



TORSBY SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
Box 147, 139 23 Värmdö
www.torsbysamfall.org

2007-11-05

Till Värmdö kommun

Synpunkter på detaljplaner för Torsby T1 och T2

Styrelsen i Torsby Samfällighetsförening har tagit del av samrådshandlingarna för detaljplanerna avseende områdena T1 och T2 i Torsby Värmdö och vill lämna följande yrkanden och synpunkter.

Sammanfattning

Styrelsen för Torsby samfällighetsförening sammanfattar sina synpunkter enligt nedan;

- Genomförandet av detaljplan avseende Torsby-området skall ske i en detaljplan för hela området. Det finns annars stor risk för att det kan uppstå icke överblickbar juridiska och ekonomiska konsekvenser för de boende om 4 detaljplaner beslutas för området.
- Om inte detta bedöms möjligt skall kommunen besluta att övriga områden skall genomföras inom en tidsperiod om högst två år och ge Tekniska nämnden i uppdrag att skyndsamt utarbeta ett sådant förslag.
- Kraven från kommunen att ordna vatten och avlopp samt att hålla viss standard på enskilda vägar också medför en förpliktelse för kommunen att ansvara för väghållningen. Styrelsen anser därför att kommunen skall ta över väghållningen.
- Det kan finnas fler allmänningar som är lämpliga för bostadsområden än vad som framgår av detaljplanen Styrelsen föreslår ett samråd mellan styrelsen och planenheten för att granska mera noggrant var och om eventuella tomter är möjliga att stycka av.
- Som kompensation för marken för barnstugan skall Värmdö kommun utan betalning överlåta fastigheten 1:165 till Torsby Samfällighetsförening.
- Det är stor brist att de ekonomiska konsekvenserna för samfälligheten inte är berörda i detaljplanen. Styrelsen saknar i detta avseende en fruktbar dialog med kommunens tjänstemän. Styrelsen yrkar på att kommunen genomför en ekonomisk konsekvensanalys av följderna av detaljplanens genomförande.
- Den nya vägen över ängen vid Torsby hållplats skall inte byggas. Istället skall en rondell mellan Torsby Åkerväg och Torsby Ekväg utföras,
- En ny vändplats för bussar vid Kalvandövägens slut skall inte byggas. Istället skall en vändplats sökas längre upp i området, förslagsvis efter busshållplatsen vid Kulan.
- Kommunen ges rätten att bevilja bygglov innan nödvändiga förändringar av vägarna har genomförts. Avgörande för bygglov skall vara att vatten, avlopp och väg finns tillgängligt för fastigheten i fråga.
- Begränsningen i takutförande tas bort.

Torsby Samfällighetsförening

Box 147
139 23 Värmdö

2007-11-05

Allmänt

Styrelsen välkomnar arbetet med detaljplaner och att vi nu äntligen kan förvänta oss en utbyggnad av VA i Torsby. Det är ett viktigt led i utvecklingen av vårt område bland annat ur ett miljöperspektiv.

Dock måste styrelsen konstatera att det finns en del att anmärka på i detaljplanerna. Nedan redovisas därför styrelsens detaljsynpunkter. Allvarligare än dessa detaljsynpunkter, är dock styrelsens tre allmänna invändningar, den första avser avsaknad av ekonomisk redovisning, den andra avser indelning i T1-T4 för Torsby området och det tredje avseende huvudmannskapet för vägar i området.

I samband med detaljplanens genomförande och VA-utbyggnaden kommer fastighetsägare i Torsby att debiteras kostnader så som anslutningsavgift, kostnad för grävning på egen tomt och kostnader som härrör till detaljplanens genomförande. I den senare ingår kostnader för vägförbättringar, vändplaner (markarbeten och kostnader för att köpa tomtmark), breddning av vägar (markarbeten och kostnader för att köpa tomtmark), eventuella nya vägar och annan upprustning som t.ex. ny belysning. En stor kostnadspost som är oredovisad i dagsläget och därmed gör det närmast omöjligt för föreningens medlemmar att ta ställning till detaljplanerna. Till detta kommer hur kostnaderna ska fördelas på föreningens medlemmar. Ska det gälla hela Samfälligheten eller enbart de som bor i respektive område etc. I detaljplanerna anges att detta ska lösas genom nya förrättningar. Styrelsen har varit i kontakt med Lantmäteriet och efter dessa samtal förstått att detta kommer att bli mycket komplicerat att lösa ut. Till detta kommer föreningens önskan att stycka av tomter för att finansiera vägförbättringar m.m. **Styrelsen yrkar på att kommunen genomför en ekonomisk konsekvensanalys av följderna av detaljplanens genomförande.**

Det oklara ekonomiska och fördelningsmässiga läget skulle kunna underlättas om Torsby Samfällighet behandlades som en enhet och området fick en enda detaljplan. Det skulle även ge en bättre bild av området och dess behov av t.ex. kommunikationer. Styrelsen förordar en sådan lösning. Det kan också finnas risk att utbyggnaden av VA-nätet till området T3 och T4 inte blir av eller försenas kraftigt. I ett sådant läge kan kostnader eller andra olägenheter uppstå för boende i dessa områden. Styrelsen anser därför i andra hand att kommunen i samband med att detaljplanen fastläggs för T1 och T2 uttalar att detaljplanarbetet för detta område ska genomföras inom en tidsperiod om högst två år och ge Tekniska nämnden i uppdrag att skyndsamt utarbeta ett sådant förslag.

2007-11-05

I detaljplanen anges att huvudmannaskapet för vägar i området även fortsättningsvis ska ligga på Samfälligheten. Styrelsen ifrågasätter detta och stödjer sig bland annat på 6 kap. § 26 i *Plan och bygglagen*. Där anges att kommunen ska vara huvudman för allmänna områden om det inte finns särskilda skäl för annat. Styrelsen ifrågasätter om Värmdö kommun kan ha som enda skäl att hänvisa till traditioner som skäl till att vägar inom Värmdö kommun ska vara enskilda. Styrelsen anser att kraven från kommunen att ordna vatten och avlopp samt att hålla viss standard på enskilda vägar också medför en förpliktelse för kommunen att ansvara för väghållningen. Styrelsen anser därför att kommunen bör ta över väghållningen och att Torsby samfällighet i fortsättningen ska ansvara för allmänningarna. I denna fråga har styrelsen haft kontakt med Lantmäteriet som stöder styrelsen uppfattning i alla avseenden.

Detaljsynpunkter

Kollektivtrafik och parkering

I detaljplanen föreslås en ny bussvändslinga och infartsparkering vid korsningen 274 och Torsby Källväg.

Styrelsen anser att det är viktigt att turtätheten ökar till Torsby i både rusningstid och övrig tid och har inga principiella invändningar mot en bussvändplats och infartsparkering i området. Platsen som pekas ut i detaljplanen är emellertid inte något bra val. Dels kommer den att på liknade sätt som vid Hemmesta vägskaäl störa omgivande fastigheter och dels kommer den endast att betjäna halva Torsby.

Styrelsen föreslår att bussvändslinga och infartsparkering förläggs längre norrut i närheten av Hanstorp/Dragede, vilket innebär bättre kollektivtrafik i hela Torsby. Där har även kommunen mark vilket skulle kunna utnyttjas.

Vägen över ängen till Värmdövägen

I detaljplanen förespråkas en ny väg över ängen vid Torsby gården mot Värmdövägen. Styrelsen har svårt att se nyttan av denna vägdragning. Dels kommer den att skära rakt igenom en värdefull ängsmark och dels kommer utfarten på Värmdövägen att ske med dålig sikt mot Hemmesta hållet.

Styrelsen avstyrker därför att vägen byggs. I stället föreslår vi att Torsby Ekväg blir den samlade utfarten mot Värmdövägen. Styrelsen anser även att det behövs åtgärder att minska hastigheten på Värmdövägen genom Torsby.

2007-11-05

Därför bör en rondell byggas i anslutning till Värmdövägen. Rondellen bör då vara ansluten till både Torsby Ekväg och Torsby Åkerväg. Torsby Ekväg skulle då behöva göra en sväng över den norra delen av ängen. Ett avsevärt mindre ingrepp än den av kommunen föreslagna vägdragning över ängen.

Torsbyvägens avstängning mot Värmdövägen.

I detaljplanen anges att Torsbyvägen ska stängas av mot Värmdövägen vilket stöds av styrelsen med tanke på den skymda sikten och svårighet att starta vid vinterväglag. Dock finns ingen vändplan inritad på detaljplanen där vägen stängs av vilket säkerligen kommer att behövas.

Nya tomter

I detaljplanen finns förslag till nya tomter inritade. Styrelsen anser att det är bra om tomter kan styckas för att underlätta den finansiering som kommer att bli nödvändig i samband med detaljplanens genomförande och VA-utbyggnaden.

Styrelsen anser att fler tomter kan avstyckas t.ex. längs Torsby Sjöväg, dels vid allmänningen mellan tomterna 1:297 och 1:298, dels i hela området mellan tomterna 1:88-1:91- 1:92-1:95.

Styrelsen är osäker över placering av tomter på ängen vid Torsbyvägen då marken enligt uppgift ska vara vattensjuk. Den första tomten ligger dessutom inritad över det krondike som går över ängen med ett stort vattenflöde. Ev. kan samtliga tomter flyttas norrut längs ängen för att lösa detta eller kanske det enbart kan bli en tomt i hörnet Torsby Ekväg och Torsby vägen. En markutredning är nödvändig innan något ställningstagande är möjligt.

Vidare anser styrelsen att det är möjligt med tomter längs Torsby Pilvägs förlängning invid tomterna 1:281-1:283.

När det gäller den av kommunen föreslagna platsen för barnstuga konstaterar styrelsen att den marken också kan vara attraktiv för nya bostäder inom området. Styrelsen har förståelse för att plats för daghem mm bör finnas där det finns ett stort upptagningsområde för förskolebarn, men samtidigt konstaterar styrelsen att Värmdö kommun äger den obebyggda tomten 1:165, vilken är belägen inom samfälligheten om än i Torsbyområdets periferi. Styrelsen föreslår att som kompensation för att kommunen tar i anspråk en attraktiv tomt för daghem o förskola, att denna tomt övergår i Samfällighetens ägo. Styrelsen vill också ifrågasätta om det finns skäl att planera för en förstuga med plats för 100 barn.

Vidare anser styrelsen att tre tomter är möjliga att stycka i anslutning till tomterna 1:156, 1:382 och 1:115.

Torsby Samfällighetsförening

Box 147
139 23 Värmdö

2007-11-05

Styrelsen föreslår ett samråd mellan styrelsen och planenheten för att granska mera noggrant var och om eventuella tomter är möjliga att stycka av. Ett platsbesök blir säkert nödvändigt.

Styrelsen vill även påpeka att ett beslut om att stycka av tomter måste beslutas på ett föreningsmöte och lämpligen kan ett sådant hållas efter årsskiftet där även en ekonomisk redovisning över konsekvenserna av detaljplanen kan redovisas.

Placering av pumpstationer

Styrelsen vill påpeka en diskrepans i detaljplanens ritningar avseende pumpstationers placering.

Fördröjningsmagasin

I detaljplanen finns förslag till fördröjningsmagasin inlagda. Det framgår emellertid inte i beskrivningen om det är tänkt att dessa ska byggas eller om utformningen idag uppfyller den av kommunen önskade infiltrationen, eller om dessa områden inte för nyttjas för annat ändamål än för infiltration. Styrelsen önskar ett klarläggande på denna punkt.

Cykelväg längs Värmdövägen

I detaljplanen föreslås att en cykelväg förläggs från Hemmesta fram till Solängs busshållplats. Styrelsen anser att cykelvägen förlängs ända till Torsbyvägen.

Brygga och badplats vid Torsby Solstig

Styrelsen vill påpeka att brygga och badplats bör anges i detaljplanen vid Torsby Solstigs förlängning mot Hemmesta Träsk.

Vägar

Styrelsen anser inte det motiverat att Torsby Källväg blir uppsamlingsväg. Resenärer till Kalvandö kommer ända att nyttja Värmdövägen och något internt trafikarbete bedöms inte förekomma längs Torsby Källväg.

På kartan anges att Torsby Pilväg når ända ut från Torsby sjöväg till fastigheten 1:295 och att den förses med vändplan. Styrelsen vill påpeka att denna väg inte ingår i förrättningen över Torsby samfällighet. Styrelsen anser heller inte att det är motiverat med väg inom detta område eftersom fastigheterna kan nås via Torsby Sjöväg. För den händelse som fastigheten ansöker om styckning bör servitut sökas genom infart från Torsby Sjöväg.

Torsby Samfällighetsförening

Box 147
139 23 Värmdö

2007-11-05

På kartan anges också att slutet för Torsby Pilväg når ända till huset på fastigheten 1:328. Styrelsen vill påpeka att vägen över tomten 1:372 inte ingår i förrättningen. Enligt kartan kan man bara nå 1:328 genom tomten 1:372, vilket innebär att en ny väg över närliggande tomt behöver anläggas.

Vändplaner

Styrelsen ifrågasätter om det verkligen behövs så stora vändplaner som finns inritade i detaljplanen. Eller är det så att det är huvudmannens uppgift att skapa vändplaner utformade efter respektive behov. Styrelsen önskar ett klarläggande på denna punkt.

Genomförandetid och bygglov samt vägar

I detaljplanen anges 15 års genomförandetid men också att *när anläggningsförrättning genomförts och när nödvändiga förändringar av vägarna genomförts kan bygglov beviljas för nya huvudbyggnader*. Styrelsen konstaterar att om denna innebörd är avsedd att tolkas bokstavligt kommer det att sätta en omotiverad press på föreningen att åtgärda vägar för att försäljningar av tomter kan bli en verklighet för att bl.a. finansiera dessa vägförbättringar. Styrelsen befvarar att ingen köpare är villig att lägga pengar på en tomt som inte kan bebyggas förrän nödvändiga förbättringar på vägnätet genomförts. Styrelsen antar att denna passus i planen härstammar från Plan och bygglagens 5 kap §8 där det anges att bl.a. bygglov inte skall lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän viss trafik-, vatten-, avlopps- eller energianläggning för vilken kommunen inte skall vara huvudman har kommit till stånd.

Styrelsen anser att det är en inskränkning i Plan och bygglagens syfte (1 Kap. §1) att inte tillåta bygglov för nya byggnader i de fall där det både finns vatten och avlopp och vägar framdraget till den tomt där den nya byggnaden avses att uppföras. På denna punkt bör det göras ett förtydligande i detaljplanen. Styrelsen anser att det inte räcker att som nu hänvisa att mindre tillbyggnad kan godtas.

Anläggningsförrättning

Genom att kommunen delat in området i fyra olika delar finns det också en stor osäkerhet vad en ny anläggningsförrättning kommer att leda till. Styrelsen motsätter sig att föreningen delas upp i fyra olika samfälligheter och även att samfälligheten skall förvalta fyra olika delar av området med åtföljande skild bokföring. Som framgått tidigare anser styrelsen att samtliga områden borde ha ingått i detaljplanen.



TORSBY SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
Box 147, 139 23 Värmdö
www.torsbysamfall.org

2007-11-05

Ledningsrätt

Under punkten genomförande beskrivning finns en punkt som behandlar ledningsrätt. Där står att det i planen har införts en bestämmelse som reglerar att all allmän mark skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Styrelsen önskar ett klarläggande på denna punkt.

Utseende

I samrådhandlingarna anges att enbart sadel och pulpet-tak ska kunna byggas i området. Styrelsen anser att denna begränsning ska tas bort.

Styrelsen Torsby Samfällighetsförening

Genom dess ordförande

Olle Klasson

Torsby Samfällighetsförening

Box 147
139 23 Värmdö