



Handläggare  
Niklas Siljebrand  
Mark- och exploateringsavdelningen

Diarienummer  
2017KS/0671

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-PM för Hemmesta 11:324 m fl, Skärgårdskyrkan

### Förslag till beslut

Start-PM för detaljplaneförslag Hemmesta 11:324 m.fl. Skärgårdskyrkan godkänns

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Kommunstyrelsens planutskott har meddelat positivt planbesked för frikyrka, vårdboende, förskola och nya flerbostadshus väster om Hemmesta centrum (Dnr 2017KS/0671, 2017KS/0384). Planarbetets syfte är att möjliggöra expansion av befintlig frikyrka, ombyggnad eller nybyggnad på ny plats, samt utveckling av vårdboende, förskola och bostäder. Planansökan berörs av Skärgårdsvägens framtida ombyggnad och av pågående planarbete för Hemmesta centrum. Planen kommer därför att hanteras med s.k. utökat förfarande.



Karta 1. Planområdet ligger väster om Hemmesta Centrum

### Bakgrund

Ett planbesked för Hemmesta 11:324 m.fl. (Skanska) har godkänts av KSPU 2018-03-22. Planbeskedet innehåller frikyrka, förskola och vårdboende samt bostäder. Ansökan omfattar fastigheterna Hemmesta 11:324, 11:471, 11:223, 11:470 och 11:224.

Ett planbesked för Värmdövik 54:1 m.fl. (Strömma projekt) har godkänts av KSPU 2018-03-22. Ansökan omfattar fastigheterna Värmdövik 54:1 och Värmdövik 19:1. Fastigheterna ligger direkt väster om Skärgårdskyrkan (Hemmesta 11:324) och föreslås ingå i detta planärende.

Diarienummer  
2017KS/0671

Fastigheten Hemmesta 11:224 ingår i detaljplan för Hemmesta centrum, som var på samråd under perioden 2017-04-11 till 2017-05-22. Fastigheten föreslås nu ingå i detta planärende och utredas för flerbostadshus.



*Karta 2. Detaljplaneområdet*

### **Tidigare beslut i ärendet**

Planbesked för Hemmesta 11:324, 11:223, 11:470, 11:471. Frikyrka, vårdboende och bostäder. KSPU 2018-03-22, § 18. Dnr 2017KS/0671

Planbesked för Värmdövik 54:1 och Värmdövik 19:1. Bostäder. KSPU 2018-03-22, § 16. Dnr 2017KS/0384

Beslut om plansamråd om Hemmesta C. Dnr 2015KS/0489

### **Ärendebeskrivning**

Planområdet är beläget i Hemmesta, strax väster om Hemmesta sporthall och Hemmestaskolan. Området som omfattas av två positiva planbesked är i huvudsak inte planlagt. Närliggande områden är planlagda och utbyggda med en varierad bebyggelse bestående av radhus, villor och flerbostadshus med olika upplåtelseform. Det finns goda kommunikationer samt närhet till service, förskolor och skolor. Omgivningarna erbjuder möjligheter till natur- och fritidsaktiviteter.

Diarienummer  
2017KS/0671

Kommunens översiktsplan anger att Hemmesta ska utvecklas till ett sammanhållet och levande centrum med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, handel och offentlig service. Området berörs inte av något riksintresse. I närliggande område, Hemmesta centrum, pågår ett omfattande planarbete. Att de båda planarbetena pågår samtidigt kommer stärka förutsättningarna att arbeta strategiskt i området. Under planarbetet utreds exploateringskonsekvenser. Arbetet ska även föreslå förbättringar av infrastruktur och utreda förutsättning för lokalisering av verksamheter i ett centrumnära bostadsområde.

### Trafikverkets vägplan

Trafikverket kommer under 2018 att påbörja utredningar för att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet på Skärgårdsvägen mellan Ålstäket och Hemmesta Vägskäl. Dessa utredningar kan på sikt innebära att Skärgårdsvägen byggs om med ett bredare vägområde och färre direktutfarer från fastigheterna närmast vägen. Kontinuerlig avstämning avses genomföras med Trafikverket angående väg 274 under detaljplaneprocessen.

### Gällande detaljplaner



Karta 3. Angränsande detaljplaner

Planområdet är beläget mellan Kullsvägen och Skärgårdsvägen. Stora delar av planområdet är ej planlagt bortsett från Hemmesta 11:224 längst i öster (dp 67). I söder angränsar planområdet lokalgatan Kullsvägen som ingår i planområdet. En del av gatusträckningen har idag kommunalt huvudmannaskap (dp 67). Den västra delen av Kullsvägen, inklusive parkeringsplatser har enskilt huvudmannaskap och ingår i gemensamhetsanläggningen Värmdövik GA:13 (dp 91).

Diarienummer  
2017KS/0671

### **Kvartersmark som ingår i planarbetet**

Värmdövik 19:1. Värmdö kommun  
Värmdövik 54:1. BRF EP Värmdövik (Strömma projekt)  
Hemmesta 11:324. Skärgårdskyrkan (som företräds av Skanska)  
Hemmesta 11:223, 11:470, 11:471. (som företräds av Innovation properties)  
Hemmesta 11:224. Värmdö kommun

### **Preliminär tidplan för detaljplanarbetet**

<b>Utökat förfarande</b>	<b>Utförande</b>
Kvartal 1 – 2019	Startskede
Kvartal 4 – 2019	Samrådsskede
Kvartal 2 – 2020	Granskningskede
Kvartal 4 - 2020	Antagandeskede

### **Bedömning**

Planarbetet syfte är att möjliggöra expansion av befintlig frikyrka, ombyggnad eller nybyggnad på ny plats, samt utveckling av vårdboende, förskola och bostäder. Ärendet sammanför flera planbesked. I kommande planarbete ska förslaget utvecklas med hänsyn till placeringar av byggnader, bebyggelseutformning, naturvärden, dagvatten, gårdar, samt vägutformning med tillgänglighet, parkeringsplatser och säkra trafik- och skolvägar. Vidare kommer en koppling för fordonstrafik mellan Kullsvägen och Torshällsvägen att utredas under detaljplanarbetet. Detta för att se om förutsättningar finns för en parallell gata som avlastar lokaltrafik från Skärgårdsvägen och ökar trafiksäkerheten längs en längre sträcka än planområdet. Plankartan ska även redovisa förslag till utformning av kommunalt VA och vid behov placering av pumpstationer, samt behov av markreservat och servitut som påverkar planarbetet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunens planarbete finansieras genom plankostnadsavtal med berörda exploatörer. Samtliga planrelaterade kostnader som krävs för planarbetet bekostas av exploatörerna samt av kommunen i egenskap av fastighetsägare.

Eventuella breddningar, markinlösen och upprustning av väg 274 berör Trafikverket som förhandlar med respektive part. Medfinansiering kan bli aktuell.

Exploateringsavtal kommer senare tecknas med exploatörerna för att reglera genomförandet av detaljplanen. En markanvisning för kommunens fastigheter inom planområdet kan bli aktuell.

### **Konsekvenser för näringslivet**

Planarbetet kommer föreslå ett tillskott av bostäder som bidrar till större underlag och brukare för daglig service i kommunen. Kyrkan har offentlig verksamhet som bidrar till skärgårdens lokala utbud av kultur och service. Planområdet kan utvecklas med god tillgänglighet och bidra till social hållbarhet för både nya och befintliga boende och besökare i området.

Diarienummer  
2017KS/0671

### Konsekvenser för miljön

Bostadsnära rekreationsområde samt livsmiljöer för växter och djur kan påverkas negativt om bebyggelse tillkommer och grönområden tas i anspråk. Dagvatten ska tas omhand och miljökonsekvensnorm för vattendrag förbättras.

Buller från Skärgårdsvägen påverkar befintliga och planerade bostäder närmast vägen. Risker kring transporter av farligt gods innebär att ett bebyggelsefritt skyddsavstånd av 15-25 meter behöver planläggas längs Skärgårdsvägen. Ytterligare skyddsåtgärder kan krävas.

### Konsekvenser för medborgarna

Beslutet medför att arbetet med att ta fram en detaljplan kan startas upp. Nya bostäder i Hemmesta innebär förtätning i ett centrumnära område. Det kollektivtrafikhäna läget tas tillvara av fler boende och ny service för barn och äldre ger bättre förutsättningar för att leva och bo i kommunen. Skärgårdskyrkans fortsatta utveckling ger en bättre samlingspunkt för omnejden, med möjlighet för fler aktiviteter i Hemmesta centrum. Sammantaget ger planläggningen en utökad service för kommuninvånare i olika åldrar. Planläggning av bostäder innebär att bullersituationen kan förbättras och åtgärdas i området med mindre ljudspridning.

Detaljplanprocessen omfattas av utökad planförfarande bestående av två skeden, samråd och granskning då möjlighet att skicka in synpunkter finns. Synpunkterna besvaras och beaktas i kommande planarbete. Under tiden planläggning pågår finns information tillgänglig på kommunens webbsida som ger medborgarna möjlighet att ta del av aktuellt planskede.

### Konsekvenser för barn

En ny plats för förskola utpekats med en möjlig placering inom planområdet. Trafikverkets planer för gång-, cykel- och mopedvägar, busshållplatser och gångportar i närliggande Hemmesta centrum innebär att trafiksäkerheten och trygghetsfaktorer förbättras för barn och ungdomar i hela området. Säkra skolvägar ska utvecklas vidare i planområdet.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/Bilägges ej
1	Dnr 2017KS/0671. Planbesked för Hemmesta 11:324, 11:223, 11:470, 11:471. Frikyrka, vårdboende och bostäder. KSPU 2018-03-22, § 18	Bilägges ej
2	Dnr 2017KS/0384. Planbesked för Värmdövik 54:1 och Värmdövik 19:1. Bostäder. KSPU 2018-03-22, § 16	Bilägges ej
3	Dnr 2015KS/0489. Beslut om plansamråd om Hemmesta C.	Bilägges ej

Diarienummer  
2017KS/0671

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Skanska Sverige AB, Helen Streling Klinga, 112 74 Stockholm

Skärgårdskyrkan ideell förening

Fastighetsägare till Hemmesta 11: 471, 11:223 och 11:470

Värmdöbostäder

Strömma Projekt, Deniz Buluz, Lärkstigen 2, 139 41 Värmdö

Christina Leifman

Samhällsbyggnadschef

Fredrik Cavallin

Planchef