med bestämmelsen L. Även verksamhetsanknuten försäljning får ske inom området. Inga byggnader planeras dock i dagsläget att uppföras på platsen.</i></p>
e)	<p>I planbeskrivningen står att nya tillfartsvägar och parkeringar ska bestå av grus. Detta innebär infiltration av dagvatten med oljespill och andra föroreningar till mark som ska kunna odlas, bör ändras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar.</i></p>
f)	<p>I planbeskrivningen står att "Planområdet omringas på 3 sidor av vatten." Vad jag kan se är det bara 2 sidor, mot väster och mot norr.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten men fasthåller att vatten även finns i söder mot bland annat fastigheterna Torsby 1:336, 1:337 och 1:338 som angränsar till fastigheten Torsby 1:342. Avdelningen anser att det som står i planbeskrivningen stämmer överens med verkligheten då vattnet i söder till och med skyntas från fastigheten och att planområdet omringas av vatten, inte angränsar till.</i></p>
g)	<p>Det står " Alternativa lösningar skulle kunna vara att aktuella byggnader utförs i vattentät konstruktion eller att några bostäder tas bort." Innebär detta att bostäderna kan flyttas och att vi inte kommer att få yttra oss om detta?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Bebyggelsen kommer inte att flyttas. Däremot finns inget lagstadgat krav att exploatören är tvungen att utnyttja hela byggrätten som detaljplanen ger. Krav kan ställas i exploateringsavtal gentemot exploatören men dessa brukar vanligtvis inte vara knutna till byggrätten utan till andra åtaganden. Därmed finns möjlighet för exploatören att inte utnyttja hela den byggrätt som planen tillåter och inte uppför samtliga byggnaderna.</i></p>
h)	<p>En höjning av marknivån på upp till 1,2 m kommer att förändra landskapsbilden. Landskapsbilden kommer även att påverkas negativt från väg 274. Mark kommer att fyllas upp på vissa ställen, husen är inte anpassade till omgivande äldre bebyggelse, de är för stora och dominerande i landskapet. Byggnaderna är även för stora och dominanta ur kulturvärdesynpunkt.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>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. Föreslagna radhusen har hämtat inspiration av ekonomibygnader av den typ som uppfördes mellan slutet av 1800-talet och fram till omkring 1940. Ekonomibygnader 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.</i></p>
i)	<p>Rötgasanläggning – vilken påverkan skulle det ha på den omgivande miljön?</p> <p><i>Kommentar</i></p>



	<i>Detaljplan hanterar inte frågan om rötgasanläggning och frågan har inte kommit upp under processen.</i>
j)	<p>Rest av husgrund söder om fastigheten – hur har man fått det till att bli en militär anläggning?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Enligt fornminnesinventeringen kan husgrunden vara en rest från en militär anläggning. Uppgiften kommer Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.</i></p>
k)	<p>I planbeskrivningen står att det är ”viktigt att det finns en skötselplan om hur marken ska hävdas” Kommer detta att vara med i exploateringsavtal med exploatör?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>En skötselplan för allmän platsmark tas fram av exploatören (för överlämnande till GA) som godkänns av kommunen.</i></p>
l)	<p>Det står att det ska vara plåt på taken på radhusen. På den äldre bebyggelsen har det varit takbeläggning av takpannor, ej plåt.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Valet av takmaterial är en del av gestaltningsuttrycket i den nya bebyggelsen. Falsat plåttak är också karaktäristiskt för äldre bebyggelse.</i></p>
m)	<p>Bild på sid 27, Vy från Torsby Gammelväg på radhuslängorna längs Torsby Gammelväg, är missvisande. Enligt handlingarna ska det vara 15 parkeringsplatser utmed vägen vilket ger ett helt annat intryck.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Parkeringen planeras på mark för bostadsändamål. I bilden syns parkeringen till vänster om Torsby Gammelväg och till höger om den trädplantering som syns framför husen. På bilden står inga bilar på parkeringsplatserna men visas körande på vägen. Avdelningen vill också påpeka att detta är en framtagna illustration som visar på möjlig utformning.</i></p>
n)	<p>Hur har man för avsikt att lösa tillgängligheten i byggnader med flera våningsplan?</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Reglerna kring tillgänglighet i Boverkets byggregler (BBR) kommer att följas.</i></p>
<b>19. Fastighetsägare 7</b>	
a)	<p>I detaljplanen är det inritat en lokalgata in till parkeringar för radhuslängan på södra änden av åkermarken, d.v.s. mot vår fastighet Torsby 1:166. Vi anser att placering av parkeringar till denna radhuslänga inte är bra för varken oss eller för radhusen. Att ha parkeringarna innanför (öster om) radhuslängan innebär att bilar måste passera precis utanför radhusen, vilket inte är önskvärt då barn kommer att vistas i området. Utfart på Torsby Gammelväg från den ritade lokalgatan kommer inte att bli säker, då vi har en hög häck i direkt anslutning till utfarten som kommer skymma sikten för biltrafiken. Om parkeringen istället placeras i direkt anslutning till odlingslotterna vid Torsby Gammelväg kan biltrafiken minskas och bli säkrare i området, då kan en säker utfart med sikt åt båda håll möjliggöras samt att bilar separeras från boenden. Att lägga parkeringen en bit bort mot odlingslotterna minskar även dålig påverkan av det kulturhistoriska värdet av vår fastighet. Det anges även felaktigt i detaljplanen att denna lokalgata idag är en bilväg, vilket den inte är, däremot är det ett fint promenadstråk som används flitigt av boenden i området.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten. Vägen kommer dock att ligga kvar då det redan finns möjlighet att röra sig där. Avdelningen känner det onödigt att göra en ny väg och kapa av en bit möjlig odlingsmark genom att förflytta den något norrut. Lokaliseringen av parkeringsytan anser avdelningen vara bättre där den var föreslagen i samrådet än att eventuellt utöka den föreslagna invid Torsby Gammelväg.</i></p>
<b>20. Fastighetsägare 8</b>	

a)	<p>Den gestaltningsbilaga som tillhör detaljplanen innehåller ett flertal mycket missvisande bilder (visualisering/sektioner) som ger en inkorrekt bild av områdets karaktär runt Torsby Gammelväg. Efter en grundlig genomgång av bifogade planritningar blir det synligt att 15 parkeringsplatser placerats mellan två bostadslängor och Torsby Gammelväg, vilket tar upp en betydande del av ytan. På materialet i gestaltningsbilagan (se sektion 1-2 och visualiseringen "Vy över lindallén", s.6) framställs detta område helt annorlunda än vad som uppges i planritningen. Den täta rad av bilar som planerats utmed radhuslängan har här ersatt av betydligt mer idylliska motiv – lekande barn, uteplatser och små planterade träd. Det är självklart inte godtagbart att en parkeringsplats framställs som en lekplats eller uteplats i huvuddelen av materialet. För att kunna ta ställning till områdets verkliga karaktär och gatans proportioner bör parkeringsplatserna med tillhörande bilar finnas med i både sektioner och visualiseringar. Härtill välkomnas ett plandiagram som tydligare synliggör placeringen av alla områdets parkeringsplatser.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>En illustration av området inklusive parkeringsplatser finns i gestaltningsbilagan (se sida 3). Parkeringen planeras på mark för bostadsändamål. I bilden syns parkeringen till vänster om Torsby Gammelväg och till höger om den trädplantering som syns framför husen. På bilden står inga bilar på parkeringsplatserna men visas körande på vägen. Avdelningen vill också påpeka att detta är en framtagna illustration som visar på en möjlig utformning.</i></p>
b)	<p>I materialet uppges att Torsby Gammelväg ska breddas till 4,5 meter men utan att specificera om det är hela Torsby Gammelväg som skall breddas, eller endast en mindre del. Detta påpekande har framförts även tidigare utan att något ytterligare förtydligande skett. På vägens östra del (som leder upp mot Värmdövägen) är en mötesplats inritad. Det kan tolkas som att denna del av vägen inte kommer att breddas. Från en logisk synpunkt är detta svårbegripligt. Det är ju just på den vägsträckan – från bostadsområdet till Värmdövägen (väg 274) – som den stora trafikströmmen kommer att röra sig. Följaktligen är det just den vägsträckan som är i störst behov av att breddas. Till yttrandet har bifogats fotografier föreställande vägnätet utanför det aktuella bostadsområdet.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Planen syftar till att den del av Torsby Gammelväg som befinner sig i inom planen ska breddas och ha ett vägområde om 6 meter för att bland annat möjliggöra för en trafiksäkrare väg. Resten av Torsby Gammelväg som är belägen inom närliggande planområde, Torsby T3, har givits möjligheten att kunna breddas så som inom planen för Torsby 1:342 – Dragudden. Om den breddas eller inte är dock upp till Torsby vägförening. Mötesplatsen är inte inritad i plankartan då den ligger utanför detaljplanen och är inget som planen styr över. Att den illustreras i illustrationsplanen är för att illustrera en eventuell uppställningsplats vid den kommande pumpstationen för renhållnings-servicefordon till pumpstationen. De behöver yta utöver vägen vid service. Det är olyckligt att det står mötesplats då det inte är syftet och ska ändras. Ansvar för sträckan Dragudden – lv 274 delas av Torsby vägförening och Stadsvalls samfällighetsförening. En eventuell breddning av vägen får hanteras av respektive förening varvid det kan bli nödvändigt med en lantmäteriförrättning.</i></p>
c)	<p>Med byggandet av ett helt bostadsområde kommer trafiksituationen i området att ändras drastiskt. Idag trafikeras området vid Torsby Gammelväg av 3 bofasta familjer. Med den planerade bebyggelsen stiger detta till 69 familjer, vilket innebär en ökning på hela 2300 %. Från att ha trafikerats av endast en handfull bilar föreslås i detaljplanen bygget av 80 nya parkeringsplatser. Med boende som pendlar till och från arbete och skola, är det sannolikt att majoriteten av dessa bilar trafikerar vägarna på liknande tidpunkter. Vägen mellan det aktuella området och Värmdövägen (väg 274) med tillhörande busshållplats är fullkomligt underdimensionerad för denna trafik. Stadsvallsvägen är idag så smal att möten inte kan ske utan besvär. Dessutom har Stadsvallsvägen en smal kurva med helt skymd sikt vilket gör trafiksituationen komplicerad redan idag. Med den inplanerade drastiska ökningen av trafik är det uppenbart att situationen blir ohållbar. Dessutom passerar Stadsvallsvägen en milsten, en bevarandevärd fast fornlämning. Det framgår inte i materialet hur vägarna ska</p>

	<p>breddas eller milstenen skyddas.</p> <p><i>Kommentar</i> Se kommentar 20 b. Dragudden kan idag användas som konferensanläggning/motsvarande vilket innebär mer trafik än vad som har varit för handen de sista åren. Det är då mer rimligt att jämföra trafiksituationen vid tillåten användning av Dragudden idag med kommande byggnation. Som nämnts ovan så kan Stadsvall själva redan nu bredda sina vägar genom att ansöka om en lantmäteriförrättning. Detta är något som inte behöver hanteras i en detaljplan.</p>
d)	<p>I det nya bostadsområdet planeras boende till 66 nya familjer. Med den genomsnittliga siffran på 1,5 barn per hushåll kan man räkna med ca 100 barn kommer att bo i området. I föregående avsnitt konstateras hur en drastiskt ökad trafikmängd blir svårhanterad på de närliggande, smala landsvägarna. Med boende som pendlar till arbete och skola, sker störst del av biltrafiken morgon och eftermiddag. Läger man då till 100 gående eller cyklande barn i ekvationen, på väg till och från skolan, så är det lättbegripligt att situationen går från obekvämt till direkt trafikfarlig. I materialet uppges att Torsby Gammelväg ska breddas, även om det är oklart var. På utvalt ställe ska vägen breddas till 4,5 meter. Det innebär att två bilar kan mötas men att det inte finns plats för varken gående eller cyklister. För att komma till bussen eller den närmast belägna skolan krävs att man färdas längs med Torsby Gammelväg (max 4,5 meter bred efter eventuell breddning) längs Stadsvallsvägen (smal väg utan möte med skarp kurva och mycket dålig sikt) och längs Torsbyvägen (något bredare, man kan mötas med visst besvär). Gemensamt för dessa tre vägsträckor är avsaknad av cykel- och gångbana och en så pass smal vägbana att gående och cyklister inte får plats på vägen vid möte. I projektmaterialet uppges att "Cykel ska främjas, dock anses trafikflödet vara så pass lågt i området att blandtrafik kan accepteras". Det är en analys som stämmer idag med 3 bofasta familjer, men knappast i framtiden med den inplanerade ökningen av biltrafik. Ingenstans i materialet framgår hur cykel ska främjas i denna nya, trafikerade situation. Den bild som träder fram visar snarare på stora trafikrelaterade problem där gående och cyklister prioriteras bort och vägen till och från busshållplatsen blir mycket trafikfarlig för "mjuka" trafikanter. För att garantera en säker vardag skulle det bli nödvändigt för föräldrar att skjutsa sina barn i bil till skola och buss, vilket ökar bilismen ytterligare.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Inledningsvis se inledande kommentar ovan. Lantmäterimyndighetens beslut innebär att det förutsätts att de flesta åker söderut på Torsby Gammelväg och några enstaka tar väg över Stadsvallen SFF. Kommunen gör ingen annan bedömning och är det så att trafiken blir mer än vad Lantmäteriet förutsatt får frågan prövas igen.</i></p>
e)	<p>Den planerade bebyggelsen är kraftigt överdimensionerad för den infrastruktur som finns i området. För att garantera en hållbar och inte minst säker trafiksituation skulle man behöva minska antalet bostäder betydligt eller se över och bredda samtliga vägar mellan bostadsområdet och busshållplatsen samt lägga till en gång/cykelbana. Den trafikmängd som bostadsområdet medför skapar en drastiskt förändrad trafiksituation där vägen från området till busshållplatsen blir direkt trafikfarlig och där man inte kan rekommendera varken gående eller cyklister att färdas. Vi rekommenderar därför en kraftig neddragning av den planerade bebyggelsen för att kunna fungera i denna lantliga miljö.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Se kommentar ovan. Kommunen rekommenderar att det finns gång- och cykelvägar överallt i kommunen men då kommunen inte är huvudman för varken Torsby eller Stadsvall osv så kan det inte göras mer än rekommenderas och möjliggörs för bredare vägutrymme i de planer som kommunen genomför så att detta ryms inom det föreslagna området. Den del som förespråkas ligger utanför planen och får antingen vänta till ny plan för området görs alternativt via en lantmäteriförrättning ansöka om en ändring i förrättningen så att detta kan genomföras så som önskas.</i></p>

21. Fastighetsägare 9	
a)	<p>Prästlönetillgångar ser positivt på nybyggnad av bostäder eftersom det finns ett stort behov av det i Stockholmsregionen. Förslaget i dess nuvarande omformning är enligt vår uppfattning en god avvägning mellan utbyggnad och bevarande av naturvärden och tillgänglighet och med inriktning på ett hållbart byggande och boende.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i></p>
b)	<p>Prästlönetillgångars fastighet gränsar till planområdet i norr. Vi har kommit överens med ägaren till 1:342 att ett pumphus får placeras på vår mark. Pumphuset är markerat på illustrationsplanen men ingår inte i planområdet. Av planbeskrivningen s. 37 framgår att pumphusets exakta läge håller på att projekteras. Prästlönetillgångar vill i det sammanhanget framhålla att det är angeläget att när vatten och avlopp byggs ut i området medger denna även anslutning av fastigheterna på Stadsvallsvägen. De ingår idag i gemensamhetsanläggning för spillvatten GA:2 som förvaltas av Stadsvallsvikens samfällighetsförening. Själva gemensamhetsanläggningen är belägen på vår fastighet och det är önskvärt ur miljösynpunkt att kommunalt vatten och avlopp erbjuds samtidigt som antalet anläggningar och ledningsdragningar som belastar vår fastighet minimeras.</p> <p><i>Kommentar</i> <i>Avdelningen noterar synpunkten och hänvisar fastighetsägaren till kommunens VA-enhet för frågor och önskemål kring uppkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet.</i></p>

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

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 2016-09-22

### SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

Emilie Hellström  
Planeringsarkitekt/Projektledare

