



Handläggare
Viveca Jansson
Plan och exploateringenheten

Diarienummer
KS15/14

Solängens fastighets AB
c/o Ikonhus AB
Torsby Bäckväg 5
139 51 Värmdö

Start-PM för Torsby 1:177

Beslut

Kommunstyrelsen planutskott (tidigare samhällsplaneringsnämnden) beslutar att upprätta Start-PM för Torsby 1:177.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott (tidigare samhällsplaneringsnämnden).

Sammanfattning

Exploatören inkom den 23 juni 2011 med ansökan om planläggning för bostadsändamål för Torsby 1:177. Den 15 november 2011 beslutade samhällsplaneringsnämnden att arbetet med planläggning ska påbörjas och planavtal upprättas med sökanden. Samtidigt får samhällsbyggnadskontoret i delegation att upprätta Start-PM och gå ut på samråd om planförslaget för ny detaljplan för Torsby 1:177.

Bakgrund

Enligt beslut från samhällsplaneringsnämnden den 15 november 2011 har samhällsbyggnadskontoret fått i delegation att upprätta Start-PM och gå ut på samråd om planförslaget för ny detaljplan för Torsby 1:177.

Solängens fastighets AB är ägare till fastigheten Torsby 1:177. Delar av fastigheten var tidigare del i detaljplanearbetet för angränsande detaljplaneområde Torsby 1:249 m.fl. T2, dp 184, men plockades ut ur planområdet inför utställningen. Området plockades ut ur planen på grund av att länsstyrelsen ställde krav på att buller- och riskanalys skulle utföras.

Exploatören inkom den 23 juni 2011 med ansökan om planläggning för bostadsändamål för Torsby 1:177. Den 15 november 2011 beslutade samhällsplaneringsnämnden att arbetet med planläggning ska påbörjas och planavtal upprättas med sökanden. Ett avtal upprättades då, men på grund av förseningar i planarbetet upprättas nu ett nytt aktualiserat plankostnadsavtal. I enlighet med samhällsplaneringsnämndens beslut om att delegera till samhällsbyggnadskontoret att upprätta start-PM samt att gå ut på samråd om planförslaget, aktualiseras start-PM i samband med detta delegationsbeslut.

Enligt kommunens översiktsplan ska Hemmesta utvecklas, blandade boendeformer finnas och bebyggelsen lokaliseras så att man kan gå eller cykla i ökad utsträckning. Ny

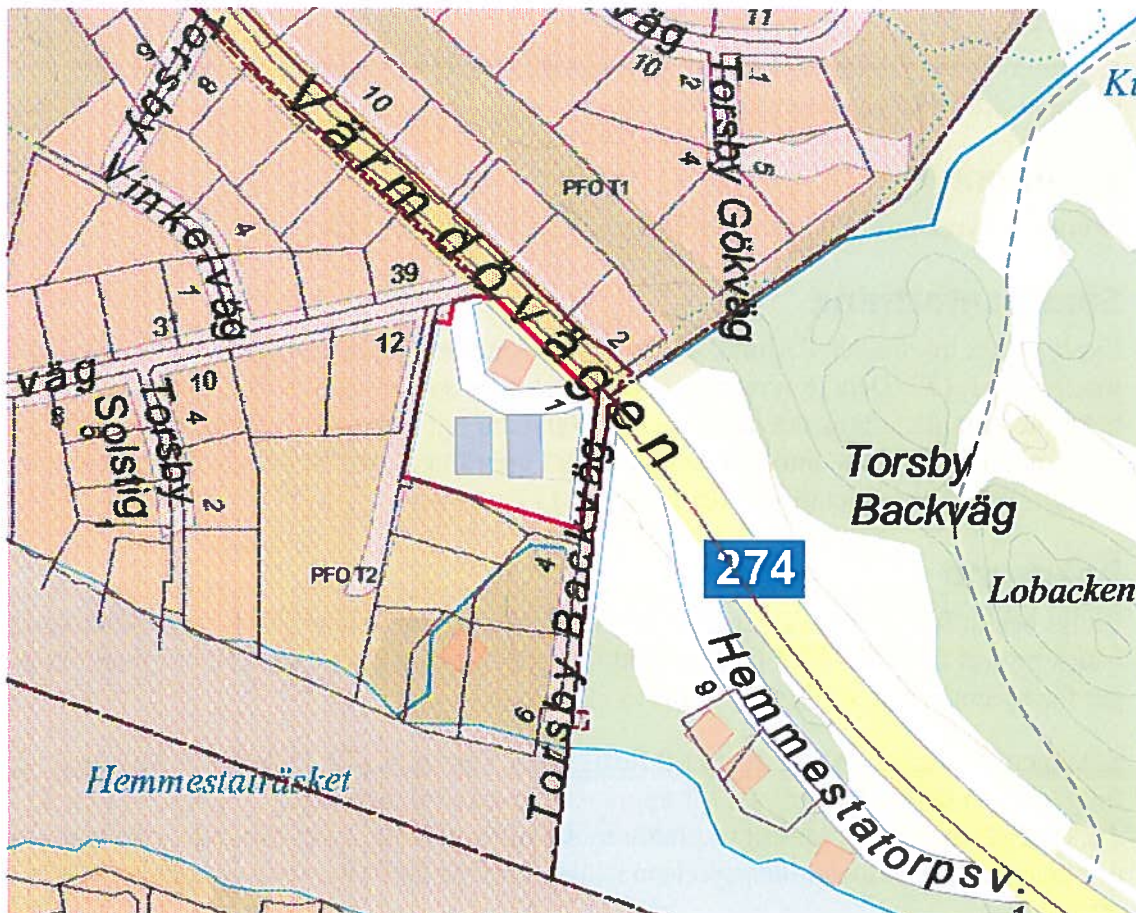
bostadsbebyggelse ska lokaliseras nära utbyggd samhällsservice med möjligheter till kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp. I anslutning till Torsby 1:177 finns GC-väg och busshållplats för SL-bussarna och kommunalt vatten och avlopp är draget i angränsande detaljplaneområde T2.

Ärendetsbeskrivning

Enligt planansökan önskas bostäder uppföras inom området. Parhus, kedjehus och/eller radhus är det som främst ska utredas, men även möjlighet för flerbostadshus kan komma att utredas.

Planområdet

Området är ca 11.580 kvm stort.



Landskapsbild och naturmiljö

Naturmiljön i området är varierande. Fastigheten ligger vid betesmarken i Hemmestatorp och tillkommande bebyggelse kan beroende på utformning få betydande påverkan på landskapsbilden.

Vatten och avlopp

Kommunen eftersträvar att tillkommande bebyggelser ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Antal brukare och kopplingar som behövs i området måste utredas.

Markföroreningar

På fastigheten kan markföroreningar från tidigare verksamhet som handelsträdgård förekomma vilket innebär att ytterligare utredningar behöver göras i det fortsatta planarbetet för att lokalisera och avlägsna dessa om området ska bebyggas med bostäder.

Buller

Enligt en översiktlig bullerkartläggning som utförts i Värmdö Kommun år 2004, kommer bullervärdet (55 dB) i viss uträkning att överskridas vid fasaderna för bostäder närmast väg 274 om dessa placeras ca 30 m från väg. Därför behöver en bullerutredning göras.

Transport av farligt gods

Fastigheten ligger vid väg 274 som är sekundär transportled för farligt gods. En riskbedömning måste göras. Bostadsbebyggelse ska placeras utanför riskområdet utmed vägen.

Tillgänglighet

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Värmdövägen, väg 274, vilken även är en genomfartsväg för trafik mot Värmdölandet och vidare mot Vaxholm. Fyra busslinjer med hållplats invid vägen, norr om fastighet Torsby 1:177, passerar på Värmdövägen samt ligger i Hemmesta slutstationen för buss 474 som är direktbuss till Slussen.

En gång- och cykelbana finns längs väg 274.

Bedömning

Ny bebyggelse på fastighet Torsby 1:177 ska prövas inom detaljplanarbetet. Bebyggelsen bör bestå av bostadsrätter, men möjlighet för hyresrätter kan utredas inom planarbetet. Området kan erbjuda goda förutsättningar för bostadsändamål genom närhet till Hemmesta centrum, kollektivtrafik och tillgång till anslutning till befintligt kommunalt vatten- och spillvattennät.

Bullerutredning, riskanalys, markundersökning för föroreningar och dagvattenutredning måste genomföras inom ramen för detaljplanarbetet. Funktion och gestaltning av bebyggelsen är viktiga frågor som behöver belysas i planarbetet för att få en bra anslutning mellan befintlig och tillkommande bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten ägs av Solängens fastighets AB. Framtagandet av detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal.

Planområdet ligger i direkt anslutning till detaljplan dp 184. Planområdet kommer att bli en del av befintlig vägförening och enskilt huvudmannaskap kommer gälla inom området. Detta innebär att drift och underhåll av allmän plats sköts av samfällighet/vägförening.

Konsekvenser för miljön

Dagvattnet måste hanteras så att påverkan på recipienten Hemmestaträsket inte ökar. Om det finns föroreningar inom området på grund av tidigare markanvändning som han-

delsträdgård kommer dessa att saneras innan området bebyggs. Detta innebär en miljöförbättring. Vid planläggning ska hänsyn tas till väg 274 som är sekundär omledningsväg för farligt gods och anpassningar göras för att klara satta rekommendationer för omgivningsbuller vid bostäder.

Konsekvenser för medborgarna

Behovet av bostäder i området kring Hemmesta bedöms vara stort. Många befintliga bostäder är relativt stora och inom denna detaljplan planeras parhus, radhus och/eller kedjehus. Möjlighet för en del mindre lägenheter kommer också att utredas. Genom tillkomst av dessa bostäder bedöms medborgare som söker en boendeform mindre än fristående villa kunna få ett alternativ.

Medborgare kommer att ges möjlighet att yttra sig om boendeformerna under planprocessen.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av planen kan ge möjlighet för barnfamiljer att bo i ett område där möjligheter till lek, närhet till förskola och skola finns samt där naturen (bla skogsområden och Hemmesta sjöäng) ligger nära.

Medborgare kommer att ges möjlighet att yttra sig om detaljplanen under planprocessen.


Sändlista för beslutsexpediering

Solängens fastighets AB, c/o Ikonhus AB, Torsby Bäckväg 5, 139 51 Värmdö

Kommunstyrelsens planutskott



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Carina Molin
Avdelningschef Samhällsbyggnad