

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2016KS/0530

Kommunstyrelsens planutskott

Planansökan, Hemmestatorp 1:1

Förslag till beslut

1. Sökande ges besked att kommunen är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva en planläggning av Hemmestatorp 1:1 för bostäder.
2. Avgift för planbesked, medelstor åtgärd, är 17 920 kr enligt taxa för planbesked 2017. Faktura för avgiften skickas separat.
3. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under kvartal 3, 2019, och bli antagen kvartal 4, 2020.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Hemmestatorp Fastighets AB har i april 2017 ansökt om planbesked för 25 radhus i den södra delen av Torsby. En tidigare ansökan från 2016 omfattade 85 radhus och en gruppbostad.



Karta som visar det föreslagna exploateringsområdet norr om Hemmesta, markerad med röd oval.

Diarienummer
2016KS/0530

Det nya bostadsområdet får gångavstånd till service och skolor i Hemmesta. Exploateringen får ses som en fortsättning av den pågående förtätningen av Torsby och Hemmesta. Planläggning tillstyrks. Under planarbetet behöver det utredas närmare hur bostadsprojektet ska anpassas till gällande strandskydd, vägtrafikbuller, transporter av farligt gods och planerad pumpstation i Torsby.

Bakgrund

Området är inte planlagt. Fastigheten har tidigare ingått i PFO-planen Torsby T2 som ett planerat parkområde men lyftes ut ur planen efter samrådet. Motivet för att lyfta ut området framgår inte av planhandlingarna. Hemmestatorp 1:1 ligger direkt söder om ett nytt boende för nyanlända vid Värmdövägen (väg 274) i Torsby.

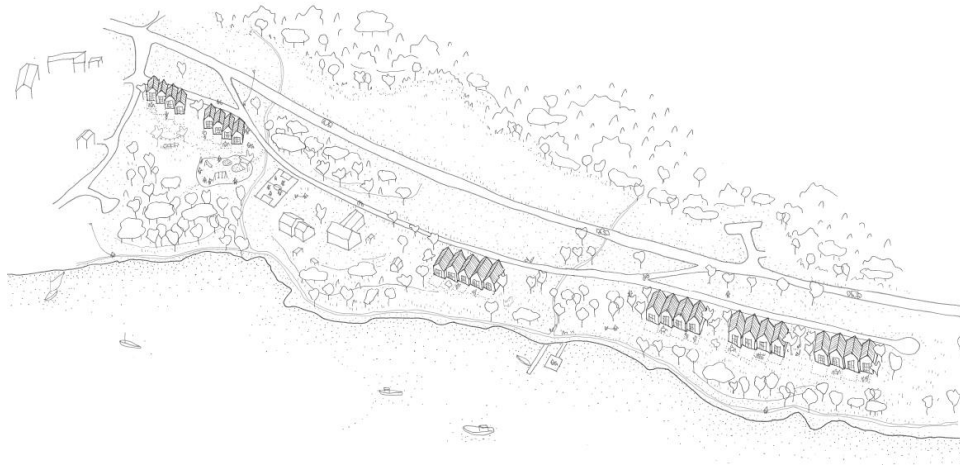


Flygbild. Området ligger vid Hemmesta träsk i Torsby. Ansökan omfattar inte de två fastigheterna med röd ram i kartans mitt.

Ärendebeskrivning

En ansökan om planläggning för 85 radhus m.m. inkom till kommunen 2016-08-31. Efter en dialog med förvaltningen om projektets omfattning lämnades en ny ansökan med 25 radhus in 2017-04-20.

Diarienummer
2016KS/0530



Skiss från planansökan.

Bedömning

Allmänt

Hemmestatorp 1:1 ligger ca 1 km norr om Hemmesta centrum och kan ses som en del av pågående förtätning av Kolvik och Torsby som beskrivs i översiktsplan 2012-2030 (ÖP). Området gränsar i väster till exploateringsprojektet Torsby 1:177 som vann laga kraft i januari 2017. Ny utfart mot väg 274 från Hemmestatorp 1:1 kan behöva samordnas med utfart från Torsby 1:177 via Torsby Backväg. Projektet ökar underlaget för närservice i Hemmesta. Fastigheten Hemmestatorp 1:1 bedöms i de delar som inte är bullerstörda eller omfattas av strandskydd vara lämplig att bebygga med bostäder. Åtgärder för anpassning till transporter med farligt gods kommer att behövas. Det kan medföra krav på bullervall eller en bebyggelsefri zon på ca 30 meter från väg 274.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet bedöms inte ha några stora ekonomiska konsekvenser för kommunen, detaljplanarbetet kommer att genomföras med plankostnadsavtal. Bostadsprojektet begränsar dock möjligheterna att anlägga en kommunal pumpstation inom fastigheten Hemmestatorp 1:1. Detta behöver utredas vidare i kommande planarbete. Denna pumpstation har tills vidare en provisorisk placering vid Torsby Backväg.

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 får utredas närmare under kommande planarbete. Det kommer att vara möjligt att skapa ostörda uteplatser söder om de nya bostadshusen.

Fastigheten har en obebyggd strandremsa med en enkel gångstig mot sjön Hemmestaträsket. Strandområdet har betydelse för de boende i omgivningarna. Stora delar av

Diarienummer
2016KS/0530

exploateringsområdet omfattas också av 100 meter strandskydd. Det får utredas närmare under planarbetet vilka områden som i nuläget kan anses vara ianspråktagna av befintlig äldre bebyggelse med hemfridszon. Dessa områden kan vara möjliga att planlägga för bostäder.

Delar av området består av jordbruksmark som inte ska bebyggas enligt miljöbalken och kommunens ÖP. Delar av området ligger också under 2,7 meter över havet, vilket är rekommenderade lägsta grundläggningsnivån.

Det finns en del gamla ekar och tallar inom området som bör bevaras.

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 vägsäl.

Konsekvenser för barn

Trafiksäkerheten längs Värmdövägen, väg 274, och vid passage av 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	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Hemmestatorp Fastighets AB

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



2016 -08- 3 1

Dnr 2016KS/0530

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)

Hemmesta Torp 1:1

Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)

Hemmestatorpsvägen 1-3

Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)

Hemmestatorp Fastighets AB

Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens

Den sökande

Företag Hemmestatorp Fastighets AB	Personnr/Organisationsnr 559008-8315
Namn Katarina Lirén	Adress Box 162 64
Postadress 103 24 Stockholm	E-post katarina.liren@serafim.se
Telefon, dagtid: 0769496061	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Planlägga bostäder, se bilagd projektbeskrivning
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Se bilagd projektbeskrivning
Övriga upplysningar
Bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input checked="" type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input type="checkbox"/> Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

Datum 2016 08 30	Datum 2016 08 30
Namnsteckning 	Namnsteckning
Namnförtydligande Katarina Lirén	Namnförtydligande Johan Tilander

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura sänds separat. Aktuell taxa och information om planprocessen finns på kommunens webbplats, varmdo.se. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till:

Värmdö kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, 134 81 Gustavsberg



2016 -08- 3 1

Dnr 2016KS/0530

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)

Hemmesta Torp 1:1

Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)

Hemmestatorpsvägen 1-3

Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)

Hemmestatorp Fastighets AB

Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens

Den sökande

Företag Hemmestatorp Fastighets AB	Personnr/Organisationsnr 559008-8315
Namn Katarina Lirén	Adress Box 162 64
Postadress 103 24 Stockholm	E-post katarina.liren@serafim.se
Telefon, dagtid: 0769496061	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Planlägga bostäder, se bilagd projektbeskrivning
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Se bilagd projektbeskrivning
Övriga upplysningar
Bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input checked="" type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input type="checkbox"/> Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

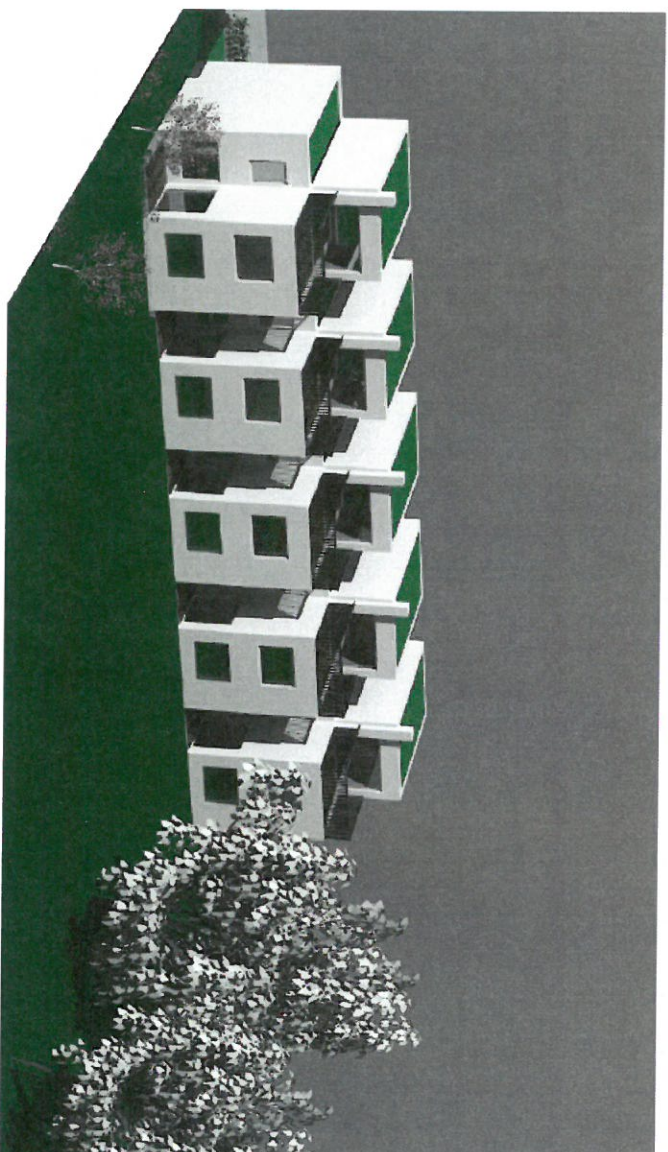
Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

Datum 2016 08 30	Datum 2016 08 30
Namnsteckning 	Namnsteckning
Namnförtydligande Katarina Lirén	Namnförtydligande Johan Tilander

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura sänds separat. Aktuell taxa och information om planprocessen finns på kommunens webbplats, varmdo.se. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till:

Värmdö kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, 134 81 Gustavsberg



Hemmesta Torp 1:1



SERAFIM

FASTIGHETER

HEMMESTA TORP 1:1

Information

Serafim Fastigheter är genom sitt helägda dotterbolag Hemmesta Torp Fastighets AB ägare till fastigheten Hemmesta Torp 1:1.

Fastigheten består av 57 540 m² varav 41 194 kvm är landareal.

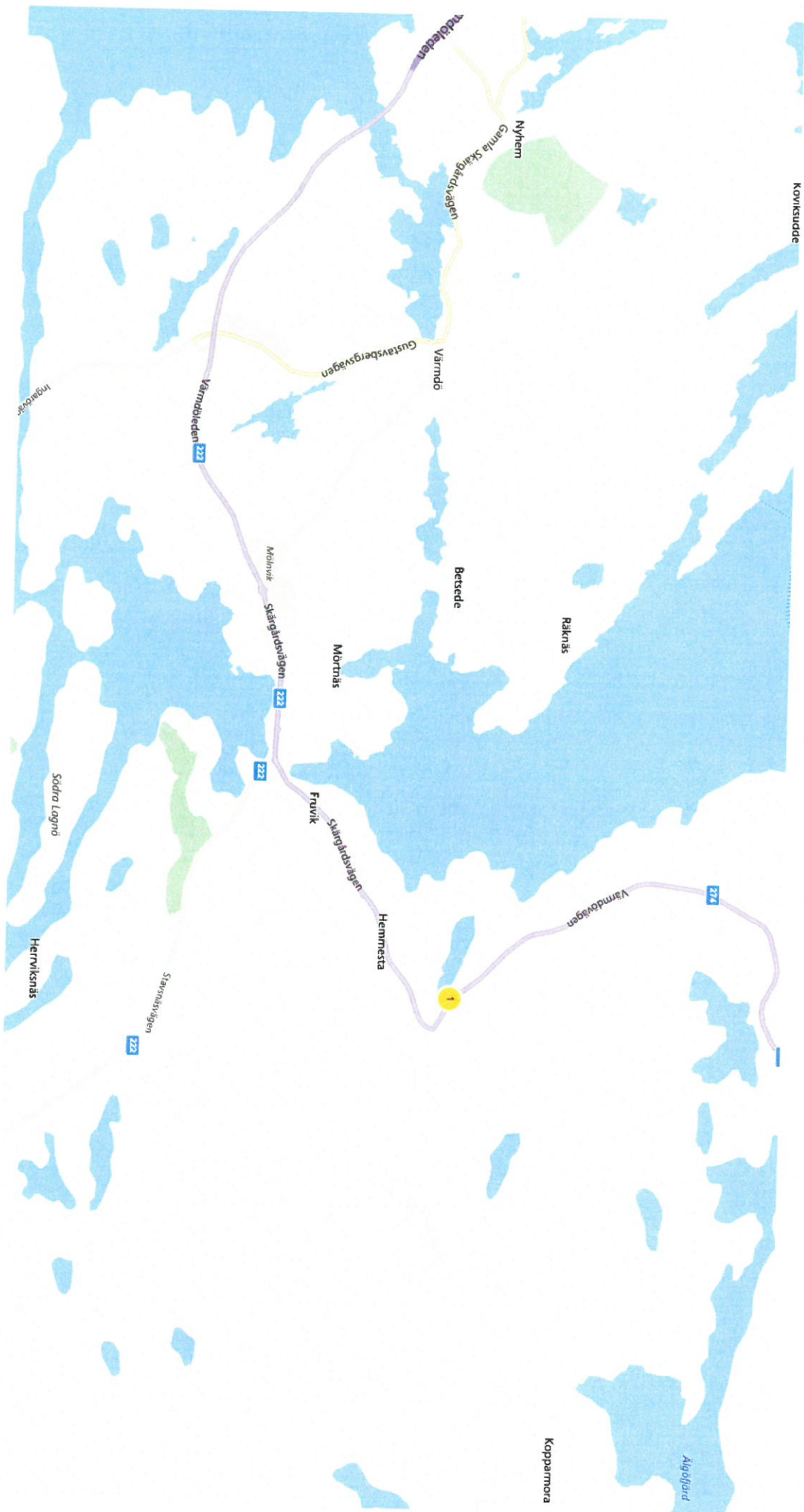
Fastigheten är idag taxerad som jordbruksmark och Serafim Fastigheter vill härmed ansöka om att driva plan för bostadsändamål.

Beskrivning av projektet

Planlägga Hemmesta Torp 1:1 för bostäder i radhusform samt en flerbostadshusvolym där serviceboende kan komma att inrymmas.

Förslaget är anpassat till områdets karaktär och intilliggande detaljplaner. Förslagen byggnation tar även tillvara på den natursköna omgivningen och tanken är att skapa trivsamt med en hög boendemiljö i fokus.

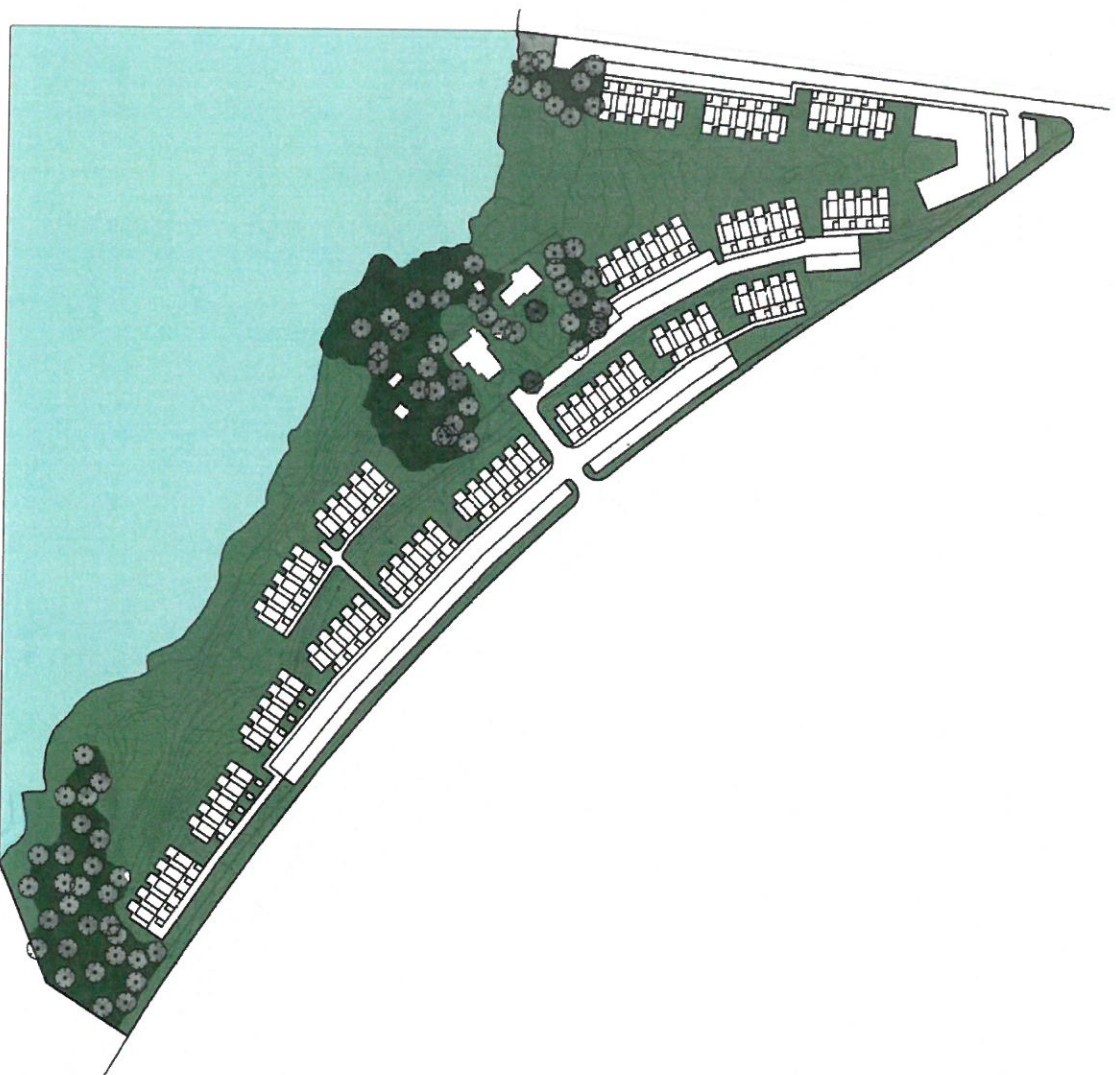
KARTA



ÖVERSIKT HEMMESTA TORP 1:1



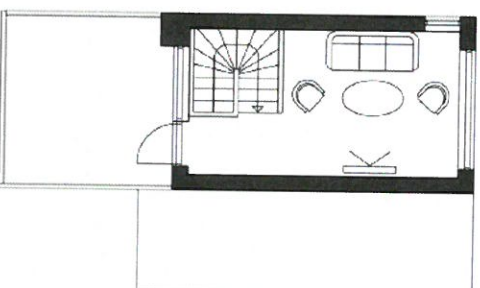
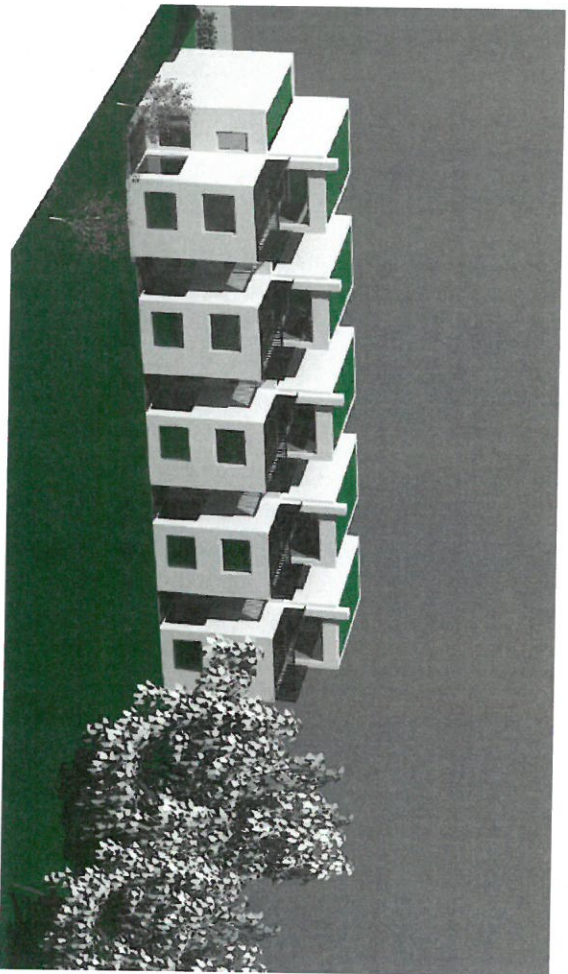
FÖRSLAG SITUATIONSPLAN



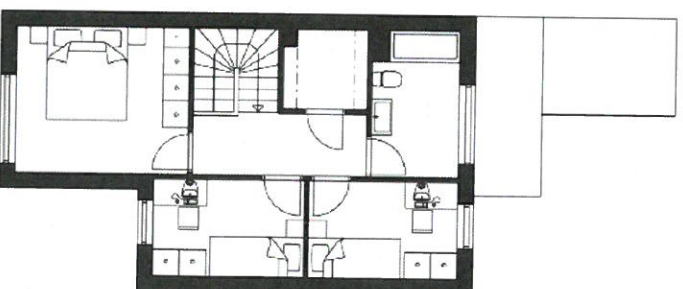
- 85 st radhus. Totalt 13 000 KVM BTA inkl förråd.
- Gruppbestad i 3 plan. Totalt 2200 KVM BTA.

FÖRSLAG I BILD

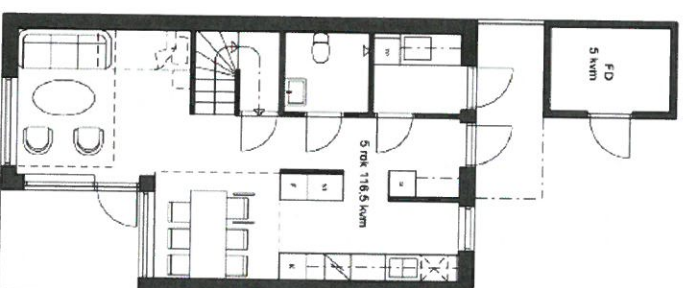
ILLUSTRATION RADHUS SKALA 1:200



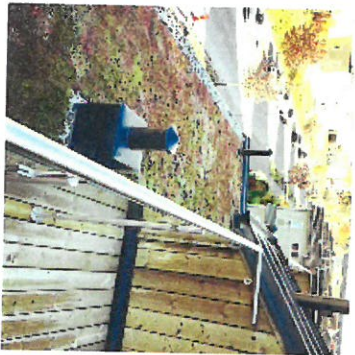
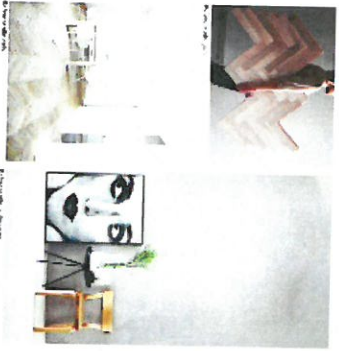
PLAN 3



PLAN 2



ENTRÉPLAN



SERAFIM
FASTIGHER

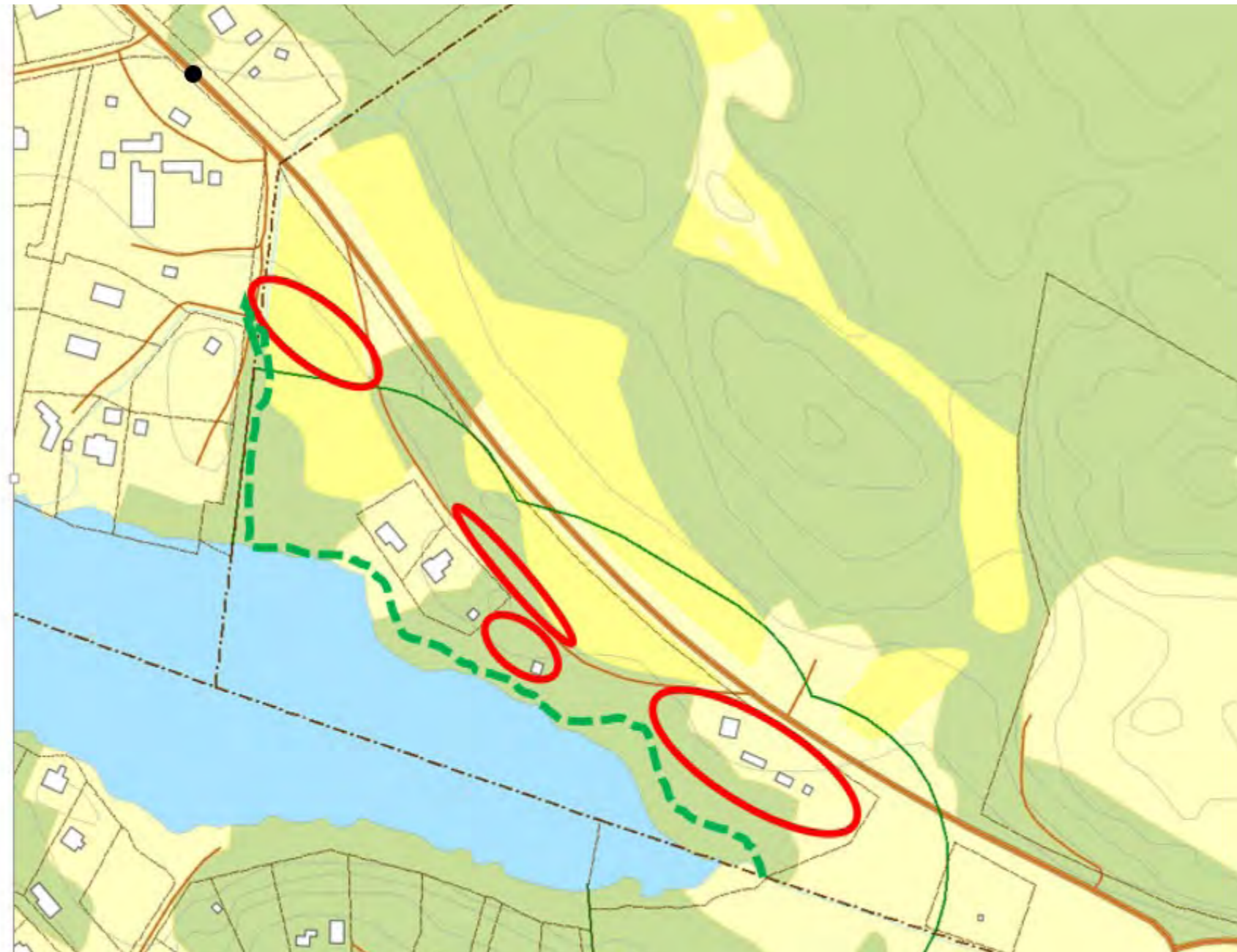
HEMMESTATORP 1:1
SERAFIM FASTIGHETER
ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR
17.04.20

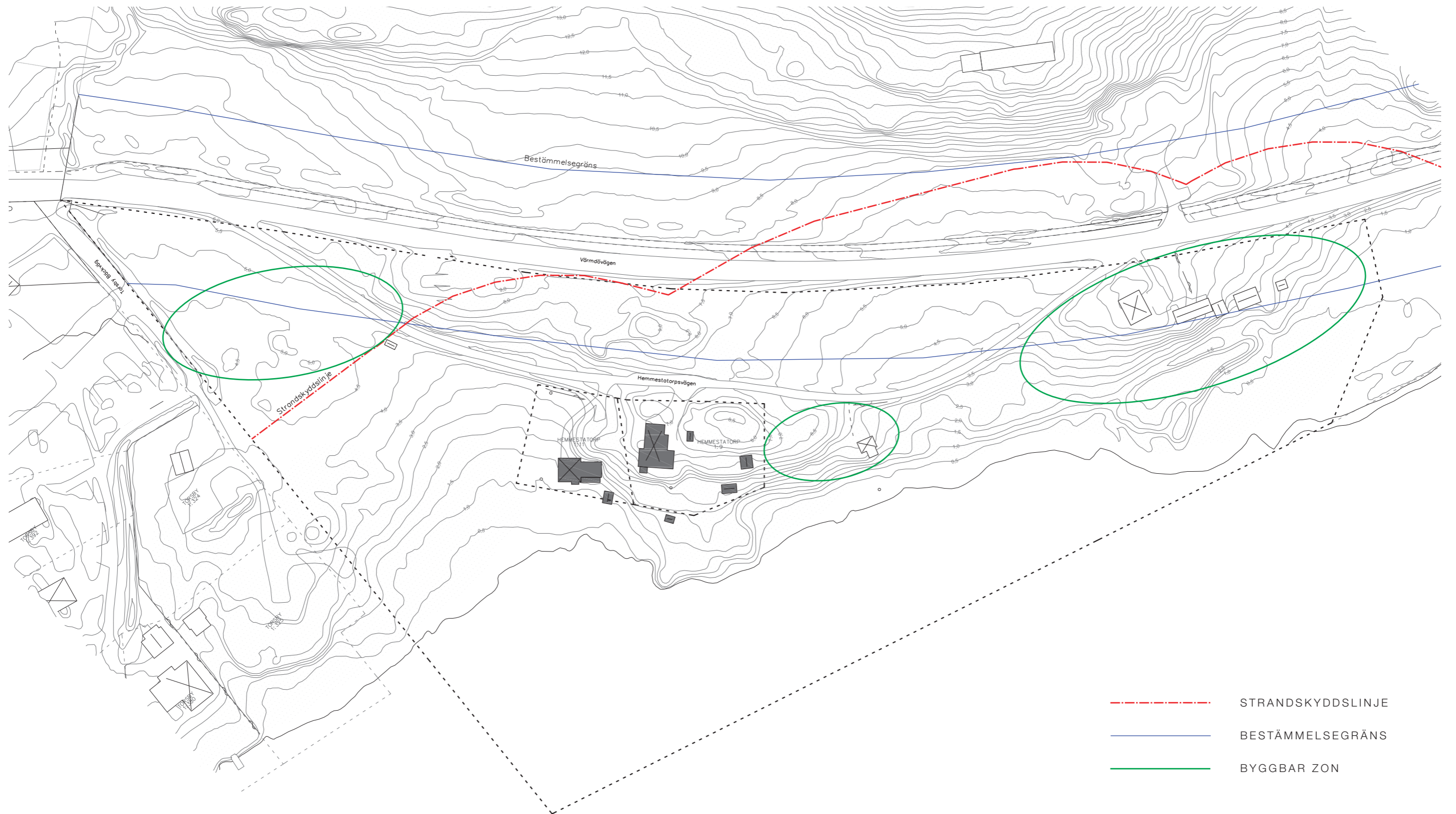


Grov bedömning 2016-11-29

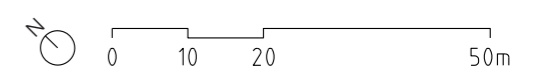
Byggbara ytor om:

- Befintliga hus släcker strandskyddet
- Buller o risk kan hanteras med plank o vall mot vägen.
- Pumpstationen flyttas





- STRANDSKYDDSLINJE
- BESTÄMMELSEGRÄNS
- BYGGBAR ZON



PLATSFOTON



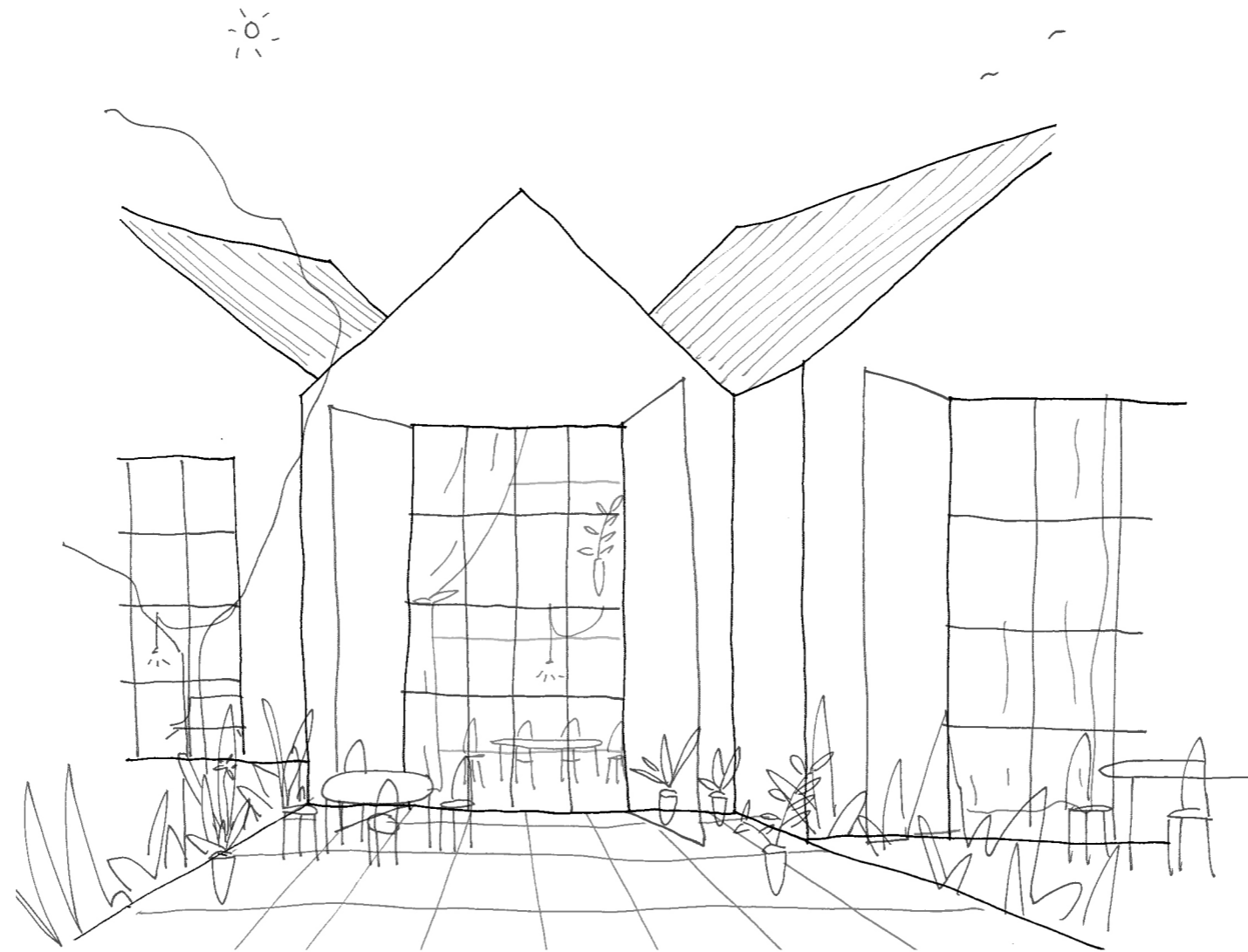
HEMMESTATORP 1:1
SERAFIM FASTIGHETER
ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR
17.04.20

PLATSFOTON (BEFINTLIGA BYGGNADER)



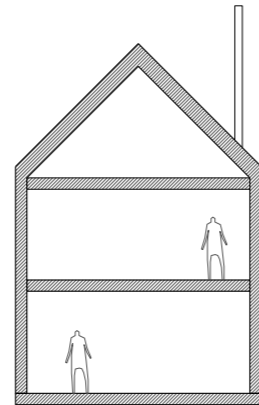
HEMMESTATORP 1:1
SERAFIM FASTIGHETER
ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR
17.04.20



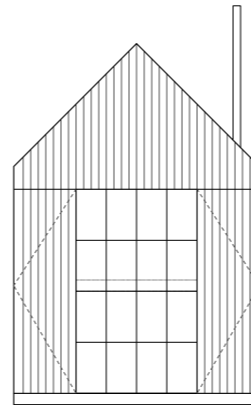


TYPHUS. PLANER, SEKTION OCH FASAD, SKALA 1:200 (A3)

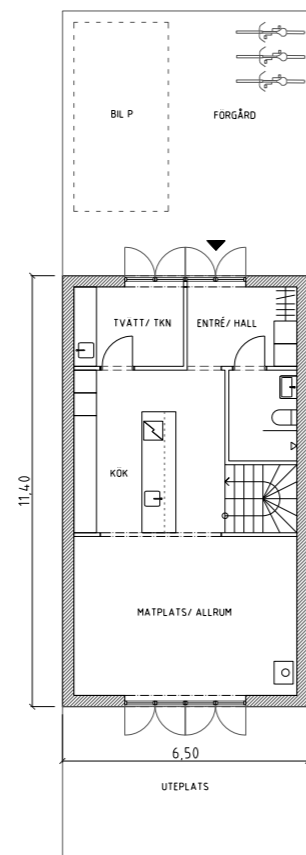
BYA: 74,1 KVM
BOA: 129,4 KVM



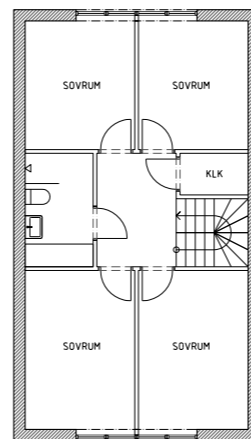
SEKTION



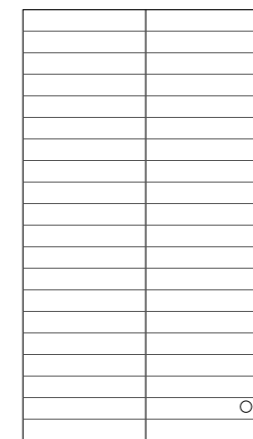
FASAD



ENTRÉPLAN

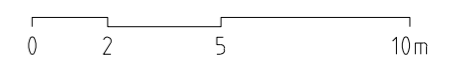


ÖVRE PLAN

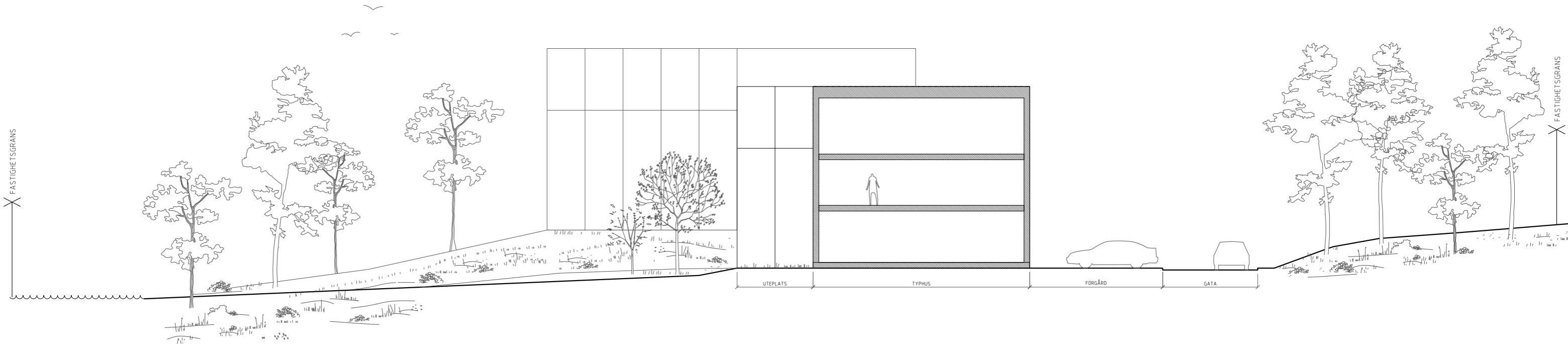


TAKPLAN

HEMMESTATORP 1:1
SERAFIM FASTIGHETER
ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR
17.04.20

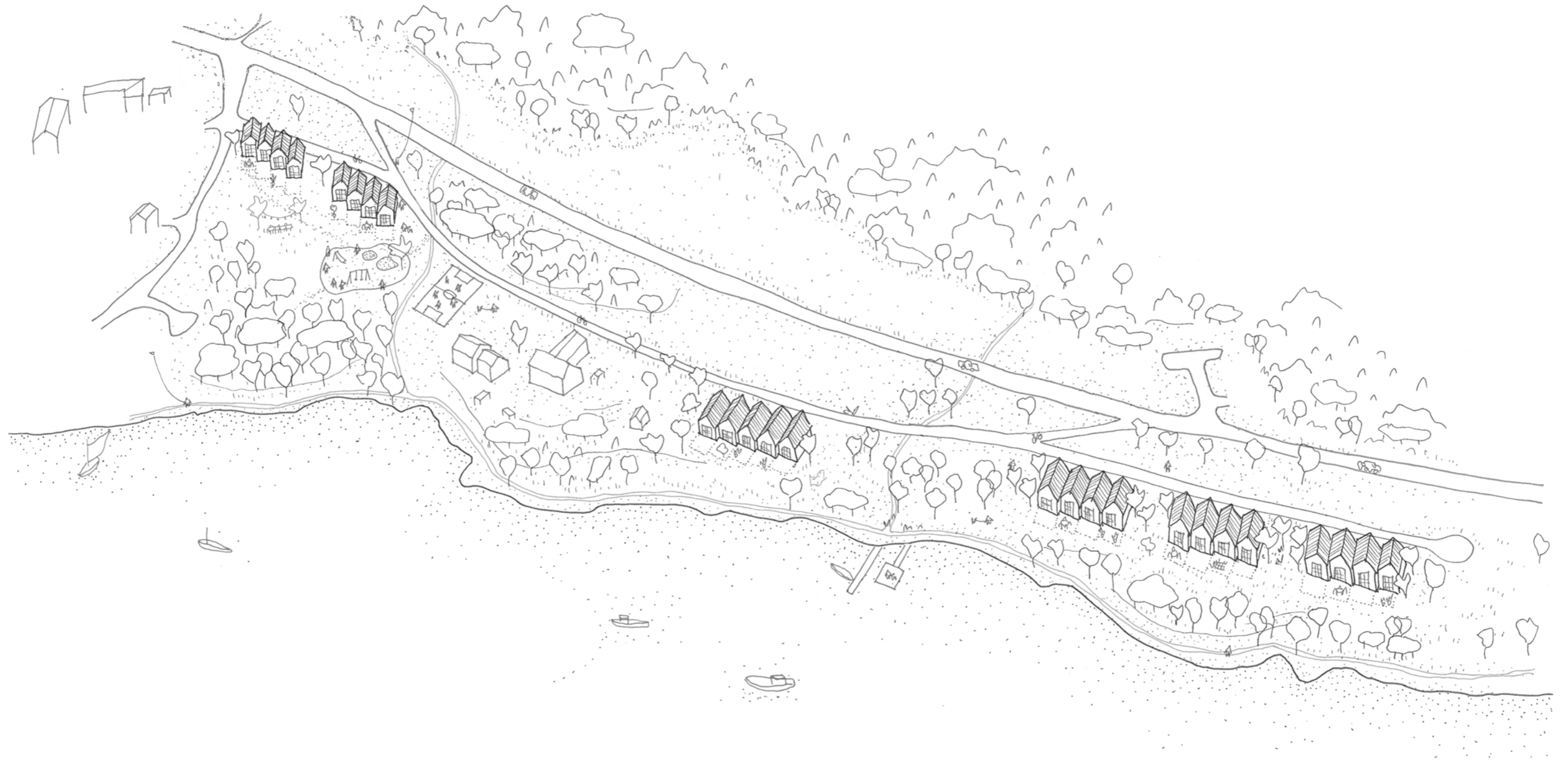


PRINCIPSEKTION A-A, SKALA 1:200 (A3)



HEMMESTATORP 1:1
SERAFIM FASTIGHETER
ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR
17.04.20

ÖVERSIKTSSKISS



HEMMESTATORP 1:1
SERAFIM FASTIGHETER
ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR
17.04.20