



Start-PM för Hemmesta centrum

Förslag till beslut

1. Kommundirektören uppdras att avsluta pågående planärende (dnr: 15KS/74) avseende Hemmesta centrum.
2. Förnyat start-PM för Hemmesta centrum godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Arbetet med att skapa en detaljplan för omvandling av Hemmesta centrum har pågått under en längre period utan att komma till avslut. Ett antal knäckfrågor har under projektets gång uppstått vilket förhindrat fortsatt arbete. Dessa knäckfrågor har nu kunnat behandlas på annat sätt och med annan inriktning och utformning varför vi behöver ta ett omtag av planarbetet. Omtaget är så omfattande att ett nytt start PM för detaljplanläggningen av Hemmesta centrum erfordras.

Bakgrund

Hemmesta centrum betecknas i den gällande översiktsplanen som ett centrumområde i behov av förändring. Denna bedömning gjordes i 2003 års översiktsplan i vilken konstateras att "Hemmesta centrum erbjuder idag ett torftigt utformat kommundelscentrum för de boende på Värmdölandet" Läget är dock centralt med lägesegenskaper att kunna vara handelscentrum för Värmdölandet och dess framtida utveckling. Inom gångavstånd finns omkring 800 småhus. Omgivningarna erbjuder stora möjligheter till natur- och fritidsaktiviteter. Det finns goda kommunikationer samt närhet till service, förskolor och skolor.

Kommunstyrelsens beslutade 12 januari 2007 att godkänna start-PM för Hemmesta 11:225 med flera. För hela Hemmesta centrum antogs ett start-PM 13 maj 2008. Ett kompletterande inriktningsbeslut har fattats i samhällstekniska nämnden 16 juni 2009 rörande detaljplaneprogrammets inriktning, innehåll och omfattning. Programmet skulle ligga till grund för kommande detaljplaner.

Ett detaljplaneprogram för Hemmesta centrumområde upprättades januari 2010. Samrådet om detaljplaneprogrammet genomfördes under februari 2010. Fastighetsägandet inom centrumområdet är splittrat. Det finns sju privata fastighetsägare på södra sidan

om vägen varav fem bedriver handelsverksamhet, en hästgård samt en saneringsfastighet. Därtill har Värmdö kommun och Värmdö bostäder betydande markinnehav

Ärendebeskrivning

Arbetet med att få fram en detaljplan för Hemmesta centrum har pågått med varierande intensitet över en längre tid. Ett flertal princip frågor har dykt upp under ärendets beredning vilket har fått till följd att arbetet avstannat eller behövt omarbetas. Med föreliggande start-PM som grund förväntas i dagsläget, tidigare, definierade princip frågor kunna hanteras.

I och med detta beslut upphävs tidigare formaliserade dokument i ärendet. Det tidigare planarbetet avslutas formellt och nytt planarbete startas upp inom nu aktuell gällande PBL-lagstiftning.

Bedömning

Kommunstyrelsens planutskott föreslås besluta att godkänna start-PM för Hemmesta centrum.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet medför inte några större ekonomiska konsekvenser inledningsvis. Framtagning av detaljplanen kommer att fördelas mellan berörda fastighetsägare i förhållande till nyttan av planen. Projektet kommer att drivas som ett exploateringsprojekt och redovisas separat.

Konsekvenser för miljön

Beslutet medför ingen förändring på belastningen av miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Beslutet medför att arbetet med att ta fram en detaljplan för Hemmesta centrum kan startas upp och leda till ett levande och tryggt Hemmesta centrum.

Konsekvenser för barn

Beslutet medför inledningsvis inga direkta konsekvenser för barn. På sikt ska dock detaljplanen resultera i en förbättrad miljö avseende trafik, tillgänglighet och säkerhet.

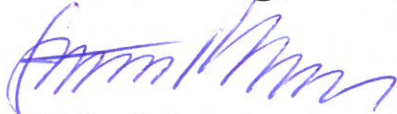
Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Start-PM	Bilaggs


Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Förvaltningen



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Lars Öberg
Sektorchef



Start-PM Hemmesta Centrum m.fl.

Bakgrund

Hemmesta Centrum betecknas i gällande översiktsplanen som ett centrumområde i behov av förändring. Denna bedömning gjordes redan i 2003 års översiktsplan i vilken konstateras att *"Hemmesta centrum erbjuder idag ett torftigt utformat kommundelscentrum för de boende på Värmdölandet"* Läget är dock centralt med egenskaper att kunna vara handelscentrum för Värmdölandet och dess framtida utveckling. Inom gångavstånd finns bl.a. omkring 800 småhus och dessutom flerbostadshus. Det finns goda kommunikationer samt närhet till service, förskolor och skolor. Omgivningarna erbjuder stora möjligheter till natur- och fritidsaktiviteter.

Kommunstyrelsen beslutade 2007-09-12 att godkänna start-PM för Hemmesta 11:225 med flera fastigheter. För hela Hemmesta centrum antogs ett start-PM 2008-05-13. Ett kompletterande inriktningsbeslut har fattats i samhällstekniska nämnden 2009-06-16 rörande detaljplaneprogrammets inriktning, innehåll och omfattning. Programmet skulle ligga till grund för kommande detaljplaner. Ett detaljplaneprogram för Hemmesta centrumområde upprättades januari 2010. Samrådet om detaljplaneprogrammet genomfördes under februari 2010.

Fastighetsägandet inom centrumområdet är splittrat. På norra sidan av vägen i det hitillsvarande planområdet finns flera fastighetsägare. Det finns sju privata fastighetsägare på södra sidan om vägen varav fem bedriver handelsverksamhet, en hästgård samt en sneringsfastighet. Därtill har Värmdö kommun och Värmdö bostäder betydande markinnehav varav Värmdö bostäders mark i huvudsak är bebyggd med moderna flerbostadshus. Samtliga privata fastighetsägare på södra sidan om vägen som förväntas att i ny plan få byggrätter har sedan 2011 samverkat. I syfte att hålla ihop planeringen och samverka med fastighetsägarna träffade kommunen ett detaljplaneringsavtal med flertalet privata fastighetsägare 2012.

Planarbetet har emellertid inte kunnat slutföras. Brister att notera är:

- Stora gatulängder i förhållande till bebyggelsens omfattning.
- Låg exploateringsgrad i förhållande till plans ekonomiska förutsättningar.
- Brist på stadsmässighet i gestaltning, avsaknad av attraktiv torgbildning.

- Brist på koncentration av handelsytor.
- Hänsynstagande till fastighetsgränser och ägoförhållanden till men för effektiv markanvändning.
- Oattraktiv övergång för gående mellan det södra planområdet och norra sidans bebyggelse som inte skapar samband med centrala ytor på södra sidan.

Kommunen delar fastighetsägarnas åsikt om att framtagna planförslag vare sig innebär lämplig markanvändning i PBL:s mening eller är genomförbara ur planekonomisk mening. Dessutom har den arbetsform som kommunen har tillämpat vad gäller samverkan med fastighetsägarna inte fungerat fullt ut.

En förutsättning som nu har tillkommit är pågående utredning om förbifart Hemmesta. Kommunstyrelsen har hösten 2014 givit kommundirektören i uppdrag att utreda frågan om en ny trafikled lokaliserad öster om Hemmesta. Om en sådan lösning kommer till stånd kommer Skärgårdsvägens funktion som genomfartsled för trafiken väster om Hemmesta centrum till öster om centrum att upphöra liksom dess funktion som reservled för farligt gods. Därmed kommer trafikflödet att minska kraftigt och krav som följer av ett nytt centrum på Skärgårdsvägens upprustning, blir förändrade.

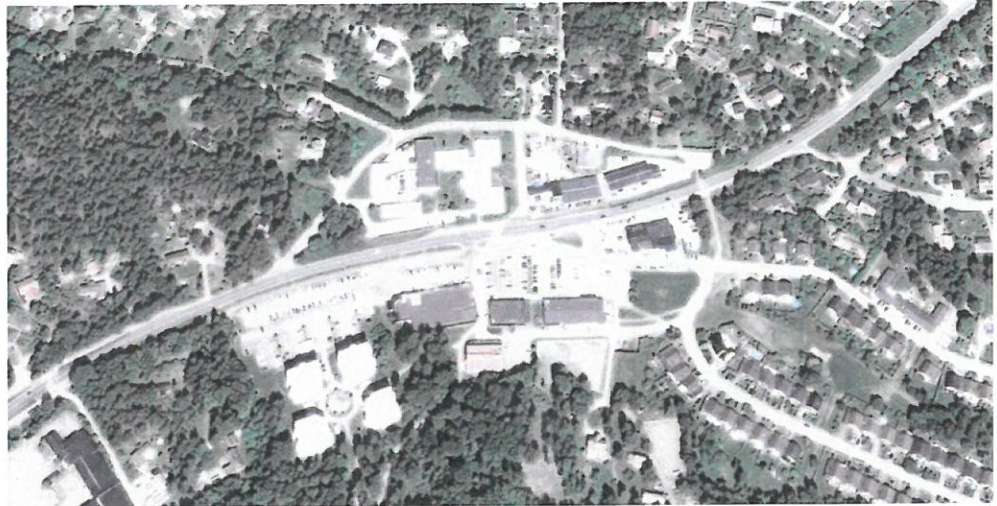
Därtill kommer att en större fastighetsägare på norra sidan om Skärgårdsvägen saknar vilja att delta i planutvecklingen samt att en mindre fastighetsägare på södra sidan inte heller medverkar positivt.

Ny start-PM och nytt planärende

Kommunens slutsats av det som ovan redovisats är att tidigare beslut som styr planutvecklingen för Hemmesta centrum saknar relevans i de delar som har beskrivits. Pågående planärende som rör centrumomdaningen föreslås därför avslutas. Föreliggande start-PM ersätter tidigare beslut om start-PM och planprogram i de delar som här läggs fram. Ett nytt planärende för Hemmesta centrum öppnas därmed.

Nuläge

Hemmesta Centrum är idag en etablerad centrumnod och knutpunkt för kommunikationer för boende på Värmdölandet. Handelsverksamheten är sedan många år under stark tillbakagång. Den centrala delen av planområdet är präglad av mycket stora parkeringsytor. Mängden parkeringsplatser är överdimensionerade i förhållande till pågående handelsverksamhet, däremot används stor del av parkeringsplatserna för olaglig infartsparkering i dag. Nuvarande centrumstruktur är splittrad och otydlig utan uppsamlade huvudsakliga ytor dit verksamheternas entréer riktas. Handelsytornas fasader är slutna och det saknas kontakt mellan inne- och utemiljön. Skärgårdsvägen är en upplevelsefattig genomfartsgata med ett nuvarande trafikflöde av ca 9 000 fordon per dygn och utgör sekundär transportled för farligt gods. Övergångar mellan södra och norra sidan av vägen är otillfredsställande liksom påfarterna till Skärgårdsvägen på både norra och södra sidan. Hela områdets visuella och fysiska intryck domineras av Skärgårdsvägen och de stora parkeringsytorna. I området finns som enda bostadsbebyggelse Värmdö Bostäders fyra punkthus. I västra delen av planområdet finns en stor saneringstomt. Södra delen av planområdet används i stor utsträckning som hästgård.



Flygbild över Hemmesta Centrum



Miljöbild av centrumområdet

Den första detaljplaneetappen - Hemmesta centrum utan vägområde och skyddszon

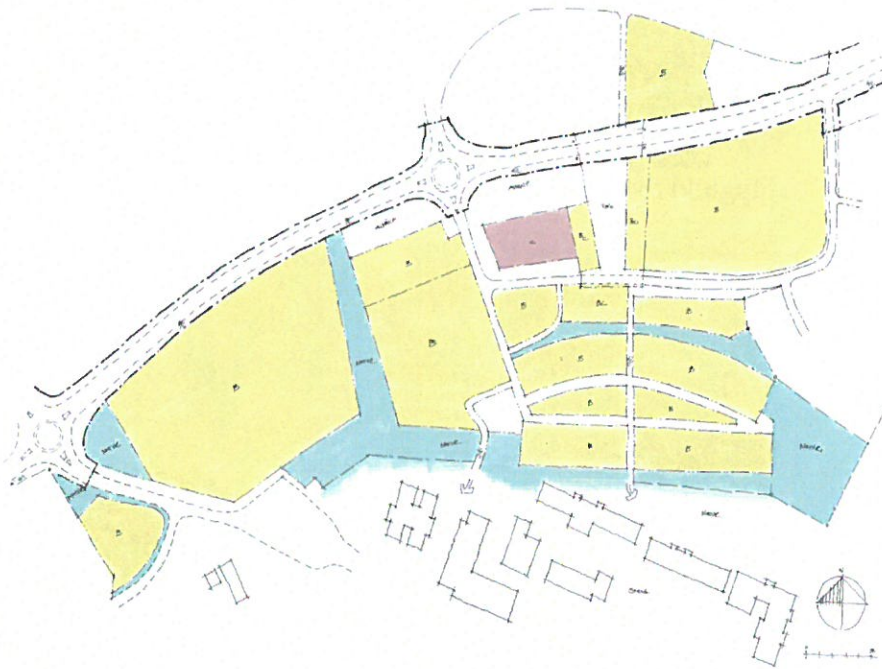
Förnyelse och omdaning av centrumområdet har stöd av gällande översiktsplan.

Efter att koncept och idéer kring en helhetsstruktur arbetats fram föreslås en etappvis indelning av området i två detaljplaner. Skälet är att kunna påbörja en omgestaltning av Hemmesta centrum, med ett attraktivt torg och ny bebyggelse med bostäder och verksamhetslokaler, utan att det pågående arbetet med en förbifart Hemmesta påverkar planarbetet. Det innebär att Skärgårdsvägens vägområde lyfts ur detaljplanen i den första

planetappen i väntan på ett beslut kring en flytt av dels genomfartstrafiken och dels funktionen som sekundär transportled för farligt gods.

Strukturplan

Inför det fortsatta planarbetet redovisas nedan en strukturplan utan Skärgårdsvägen. Strukturplanen anger kvartersgränser, gators lokalisering, avgränsning av handel, allmän plats samt grönytor. Av strukturplanen framgår bl.a. att Skärgårdsvägen förutsätts få en ny rondell som blir huvudutfart från planområdet och som dessutom hanterar påfarten från Furubacksvägen på norra sidan. Dessutom öppnas en påfart i östra området. Förbättringarna av Skärgårdsvägen förutsätts genomföras inom ramen för att vägen fortfarande är allmän väg och är belägen utanför det nya planområdet.



Strukturplan

Planeringskoncept

Hittillsvarande planstudier tyder på följande. Bebyggelsen ska vara stadsmässig. Lämplig omfattning av ny bebyggelse är mellan 500 och 600 bostäder när detaljplaneetapp två har genomförts. Fortsatt centrumverksamhet underbyggs genom det ökade befolkningsunderlaget, men handelns ytor bör minska till omkring 4 000 m². En markanvändning

som innefattar även den andra planetappen genomförs, har visat att t.ex. med en omfattning av 537 bostäder blir exploateringsstalet 0,65. Detta kan jämföras med t.ex. Hammarby Sjöstad där exploateringsstalet är mer än dubbelt så högt (1,43). Trots denna relativt låga täthet i bebyggelsen bedöms att det går att åstadkomma en stadsmässig bebyggelse. Merparten av bostäderna kommer att bli lägenheter i flerbostadshus med fyra till fem våningar. Övriga bostäder kommer att bli dels stadsradhus i östra delen av området och dels en förhållandevis tät radhusbebyggelse i det södra området. Handel och verksamheter bör koncentreras till ett centralt beläget torg. Omfattning av parkeringsplatser ska bl. a. förutsätta samutnyttjande så att antalet parkeringsplatser minskar.

En övergripande ekonomisk styrning av projektet som förutsätter att planen är genomförbar är nödvändig. En sådan princip bör styra avvägningar där de ekonomiska förutsättningarna i planen ställs mot t.ex. bebyggelseutformning och gestaltning.

Utformning

Den övergripande idén inför etapp 1 är att skapa en tydligare och mer uppsamlade mötesplats/torgbildning med en variation av butiker, restauranger bostäder och verksamheter. Bebyggelsen ska vara tät närmast torget och avta i täthet mot områdets perefieri. Gaturummen bör smalnast av med indelning i tydliga stråk och ytor för de olika trafikslagena, utan planskild separering. Parkering ska möjliggöras längs gatorna och dela upp parkeringsytorna i mindre enheter. Mötet mellan det förändrade gaturummet och framtidens kommundelscentrum/ handelstorg behöver initialt studeras i ett sammanhang. I arkitekturen bör lokalernas verksamheter synliggöras utifrån. Ny grönska bör tillföras.

Vid ett av kommunen anordnat informationsmöte för allmänheten den 16 juni presenterades planprojektet. Vid presentationen konstaterades att det finns många alternativa lösningar av gestaltningen som traditionell, småskalig, funktionsblandad m.m. Synpunkter på bl. a. Skärgårdsvägens utformning, parkeringens omfattning och annat lämnades, då utformnings- och gestaltungsfrågor prövas i detalj under planarbetet.

Planprocess och genomförande

Detaljplanarbetet ska genomföras med ett nytt arbetssätt. Arbetet ska leas av en av kommunen och fastighetsägarna gemensamt utsedd processledare och ska resultera i en samrådshandling. Samrådshandlingen ska vara klar första kvartalet 2016. Efter samrådshandlingens framtagande leder kommunen projektet som då i huvudsak omfattas av myndighetsutövning fram till en antagandehandling som bör vara färdig första kvartalet 2017. Det som här sagts avser första detaljplaneetappen. Den andra detaljplaneetappen med Skärgårdsvägen, om den kommer till stånd, får en egen styrning och tidplan.

Planarbetet ska övergripande styras av att planen ska vara ekonomiskt genomförbar. Kostnader för planering, ledning, externa utredningar samt utförande av områdesanläggningar ska fördelas mellan fastighetsägarna (bl.a kommunen och Värmdö Bostäder) efter nytta. Kostnader för generalplaneanläggningar (Skärgårdsvägens omdaning) ska fördelas mellan fastighetsägarna och kommunen efter vad som är skäligt.

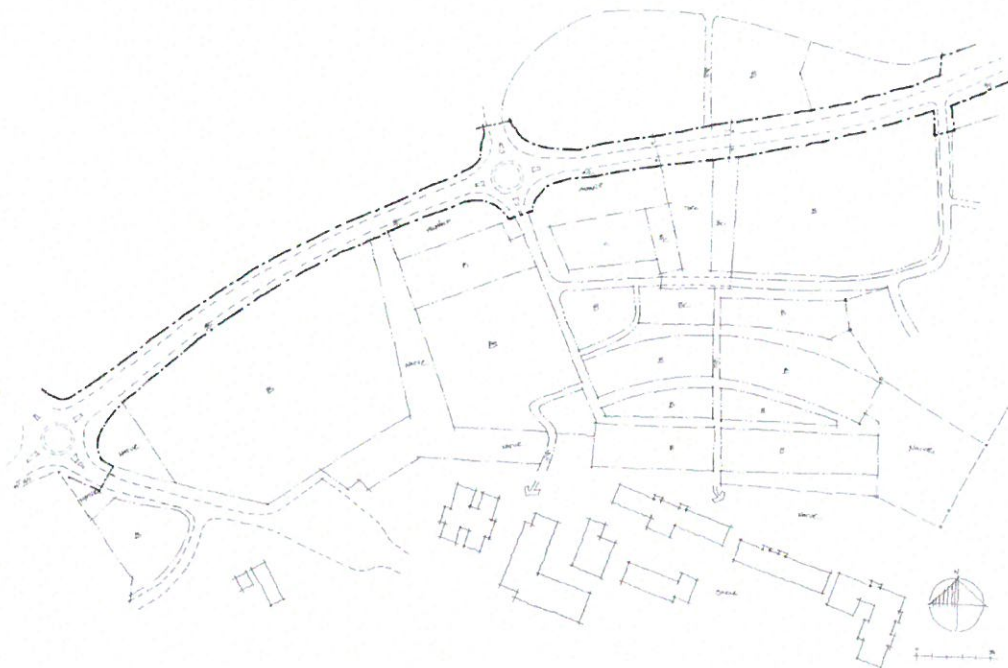
Planen ska genomföras med kommunalt huvudmannaskap. Nya plan-och bygglagens regler ska tillämpas. Mellan kommunen och huvuddelen av fastighetsägarna ska ett planeringsavtal upprättas som reglerar bl.a. planprocessen, ledning av processen, principer för kostnadsfördelning och byggrättsfördelning samt tidplaner.

En möjlig andra planetapp

Den andra detaljplaneetappen - Hemmesta centrum med vägområde

En andra etapp förutsätter beslut om genomförande av förbifart Hemmesta. Etappen innebär att Skärgårdsvägen förbi centrumbildningen läggs in i särskild detaljplan bredvid planområdet för den första planetappen. Beslut om att inleda denna planetapp fattas inte i detta skede.

Den övergripande idén inför etapp 2, då den nya förbifarten tas i bruk och trafikmängden kraftigt reduceras, är att omgestalta Skärgårdsvägen till en levande stadsgata. Här avses det centralt belägna vägavsnittet förbi centrumbildningen mellan den nya rondellen och den nya östra påfarten. I en särskild detaljplan kan då vägområdet läggas in och bli allmän plats, d.v.s. gata som övergår i kommunal väghållning.



Planområde etapp 2

Ett idéutkast för Skärgårdsvägens omgestaltning i etapp 2 kan innefatta att:

Smalna av gaturummet med indelning i tydliga stråk och ytor för de olika trafikslagen (utan planskild separering av trafikslagen). Underbygga fortsatt centrumverksamhet genom ytterligare kvartersmark för bostäder och tillkommande verksamhetslokaler. Tillföra ny grönska. Införa en sänkt hastighetsgräns som kan bidra till ökad attraktivitet för oskyddade trafikanter. Skapa en kvalificerad övergång för bl a gångtrafikanter mellan södra och norra sidan som en förlängning av torgytan. Eventuellt möjliggöra parkering längs gatan och dela upp de stora parkeringsytorna till mindre enheter.

Denna planetapp innefattar också att planändra det område närmast Skärgårdsvägen som i planetapp 1 förväntas få begränsningar i användningen av kvartersmarken för bebyggelseändamål. När restriktionerna p g a ändrad trafikbelastning på Skärgårdsvägen minskar eller upphör kan bebyggelsen flyttas närmare den nya gatan. Som tidigare sagts ingår inte etapp 2 i beslut om denna start-PM.

