

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplan för Torsby T3, Värmdö kommun

Förslag till detaljplan för Torsby T3 har varit ute på samråd från den 15 maj till den 2 juni 2015. Information om samrådet skickades då ut till dem som är berörda av planförslaget och planhandlingarna fanns också att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Totalt har 19 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

Yttranden har lämnats av

	Namn och fastighetsbeteckning		Datum	
1.	Länsstyrelsen		2015-06-04	
2.	Lantmäteriet		2015-06-01	
3.	Trafikverket		2015-06-02	
4.	Vattenfall		2015-06-03	
5.	Stockholms brandförvar		2015-05-12	
6.	Stockholms läns landsting Trafikförvaltning		2015-05-20	
7.	Försvarmakten		2015-06-03	
8.	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2015-06-06	
9.	Kommunantikvarien		2015-06-03	
10.	Torsby samfällighetsförening		2015-06-03	
11.	Torsby 1:7		2015-05-31	
12.	Fastighetsägare Torsby 1:16		2015-05-28	
13.	Fastighetsägare Torsby 1:321		2015-06-01	
14.	Fastighetsägare Torsby 1:166		2015-06-02	
15.	Fastighetsägare delägare Torsby 1:9 och 1:17		2015-06-02	
16.	Fastighetsägare delägare Torsby 1:359, 1:360, 1:17 och 1:9		2015-06-02	
17.	Fastighetsägare Torsby 1:381		2015-06-01	
18.	Representant för Prästgården 1:102 och 1:19		2015-06-02	
19.	Fastighetsägare Prästgården 1:1		2015-06-02	

A. Samlad beskrivning av frågor av allmänintresse samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

Tomtstorlek

Torsby samfällighetsförening m.fl ifrågasätter:

- att gränsen för minsta tomtstorlek i planområdet och jämför med exploatering av Dragudden som tillåter byggande av 66 nya bostäder och efterlyser en bättre helhetsbild av kommunen i framtiden.

Kommentar:

- *Dragudden har tidigare varit en konferensanläggning dvs. det är inte en ny exploatering. Detaljplanen för Dragudden skapar en möjlighet att bygga bostäder istället. En stor del av den fastigheten är utlagd som allmän platsmark.*

Torsby Sandviksväg

Torsby samfällighetsförening m.fl vill ej:

- att Torsby Sandviksväg ska bli allmän platsmark, ej heller del av Torsbyvägen, (felaktigt kallad Tempelvägen).

Kommentar:

- *Ett av syftena med planläggningen är att skapa möjligheter till VA-anslutning av alla fastigheter - också i Torsby Sandviks väg. För att klara det är det lämpligt att lägga ut vägen som allmän platsmark. I annat fall uppstår problem vid VA utbyggnaden.*

Vägbredden på Torsby Sandviksväg

Fastighetsägaren motsätter sig den föreslagna vägbredden på Torsby Sandviksväg och anser att det inte finns några skäl att vägen ska vara 6 meter.

Kommentar:

- *Bedömningen är att föreslagen vägbredd är ett minimum.*

Havsnivåhöjningen

Att dpl tillåter att fastigheten kan fyllas upp till + 2 meter, godkänd grundläggningsnivå och att strandskyddet upphävs.

Kommentar:

- *Länsstyrelsen har gått ut med riktlinjer för lägsta grundläggningsnivå på 2.70*

Nyexploatering

2/3 av fastighetsägarna Torsby 1:9 och 1:17 önskar att endast mindre delar av fastigheten avsätts som platsmark natur och att övriga delar avsätts som kvartersmark

Kommentar:

- *De ingår inte i planuppdraget att exploatera ny mark. Planläggning av resterande del av Torsby 1:17 får ske senare och det försätter att alla delägare av Torsby 1:17 är överens.*

Inkomna yttranden i sammanfattning med kontorets kommentarer

Inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

B. Synpunkter samt kontorets kommentarer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra.

2. Lantmäteriet

Grundkarta

Lantmäteriet anser att det är olämpligt att gränserna i vattnet utanför Torsby 1:27 och 1:17 är outredda.

Genomförandebeskrivningen

Lantmäteriet anser:

- a. Att Torsby ga:1 måste omprövas för att breddning av vägar, anläggande av vändplaner och upplåtelse av grönområde ska kunna ske och genomförande av E-område på mark som idag är upplåten för Torsby ga:1, vilket står i genomförandebeskrivningen.
- b. Att för gemensamma ändamål bildas vanligtvis gemensamhetsanläggning och inte servitut, som det står under ekonomiska frågor.
- c. Att de ekonomiska frågorna bör kompletteras med ersättningsfrågor rörande ledningsrätter.
- d. Att strandskyddet upphävs inom allmän plats gata.
- e. Att markintrångskartan behöver kompletteras med intrånget på Torsby 1:7 och att u-respektive l-område ska markeras ”upplåtelse av rättighet för ledning” istället för ”vägintrång”.
- f. Att lagfarna delägare på Torsby 1:17 är felaktigt Cronvalls och Svenilssons dödsbon är inte lagfarna ägare.

Kommentar:

Grundkarta

Kommunen har inte för avsikt att utreda gränserna i vattnet utanför 1:27 och 1:17.

Genomförandebeskrivningen

- a. *Om Torsby samfällighetsförening väljer att genomföra allt som detaljplanen medger erfordras omprövning av Torsby ga:1. Om föreningen genomför mindre delar av planförslaget kan det innebära att Torsby ga:1 inte behöver omprövas. Styrelsen har enligt gällande anläggningsbeslut ett stort mandat. Texten justeras så att det står mindre åtgärder kan utföras inom ramen för gällande beslut. Men ska naturmarken utökas och/eller E-området genomföras krävs omprövning av Torsby ga:1.*
- b. *Naturområden kan antingen lösas in i sin helhet av Torsby samfällighetsförening eller också att föreningen löser rätten att ha området som naturområde. Texten justeras.*
- c. *Genomförandebeskrivningen kompletteras med ersättningsfrågor för ledningsrätter*
- d. *Strandskyddet kommer att upphävas inom kvartersmark och allmän plats lokalgata.*
- e. *Markintrångskartan är uppdaterad enligt LM:s synpunkter.*
- f. *Kontoret rättar.*

3. Trafikverket

- a. Trafikverket har yttrat sig i tidigare skeden och anser fortsatt att det är viktigt att kommunen säkerställer bra möjligheter för gående och cyklande att nå viktiga målpunkter på ett trafiksäkert i samband med planläggning.
- b. Trafikverket anser att gällande riktvärden bör skrivas in i plandokumentet för att garantera att framtida bebyggelse lever upp till värdena. Gällande riktvärden för trafikbuller anges i regeringens proposition 1996/97:53.
- c. Önskar en skiss som visar på och säkerställer genomförbarheten av bullerplanket samt att trafikverket helst ser att bullerplanket bör placeras utanför befintligt vägområde.

Kommentar:

- a. *Vägområdet är tillräckligt brett för att vägföreningen kan anlägga gång- och cykelväg. Därutöver är hastigheterna på lokalgatorna är låga varför blandtrafik kan vara tillämplig. Kommunen arbetar med säkrare gång- och cykelvägar till målpunkter och bygger ut gång- och cykelväg utefter väg 274 – följer Värmdös gång- och cykelplan.*
- b. *Gällande riktlinjer är inskrivna i plandokumentet*
- c. *Utrymme för bullerplank finns. Bullerplanket placeras utanför vägområdet.*

4. Vattenfall

Vattenfall uppmärksammar även att E-område i planens norra del felaktigt har försvunnit.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med nätstationer som kommer att placeras där Vattenfall begär.

5. Stockholms brandförsvär

Ingen erinran

6. Stockholms läns landsting Trafikförvaltning

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget

7. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

8. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden anser:

- a. Att k₁ bestämmelserna är otydliga och att e₃-bestämmelsen är problematisk då det kan medföra att fastighetens enda byggnad inte får återuppföras i det fall detaljplanen större byggrätt inte har utnyttjats.
- b. Att bestämmelsen generationsbostad om 40 m² förtydligas. Genom att generationsbostad får inredas innebär det att planen tillåter tvåbostadshus.
- c. Att bestämmelsen om störningsskydd är otydlig, föreslagen bestämmelse ”Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå vid fasad utanför bostadsrum med öppningsbart fönster inte överskrider 55 dB(A).”

- d. Att regleringen med maximalt antal komplementbyggnader kan medföra problem då eventuellt bygglovfria byggnader kan räknas som komplementbyggnader enligt mark- och miljööverdomstolens nyligen avgörande dom.
- e. Att den religiösa verksamheten bör planläggas som religiöst ändamål.
- f. Att det bör införas föreslagen höjdnivå för lokalatorna, vid de områden som i dagvattenutredningen beskrivs som problemområde.
- g. Att det inte finns förutsättningar att med stöd av det anförda särskilda skälet upphäva strandskyddet såsom det framgår i förslaget.
- h. Att kommunala lösningar för avlopps- och vattenhantering är säkrare och bättre lösning än enskilda lösningar och menar att kommunalt huvudmannaskap för vägområdet är en bättre lösning för att säkra att dagvatten i framtiden kan komma att hanteras av kommunen. Vidare att det i planen avsätts mark för att möjliggöra anläggandet för avloppsanläggningar för omhändertagande av dagvatten.

I övrigt påpekar nämnden att:

- Att genomförandebeskrivningen ska kompletteras med informationstext om att hantera avloppsvatten är enligt 9 kap. MB en miljöfarlig verksamhet.
- att detaljplanen inte förhindrar framtida ingripanden från bygg- och miljökontoret som har med människors hälsa att göra bl.a. vad gäller bullerreducerade åtgärder.
- Att anläggande av olika anläggningar i vattenområden kan utgöra tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet
- Att plankartan ska använda det nya höjdsystemet RH2000
- Att termen uthus ska ersättas med komplementbyggnad.
- Det inte framgår av plankartan vilket område som avses korsprickas

Kommentar:

- a. *Formuleringen angående bestämmelsen k 1 ändras till; Kulturhistoriskt/miljömässig värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär och inte får förvanskas. Och stryker "Till- och ombyggnader bör undvikas" Upplysning om bilaga kulturmiljöanalys ska kompletteras på plankartan. Angående att bestämmelsen e3 skulle innebära att fastigheten skulle förlora sin byggrätt stämmer inte då fastigheten har en byggrätt på 250 bya utöver befintlig byggnad – ca 59kvm för fastighet 1:319*
- b. *Bestämmelse om enbostadshus ändras till en-eller tvåbostadshus*
- c. *Bestämmelsen ändras enligt föreslagen formulering.*
- d. *Ingen begränsning av antal komplementbyggnader.*
- e. *Samhällsbyggnadsavdelningen har gjort bedömningen att verksamheten inte är lämplig på sin nuvarande plats.*
- f. *Plankartan kompletteras med plushöjder*

- g. *Samhällsbyggnadsavdelningen har i samråd med länsstyrelsen gjort bedömningen att föreslagen upphävande av strandskydd är lämplig med hänvisning till de skäl som uppges i planbeskrivningen.*
- h. *Riktlinjen inom prioriterade förändringsområden är att kommunen inte ska vara ansvarig för allmän platsmark. Vatten- och avlopp är däremot kommunalt, vilket är ett av syftena med planen.*

Kontoret noterar övriga påpekanden och rättar i de avseenden där det behövs.

9. Kommunantikvarien

De byggnader som har planbestämmelser q Byggnaden får inte rivas, ska kompletteras med varsamhetsbestämmelser för exteriöra ändringar, till- och ombyggnader.

Kommentar:

Byggnad betecknad med q, byggnad får inte rivas har även belagts med varsamhetsbestämmelser (k). En upplysning om bilaga; kulturmiljöutredning ska kompletteras på plankartan.

10. Torsby samfällighetsförening

- a) Ifrågasätter att gränsen för minsta tomtstorlek i planområdet och jämför med exploatering av Dragudden som tillåter byggande av 66 nya bostäder och efterlyser en bättre helhetsbild av kommunen i framtiden.
- b) Undrar varför kommunens och Värmdös församlings stora markområden inte är medtagna i detaljplanen.
- c) Menar att Buddharamatemplet ska finnas kvar
- d) Undrar över vilken ersättningsbyggnad som erbjudits Buddharamatemplet.
- e) Vill ej att Torsby Sandviksväg ska bli allmän platsmark, ej heller del av Torsbyvägen, (felaktigt kallad Tempelvägen).
- f) Föreningen undrar om de har rätt att säga nej om det blir aktuellt att lösa in mark för exempelvis de vändplaner som föreslås.
- g) Föreningen motsätter sig att tvingas lösa in det skogsområde, Torsby 1:9 som lagts ut som naturmark samt vill veta kostnaden i förväg för att godkänna planen.
- h) Undrar varför nätstationerna som inplanerats inte är utmärkta på kartan.
- i) Menar att Kulans ångbåtsbrygga är samhällsnyttig och bör nämnas i planbeskrivningen.
- j) Menar att kommunen genom detaljplanen ska reda ut rättsläget för den brygga som finns på allmännings 1:200.
- k) Menar att påståendet om att Torsby skulle bestå av äldre fritidsbebyggelse som till mindre del omvandlats till permanentbostäder inte är sant.
- l) Undrar varför kommunen ignorerat Trafikverkets krav på att utreda säkerheten vid busshållplatserna

Kommentar:

- a. *Dragudden har tidigare varit en konferensanläggning dvs. det är inte en ny exploatering. Detaljplanen för Dragudden skapar en möjlighet att bygga bostäder istället. En stor del av den fastigheten är utlagd som allmän platsmark.*

- b. *Syftet med PFO-områdena är att ordna VA och att reglera byggrätter för befintliga villaområden – inte att planlägga nya områden. Värmdös församlings markområden ligger utanför det i översiktsplanen utpekade PFO-områdena. Planområdet bedöms inte heller ha behov av kommunens fastighet som naturområde.*
- c. *Kontoret menar att det inte lämpligt med en verksamhet av den här storleken inne i ett bostadsområde främst med tanke på ett stort antal besökande med bil till templet, vilket föreningen anfört i tidigare yttrande.*
- d. *Kommunen för en dialog med församlingen om en ny plats för Buddharamatemplet.*
- e. *Befintlig vägstruktur i området är fastlagd genom gällande anläggningsbeslut avseende Torsby ga:1 dvs den ga föreningen förvaltar. Enligt beslutet ska vägarna vara öppna för motorfordon året om. Planförslaget har följt denna vägstruktur med någon mindre justering.
Ett av syftena med planläggningen är att skapa möjligheter till VA-anslutning av alla fastigheter - också i Torsby Sandviks väg. För att klara det är det lämpligt att lägga ut vägen som allmän platsmark. I annat fall uppstår problem vid VA utbyggnaden.*
- f. *Styrelsen för Torsby Samfällighetsförening tolkar själv vilket mandat man har inom ramen för gällande anläggningsbeslut. Fastighetsägarna kan om deras mark är utlagd som allmän platsmark i någon form begära att marken löses in och frågan prövas då av lantmäteriet efter ansökan. Se också genomförandebeskrivningen. Styrelsen har inte vetorätt.*
- g. *Många fastighetsägare i området har inte vattenkontakt, föreslaget naturområde skapar en sådan möjlighet. Därutöver bedöms naturområdet också behövas för att bibehålla grönområdena i planområdet. Det finns en möjlighet för föreningen att lösa in grönområdet för att exempelvis användas för grillplatser, gångvägar mm. Frågan om inlösen alternativt upplåtelse till gemensamhetsanläggningen kan också tas upp av fastighetsägaren. Frågan prövas i första hand av lantmäterimyndigheten.
Beträffande ekonomiska konsekvenser hänvisas till genomförandebeskrivningen.*
- h. *Nätstationerna ska kompletteras i kartan*
- i. *Det finns inget belägg att Kulans ångbåtsbrygga ska användas i katastrof- och räddningssammanhang, men den ska omnämnas i planbeskrivningen.*
- j. *Det finns några oklarheter inom planområdet och i en del fall kan fastighetsbestämning vara nödvändigt. Det ingår inte i planuppdraget att utreda alla oklarheter – det får berörda fastighetsägare/parter själv göra.*
- k. *Det stämmer att andelen permanentboende ökar hela tiden, följaktligen finns det anledning att planlägga området.*
- l. *Det pågår diskussion med trafikverket angående säkerheten kring busshållplatserna.*

11. Fastighetsägarna Torsby 1:7

Fastighetsägarna föreslår att förslaget revideras så att hänsyn tas till det som har anförts i samrådsyttrandet och att vägområdet på Torsby Sandviksväg inte överstiger 4 meter.

Fastighetsägarna motsätter sig att Torsby Sandviksväg ska utgöra allmän platsmark på det sätt som föreslås i planförslaget, utan kvarbli i privat ägo.

- a. *Fastighetsägaren motsätter sig den föreslagna vägbredden på Torsby Sandviksväg och anser att det inte finns några skäl att vägen ska vara 6 meter.*
- b. *Anser att det kan göras en mindre T-vändplan än vad detaljplanen föreslår*

- c. Anser att kommunen måste göra en omprövning av gemensamhetsanläggningen m.m. innan planen fastställs.
- d. Motsätter sig att Torsby Sandviksväg ska utgöra allmän platsmark på det sätt som anges i planförslaget.
- e. Menar att kommunen inte har gjort en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. I övrigt påpekar fastighetsägaren att samfällighetsföreningen måste lösa in mark av Torsby 1:7 och 1:347 samt ompröva förrättningen för gemensamhetsanläggningen.

Kommentarer:

- a. *Bedömningen är att föreslagen vägbredd är ett minimum.*
- b. *Angående vändplan se samrådsredogörelsen*
- c. *Omprövning av gemensamhetsanläggningen kan ske först efter det att detaljplanen är klar dvs. detaljplanen utgör en del av beslutsunderlaget vid lantmäteriförrättningen.*
- d. *Torsby Sandviks väg ingår Torsby ga:1 och planförslaget följer befintlig väg. Ett av syftena med planläggningen är att skapa möjligheter till VA-anslutning av alla fastigheter - också i Torsby Sandviks väg. För att klara det är det lämpligt att lägga ut vägen som allmän platsmark. I annat fall uppstår problem vid VA utbyggnaden.*
- e. *I samrådsredogörelsen under B19 redovisas hur tankegångarna är.*

12. Fastighetsägare Torsby 1:16

Fastighetsägaren undrar:

- a. Det saknas granskningstid i tidplanen
- b. Vad innebär planavgiften på 53 400 kr?
- c. Varför är inte 1:16 markerat som strandtomt?

Fastighetsägaren anser:

- d. Att fastighetsstorleken bör vara 1 500 kvm, som i programhandlingarna.
- e. Att dpl tillåter att fastigheten kan fyllas upp till + 2 meter, godkänd grundläggningsnivå och att strandskyddet upphävs.
- f. Att grön markering tas bort på ön utanför fastigheten.

Fastighetsägaren påpekar att kartan inte redovisar att tomtens markförhållanden delvis är berg i dagen.

Kommentar:

- a. *Planen är enligt äldre PBL och då hette det utställning istället för granskning.*
- b. *Planavgiften ska betalas när man söker bygglov och varierar beroende på vilket bygglov man söker men fullt utnyttjande av byggnadsrätten kan bli 53 400 kr.*
- c. *Torsby 1:16 är inte markerat som strandtomt pga. att vattnet inte är utrett och det krävs en fastighetsbestämning för att klargöra gränsen i vattnet.*
- d. *Den nya översiktsplanen (2012-2030) tillåter en annan fastighetsarea än den tidigare, vilket gör att minsta tillåtna utökats.*
- e. *Nej länsstyrelsen har gått ut med riktlinjer för lägsta grundläggningsnivå på 2.70 m*
- f. *Ön utanför fastigheten görs om till kvartersmark, gul markering.*

13. Fastighetsägare Torsby 1:321

Fastighetsägaren vill att dragningen för prickmark ändras i plankartan och att denna rätas ut så att det underlättas för eventuell ombyggnad/nybyggnad.

Kommentar: Prickmarkeringen justeras.

14. Fastighetsägare Torsby 1:166

Fastighetsägaren vill få en möjlighet att kunna utnyttja sin byggrätt på 250 kvm och vill kunna bygga ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten för att inte bygga till nuvarande huvudbyggnad och gå emot de föreslagna varsamhetsbestämmelser, alternativt att största byggnadsarea och antal komplementbyggnader ökas.

Kommentar: Syfte är att ytterligare ett bostadshus ska kunna uppföras, men för att inte konkurrera med huvudbyggnaden begränsas den totala byggnadsarean till 200 kvm, utöver detta får komplementbyggnader uppföras enligt planförslaget.

15. Fastighetsägare delägare 1:17 och 1:9

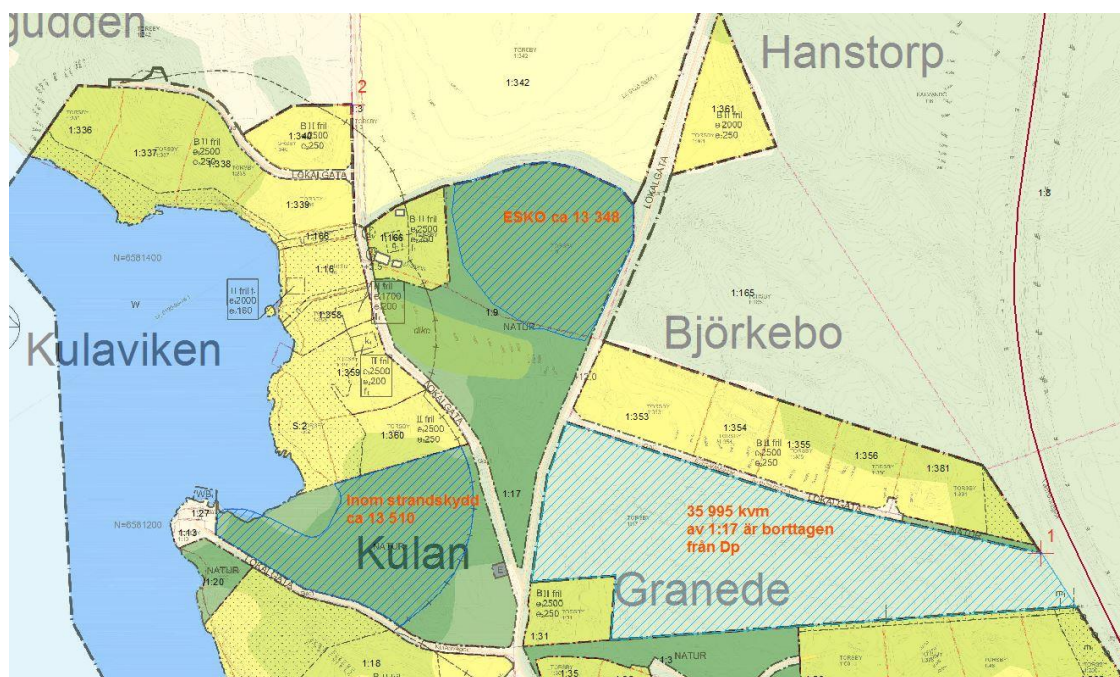
Göran Starkebo - ombud för 2/3 av fastigheterna Torsby 1:9 och 1:17 framför sammanfattningsvis följande:

- a. De har ett eget intresse att nyttja fastigheten – exempelvis rekreation på den egna marken, upplåta plats för parkeringsplats mm.
- b. De har också vid flera tillfällen framfört önskemål om att exploatera marken för bostadsbyggnation.
- c. Område "a" föreslås ändras till allmän platsmark natur för att skapa förutsättningar för exploatering av delar av Torsby 1:17
- d. Förslaget innebär en förmögenhetsöverföring från ägarna av Torsby 1:9 och 1:17 till grannfastigheterna i vid bemärkelse.
- e. Kommunen har inte beaktat att dödsboets fastigheter inte ingår i Torsby GA:1 och att ett genomförande innebär att dödsboet berövas sitt ägande.
- f. Kommunen ska vara huvudman över allmän platsmark natur
- g. Dödsboet önskar att endast mindre delar av fastigheten avsätts som platsmark natur och att övriga delar avsätts som kvartersmark

Kommentar:

- a. *Upplåts marken till gemensamhetsanläggningen torde det finnas stora möjligheter att fastighetsägarens intressen och gemensamhetsanläggnings intressen inte behöver kollidera – de kan utövas parallellt.*
- b. *Fastigheten 1:17 är på 72 814 m² och 1:9 är på 14 654 kvm, sammanlagt 87 468 kvm. Redovisat ESKO-området utgör ca 13 348 kvm av Torsby 1:9 dvs i stort hela fastigheten. 13 510 kvm av Torsby 1:17 ligger inom strandskyddsområde. Ca 36000 kvm är undantagen från denna plan mot bakgrund av önskemålen om att exploatera fastigheten och bedömningen är att detta område inte behöver ingå som naturområde. Således finns det en möjlighet att i en framtid få prövat möjligheten att exploatera resterande del – ca 60% - av Torsby 1:17 för bostadsbyggnation. Det förutsätter dock att samtliga delägare är överens. Se figur B*
- c. *Det område av Torsby 1:17 planlagt som "Natur" bedöms vara bättre beläget för sitt ändamål än område "a".*

- d. Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggningen är utvecklat i Genomförandebeskrivningen tillhörande utställningsförslaget. Ersättningsfrågan prövas vid en lantmäteriförrättning under förutsättning att någon ansöker om prövning
- e. Normalt vid utläggande av naturområden vid enskilt huvudmannaskap behåller fastighetsägarna fastigheten och upplåter endast rätt till gångvägar, grillplatser mm. Det innebär att dödsboet fortfarande kan förfoga över fastigheten i stor utsträckning. Önskar dödsboet att fastigheterna ska ingå i Torsby ga:1 torde det kunna ske genom att rikta en förfrågan till styrelsen – möjligen kan det kompliceras av att det förutsätter att alla delägare är eniga. Varje fastighet har oftast någon användning som medför transporter varför dödsboets fastigheter normalt borde ingå i Torsby ga:1.
- f. I genomförandebeskrivningen redovisas de särskilda skäl kommunen åberopar för enskilt huvudmannaskap. Torsby Samfällighetsförening förvaltar idag inte enbart vägar utan också badplats och grönområden så det torde inte vara några svårigheter för dem att förvalta också dessa naturområden. Om planen genomförs med Torsby Samfällighetsförening som huvudman och förvaltare innebär det inte att allmänheten utestängs. Allmänheten har oavsett denna detaljplan rätt att röra sig i området med stöd av allemansrätten. Kommunen har ingen möjlighet att förvalta allmän plats mark natur beläget långt från tätorten. Det är bättre att Torsby Samfällighetsförening förvaltar området precis som man förvaltar intilliggande vägar mm.
- g. De ingår inte i planuppdraget att exploatera ny mark. Planläggning av resterande del av Torsby 1:17 får ske senare och det försätter att alla delägare av Torsby 1:17 är överens.(se även kommentar b.)



Figur B

16. Fastighetsägare delägare Torsby 1:359, 1:360, 1:17 och 1:9

Fastighetsägaren har invändning mot skrivelsen ”en möjlighet för annan än ägarna till Torsby 1:9 samt 1:17 skulle kunna vara huvudman till nämnda fastigheterna”, i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Ovannämnda text finns ej i genomförandebeskrivningen.

17. Fastighetsägare Torsby 1:381

- a. Anser att samma tomtstorlek som T1 och T2 också ska gälla för T3 och påpekar att i närheten planeras 66 bostäder på mindre tomtmark.
- b. Motsätter sig inplanerad vändplan och vill att den läggs längre norrut samt att nuvarande förslag på vändplan hindrar en framtida styckning av tomten.
- c. Undrar var dokumentet om upphävande om strandskydd finns
- d. Påpekar att de borde få bullerdämpande åtgärder.

Kommentar:

- a. *Tomtstorleken har ändrats på grund av ny översiktsplan. Angående planering för bostäder i Dragudden är 75 % av fastighetens yta utlagd som allmän platsmark.*
- b. *Kommunen anser att det är lämplig plats för vändplan.*
- c. *Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet på kvartersmark och allmän platsmark lokalgata och detta kommer att ske samtidigt som planen vinner laga kraft. Beslutet är diariefört som offentlig handling.*
- d. *Planförslaget medger störningskydd i form av bullerdämpande plank.*

18. Fastighetsägarna Prästgården 1:102 och Prästgården 1:19 Stadsvallsviken

Fastighetsägarna anser att trafiken till och från området saknar redovisning och inte är förenligt med förrättningen för Stadsvalls enskilda väg. Fastighetsägarna är orolig för att planförslagets trafikeffekter riskerar människors liv och hälsa samt medför ökade kostnader för drift och underhåll och motsätter sig därför planförslaget.

Kommentar:

Trafiken på Stadsvalls enskilda vägnät kommer inte att ytterligare belastas då ytterst få nya fastigheter tillkommer enligt planförslaget. Därmed är den ökade trafik inom planen T3 är marginell.

19. Prästgård 1:1

Har inga ytterligare synpunkter på det utställda förslaget

C1. Sammanfattning av ändringar och ej tillgodosedda önskemål

Plankartan ändras:

- E-område på Torsby 1:9 är återinfört
- Föreskriven höjd över nollplanet är införd på del av vägar
- Största BYA har ändrats från 250 kvm till 200 kvm för Torsby 1:166
- Höjdsystemet har ändrats från RH00 till RH2000
- Naturmark på del av Torsbyvägen, invid fastighet Torsby 1:381 har planlagts som GC-väg
- Formuleringen för K₁ har ändrats och en upplysning om Kulturmiljöutredningen har tillkommit
- Bestämelsen *fril* har ändrats genom att begränsning av antalet komplementbyggnader har tagits bort. Bestämmelse om att generationsbostad får inredas är också bortagen
- En bestämmelse om strandskydd är införd
- Formuleringen för störningsskydd är ändrad
- Grundkartan kompletteras med korrekt redovisning av komplementbyggnader på Torsby 1:206
- Prickmarken på Torsby 1:321 justeras

Genomförandebeskrivningen kompletteras med:

Genomförandebeskrivningen kompletteras med ersättningsfrågor för ledningsrätter Under Ekonomiska frågor - Allmän plats – vägar och naturmark har ändrats så att det bättre framgår att endast mindre justeringar kan göras inom ramen för gällande anläggningsbeslut. Under Ersättning för mark, byggnad, servitut, ledning mm har kompletterats med ersättningsfrågor vid nedläggning av VA-ledningar i vägmark

C2. Sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Följande fastighetsägare har under samrådet lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda.

Namn		Ej tillgodosedda synpunkter
Under utställningstiden		
Lantmäteriet		Kommunen har inte för avsikt att utreda gränserna i vattnet utanför 1:27 och 1:17.
Trafikverket		Vägområdet är tillräckligt brett för att vägföreningen kan anlägga gång- och cykelväg. Därutöver är hastigheterna på lokalgatorna är låga varför blandtrafik kan vara tillämplig.
Bygg och Miljökontoret		Samhällsbyggnadsavdelningen har bedömt att Buddhistemplets verksamhet inte är lämplig på sin nuvarande plats. Samhällsbyggnadsavdelningen har i samråd med länsstyrelsen gjort bedömningen att föreslagen upphävande av strandskydd är lämplig med hänvisning till de skäl som uppges i planbeskrivningen. Riktlinjen inom prioriterade förändringsområden är att kommunen inte

		<p>ska vara ansvarig för allmän platsmark. Vatten- och avlopp är däremot kommunalt, vilket är ett av syftena med planen.</p>
Torsby samfällighetsförening		<p>Kommunen har inte för avsikt planlägga nya områden på Värmdös församlings markområden.</p> <p>Planområdet bedöms inte ha behov av kommunens fastighet som naturområde.</p> <p>Kommunen menar att det inte lämpligt med Buddhistemplet inne i ett bostadsområde främst med tanke på ett stort antal besökande med bil till templet.</p> <p>För att klara VA-anlutning till fastigheterna utmed Torsby Sandviks väg är det lämpligt att lägga ut vägen som allmän platsmark.</p> <p>Kommunen anser att grönområdena behövs för att bibehålla planområdets karaktär.</p> <p>Kommunen har inte för avsikt att utreda alla oklarheter gällande fastighetsgränser.</p>
Fastighetsägare Torsby 1:7		<p>Kommunen har gjort den bedömningen att vägbredden och vändplanen på Torsby Sandviksväg som redovisas i planförslaget är optimal och att marken behöver vara allmän platsmark.</p> <p>Omprövning av gemensamhetsanläggningen kan ske först efter det att detaljplanen är klar</p> <p>För att klara utbyggnad av VA-ledningar är det lämpligt att lägga ut Torsby Sandviks väg som allmän platsmark.</p>
Torsby 1:16		<p>Vill att minsta tillåtna fastighetsstorlek ska vara 1 500 kvm. Att dpl tillåter att fastigheten kan fyllas upp till + 2 meter, godkänd grundläggningsnivå och att strandskyddet upphävs.</p>
2/3 av fastighetsägarna Torsby 1:17 och 1:9		<p>2/3 av fastighetsägarna önskar att endast mindre delar av fastigheten avsätts som platsmark natur och att övriga delar avsätts som kvartermark</p>
Torsby 1:381		<p>Vill att minsta tillåtna fastighetsstorlek ska vara 1 500 kvm.</p> <p>Vill att vändplanen läggs längre norrut.</p>

Under plansamrådet		
Svenska kyrkan	Vill utöka planområdet	
Torsby 1:5, 1:347, 1:12, 1:7, 1:321 och 1:25	Vill att vägområdet minskas till 4 meter	
Fastighetsägare delägare Torsby 1:9 och 1:17 (1/3 delägare)	Vill inte ha vattenledning på fastigheten	
Fastighetsägare delägare Torsby 1:9 och 1:17 (2/3 delägare)	Vill ha nya bostadsfastigheter på Torsby 1:9 och 1:17	
Fastighetsägare delägare Torsby 1:359, 1:360, 1:17 och 1:9	Vill att ytterligare en huvudbyggnad tillåts på fastigheten på Torsby 1:359 och att byggnadsarean ökas till 250 kvm.	
Fastighetsägare Torsby 1:371, 1:229, 1:260 och 1:261	Vill att Torsby 1:260 skall vara lokalgata mm	
Fastighetsägare Torsby 1:231	Vill att minsta fastighetsstorlek ska vara 1500 kvm	
Fastighetsägare Torsby 1:7	Vill öka tillåten byggnadsarean mm	
Torsby samfällighets- förening	Vill öka byggnadshöjden till 8 meter mm.	
Fastighetsägare Torsby 1:358	Vill att prickmarken minskas	
Fastighetsägare Torsby 1:381	Vill ha mindre tomtstorlek	
Fastighetsägare Torsby 1:206	<i>Vill ha rätt att bygga trots buller</i>	
Fastighetsägare Torsby 1:200	Anser att naturområdet mellan Torsby 1:200 och 1:14 ska bli kvartersmark.	
Fastighetsägare 1:356	Vill inte ha vändplan på 1:356	
Torsby 1:355 och 354	Vill ha annat ändamål på 1:354 och 1:355	
Torsby 1:355, 1:208, 1:46, 1:235, 1:210, 1:47, 1:53, 1:176, 1:41, 1:52,	Vill ha minsta tomtstorlek ändrat till 1 500 kvm.	

1:7, 1:48, 1:31, 1:38, 1:342, 1:351, 1:49, 1:211, 1:206, 1:344, 1:205, 1:25, 1:337, 1:35, 1:319, 1:356, 1:353, 1:372, 1:382, 1:50	
---	--

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN
2015-10-23

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Planarkitekt