

Handläggare  
Sten Hammar  
Plan- och exploateringsavdelningenDiarienummer  
2017KS/0384

Kommunstyrelsens planutskott

## Planbesked, Värmdövik 54:1 Värmdövik 19:1, bostäder

### Förslag till beslut

1. Sökande ges i besked att kommunen är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva planläggning för bostäder på fastigheterna Värmdövik 54:1 och 19:1.
2. Detaljplanen bedöms bli antagen kvartal 4, år 2020.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Strömma Projekt ansöker om planläggning för nya flerbostadshus i västra delen av Hemmesta. Denna ansökan påverkas av Skärgårdsvägens framtida ombyggnad och av en annan planansökan för området kring Skärgårdskyrkan. Den föreslagna hushöjden behöver sänkas för att anpassa byggnaderna till omgivande bebyggelse. Positivt planbesked tillstyrks.

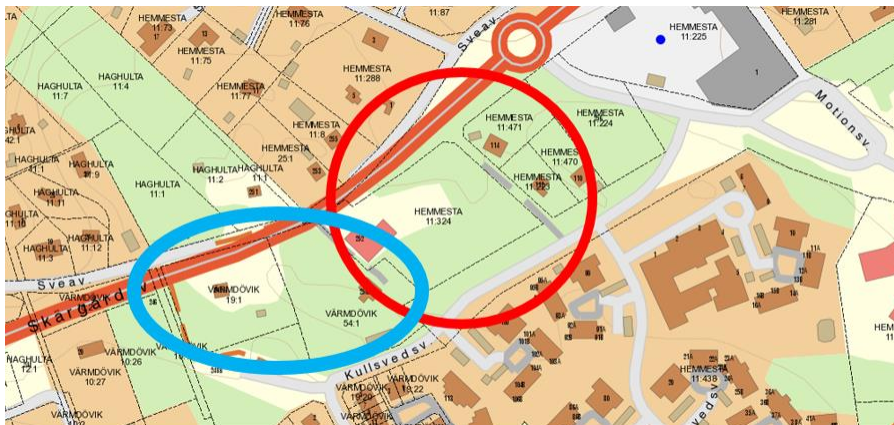


Karta 1: Området för planansökan ligger väster om Hemmesta Centrum

### Bakgrund

Strömma Projekt har ansökt om planbesked för bostäder i sju till åtta våningar för fastigheten Värmdövik 54:1. Företagets ansökan omfattar också kommunens fastighet Värmdövik 19:1. Fastigheterna ligger direkt väster om Skanskas planansökan vid Skärgårdskyrkan (Hemmesta 11:324). Skanskas planbesked hanteras i ett annat ärende. Planarbete pågår även för Hemmesta centrum, direkt öster om Skanskas ansökan.

## Ärendebeskrivning



Karta 2: Ansökan från Strömma Projekt (blå ring) omfattar Värmdövik 19:1 och 54:1. Området gränsar till Skärgårdskyrkan, Hemmesta 11:324 (röd ring), där Skanska har lämnat in en annan planansökan.

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 som omfattas av planansökan är inte planlagt. Inga riksintressen gäller i området.



Illustration. Strömma Projekt ansöker om planbesked för fem punkthus på fastigheten Värmdövik 54:1 och på kommunens fastighet Värmdövik 19:1.

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 direktutfarter från fastigheterna närmast vägen.

Avgift för planbesked, stor åtgärd, är 31 010 kr enligt taxa för planbesked 2017. Faktura för avgiften skickas separat.

Diarienummer  
2017KS/0384



*Illustration. Planansökan visar punkthus i åtta våningar på Värmdövik 19:1 och 54:1.*

## Bedömning

Förvaltningen bedömer att den av exploatören föreslagna hushöjden behöver sänkas från åtta till cirka fyra våningar för att anpassa byggnaderna till omgivande bebyggelse och för att parkering och friytor ska kunna rymmas inom fastigheten. Värmdövik 54:1 kan planläggas för bostadshus i cirka fyra våningar. I kommande planarbete behöver förslaget också utvecklas med större avstånd mellan bostadshus och med fler parkeringsplatser.

Planbeskedet innebär inget ställningstagande till frågan om vem som ska bebygga kommunens fastighet Hemmesta 19:1. Efter kommunens interna beredning och avstämning mot lokalförsörjningsplanen föreslås att denna fastighet utvecklas för någon form av lokaler/bostäder för kommunala verksamheter. Fastigheten kan troligen utvidgas mot söder. Över 19:1 leder ett öppet dike med stora flöden av dagvatten. Dessa frågor behöver utredas vidare i kommande planarbete.

Kullsvedsvägen söder om planansökan behöver troligen utvecklas med en bredare GCM-väg och kommunalt huvudmannaskap på en längre sträcka. Det bör under planarbetet utredas om Kullsvedsvägen kan förlängas och anslutas till Torshällsvägen. En sådan anslutning skulle kunna avlasta Torshällsvägens västra anslutning mot Skärgårdsvägen. Utfarter från fastigheterna 19:1 och 54:1 mot Skärgårdsvägen behöver troligen stängas helt och ersättas av nya utfarter mot Kullsvedsvägen i söder.

Positivt planbesked tillstyrks.

Diarienummer  
2017KS/0384

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen kommer att finansieras genom ett plankostnadsavtal med berörda exploatörer. Kommunen är huvudman för Kullsvedsvägen som kan behöva förlängas och breddas för ökad trafik och bredare GCM-väg. Om nämnda infrastrukturåtgärder helt eller delvis kan finansieras genom exploateringsintäkter kommer att utredas under planarbetet.

### **Konsekvenser för miljön**

Buller från Skärgårdsvägen påverkar befintliga och planerade bostäder närmast vägen. Nya bostäder kan behöva utformas med tyst sida, detta får utredas vidare i kommande planarbete. Risker kring transporter av farligt gods innebär att ett bebyggelsefritt skyddsavstånd av 15-25 meter behöver planläggas längs Skärgårdsvägen.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Projektet innebär fler bostäder i Hemmesta. Torshällsvägen kan få en säkrare anslutning till Skärgårdsvägen. Detaljplaneprocessen omfattar samråd, granskning och information på kommunens hemsida som ger medborgarna möjlighet till information och påverkan.

### **Konsekvenser för barn**

Projektet innebär att gångvägar, cykelvägar och säkra skolvägar kan utvecklas vidare i området.

## **Ärendets beredning**

Utvecklingen av den kommunala fastigheten har tillsammans med lokalstrateg stämts av mot kommunens lokalförsörjningsplan.

## **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs

## **Sändlista för beslutsexpediering**

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

Skanska Sverige AB, Helena Everhed, 112 74 Stockholm

Skärgårdskyrkan ideell förening

Sektorschef Ekonomi- och uppföljningssektorn

Kommunens lokalstrateg

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

Värmdöbostäder

Diarienummer  
2017KS/0384

Camilla Broo  
Kommundirektör

Fredrik Cavallin  
Planchef



Dnr 2017KS/0384-1

## Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	VÄRMDÖVIK 54:1 VÄRMDÖVIK 19:1
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	SKÄRGÅRDS V. 250 B
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens	

## Den sökande

Företag	STRÖMMA PROJEKT	Personnr/Organisationsnr	556861-3730
Namn	DENİZ BULUS	Adress	139 71 VÄRMDÖ
Postadress	LÄRKJUTIGEN 12	E-post	db@strommaprojekt.se
Telefon, dagtid:	0704 90 9908	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	Nybyggnad av flerbostadshus
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)	Se bilaga 1
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	2017 04 25	Datum	
Namn-teckning		Namn-teckning	
Namn-förtydligande	DENİZ BULUS	Namn-förtydligande	

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

# STRÖMMA PROJEKT

Bilaga 1

## Värmdövik 19:1 och Värmdövik 54:1

### Projektbeskrivning

Strömma Projekt arbetar med fastighetsutveckling, projektering och byggnation. Fokus ligger på bra arkitektur och design - i både byggnader och landskap. Bolaget har varit verksamt sedan 2011 och har genomfört flera framgångsrika projekt som har uppmärksammats internationellt. 2016 förvärvades Värmdövik 54:1 med avsikten att ansöka om planbesked och projektera flerbostäder.

Ansökan avser att påvisa möjlig exploatering på fastigheterna med fem punkthus om sju bostadsvåningar total BTA per byggnad är ca 2000 kvm, exklusive parkeringsytan i markplan.

Tre av de fem punkthusen är placerade på Värmdövik 54:1 och planeras som bostadsrätter. De övriga två ligger på Värmdövik 19:1, där vi söker arrendeavtal med kommunen för att bygga hyresrätter som kommer att ägas och förvaltas av vår bolagsgrupp. Kommunen har uttalat önskemål om att hyra en del av dessa lägenheter till slussboende för ensamkommande flyktingungdomar. Vi ställer oss positiva till detta.

Byggnaderna uppförs som friliggande volymer i naturen. Denna typologi är effektiv att justera när området studeras i detalj för att ytterligare bevara värdefull naturmark.

Placeringen av friliggande volymer skapar genomsikt från Äppelblomsvägen och norrut. Planen skapar också en rad solbelysta platser på fastigheten under dagen.

Placeringen av byggnaderna är förlagda till fastigheternas södra del för att dra nytta av befintlig infrastruktur vid Äppelblomsvägen. Byggnadernas placering planeras på redan ianspråktagen mark. På detta sätt bevaras den mest kvalitativa naturmarken på fastigheterna, samt in/utfarter på den trafikerade Skärgårdsvägen undviks.

Parkering föreslås att förläggas i markplan under bostadsvåningarna. På detta sätt undviks mycket sprängningsarbete samt att fastigheterna ej belastas av stora areor av markparkering. Övrig parkering förläggs på lokalgator som föreslås löpa parallellt med Äppelblomsvägen.

Nacka 20170503  
Deniz Bulus





