

Handläggare
Karolina Eriksson
PlanavdelningenDiarienummer
2016KS/0530

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för detaljplan Hemmestatorp 1:1

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplanearbete Hemmestatorp 1:1 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Föreslagen planläggning innefattar 25 nya bostäder i radhusform på fastigheten Hemmestatorp 1:1, belägen ca 1 km norr om Hemmesta centrum. På fastigheten finns idag en äldre gårdsbildning och ett friliggande mindre bostadshus. Fastigheten gränsar till Hemmesträsket och Värmdövägen. Genom området går en äldre byväg som kantas av lövträd, bergsknallar och jordbruksmark. En del av området ligger under den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån, + 2,7 möh.

Inom ramen för ett planarbete behöver buller, risk från transport av farligt gods, strandskydd, geotekniska förutsättningar, naturvärden och påverkan på Hemmesta träsk (ex dagvatten) utredas. Antalet bostäder kan behöva minskas för att en exploatering ska vara möjlig.



Översiktskarta med planområdet markerat i rött.

Bakgrund

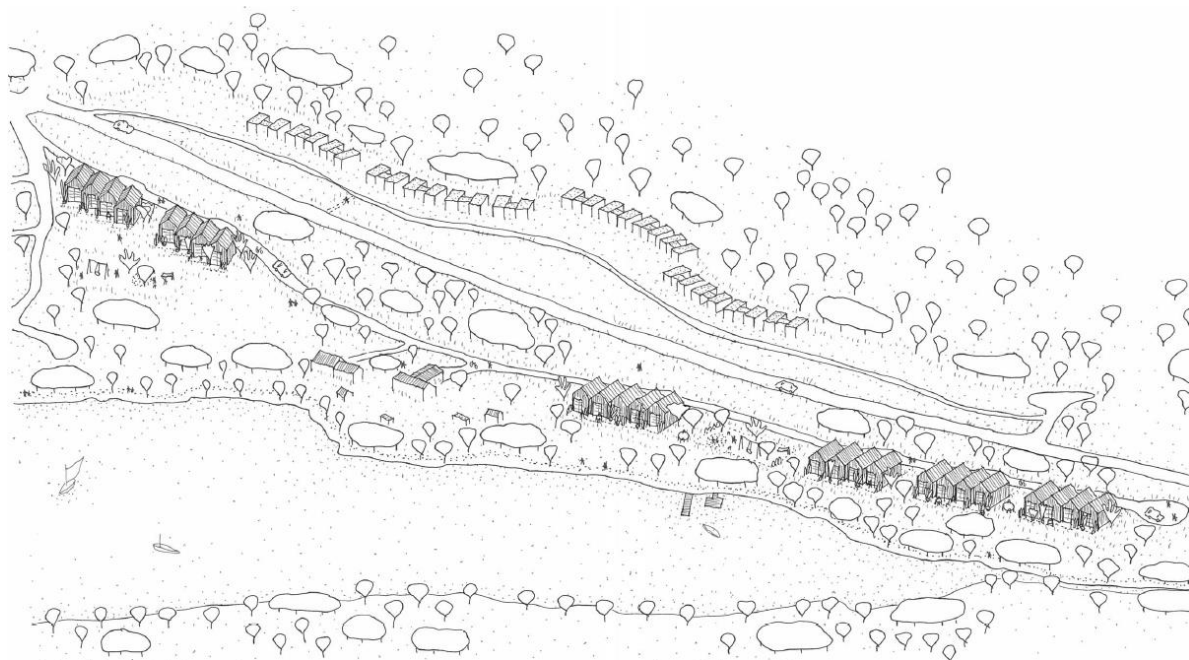
KSPU beslutade 2017-06-15 att ge sökande besked att kommunen är beredd att, i en detaljplaneprocess, pröva en planläggning av Hemmesta torp 1:1 för bostäder. Detaljplanen bedömdes kunna påbörjas under kvartal 3 2019 och bli antagen kvartal 4 2020.

Ärendebeskrivning

Hemmestatorp 1:1 ligger ca 1 km norr om Hemmesta centrum. Området gränsar i väster till Torsby 1:177, där en detaljplan vann laga kraft i januari 2017, i öster till fastigheten Hemmesta torp 1:4, i söder till Hemmesträsket och i norr till Värmdövägen.

I östra delen av fastigheten finns en äldre gårdsbildning med ett bostadshus, uthus och en fruktträdgård. Väster om gårdsbildningen finns ett friliggande mindre bostadshus samt två friliggande villatomter. Fastighetens västra och norra delar utgörs av jordbruksmark. Inom fastigheten går en äldre byväg som kantas av lövträd och bergsknallar.

Föreslagen planläggning innefattar 25 nya bostäder i radhusform. Projektet kan ses som en del av den pågående förtätningen av Kolvik och Torsby som beskrivs i Värmdö kommuns översiktsplan. Planläggningen ökar underlaget för närservice i Hemmesta. Ny utfart mot väg 274 från Hemmestatorp 1:1 kan behöva samordnas med utfart från Torsby 1:177 via Torsby Backväg.



Föreslagen exploatering. Bild: Arrhov Frick Arkitektkontor AB

Bedömning

Start-PM för Hemmestatorp föreslås godkännas. Inom ramen för ett framtida planarbete behöver flera frågor utredas och lösas. Dessa rör buller, risk från transport av farligt gods, strandskydd, geotekniska förutsättningar, naturvärden och påverkan på Hemmesta träsk (ex dagvatten). Antalet bostäder kan behöva minskas för att en exploatering ska vara möjlig då

delar av föreslagen exploatering ligger på mark under den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån, + 2,7 möh. Då en detaljplan kommer att reglera många motstridiga intressen och berör känsliga miljöer, bör planen handläggas med ett utökat förfarande.

Fastigheten ligger ca 1 km norr om Hemmesta. Projektet kan ses som en del av den pågående förtätningen av Kolvik och Torsby som beskrivs i Värmdö kommuns översiktsplan.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet bedöms inte ha några stora ekonomiska konsekvenser för kommunen, detaljplanarbetet kommer att genomföras med plankostnadsavtal. Bostadsprojektet kommer att påverkas av en planerad kommunal pumpstation inom fastigheten Hemmestatorp 1:1. Pumpstationen har i nuläget en provisorisk placering vid Torsby Backväg, men kommer att placeras på jordbruksmarken i Hemmestatorp 1:1s västra del. Öster om pumpstationen, över jordbruksmarken, har ledningsrättshavaren rätt att anlägga och använda en väg.

Detaljplanarbetet kommer att genomföras med plankostnadsavtal.

Konsekvenser för näringslivet

Planläggningen ökar underlaget för närservice i Hemmesta.

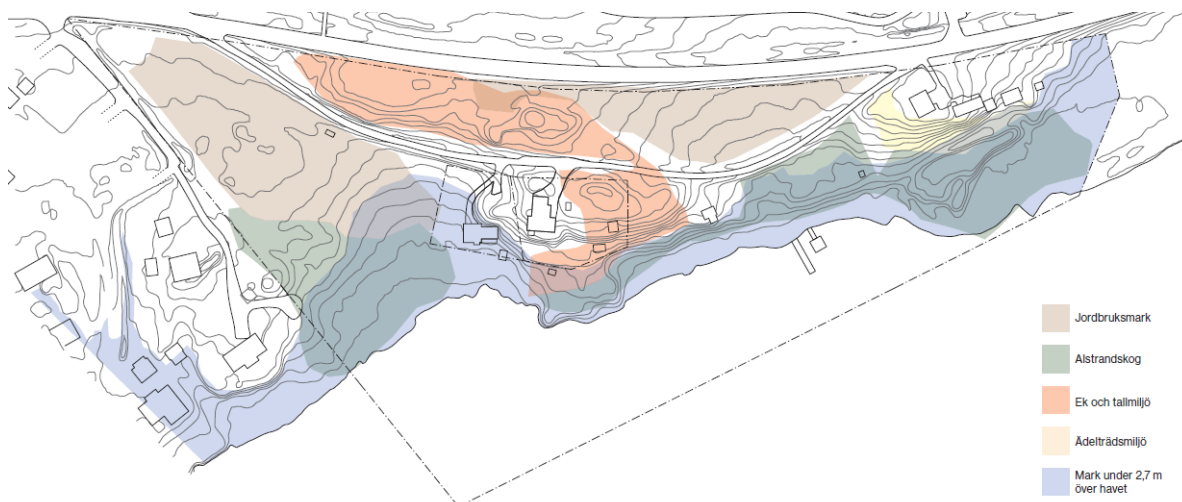
Konsekvenser för miljön

Delar av fastigheten är påverkad av vägtrafikbuller och transporter med farligt gods. Vilka delar av fastigheten som inte kan bebyggas av dessa skäl behöver utredas inom ramen för ett planarbete. Det bör vara möjligt att skapa ostörda uteplatser söder om de nya bostadshusen.

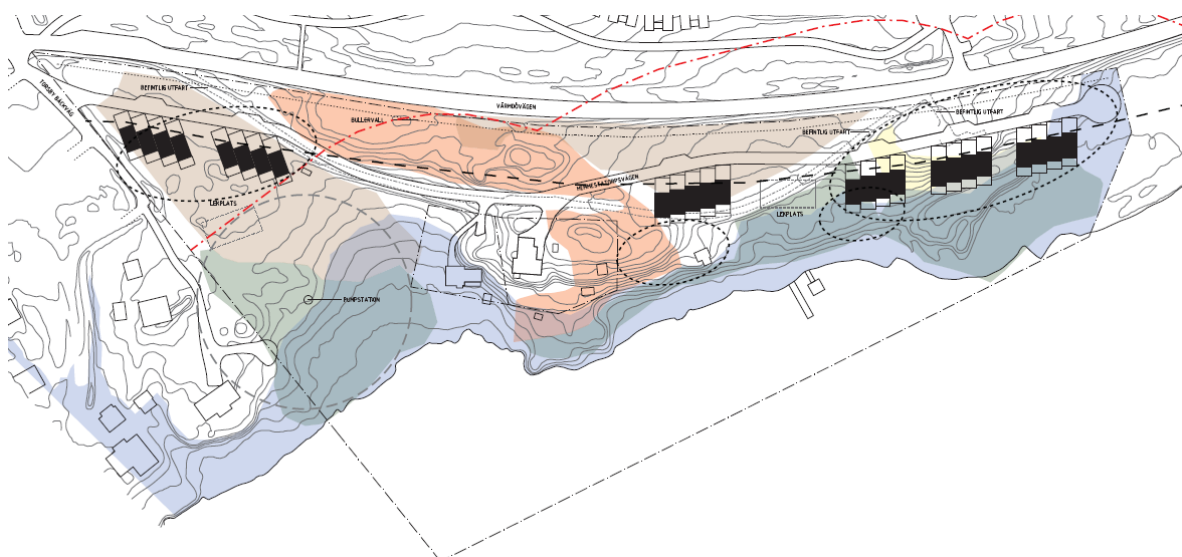
Fastigheten har en obebyggd strandremsa med en enkel gångstig mot sjön Hemmesträsket. Strandområdet har betydelse för de boende i omgivningarna och för växt- och djurliv. Stora delar av exploateringsområdet omfattas av 100 meter strandskydd. Vilka områden som kan anses vara ianspråktagna av befintlig äldre bebyggelse med hemfridszon behöver utredas i planarbetet. Dessa områden kan vara möjliga att planlägga för bostäder.

Hänsyn behöver tas till Hemmesträsket som, enligt Miljöbalken 3 kap 3 §, utgör ett ESKO-område (Ekologiskt Särskilt Känsliga Områden). Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Inom området finns höga naturvärden, främst kopplade till alar, ekar och tallar. På grund av områdets höga naturvärden bör en naturinventering genomföras, värdefulla träd mätas in och bevaras och en spridningsanalys tas fram.



Naturvärden i området



Naturvärden och föreslagen exploatering

Delar av området består av jordbruksmark. Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska produktiv jordbruksmark tryggas och större sammanhängande jordbruksmarker ska inte exploateras. Delar av jordbruksmarken på Hemmestatorp 1:1 kan dock vara möjlig att ta i anspråk då den inte ingår i större sammanhängande arealer, utan utgör mindre ytor jordbruksmark. Det finns sedan tidigare rättighet att bygga en pumpstation på jordbruksmarken i den västra delen av fastigheten och att anlägga en väg öster om pumpstationen. En del jordbruksmark kommer således att tas i anspråk, vilket gör att ytan med jordbruksmark blir mindre.

Delar av området ligger under 2,7 meter över havet, vilket är den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån. Ny bebyggelse bör placeras ovanför denna nivå med hänvisning till klimatförändringar och risken för översvämning. Jordartskartan visar att området består av

glacial lera, urberg och gyttjelera. En undersökning av områdets geotekniska förutsättningar bör upprättas under planarbetet.

Konsekvenser för medborgarna

Exploateringsområdet ligger ca 1 km norr om Hemmesta centrum. Där finns butiker, skola och förskola. Regelbundna förbindelser med buss finns vid Värmdövägen och vid Hemmesta vägskäl. En förstärkt gångväg längs vattnet kan öka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

Konsekvenser för barn

Trafiksäkerheten längs Värmdövägen, väg 274 och passage över vägen behöver förbättras för gående och cyklister i södra delen av Torsby. Detta behöver lösas gemensamt för flera av de bostadsprojekt som förbereds eller genomförs i området.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Ansökan om planbesked	Biläggs ej
2	Tjänsteskrivelse, Planbesked	Biläggs ej
3	Protokollsutdrag med beslut om planbesked	Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Planavdelningen

Sökande