

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
2017KS/0671

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked, Hemmesta 11:324, 11:223, 11:470, 11:471 Frikyrka, vårdboende och bostäder

Förslag till beslut

1. Sökande ges i besked att kommunen är beredd, i en detaljplanprocess, pröva en planläggning för frikyrka, vårdboende och bostäder på fastigheten Hemmesta 11:324 m.fl.
2. Detaljplanen bedöms bli antagen kvartal 4, år 2020.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Skanska m.fl. ansöker om planläggning för tillbyggnad av Skärgårdskyrkan, ett nytt vårdboende och nya flerbostadshus väster om Hemmesta centrum. Planansökan påverkas av Skärgårdsvägens framtida ombyggnad och av pågående planarbete för Hemmesta centrum. Positivt planbesked tillstyrks.



Karta 1: Området för planansökan ligger väster om Hemmesta Centrum

Bakgrund

Skanska Sverige AB har ansökt om planbesked för frikyrka och vårdboende på Skärgårdskyrkans fastighet Hemmesta 11:324. Medsökande är Skärgårdskyrkan ideell förening och ägare till villafastigheterna Hemmesta 11: 471, 11:223 och 11:470.

Strömma Projekt har ansökt om planbesked för Värmdövik 54:1. Fastigheten ligger direkt väster om Skärgårdskyrkan. Den planansökan hanteras i ett annat ärende.

Diarienummer
2017KS/0671

Planarbete pågår också för Hemmesta centrum, direkt öster om Skanskas ansökan. Fastigheten Hemmesta 11:224 föreslås i pågående planarbete bebyggas med flerbostadshus med Värmdöbestäder som byggherre.



Karta 2: Ansökan från Skanska omfattar Hemmesta 11:324, 11:223, 11:470 och 11:471

Ärendebeskrivning

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.

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.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att Skärgårdskyrkan och det föreslagna vårdboendet kan planläggas i huvudsak enligt Skanskas illustration i ansökan. I kommande planarbete behöver förslaget utvecklas med öppna ljusa gårdar och med fler parkeringsplatser.

För fastigheten Hemmesta 11:224 längst i öster bedöms pågående planarbete för Hemmesta Centrum kunna fortsätta med fortsatt inriktning på flerbostadshus i fyra våningar.

Etablering av ett vårdboende i området har i samarbete med lokalstrateg stämts av mot kommunens lokalförsörjningsplan.

Diarienummer
2017KS/0671



Illustration. Skärgårdskyrkan i västra delen föreslås byggas ut, ett nytt vårdboende utvecklas i den centrala delen och nya flerbostadshus i fyra våningar föreslås på villafastigheterna i den östra delen.

Skärgårdskyrkans utfart mot Skärgårdsvägen behöver troligen stängas helt och ersättas av en ny utfart mot Kullsvedsvägen i söder. Parkeringslösningen för hela planansökan behöver studeras vidare med fler bilplatser och med nya utfarter mot Kullsvedsvägen.

Positivt planbesked tillstyrks.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kommer att finansieras med ett plankostnadsavtal med berörda exploatörer. Kommunen är huvudman för Kullsvedsvägen som kan behöva 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. Risker kring transporter av farligt gods innebär att ett bebyggelsefritt skyddsavstånd av 15-25 meter behöver planläggas längs Skärgårdsvägen.

Diarienummer
2017KS/0671

Konsekvenser för medborgarna

Projektet innebär fler bostäder, fler vårdplatser och att Skärgårdskyrkan kan fortsätta utvecklas. 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

Ärendet har beretts i samråd med Värmdöbostäder och etablering av vårdboende har tillsammans med lokalstrateg stämts av mot kommunens lokalförsörjningsplan.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs
2	Illustrationsbilder	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Skanska Sverige AB, Helena Everhed, 112 74 Stockholm

Skärgårdskyrkan ideell förening

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

Värmdöbostäder

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

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef

VÄRMDÖ KOMMUN	
2017 -07- 07	
Dnr	2017KS/0671

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	Hemmesta 11:324 m fl (Hemmesta 11:223, 11:470, 11:471)
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	Skärgårdsvägen 252
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	Skärgårdskyrkan ideell förening samt Magnus, Tomas och Mats Ahlin
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens	

Den sökande

Företag	Skanska Sverige AB (tillsammans med fast.ägare)	Personnr/Organisationsnr	556033-9086
Namn	Helena Everhed	Adress	Warfvinges väg 25
Postadress	112 74 Stockholm	E-post	helena.everhed@skanska.se
Telefon, dagtid:	070-299 39 81	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid	
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	Skanska Sverige AB, Box 54, 233 22 Svedala		

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

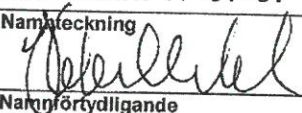
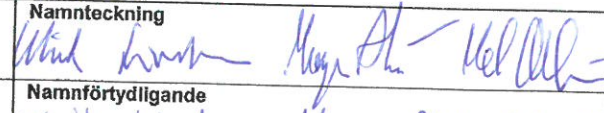
Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ändamål med ansökan	Kyrkotillbyggnad, nyuppförande äldreboende och nyuppförande flerfamiljshus i en samlad kvartersstruktur kring två gårdar
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)	Se bifogad projektbeskrivning
Övriga upplysningar	
Bifogas	<input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input checked="" type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input 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

Datum	Stockholm 17-07-07	Datum	170707
Namnteckning		Namnteckning	
Namnförtydligande	Helena Everhed	Namnförtydligande	Ulrik Lindgren Magnus Ahlin Mats Ahlin

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

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, 134 81 Gustavsberg eller mejlas till varmdo.kommun@varmdo.se



Skärgårdskyrkan från Skärgårdsvägen mot nuvarande entré



Befintlig villabebyggelse vid Kullsvedsvägen och infart till två av småhusen



Referensbild för möjlig fyrvåning-bebyggelse av trä i områdets norra del

REIERSTAM ARKITEKTUR

ÖVERGRIPANDE PROJEKTBESKRIVNING

Skärgårdskyrkan har utifrån en kraftigt växande verksamhet med många kyrkobesökare och deltagare i kyrkoföreningens sociala verksamheter riktade mot barn - och ungdomar, ett stort behov att göra en större om- och tillbyggnad av kyrkobyggnaden. Ett nytt, större auditorium, nya och större grupprum och aktivitetslokaler för barn, samt större serveringslokal för kyrkkaffe och café, ingår i rumsprogrammet omfattande ca 1000 kvm LOA. Därtill tillkommer 6-12 mindre lägenheter utifrån en idé om att kunna erbjuda trygghetsboende eller socialt boende för behövande.

I samverkan med Skanska vill man samtidigt utveckla kyrkfastigheten för ett vårdboende om 54 platser, kring vilket synergieger kan skapas med den kyrkliga verksamheten i form av storköksfunktion, möjlighet att erbjuda de boende gemenskapsaktiviteter och tillhandahålla lokaler för grupperapi, samt kring parkering på tomten. Vårdboendet om planerade 3 våningar omfattar ca 4700 kvm BTA. I konceptet ingår idén om att låta kyrkotillbyggnad och vårdboende rama in en grönskande gårdsyta; en "Sinnenas trädgård", som delvis kan samnyttjas mellan verksamheterna. Skanska ser ett stort lokalt och regionalt behov av fler vårdboendeplatser, och har flera aktuella möjliga vårdgivarer som samarbetspartners för detta boende.

I dialog med ägarna/boende i småhusfastigheterna direkt norr om kyrkfastigheten; Hemmesta 11:223 och 11:470-471, har strukturskiss för ett helhetstänkande för detta i dag glest bebyggda område mellan Skärgårdsvägen och Kullsvedsvägen tagits fram. Konceptet för detta tänkande är att låta ny bebyggelse hålla en gemensam skala om i huvudsak 3-4 våningar, och låta den bilda flera halvöppna gårdsbildningar mellan husen, vilket kan möjliggöra för att bibehålla grönska, skapa trädgårdskvaliteter och bilda rörelsesamband mellan huskropparna. I detta helhetstänk kan också träbyggnadsteknik komma att vara en gemensam nämnare för bebyggelsen.



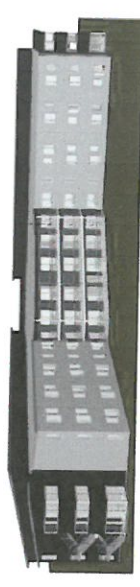
Volymskiss för kyrkotillbyggnad

HEMMESTA 11:223, 11:470-471, KOMMUNAL FASTIGHETSMARK SAMT 11:324
ANSÖKAN PLANBESKED

Tillsammans med vårdboendet och kyrkans parkering kan därmed även parkeringsytor samordnas och förläggas på ett för helheten optimalt sätt, i syfte att hålla bostadsgårdarna bilfria såhär som på angöringstrafik till bostadscentrér.

En av befintliga småhus föreslår vi bibehålls; huset närmast och orienterat längs med Kullsvedsvägen för att skapa variation i bebyggelsestrukturen.

En del av den föreslagna bebyggelsestrukturen ligger inom kommunal (gatu-)mark, varav den norra delen redan ingår i aktuellt samrådsförslag för detaljplan Hemmesta centrum. Vi ser möjligheten till att genom samverkan mellan dessa privata fastighetsägare kunna skapa en helhet för området som också skapar positiva värden för upplevelsen av gaturummet längs omgivande gator; Skärgårdsvägen, Kullsvedsvägen och Motionsvägen.



referens: volymskiss, liknande vårdboende (Skanska; Boden)

SKÄRGÅRDS
KYRKAN

tillsammans med privata fastighetsägare

SKANSKA

EXPLOATERINGSFAKTA:

Inom 11:234:

- ca 4700 kvm BTA vårdboende
- ca 1200 kvm BTA kyrka
- ca 900 kvm BTA bostäder

Inom 11:223/11:470/11:471 + kommunal mark:

- ca 7938 kvm BTA lgh fördelat på 100 lgh:
- 8 st 1 rok; 35 kvm
- 64 st 2 rok; 54,5 kvm
- 24 st 3 rok; 71,5 kvm
- 4 st 4 rok; 84,5 kvm
- Totalt: 5822 kvm BOA

