

Handläggare
Patrik Stenberg
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2015KS/0489

Kommunstyrelsens planutskott

Samråd, detaljplan för Hemmesta 11:225 m.fl., Hemmesta centrum m.m.

Förslag till beslut

1. Samrådshandlingar för detaljplan Hemmesta centrum m.m. godkänns.
2. Samrådshandlingarna för Hemmesta centrum m.m. skickas ut på samråd.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

I översiktsplanen för Värmdö kommun är Hemmesta utpekad som ett av kommunens fem centrumområden. Hemmesta centrum planeras bli en naturlig träffpunkt på Värmdölandet och utvecklas till ett levande sammanhållet centrum med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, handel och offentlig service. Omgivningarna erbjuder stora möjligheter till natur- och fritidsaktiviteter. Det finns goda kommunikationer samt närhet till service, förskolor och skolor.

Bakgrund

Kommunstyrelsen 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.

Ett Start-PM antogs i kommunstyrelsens planutskott den 26 augusti 2015. I och med detta upphävs tidigare formaliserade dokument i ärendet och ett nytt planarbete med tillämpning av PBL 2010:900 startades.

Fastighetsägandet inom centrumområdet är splittrat. Det finns flera privata fastighetsägare på södra sidan om vägen varav de flesta bedriver handelsverksamhet, en hästgård och en saneringsfastighet. Därtill äger Värmdö bostäder mark inom det aktuella området.

Ärendebeskrivning

Aktuell detaljplanen syftar till att skapa ett tryggt, trafiksäkert och attraktivt centrumområde i och omkring Hemmesta centrum. Ett tätbebyggt bebyggelseområde med naturliga mötesplatser ska skapas. Den nya bebyggelsemiljön ska ha en tydlig egen karaktär med ett

Diarienummer
2015KS/0489

variationsrikt och dynamiskt uttryck som liknar de kvaliteter som traditionellt finns i kustnära småstäder.

Planen möjliggör ca 700 bostäder om ca 63 000 bruttoarea (BTA), nya allmänna platser, handelsytor om ca 4000 kvm varav 1600 kvm utgörs av Coops fastighet, samt en ny förskola.

Hemmesta centrum ligger ca 6 km öster om kommunens centralort Gustavsberg. Planområdet gränsar i väster och öster och norr till villabebyggelse. I norr gränsar området även till kvarter med småindustri/verksamhet. I söder gränsar planområdet till Hemmesta skola

Planområdet är ca 11,6 ha stort. Det finns 21 fastigheter inom planområdet.

Samråd planeras till fjärde kvartalet 2016/första kvartalet 2017, med antagande årsskiftet 2017/2018.



Figur 1. Planområdets avgränsning markerat med rött

Bedömning

Planläggningen har stöd i kommunens översiktsplan. Planen redovisar en ändamålsenlig användning av marken och bedöms kunna skickas ut på samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet regleras i ett planeringsavtal.

Konsekvenser för miljön

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Diarienummer
2015KS/0489

Konsekvenser för medborgarna

Planen bedöms leda till ett tryggare och trevligare centrum med ett boende som har tillgång till kollektivtrafik, handel, skola, rekreation och friluftsliv.

Konsekvenser för barn

Planen bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn. De synpunkter som framkommit i barnkonsekvensanalysen beaktas i stort.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	Plan- och genomförandebeskrivning	Bilaggs
3	Illustrationsplan	Bilaggs
4	Gestaltningprogram	Bilaggs
	Fastighetsägarförteckning	Bilaggs ej
	Bilaga 1a Riskutredning, <i>Brandskyddslaget</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 1b Riskutredning – Kompletterande utlåtande, <i>Brandskyddslaget</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 2 Dagvattenutredning, <i>WSP</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 3 VA- utredning, <i>WSP</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 4 Trafikutredning, <i>Ramböll</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 5 PM Trafikflöden för Skärgårdsvägen, <i>Trafikutredningsbyrån</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 6 Trafikbulerutredning, <i>Åkerlöf Hallin Akustik</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 7 Naturvärdesinventering, <i>Ekologigruppen</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 8 Barnkonsekvensanalys, <i>Tyréns</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 9 Parkeringsutredning, <i>Hammar Locum Metior</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 10 Planekonomiska effekter, <i>Hammar Locum Metior</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 11 Byggrättsvolym, <i>Hammar Locum Metior</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 13 Vägutformning samt busshållplatser i Skärgårdsvägen, <i>Ramböll</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 14 Utredning angöring Coop, <i>Ramböll</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 15 Kvartersgata norr om Skärgårdsvägen, <i>Ramböll</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 16 Utbyggnad av fjärrvärmekapaciteten, <i>Inex Management</i>	Bilaggs ej
	Bilaga 17 Miljöteknisk markundersökning Hemmesta 11:225, <i>Swec-VIAK</i>	Bilaggs ej
	.	Bilaggs ej
		Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten
Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäterimyndigheten

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



DETALJPLAN FÖR
HEMRESTA CENTRUM mm
VÄRMDÖ KOMMUN

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Samrådshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015

Dnr: 2015KS/0489

Datum: 2016-11-07

KSPU 2016-12-07

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INLEDNING	
PLANHANDLINGAR	2
PLANERINGSUNDERLAG – BILAGOR	2
PLANPROCESSEN	3
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
ÖVERSIKLIGA OCH GÄLLLANDE PLANER	9
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	11
BEHOVSBEDÖMNING	11
RIKSINTRESSEN	13
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	14
NATUR	14
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	16
MILJÖKVALITETSMORMER	19
YT- OCH GRUNDEVATTEN	19
UTOMHUSLUFT	20
MILHÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	20
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	22
RISK OCH SÄKERHET	25
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD	28
GATOR OCH TRAFIK	41
SOCIALA FRÅGOR	48
PARKERING	49
TEKNISK FÖRSÖRJNING	50
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	51
GENOMFÖRANDE	54
ORGANISATORISKA OCH AMINISTRATIVA FRÅGOR	54
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	58
TEKNISKA FRÅGOR	74
EKONOMISKA FRÅGOR	80
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	83
MILJÖKONSEKVENSER	83
SOCIALA KONSEKVENSER	83
FASTIGHETSKONSEKVENSER	83
PLANENS EKONOMISKA KONSEKVENSER	83
MEDVERKANDE KONSULTER	86

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan
- Fastighetsägarförteckning

PLANERINGSUNDERLAG - BILAGOR

- Bilaga 1a Riskutredning, *Brandskyddslaget*
- Bilaga 1b Riskutredning – Kompletterande utlåtande, *Brandskyddslaget*
- Bilaga 2 Dagvattenutredning, *WSP*
- Bilaga 3 VA- utredning, *WSP*
- Bilaga 4 Trafikutredning, *Ramböll*
- Bilaga 5 PM Trafikflöden för Skärgårdsvägen, *Trafikutredningsbyrå*
- Bilaga 6 Trafikbulerutredning, *Åkerlöf Hallin Akustik*
- Bilaga 7 Naturvärdesinventering, *Ekologigruppen*
- Bilaga 8 Barnkonsekvensanalys, *Tyréns*
- Bilaga 9 Parkeringsutredning, *Hammar Locum Metior*
- Bilaga 10 Planekonomiska effekter, *Hammar Locum Metior*
- Bilaga 11 Byggrättsvolym, *Hammar Locum Metior*
- ~~Bilaga 12 Planeringsavtal, *Hammar Locum Metior*~~
- Bilaga 13 Vägutformning samt busshållplatser i Skärgårdsvägen, *Ramböll*
- Bilaga 14 Utredning angöring Coop, *Ramböll*
- Bilaga 15 Kvartersgata norr om Skärgårdsvägen, *Ramböll*
- Bilaga 16 Utbyggnad av fjärrvärmekapaciteten, *Inex Management*
- Bilaga 17 Miljöteknisk markundersökning Hemmesta 11:225, *Sweco VIAK*
- Bilaga 18 Miljöteknisk markundersökning Hemmesta 11:67, *WSP*

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.



BAKGRUND



Figur 1. Översiktsskarta över planområdets lokalisering.

I översiktsplanen för Värmdö kommun är Hemmesta utpekad som ett av kommunens fem centrumområden. Hemmesta centrum planeras bli en naturlig träffpunkt på Värmdölandet och utvecklas till ett levande sammanhållet och levande centrum med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, handel och offentlig service.

Omgivningarna erbjuder stora möjligheter till natur- och fritidsaktiviteter. Det finns goda kommunikationer samt närhet till service, förskolor och skolor.

Kommunstyrelsen 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.

Ett Start-PM antogs i Kommunstyrelsens planutskott den 26 augusti 2015. I och med detta upphävs tidigare formaliserade dokument i ären-

det och ett nytt planarbete med tillämpning av PBL 2010:900 startas.

Fastighetsägandet inom centrumområdet är splittrat. Det finns flera privata fastighetsägare på södra sidan om vägen varav de flesta bedriver handelsverksamhet, en hästgård samt en saneringsfastighet. Därtill har Värmdö bostäder betydande markinnehav.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa ett tryggt, trafiksäkert och attraktivt centrumområde i och omkring Hemmesta centrum. Ett tätbebyggt bebyggelseområde med naturliga mötesplatser ska skapas. Den nya bebyggelsemiljön ska ha en tydlig egen karaktär med ett variationsrikt och dynamiskt uttryck som liknar de kvaliteter som traditionellt finns i kustnära småstäder.

Planen möjliggör cirka 700 bostäder, nya allmänna platser, handelsytor samt en ny förskola.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap. Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt MB 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Planområdet ligger inom område som omfattas av 4 kap MB som innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Bestämmelserna innebär dock inte någon restriktion för utvecklingen av befintliga tätorter, av det lokala näringslivet eller anläggningar som behövs för försvaret.

Enligt PBL (2010) 4 kap 34 § och MB 6 kap 11 § ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Hemmesta centrum ligger c:a 6 km öster om kommunens centralort Gustavsberg.

Planområdet gränsar i väster och öster och norr till villabebyggelse. I norr gränsar området även till kvarter med småindustri/verksamhet. I söder gränsar planområdet till Hemmesta skola

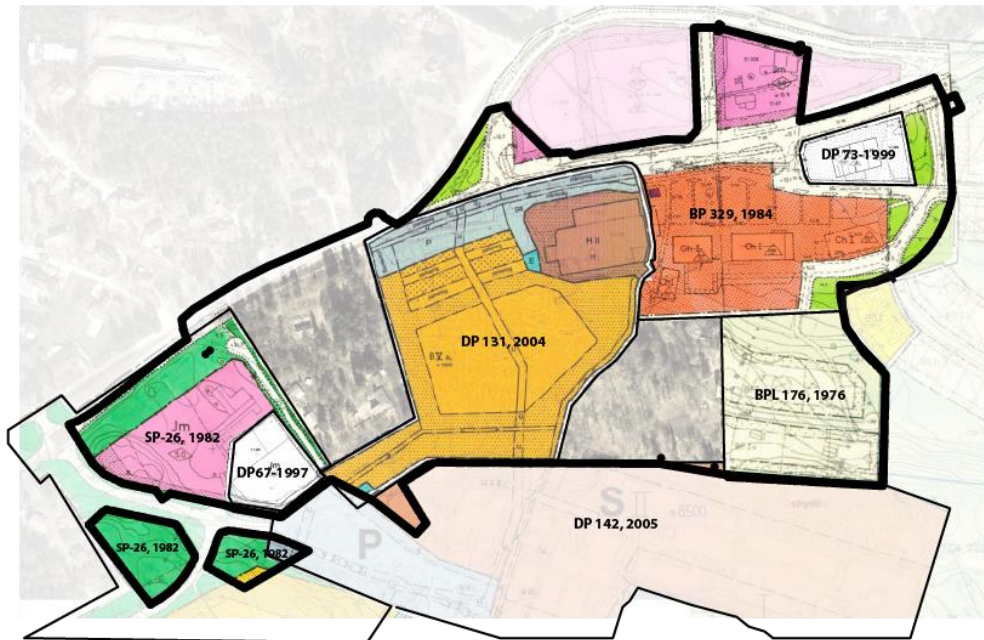


Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är c:a 11,6 ha stort. Det finns 21 fastigheter inom planområdet. Fastighetsbeteckningar och fastighetsägare framgår av planens fastighetsförteckning.

Allmän plats, kvartersmark och vattenområden



Figur 3. Planmosaik

Större delen av programområdet är detaljplanelagt, Gällande planerna har tillkommit under perioden 1967 till 2005.

Planerna medger söder om Skärgårdsvägen i huvudsak centrumbebyggelse (bp 329) samt för viss del bostäder och handel (dp131). Norr om Skärgårdsvägen, (bp329) och vid Motionsvägen, (sp26) medger planerna småindustri. Flera planer har genomförandetid kvar. Huvudmannskapet är idag enskilt inomområdet förutom Motionsvägen som har kommunalt huvudmannskap.

Delar av planområdet saknar detaljplan och utnyttjas huvudsakligen som tomtmark för villabebyggelse eller utgör naturmark.

För väg 274 har Vägverket gjort en vägrevision/förstudie 1999. Vägverket har låtit göra genom WSP en ny förstudie för väg 274 avseende Hemmesta centrum parallellt med kommunens tidigare programarbete. Den förstudien är numera överspelad genom denna samrådshandling .

Stora delar av marken är i privat ägo och utgör tomtmark för verksamheter och Värmdö kommun och dess bolag äger flera fastigheter. De centralt belägna punkthusen ingår liksom bl.a. grönområdena i södra de av planområdet och marken i hörnet Motionsvägen-Kullsvedsvägen. Vägområden och parkeringsytor ägs av 274 (Skärgårdsvägen) är upplåten med vägrätt till Vägverket.



Figur 4. Markägförhållande. Fastighetsgränser i rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

I översiktsplanen för Värmdö kommun är Hemmesta utpekad som ett av kommunens fem centrumområden. Hemmesta centrum planeras bli en naturlig träffpunkt på Värmdölandet och utvecklas till ett levande sammanhållet och levande centrum med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, handel och offentlig service. Vidare anges att Hemmesta centrum ska bli ett tryggt, tillgängligt och trafiksäkert centrum för alla. Ny bostadsbebyggelse kring centrum ska få en kvarterstruktur med bibehållen småskalighet.

Enligt översiktsplanen bör Hemmesta Centrum förtätas med lägenheter i flerbostadshus med olika storlek och upplåtelseformer, samt lokaler för verksamheter och service. En attraktiv torgmiljö ska skapas, trafikmiljön kring Skärgårdsvägen förbättras och säkra passager anläggas till kringliggande bostadsområden. Parker, torg och gemensamma anläggningar ska medfinansieras av exploatörer.

Avvikelse från översiktsplanen

Enligt översiktsplanen kan c:a 400 bostäder byggas. Översiktsplanen anger också att framkomlighet och säkerhet förutsätts bli bättre med gångport under vägen. Detta detaljplaneförslag innehåller c:a 700 bostäder, och har en annan lösning för trafiksäker övergång över Skärgårdsvägen.

Avvikelse gällande antal bostäder motiveras av att en tätare stadsbygd är förenligt med översiktsplanen inriktning att skapa ett centrumområde för kommunen i Hemmesta. Avvikelse gällande trafiksäker övergång har trafikutredarens utredning under planarbetet visat att en annan lösning än den som anges i översiktsplanen är både mer trafiksäker och mer genomförbar.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Kommunstyrelsen 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.

Ett Start-PM antogs i Kommunstyrelsens planutskott den 26 augusti 2015. I Start-PM anges att 500-600 bostäder kan uppföras och 4000 kvm LOA. Under planarbetets gång har antalet bostäder ökat till strax under 700. Detta motiveras av att en mer tätbebyggd och estetiskt tilltalande miljö kan skapas i enlighet med planens syfte med det högre antalet bostäder.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

BEHOVSBEDÖMNING

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap. Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt MB 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer kommer inte att överskridas med förslaget ändamål. Planområdet ligger inom område som omfattas av 4 kap MB som innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Bestämmelserna innebär dock inte någon restriktion för utvecklingen av befintliga tätorter, av det lokala näringslivet eller anläggningar som behövs för försvaret.

Enligt PBL (2010) 4 kap 34 § och MB 6 kap 11 § ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning genomfördes i samband med planprogrammets framtagande 2009. Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planen

Planförslaget medger uppförande om totalt cirka 700 bostäder vilket ger en tät och sammanhållen bebyggelse i området söder om Skärgårdsvägen, i och omkring Hemmesta centrum. Planförslaget är förenligt med en hållbar utveckling med avseende på ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser. Området ligger nära kollektivtrafik och innehåller service vilket är positivt ur hållbarhetssynpunkt. Hemmesta centrum som handelsområde ska fungera som närcentrum för boende i centrum och omgivande småhusområden och även för boende på Värmdölandet. Befolkningsunderlaget runt Hemmesta och på Värmdölandet växer kraftigt och behovet av tillgång på boende och service ökar. Trafikfrågorna ges samtidigt en bättre och trafiksäkrare lösning. De viktigaste miljöfrågorna att belysa och beakta i det fortsatta planarbetet bedöms vara omgivningsbuller och förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Platsen

Hemmesta centrumområde är den enda större handelsplatsen på denna del av Värmdölandet. Planområdet består till största del av hårdgjord yta för väg, parkering verksamheter och bostäder, samt viss del naturmark med barr- och lövskog. Naturmarken har ekologiskt samband med intilliggande skogsområde öster om planområdet. Naturvärdena i området är som mest klass 3 – påtagligt naturvärde. Dessa är känsliga för avverkning av ek och tall. Inom området finns också en hästgård som kommer att flytta bort ifrån planområdet efter föreslagen markanvändning. Det bedöms inte finnas risk för markföroreningar.

Påverkan

Planens påverkan på befintlig miljö bedöms som relativt liten. Tillgängligt grönområde kommer att minska något. Befintliga naturvärden bedöms ha naturvärdesklass 3, främst kopplat till äldre träd. Vissa äldre träd bör därför bevaras i enlighet med bilagd naturvärdesinventering. Områdets rekreativvärden bedöms efter föreslagen markanvändning i planen till största delen finnas kvar och öka på grund av iordningställande av parker, torg och gångstråk. Planen berörs inte av riksintressen och bedöms inte medföra risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer. Planen bedöms inte medföra några risker för människors hälsa eller miljön.

Intilliggande bostadsområden kan antas påverkas av genomförandet av planen då trafiken till och från området kommer att öka. Störningar kommer att uppstå under byggtiden. De största miljöeffekterna är trafikbuller från Skärgårdsvägen. Den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet kan komma att bli högre än 55 dBA vid fasad vilket påverkar utformning av nya byggnader.

Genom en utveckling av området enligt planförslaget kommer enligt dagvattenutredningen det dimensionerande flödet att öka vid ett 10-årsregn. Föroreningsmängden kommer att öka. Ökade dagvattenflöden och föroreningar kommer främst att omhändertas lokalt, i enlighet med bilagd dagvattenutredning, bilaga 2.

Väg 274 är rekommenderad sekundär transportled för farligt gods och ett skyddsavstånd till bostäder har beaktats samt byggnadstekniska åtgärder kommer att vidtas enligt bilagd riskutredning, bilaga 1 a.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Planområdet är ett område som till stor del är bebyggt och innehåller vissa delar naturmark. Områdets naturkaraktär försvinner gradvis då delar av naturområdet kommer att bebyggas och parkkaraktär utvecklas. Lokaliseringen av den nya bebyggelsen är lämplig då den bedöms följa kommunens över-

siktsplan. Förslaget innebär en förtätning och utveckling i anslutning till kringliggande bebyggelseområden. Planens betydelse för en hållbar utveckling är främst kopplad till ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser samt närheten till service och infrastruktur.

De största miljöeffekterna är ökat omgivningsbuller från Skärgårdsvägen, se bilaga 6. Befintliga naturvärden bedöms i vissa delar vara påtagliga, vilket är kopplat till äldre tall och ek, varför vissa äldre träd bör bevaras, se bilaga 7. Naturmark eller park föreslås för att bevara äldre träd och fuktskog. Ökade mängder dagvatten med medföljande föroreningar omhändertas lokalt, se bilaga 2. Områdets rekreativvärde bedöms i huvudsak finnas kvar. Planområdet ligger inom område som omfattas av 4 kap MB som innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Bestämmelserna innebär dock inte någon restriktion för utvecklingen av befintliga tätorter, av det lokala näringslivet eller anläggningar som behövs för försvaret. Planförslaget bedöms inte medföra risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer. Den medför heller inte risker för människors hälsa eller miljön.

Sammanfattningsvis bedöms genomförandet av planförslaget inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11§ med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas.

RIKSINTRESSEN

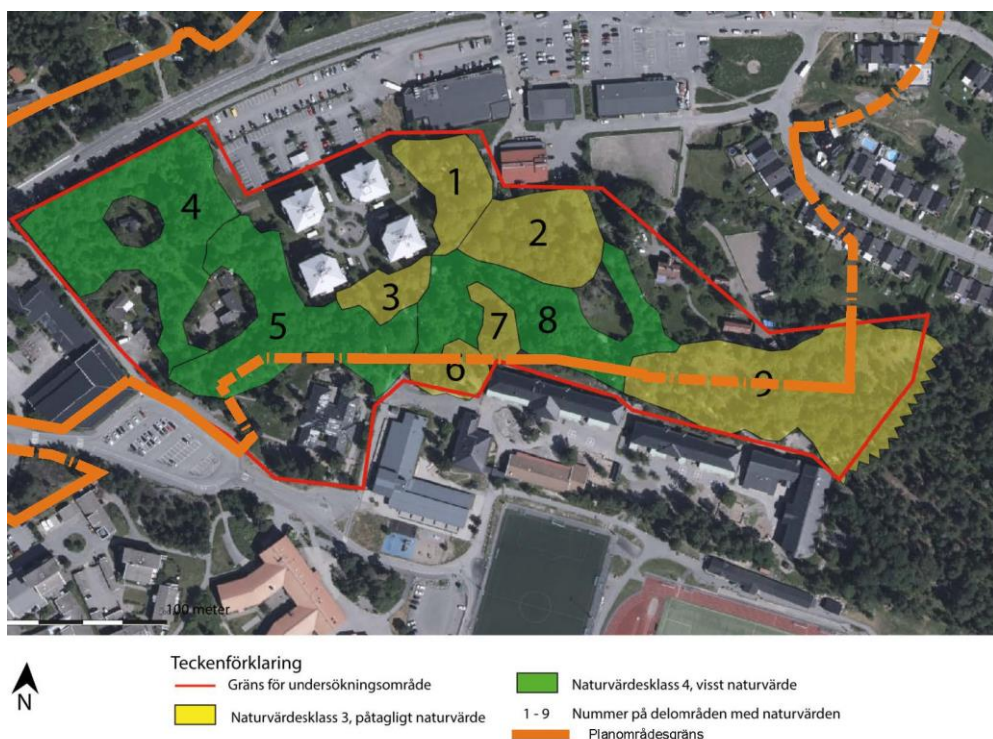
3 kap. Miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 4 kap. MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. MB innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Bestämmelserna innebär dock inte någon restriktion för utvecklingen av befintliga tätorter, av det lokala näringslivet eller anläggningar som behövs för försvaret. I övrigt omfattas programområdet inte av något riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Förutsättningar

En naturvärdesinventering har genomförts, bilaga 7, och slutsatserna redovisas nedan. Undersökningsområdet avviker något från planområdet, se figur 5.



Figur 5. Naturvärdesbedömning med planområdesgräns

Den västra delen av området består av blandskog med gran och diverse lövträd (delområde 4), se illustration. Träden är huvudsakligen av yngre åldrar. Några yngre ekar förekommer även i området. Öster om blandskogen övergår skogen till en fuktig lövblandskog med inslag av klibbal och asp (delområde 5). Inslag av lite grövre trädförekommer, annars är träden av klenare dimensioner. Den sydvästra delen av blandlövskogen är inte lika fuktig som övriga delar av delområdet. Blandlövskogen fortsätter sedan mot öster i en dalgång, som även den är fuktig med mindre vattensamlingar (delområde 8) Träden är även här relativt unga och klena ha ett stort inslag av lövsly. Inslag av några äldre ekar och ett par aspar förekommer dock, i den västra delen växer även några äldre tallar utmed gångbanan i väster. Mot öster vidtar en hållmarksdominerad barrblandskog med inslag av gammal tall (delområde 9). Barrblandskogen är småkuperad med ett stort inslag av berghällar. På berghällarna

växer gammal gles tallskog medan det i sänkorna växer gran och tall, bitvis förekommer en del lövträd. Norr om delområde 8 ligger en liten höjd med relativt stort inslag av ek, även asp, björk och gran förekommer på höjdpartiet (Delområde 2). Inslaget av slyvegetation är ganska stort. Väster om delområdet ansluter en tallskog med inslag gammal grov tall (delområde 1). Många av tallarna är skuggade av höghusen som ligger väster därom. Intill skolgården i den södra delen av området ligger ett mindre parti med gammal tall (delområde 6). I direkt anslutning till tallpartiet växer några äldre ekar.

I undersökningsområdet noterades tre stycken naturvårdsarter; *Tallticka* (rödlistad, signalart), *Lönnlav* (signalart), *Blåsippa* (artskyddsförordningen). Inga groddjur har observerats.

Inga naturvärdesobjekt av högsta naturvärde eller högt naturvärde (naturvärdesklass 1 & 2) bedöms finnas inom undersökningsområdet. Vissa naturvärdesobjekt har fått naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde på grund av att de bedömts ha visst artvärde och visst biotopvärde. Enstaka förekomster av naturvårdsarter motiverar bedömningen. De innehåller *Tallskog* (Delområde 1, 3, 6), *Lövblandskog* (Delområde 2), *Ädellövträd* (Delområde 7), *Barrblandskog* (Delområde 9).

Undersökningsområdets naturvärden är framförallt knutna till gammal tall vilket är väl representerat även utanför undersökningsområdet. Undersökningsområdet bedöms ha starka ekologiska samband med det stora skogsområdet öster om undersökningsområdet som till större delen utgörs av hållmarkstallskog med stort inslag av gammal tall. De utpekade delområden med gammal tall inom undersökningsområdet får dock anses ha begränsad betydelse som spridningslänk med avseende på ekologiska samband för arter knutna till tall. Enligt naturvärdesinventeringen är det dock viktigt att ta hänsyn till de gamla tallarna så långt det är möjligt för att inte försämra förhållandena. Generella ekologiska samband finns framför allt knutna till lövblandskogarna. Framför allt bidrar de till att underlätta för arter att röra sig inom området. Det bedöms i naturvärdesinventeringen vara viktigt att bibehålla någon typ av grönstråk genom områdets fuktigare delar då det är en kraftigt minskande miljö, samt att många arter gärna förflyttar sig i denna typ av miljö. Skärgårdsvägen bedöms vara en barriär för många arter, exempelvis mindre däggdjur och groddjur.

Då naturvärdena huvudsakligen är knutna till träd är de känsliga för att enskilda gamla träd och skogspartier avverkas. Det är viktigt att spara gamla träd som solitära träd i solexponerade lägen där det är möjligt. Avverkade gamla träd läggs med fördel ut på solexponerade ställen, eftersom det gynnar flera vedlevande insekter och svampar.



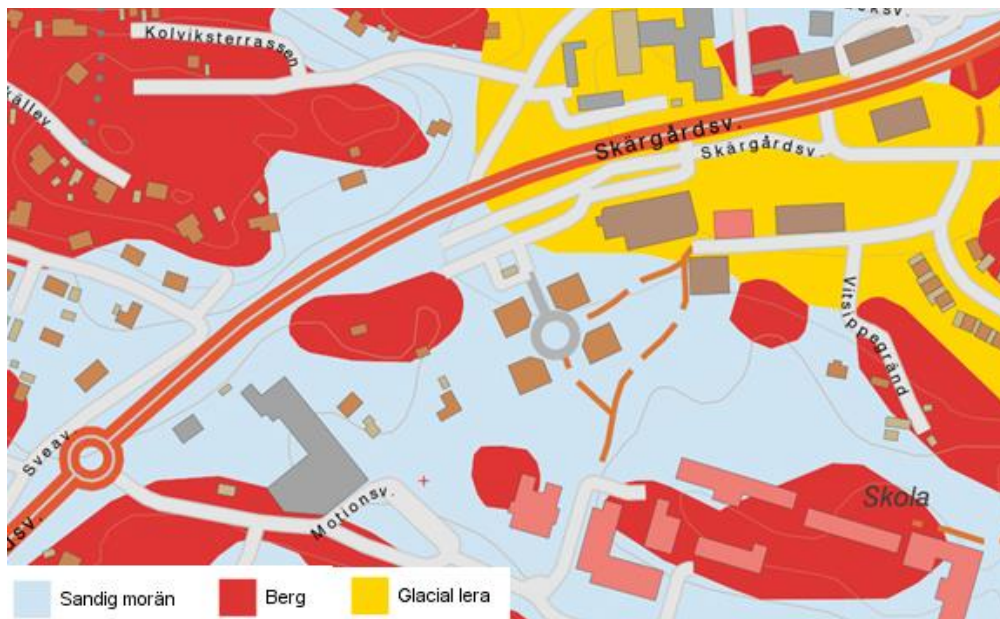
Figur 6. Foto från delområde 2, lövblandskog.

Förändringar

Grönområde mellan skolområdet och exploateringsområdets östra del kommer att finnas kvar med nuvarande användning – skolanvändning, då det i huvudsak lämnats utanför planområdet. Inom planområdet kommer grönområdet mellan skolområdet och kvarter D ianspråktas för forskoleverksamhet: Det finns goda möjligheter att bevara värdefulla träd och annan växtlighet inom den nya förskolegården. Två mindre parker kommer att anläggas utmed nya stråk, vilket ger goda möjligheter att bevara värdefulla träd och annan växtlighet. Naturmark som kommer att bebyggas i och med planförslaget finns inom kvarter C, I och J. I dessa kvarter kommer dock grönytor bevaras eller skapas med goda möjligheter att bevara värdefulla träd och annan växtlighet. Nya grönytor kommer att skapas inom Kvarter F och N. På det nya torget kommer träd planteras och planteringsytor skapas. Den föreslagna omformningen av Skärgårdsvägen kommer att innebära trädplantering i växtbädd utmed vägen.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Områdets geologi utgörs i huvudsak av mindre uppstickande berg och sandig moränjord (se bild nedan).



Figur 7. Geologiska förhållanden. Källa: © Sveriges geologiska undersökning, Kartvisaren Jordarter 1:25 000-100 000

I områdets centrala delar, runt de befintliga handelshusen och nuvarande parkeringsområde, förekommer glacial lera. Enligt "Kartvisaren Fastmark", se nedan, betecknas områdena med berg och moränjordar som fastmark medan de områden som omfattas av lerjordar har beteckningen ej fastmark.



Figur 8. Fastmarkförhållanden. Källa: © Sveriges geologiska undersökning, Kartvisaren Fastmark

I beskrivningarna till byggnadsplan Bp 329 från 1984 behandlas de geotekniska förhållandena. Där står att skogspartiet i södra delen av planområdet

har goda grundläggningsförhållanden med berg i dagen på ett flertal ställen. För västra delen av planområdet norr om vägen (nuvarande delområde E) har en översiktlig grundundersökning gjorts 1981. Den visar att grundförhållandena är av tre slag, berg i dagen samt lös till fast lera upp till maximalt 1.5 meter tjocklek. Leran underlagras av grusig sand och morän.

Detaljplan Dp 131 från 2004 omfattar Värmdö Bostäders fastighet samt nuvarande infartsparkering, handelsfastigheten samt parkeringen framför Coop. Inom området utgörs marken till större delen av moränjordar förutom de områden som omfattas av parkeringsanläggningar och där Coops handelshus är beläget som består av lerjord. Inom området finns inte heller några kända markföreningar.

I de östra delarna av det centrala området, kvarteren Orwander/Lindgren, i planhandlingen benämnt delområde N, Åmark – Norra, i planhandlingen benämnt delområde J samt Torghusen, delområde K, finns ingen specifik grundundersökning utförd (se figur nedan). Fastighetsägaren svarar för de eventuella geotekniska undersökningar som fordras i bygglovskedet.



Figur 9. Områden där utredning om grundförhållande inte gjorts. Källa: Gällande planer i området.

De delar av planområdet där marken består av berg och morän är klassade som normalriskområden för radon. Inom de delar där det förekommer lera är radonrisknivån låg (se figur nedan). Fastighetsägaren svarar för nödvändiga radonundersökningar.



Figur 10. Risknivå för radon. Källa: Värmdö kommuns webbkarta

Kommunen bedömer att här redovisad kunskap om geotekniska förhållanden är tillräcklig för att bedöma att föreslagen markanvändning är lämplig. Ytterligare geotekniska undersökningar kan komma att tillföras i ett senare skede av planprocessen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas under stycken nedan.

YT- OCH GRUNDVATTEN

Förutsättningar

Grundvattnet följer generellt topografin. I de högst belägna områdena ligger grundvattnet ner till 5-10 m under marknivån medan den i låglänta områden sammanfaller med eller ligger högre än markytan. Nordväst om planområdet finns det en grundvattenförekomst bestående av sand och grus. För närmare redovisning, dagvattenutredning bilaga 2.

Förändringar

Hänsyn måste tas till att grundvattennivån är hög, och om marken dräneras kan tillstånd behövas för vattenverksamhet. Detta kommer att utredas under senare skede i planprocessen.

UTOMHUSLUFT

Inom programområdet ökar luftföroreningarna till följd av ökad biltrafik marginellt. Området är dock väl kollektivtrafikförsörjt, se trafikutredning bilaga 4, och ökningen förväntas bli mindre än vad den annars skulle ha blivit.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller

En bullerutredning för att analysera konsekvenserna av planförslaget har genomförts., se bilaga 6.

De planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Skärgårdsvägen samt visst ljud från lekande barn. Vid fasaderna mot Skärgårdsvägen blir ekvivalentnivåerna upp mot 65 dB(A). Hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformning av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216 innehållas bostäder med hög eller mycket hög ljudkvalitet kan byggas.

Cirka 75 % av lägenheterna får högst 55 dB (A) ekvivalentnivå vid alla fasader. För övriga lägenheter kan, med lämplig planlösning och vissa bullerdämpande åtgärder målet högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av bostadsrummen och 70 dB (A) maximalnivå innehållas.

Alla lägenheter har tillgång till gemensamma uteplatser och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB (A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gårdarna. Dessa uteplatser behöver troligtvis tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet.

Ljudkvalitetindex för projektet blir, om förstärkt trafikbullerisolering väljs 2,2. Index är betydligt lägre än minimikravet 1,0 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Väljs trafikbullerisolering motsvarande minimikraven enligt BBR blir ljudkvalitetsindex 1,3.



Figur 11. Bullerutredning bilaga 6

I bullerutredningen rekommenderas att följande detaljplanekrav gälla:

Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att

- i bostadslägenhet alla bostadsrum får högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad

eller

minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden)

eller

den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m².

- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna

De föreslagna detaljplanekraven införs som planbestämmelser.

Markföroreningar

På fastigheten Hemmesta 11:225, beläget inom västra delen av delområde C, har tidigare bedrivits vissa verksamheter med hantering och lagring av byggnadsmaterial. Området har varit föremål för miljöteknisk markundersökning, se bilaga 17. Undersökningens syfte har varit att översiktligt bedöma omfattningen av eventuella föroreningar i mark och grundvatten. Fältundersökningar har gjorts med jordprovtagning och vattenprovtagning.

Jordproverna visade inga förhöjda halter av vare sig organiska föroreningar eller metaller jämfört med riktvärden för känslig markanvändning. Uppmätta halter av förorenande ämnen i grundvattnet är låga. Den sammantagna bedömningen är att det inte finns anledning att vidta speciella åtgärder vad gäller föroreningar i jord eller grundvatten inom området.

På fastigheten Hemmesta 11:67 har bedrivits bensinstationsverksamhet som etablerades på 1950-talet och som avvecklades 1987. Därefter har inom fastigheten bedrivits bilförsäljning som avvecklades för några år sedan och som ersattes med varuförsäljning. Inom området, till den del som är belägen utanför byggnader, har genomförts en miljöteknisk markundersökning, se bilaga 18. Undersökningens syfte har bl.a. varit att bedöma föroreningsituationen. Undersökningen påvisar restföroreningar av petroleumkolväten i lerjorden under fyllnadsjord. Halterna underskred riktvärden för MKM (Mindre Känslig Markanvändning). Vad gäller grundvattenproverna visas låga halter som underskrider riktvärdena för samtliga ämnen. Kommunens miljöförvaltning har godkänt provresultaten. Vad gäller marken under byggnaderna är denna mark inte undersökt men det är känt att det har funnits cistern under golven. Se vidare under genomförandebeskrivning beträffande vidare behövliga åtgärder.

På fastigheten Hemmesta 11:369 har bedrivits bensinstationsverksamhet som har avvecklats 1995. Därefter har anläggningarna rivits och avlägsnats. I samband med avvecklingen av servicestation och bensinstationen har all mark till behövt djup grävt bort inom spillzon och spridningszon förutom att samtliga anläggningar såsom cisterner, pumpar, cisternavluftningar har tagits bort. Marken är sanerad enligt Spimfabs program till nivån MKM (mindre känslig markanvändning).

Ny verksamhet med handelshus har etablerats och är fortgående.

Se vidare under genomförandebeskrivning beträffande vidare nödvändiga åtgärder.

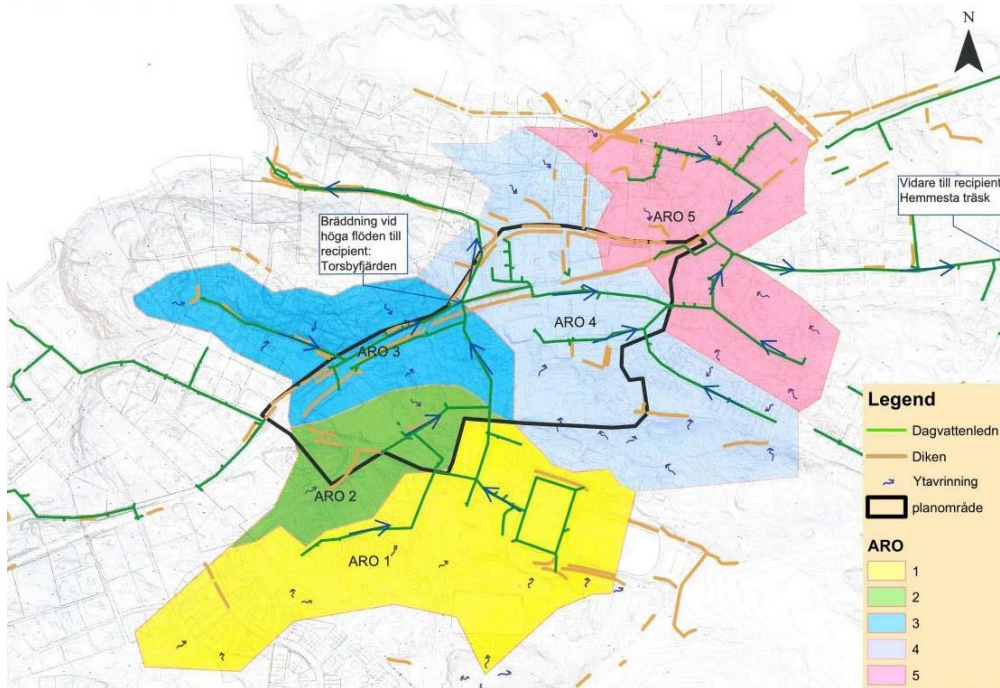
Någon annan mark inom planområdet har inte varit berörd av markanvändning av sådan art som förorenar marken så att det har betydelse för den i planen nya planerade markanvändningen.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

En dagvattenutredning för att analysera planförslagets påverkan på föroreningar och risk för översvämningar har genomförts av WSP, se bilaga 2.

Förutsättningar

Planområdet avvattnas norr och österut, främst till Hemmesta träsk och vidare till Torsbyfjärden. Enligt statusklassningen i VISS är den ekologiska statusen för Torsbyfjärden måttlig på grund av övergödning och den kemiska statusen är god.



Figur 12. Avvattningsområden, ledningstråk. Källa: Dagvattenutredning WSP

Området ligger på främst sandiga moräner men även på glaciär lera med bergspartier. Dagvatten från planområdet avleds idag via ledningar och diken till recipienten och genom området leds även dagvatten från uppströms planområdet. Inga särskilda reningsanordningar finns idag.

I nuläget föreligger det problem med avledning av dagvatten nedströms utanför planområdet. Kapaciteten för befintliga ledningar i och nära detaljplanområdet har bedömts i dagvattenutredningen utifrån tillgängligt underlag samt erfarenheter från kommunen. I jämförelse med de beräknade flödena är ledningarnas kapacitet för låg för att kunna avleda det flöde som med nuvarande markanvändning kommer från uppströms liggande områden och planområdet. Översvämningar har översvämningar inträffat nedströms utanför planområdet.

Konsekvenser nedströms av ökade flöden med anledning av exploatering enligt planförslaget kommer att utredas i senare skede av planprocessen., se vidare i genomförandebeskrivningen.

Förändringar

Genom en utveckling av området enligt planförslaget kommer enligt dagvattenutredningen det dimensionerande flödet vid ett 10 –årsregn att öka med c:a 18 % om inga åtgärder för omhändertagande av dagvatten skulle genomföras.

I dagvattenutredningen föreslås åtgärder för omhändertagande av dagvatten som om de genomförs innebär att omfattningen av flödena blir desamma som nu.

Det är också viktigt att fördröja dagvattenflöden även från de områden som ligger uppströms planområdet, till exempel genom dialog med fastighetsägare för att uppmuntra dem att vidta åtgärder som dämpar flödet.

Föroreningsmängden kommer enligt de beräkningar som gjorts att öka såvida inga åtgärder för omhändertagande av dagvatten skulle genomföras. Utredningen föreslår åtgärder baserade på i första hand ett lokalt omhändertagande inom kvartermark, därefter mindre fördröjningar nära källan och avledning i tröga system eller ledningar. Om föreslagna åtgärder genomförs belastas inte recipienterna med mer föroreningar än idag.



Figur 13, föreslagen avrinning och omhändertagande av dagvatten. Källa: Dagvattenutredning WSP

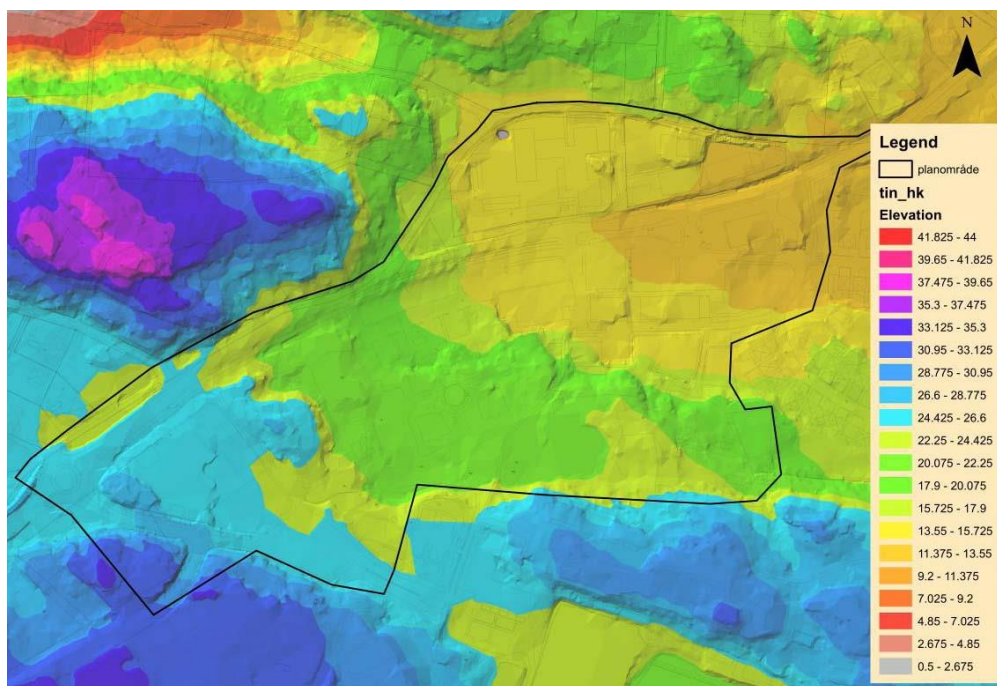
Dagvattenutredningen visar, att med föreslagna åtgärder leder planens genomförande till att dagvattnet omhändertas på ett tillfredsställande sätt.

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

Risken för översvämmning i planområdet på grund av en höjd havsnivå bedöms vara liten. Risken för översvämmning är kopplad till intensiva regn.

Dagvattenutredningen föreslår ytor som bör höjdsättas på ett sätt som gör att vatten vid extrema regn samlas där; s.k. översvämningsytor. Möjlighet till översvämningsytor kommer att utredas vidare under kommande planarbete.



Figur 14. Höjdkarta, Källa: Dagvattenutredning WSP

Farligt gods

Genom planområdet går Skärgårdsvägen som är rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholm ställer krav på att riskerna från transportleder för farligt gods analyseras vid exploatering inom 150 meter.

Länsstyrelsen i Stockholm utkom i april med uppdaterade riktlinjer när det gäller ny bebyggelse intill transportleder med farligt gods: *"Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods"*. Enligt dessa riktlinjer behövs det för de flesta sekundära leder, ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändning bostäder (B), centrum (C), vård (D), handel (H), friluftsliv och camping (N), tillfällig vistelse (O), besöksanläggningar (R), skola (S) och kontor (K). I en del fall kommer det vara möjligt att bygga närmare än 25 meter, även om det sannolikt inte blir aktuellt med ett skyddsavstånd på mindre än 15-20 meter. Detta gäller i de fall där det går få transporter och/eller där de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd.

Några krav på byggnadstekniska åtgärder med anledning av bebyggelsens närhet till sekundär transportled för farligt gods anges inte i Länsstyrelsens nya riktlinjer.

En riskanalys har genomförts under planarbetet, se bilaga 1a och bilaga 1b. Analysen omfattar plötsliga och oväntade händelser med akuta konsekven-

ser för liv och hälsa för människor. En inventering av verksamheter som kan generera transporter med farligt gods har gjorts. Inventeringen visar att det finns ett fåtal verksamheter som kan ge upphov till transporter med farligt gods på Skärgårdsvägen. Utifrån inventeringen konstateras att antalet transporter med farligt gods på Skärgårdsvägen är mycket begränsat. Merparten av transporterna bedöms utgöras av brännbara vätskor gasolflaskor. Skärgårdsvägen ingår även i omledningsnät som tunga transporter kan ledas om via vid längre avstängningar av Essingeleden. Detta bedöms i riskutredningen dock inte påverka risknivån inom planområdet i någon betydande omfattning. En fördjupad analys har genomförts som omfattar beräkning, konsekvens och risknivå med anledning av farligt gods. Utifrån genomförda beräkningar konstateras att risknivån i området till följd av transporter med farligt gods på Skärgårdsvägen är mycket låg, avseende såväl individ – som samhällsrisk. Risknivån bedöms i riskanalysen vara helt acceptabel jämfört med tilläpade riskkriterier.

Trots den låga risknivån bedöms det i riskutredningen lämpligt att ställa krav på utformning av bebyggelse närmast vägen enligt följande:

För bebyggelse inom 50 meter.

- Friskluftsintag ska placeras mot en trygg sida, det vill säga på byggnadernas tak eller bort från vägen.

För bebyggelse inom 30 meter:

- Fasader som vetter direkt mot vägen ska utföras så att de förhindrar brandspridning in i byggnad under den tid det tar att utrymma (minst 30 minuter) och bör uppfylla brandteknisk klass EI 30
- Fönster och glaspartier ska utföras i lägst brandteknisk klass E30. Aktuella fönster får vara öppningsbara. Observera dock att om krav på brandglas gäller enligt bygglagstiftningen får de inte vara öppningsbara. Fönster och glaspartier i utrymningsväg ska uppfylla brandteknisk klass EI30.
- Markområden inom 25 meter ska utföras så att inte stadigvarande vistelse uppmuntras.
- Ingen ny bebyggelse bör placeras närmare cirkulationsplats än 25 meter.

I planförslaget finns ingen bebyggelse inom ett avstånd av 15 meter Skärgårdsvägen, och inga platser för stadigvarande vistelse planeras inom 25 meter. De föreslagna byggnadstekniska åtgärderna förs in som planbestämmelser.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Förutsättningar



Figur 15, Topografi/Landskap. Höjdkurvor i mörkgrönt.

Landskapsbild

Planområdet sluttar från öster till väster med lågpunkt i Skärgårdsvägens västra del. I områdets sydvästra del är marken kraftigt kuperad. I söder och väster finns stora partier naturmark medan lägst i väst, i norr och i de centrala delarna är ytan hårdgjord och flack. På höjderna syns berg i dagen och höga tallar. I området finns också lövträd, flera ekar och en fruktträdgård.

Själva centrumområdet utgör ett låglänt område som tidigare varit sjöbotten. Centrumområdet saknar i huvudsak vegetation och träd. Största delen utgörs av hårdgjorda ytor för parkering och byggnader.

Befintlig bebyggelse och kulturmiljö

Norr om Skärgårdsvägen ligger ett fåtal lokaler för småindustri och kontorsverksamhet. Bebyggelse söder om Skärgårdsvägen innehåller mestadels handels- och restaurangverksamhet och har tillkommit under 1970 och -80-talet.

Hemmesta centrumområde har i äldre tider varit glest bebott. Den äldsta bebyggelsen inom centrumområdet är bebyggelsen på hästgården i backen söder om själva centrum från början av 1900-talet.

Befintlig bebyggelse i området har inte pekats ut som område av intresse ur kulturmiljösynpunkt. Inga kända fornlämningar finns i området.



Figur 16. Hästgårdens huvudbyggnad

I anslutning till centrum har det kommunala bostadsbolaget Värmdö Bostäder uppfört fyra punkthus i fem till sex våningar, som rymmer 119 lägenheter. I den västra delen mellan Värmdö Bostäders bostäder uppförda 2005-2006 och utefter Motionsvägen finns tidigare verksamheter. Direkt öster om centrum gränsar planområdet till ett större område med kedjehus



Figur 17-20. Vitsippegård i centrum, bostadshus i fem våningar, restaurangbyggnad i centrum, kedjehus vid Vitsippevägen

Förändringar

Kvartersindelning

Planområdet har 14 delområden, varav 9 utgörs av kvarter med nybyggnad. Kvartersindelningen bestäms av nödvändigheten av allmänna platser och rationell gatustruktur, kvarterets ändamål och för att skapa variation i bebyggelsens uttryck.



Figur 21, Delområden.

Bebyggelsens ändamål

Bostäder:

C:a 700 bostäder tillskapas inom planområdet.

Centrum:

C:a 4000 kvm lokalyta kvarstår/tillskapas inom planområdet för centrum-ändamål, varav 1600 kvm utgörs av Coops fastighet.

Förskola:

En ny förskola i två plan med en sammanlagd bruttoarea om c:a 1000 kvm möjliggörs.

Gestaltningssystem

Byggnader ska utformas enligt till planen hörande gestaltningssystem.

De gestaltningssystemprinciper som ska ligga till grund vid utformning av bebyggelseområdet är inspirerade av hur kustnära småstäder i den svenska skärgården är utformade. Gator och stråk varierar i bredd och är ibland krokiga med tvärriktningar. Strukturen ska präglas av en mångfald av stråk. Platser mellan byggnader ska variera i storlek. Skalan på byggnader ska vara varierad. Bebyggelsen ska ha ett brokigt och varierat formspråk dels i sin grundvolym och dels genom utformning av tak, fasader, balkonger kupper och burspråk. Tak som syns i stadsrummet på grund av dess lutning ska vara vanligt. Byggnadernas placering ska bidra till ett varierat uttryck, och de ska placeras anpassat till terrängen. Vanliga material ska vara trä, tegel och natursten. Berg i

dagen ska vara vanligt förekommande liksom uppvuxna träd. Skärgårdens flora och karaktär ska vara vanligt förekommande i de gestaltade utemiljöerna.



Figur 22. Illustrationsplan, se särskild planhandling

Sammantaget planeras för ca 63 000 m² BTA och c:a 680 st. nya bostäder i flerbostadshus samt 84 st. nya radhus/stadsvillor. Dessutom planeras för ca 2100 m² BTA nya affärslokaler samt förskolelokaler i fyra avdelningar. Utrymme för utbyggnad av fjärrvärme planeras också. Se sammanställning i tabell i bilaga 11. Bostäderna planeras i sammanlagt nio nya kvarter och de nya affärslokalernas lokaliseras runt det nya torget.

Delområde A – nyexploatering

Exploator: Värmdö bostäder

Flerbostadshus i 4-6 våningar, sammanlagt c:a 2000 m² BTA och c:a 32 lägenheter. Kvarteret uppförs på en bergsformation och bebyggelsen ligger indragen från gator. Parkering sker samlat intill byggnaderna.



Figur 23, Delområde A

Delområde B - nyexploatering

Exploatör: Värmdö bostäder

Utrymme för utbyggnad av fjärrvärmeanläggning. Kvarteret uppförs på mark som idag är naturmark. Planen medger en byggrätt om maximalt 1000 BTA.

Delområde C - nyexploatering

Exploatör: Småa

Flerbostadshus i 4-6 våningar och 25 radhus, sammanlagt c:a 16400 m² BTA och 164 lägenheter. Kvarteret uppförs på mark som idag är bebyggt med byggnad för lager/industri och några mindre småhus, samt naturmark. Den högre bebyggelsen är placerad utmed Skärgårdsvägen och kring intern kvartersgata. Radhusen är placerade innanför den högre bebyggelsen. I mitten av området i nord-sydlig riktning sträcker sig en allmän gångväg, som bland annat passerar öppna gårdsytor för lek. Dessutom planeras mindre gångstråk i öst-västlig riktning. Parkering sker i carports eller som kantstensparkering utmed kvartergata.



Figur 24, Delområde C

Delområde D - nyexploatering

Exploatör: okänd. Marken ägs av Värmdö Bostäder

Förskola i två plan för 4 avdelningar. Förskolan är placerad på befintlig naturmark och kan angöras från befintlig trafikplats vid Hemmestaskolan. Förskolan bör samordnas med befintlig förskola, men genom lämplig fastighetsindelning kan också den särskiljas från denna.

Delområde F – nyexploatering

Exploatör: Värmdö bostäder/kommunen

Flerbostadshus 2-6 våningar med sammanlagt c:a 5400 m² BTA och 76 lägenheter. Kvarteret uppförs på mark som idag utgörs av parkering. Mot Skärgårdsvägen består bebyggelsen av högre lameller, varav byggnader mot rondellen är ihopplänkade och formar ett hörn. På gården är byggnaderna lägre. Parkering sker dels i samlad parkering och kantstensparkering intill byggnad, och dels på gemensamhetsanläggning norr om Skärgårdsvägen.



Figur 25, Delområde F

Delområde G – befintliga bostäder

Fyra punkthus i fem våningar med samlad markparkering. Parkeringen kommer att minska i och med denna plan och ianspråkats för ny bebyggelse.

Delområde H- befintlig handelslokal/Coop

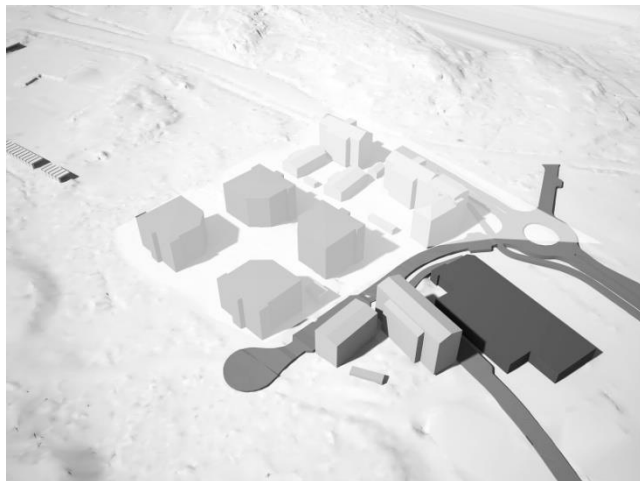
De fysiska förutsättningarna för den befintliga Coop-byggnaden förändras inte i och med denna plan, förutom att inlastningen flyttar från dess norra till dess östra sida vilket kommer att kräva en mindre ombyggnad av lastintaget.

Delområde I - nyexploatering

Exploatör: Värmdö bostäder

Flerbostadshus i fyra till fem våningar, sammanlagt 2100 m² BTA och 32 lägenheter. Byggnaderna är placerade utmed intilliggande gator. Kvarteret

byggs på mark som idag består av naturmark. Tomten har en höjdskillnad på c:a 5 meter. Parkering sker på intilliggande gator.

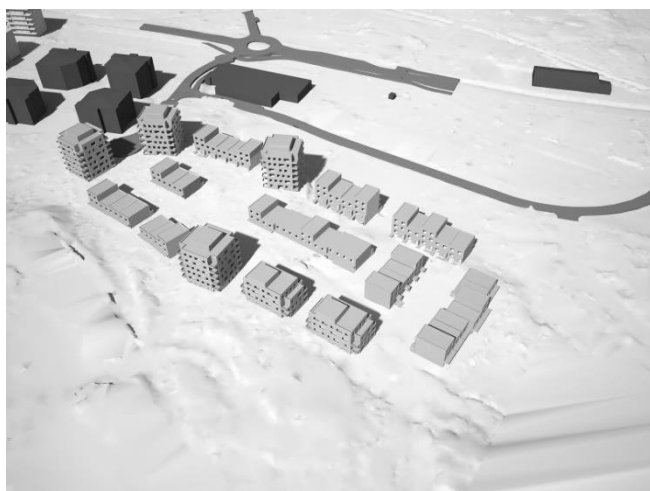


Figur 26, Delområde I

Delområde J – nyexploatering

Exploator: Åmark och Värmdö kommun.

Flerbostadshus i 5-7 våningar med c:a 7600 m² BTA och 77 lägenheter samt 43 radhus. Kvarteret uppförs på mark som idag innehåller en hästgård med stall, hagmark och bostadshus, samt på naturmark. Punkthus i sex våningar och en indragen våning, lamellhus i femvåningar och radhus uppförs. Två punkthus placerar sig utmed intilliggande lokalgata, i övrigt är byggnaderna är placerade omkring en intern kvartersgata. Området genomkorsas av ett allmänt gångstråk och i mitten av området planeras en allmän park med bevarade träd. Flera sekundära gångstråk anläggs inom området, bland annat ett som skiljer skolområdet med naturmark i söder från kvarteret. Parkering sker utmed kvartergatan, främst som kantstensparkering, och i samlad parering i områdets östra del.

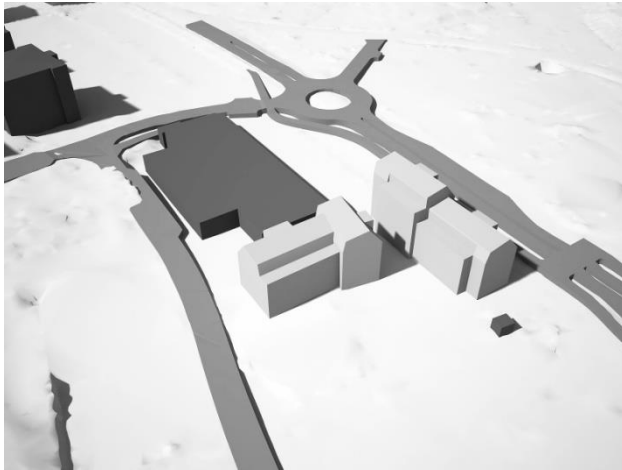


Figur 27, Delområde J

Delområde K - Torghusen

Exploatör Värmdö kommun

Flerbostadshus i 4-5 våningar. Sammanlagt c:a 2200 m² BTA och 22 nya bostäder. Kvarteret uppförs på mark som idag delvis är bebyggt med byggnad för kommersiell verksamhet. De två byggnadsvolymer utgör torgets norra och västra sida och uppförs med lokaler i bottenvåningen. Åt väster bildar den nya huskroppen en gata med Coop på ena sidan och den nya byggnaden åt andra sidan. Byggnaderna har ingen egen bostadsgård och uppförs med gemensamma takterrasser.



Figur 28, Delområde K

Delområde L – nyexploatering

Exploatör: Hemmesta Torg/Åmark

Flerbostadshus i 3-6 våningar med 7800 m² BTA och ca 90 lägenheter och fem st. radhus. Kvarteret uppförs på mark som idag utgörs av parkering, en del av områdets hästgård och en byggnad som innehåller flera olika verksamheter. Byggnaderna är placerade utmed intilliggande gata och kring södervända gårdar. Byggnaderna varierar i höjd och uppförs med sadeltak med 45 graders lutning eller mer. Parkering sker på intilliggande gator.



Figur 29, Delområde L

Delområde M – nyexploatering

Exploator: Lindgren

Flerbostadshus i 5 våningar och stadsvillor i 4-5 våningar. Sammanlagt c:a 5600 m² BTA och 56 lägenheter. Kvarteret uppförs på mark där det idag finns ett båtupplag med tillhörande byggnad. Mot Skärgårdsvägen uppförs högre byggnader i fyra till sju våningar. Norrut uppförs stadsvillor för att sluta an till befintlig villabebyggelse. Större del av parkeringen sker i överbyggt garage.



Figur 30, Delområde M

Delområde N – nyexploatering

Exploator: Orwander/Lindgren

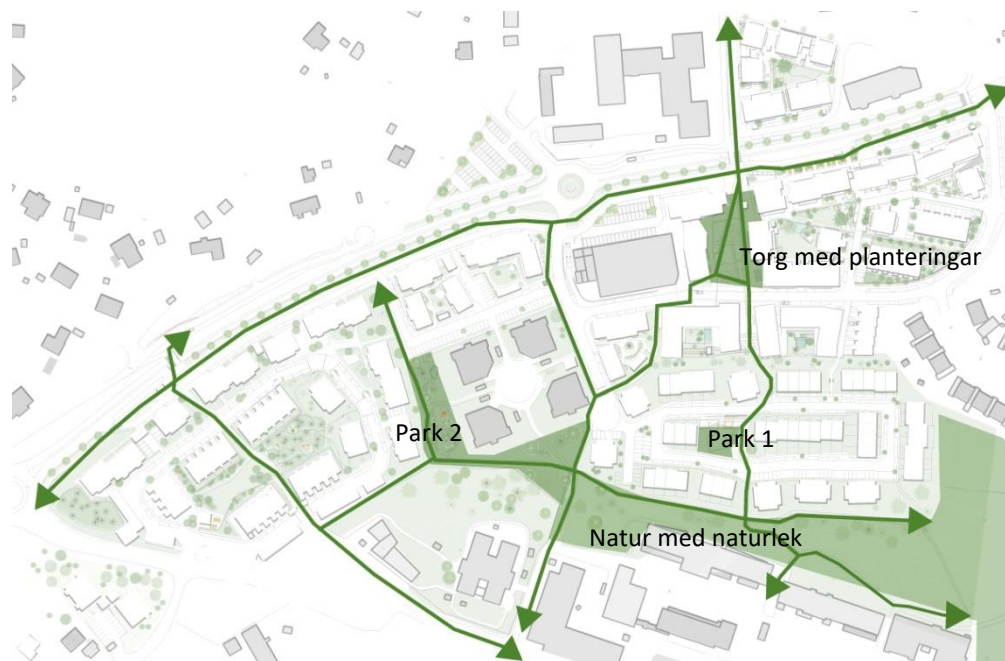
Flerbostadshus i 4-7 våningar, stadsvilla i 4 våningar och radhus. Sammanlagt 14000 m² BTA och c:a 140 nya bostäder samt 10 i radhus. Kvarteret uppförs på mark där det idag finns byggnader med restaurang och loppmarknad, parkering och väg. Byggnaderna är placerade utmed Skärgårdsvägen och här är

byggnaderna i fyra till sju våningar. Mot det nya torget upprätthålls en högre skala. Söderut ansluter byggnaderna till skala och placering liknande befintligt småhus område och utgörs här av radhus. Mot torget utgör bottenvåningen yta för lokaler. Två stycken gångstråk som kan nyttjas av allmänheten sträcker sig genom kvarteret. Större del av parkeringen sker i överbyggt garage.



Figur 31, Delområde N

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN



Figur 32, Friytor och gångstråk. Det illustrerade nätet kompletteras med x-stråk genom kvarter med gröna gårdar, se vidare till planen hörande Illustrationsplan.

Förutsättningar

Tydliga spår av lek finns i naturmarken mellan skolområdet och den befintliga bebyggelsen. I övrigt är naturmarken svårtillgänglig idag. Enligt den barnkonsekvensanalys (bilaga 8) som genomförts är hästgården en populär plats. Det finns inga planlagda allmänna platser utöver gator och gångvägar inom området.

Förändringar

Naturmarken på skolfastigheten kommer endast att beröras marginellt av planförslaget. För att skilja skolans naturmark från bostadsområdet inom det nya kvarteret J anläggs ett gångstråk i fastighetsgräns för att förstärka barnens upplevda legitimitet att ianspråkta hela ytan fram till fastighetsgräns.

En del av grönområdet i öst som idag är obebyggd naturmark planläggs för förskolegård. Den enligt barnkonsekvensanalysen populära Hästgården kommer att flytta från planområdet med planerad återetablering på annan plats.

Ett flertal allmänna ytor tillkommer i och med planförslaget och säkerställs genom planläggning av ytor för park, natur, gångväg och x-områden, d.v.s. markreservat för allmännyttig gångväg på kvartersmark.

Torg

Ett torg tillkommer, med målsättningen att bli en ny social mötesplats i Hemmesta. Torget har omedelbar koppling till Skärgårdsvägen med busshållplats, lokalgata i söder och gångstråk i såväl nord-sydlig som öst-västlig riktning. Tre olika kvarter omgärdar torget. Byggnader innehåller lokaler för handel och service i bottenvåningar och entréer till bostäder. Balkonger vetter mot torg. En mindre handelsgata kompletterar centrumområdet och här har Coop sin entré.

Park

En mindre park, ”Park 2”, för rekreation och lek tillkommer i planområdets södra del utmed ett allmänt gångstråk mellan torget och Hemmestaskolan.

Ett parkområde med mindre parkrum, ”Park 1” och natur med naturlek, och gångvägar föreslås som förbinder omkringliggande bostadskvarter och skolområdet.

Fotgängares rörelsemöjligheter

Planförslaget innebär att ett nät av gångstråk möjliggör fria rörelsemönster för fotgängare inom och genom området. Utmed hela Skärgårdsvägens södra sida föreslås en gång- och cykelbana. De två viktigaste gångvägarna i nord-sydlig riktning i planförslaget är de som förbinder busshållplatser vid Skärgårdsvägen med skolområdet. Den västra av dessa två delar söder om torget upp sig i två alternativ: En genare med trappor som kopplar samman torget med Park 2, och en längre och flackare. I norr fortsätter detta gång- och cykelstråk över Skärgårdsvägen upp till Furubacksvägen. Utöver dessa föreslås allmänna gångstråk genom park 2. Ett flertal gångstråk genomkorsar bostadskvarteren., mellan kvarter I och J och genom kvarter C, J och K. Stråket i öst-västlig riktning genom kvarter M förbinder torget med grönt stråk med lekplats på kvartersmarken väster om planområdet.

Fotgängare kommer också att kunna röra sig utmed områdets gatunät på trottoarer.

Friktor på kvartersmark är i huvudsak till för boende. Inom kvarter C finns dock en lekplats i anslutning till allmän gångväg som antas kunna utnyttjas av fler barn än de som bor inom kvarteret.

För beskrivning utformning av torg, parker, gator, gårdar, se bilaga Gestaltungsprogram

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Kollektivtrafik

Hemmesta centrum trafikeras idag av ett flertal busslinjer, varav den viktigaste är stombusslinjen 474 som avgår mot Slussen med avgångar var 10:e minut under högtrafik. Inom planområdet finns två hållplatslägen – Hemmesta centrum och Hemmesta Kolvik. Kollektivtrafikförsörjningen i Hemmesta är mycket god.

Biltrafik

Trafikmängden på Skärgårdsvägen har beräknats av Trafikutredningsbyrån, se bilaga 5 till 14000 fordon per dygn (ådt) och andelen tung trafik bedöms vara 10 %. Hastighetsbegränsningen på Skärgårdsvägen är 50 km/h, men mätningar på intilliggande vägsträckor visar att den faktiska hastigheten under större delen av dygnet är betydligt lägre än den skyltade.

Det finns två signalreglerade övergångar inom planområdet. Motionsvägen är angöringsgata för Hemmesta skola. Småhusområdet väster om planområdet försörjs via Blåsippegränd och Vitsippegränd som sträcker sig genom planområdet.

Till Coop kommer varje dag mellan 8-10 distributionsbilar med varuleverans. Inlasten sker på norra sidan om Coops byggnad. Logistikhanteringen konkurrerar med parkeringen i samma område.

Trafiksäkerhet

I den förenklade barnkonsekvensanalys som genomförts under 2013 framkommer det att barnen upplever trafiksituationen runt centrum som problematisk. De intervjuade barnen och ungdomarna menade att de ofta utsätts för, eller utsätter sig själva för trafiksäkerhetsrisker, särskilt på väg till och från skolan då trafiken är som mest intensiv. Speciellt stökigt uppges det vara på Skärgårdsvägen och kring parkeringen vid Hemmestaskolan i samband med hämtning och lämning.

I samband med en åtgärdsvalstudie för väg 222 och väg 274 genom Värmdö kommun har Trafikverket gjort en egen kartläggning över hur statliga vägar påverkar skolelever och skolvägar. Hemmestaskolan har utpekats som en skola med bristande säkerhet. I studien konstateras att Skärgårdsvägen har mycket trafik och att övergångsställen inte är hastighetsäkrade. Trafikverket föreslår planskildhet som åtgärd.

Förändringar

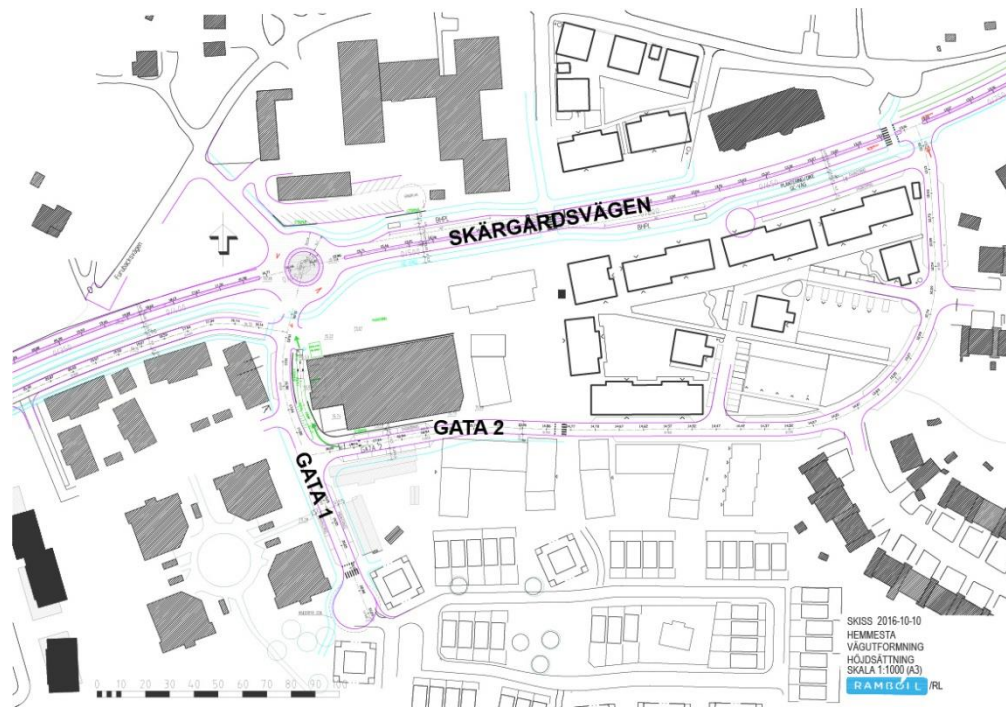
Framtida gatunät, biltrafik

Skärgårdsvägen, väg 274, sträcker sig i öst-västlig riktning genom hela planområdet och förbinder Värmdölandet med östra Värmdö och Stockholmsregionen. Trafikverket är väghållare. Övrigt gatunät inom planområdet kopplas i planförslaget till Skärgårdsvägen genom två rondeller, en befintlig och en ny, en anslutande lokalgata i områdets västra del, samt en anslutande kvartersgata i planens östra del. Se trafikutredning bilaga 4 och vägutformning mm bilaga 13. På Skärgårdsvägens södra sida löper en cykelväg som ingår i det regionala cykelvägnätet. Mellan Skärgårdsvägen och tillkommande bostadsbebyggelse förutsätts ett 15 meter brett skyddsavstånd. Två busshållplatser och två signalreglerade övergångar över Skärgårdsvägen finns inom planområdet.

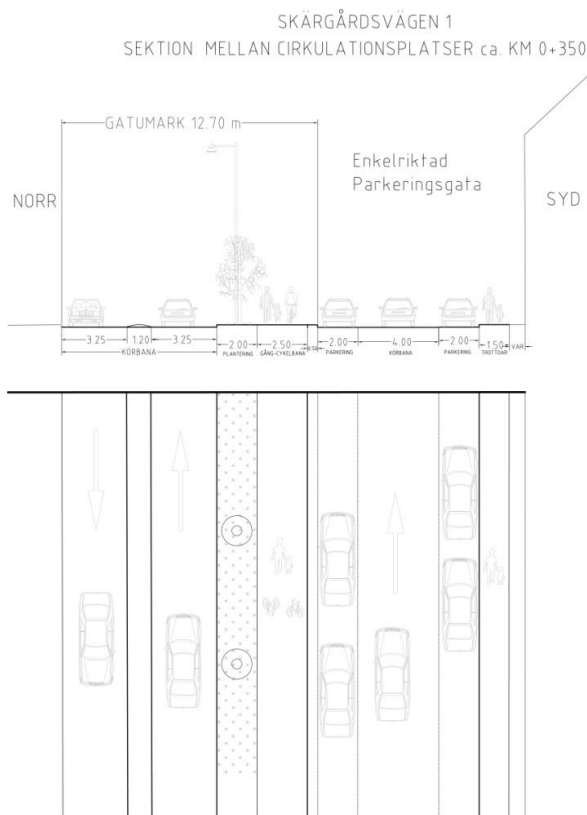
Hastighetsbegränsning på Skärgårdsvägen antas sänkas från max 50 km/h till max 40 km/h. För att den nya hastighetsbegränsningen ska följas förses vägen med mittremsa i gatsten, vilket begränsar körfältsbredden till 3,25 meter. Vägens nya sektion och hastighetsbegränsning implementeras på hela sträckan mellan den befintliga cirkulationsplatsen vid Motionsvägen i väster och Hemmesta dalväg i öster. Övergångställen görs upphöjda för att säkerställa låga hastigheter i konfliktpunkten. De befintliga busshållplatserna behålls men förlängs något för att kunna omhänderta två bussar. En trädplantering anläggs utmed Skärgårdsvägens södra sida och ersätter befintligt dike. Se vidare bilaga 13.

Dagens infart till Hemmesta centrum flyttas knappt 100 meter längre västerut och byggs om till en cirkulationsplats. Furubacksvägen dras samtidigt om och ansluts till cirkulationsplatsen från norr. Ytterligare en anslutning anläggs i östrad elen av centrum, i Vitsippevägens förlängning. Anslutningen utformas som en T-korsning och av trafiksäkerhets – och kapacitetskäl föreslås förbjuden vänstersväng för trafik kommande österifrån. Se vidare trafikutredningen bilaga 4 och vägutformning mm bilaga 13

Det lokala gatunätet i Hemmesta centrum kompletteras för att åstadkomma en mer sammanhängande struktur. Utmed lokalgatorna föreslås långsgående dubbelsidig parkering och trottoarer läggs ut på båda sidor om gatan. Utmed Skärgårdsvägens södra sida anläggs kvartersgator med långsgående infartsparkeringar i anslutning till busshållplatserna.



Figur 33. En ny rondell tillkommer som trafikfördelare i området. Två nya lokalgator tillkommer. "Gata 2" delvis i nuvarande Vitsippegränds sträckning

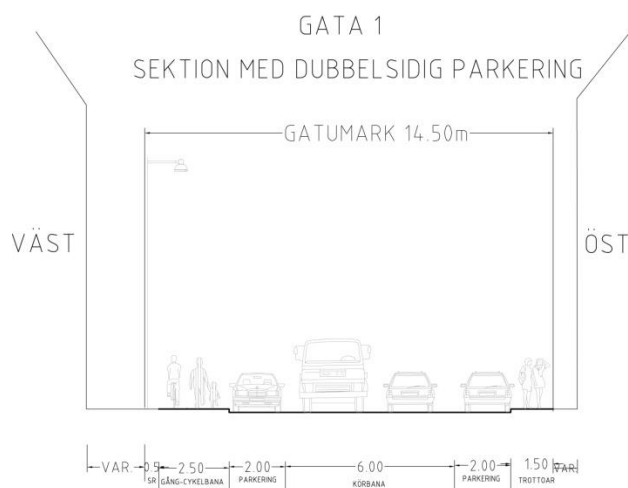


Figur 34 Exempel på sektion genom Skärgårdsvägen. Gatumarken på Skärgårdsvägen är 12.70 utmed hela sträckan. Situation på sidan av detta utrymme varierar, se Trafikutredning.



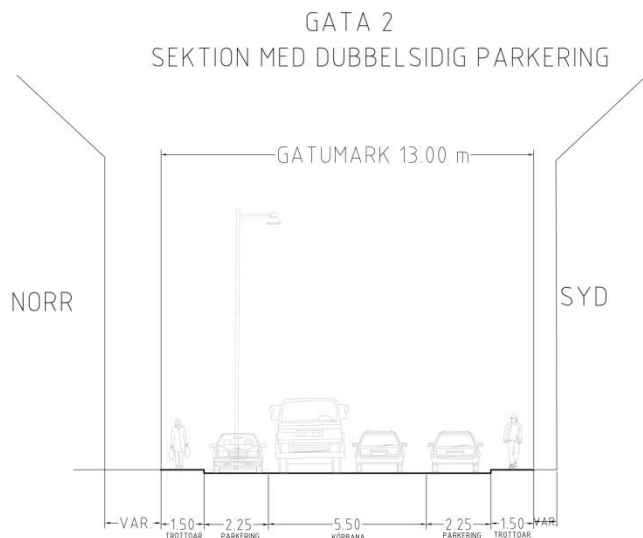
Figur 35. Trafikstruktur

Från den nya rondellen ansluter Gata 1 söderut och slutar i en vändplats. En allmän gata (gata 2) och ett antal kvartersgator ansluter till denna, däribland anslutning till parkering till Coop. Cykelväg separerad från körbana och kombinerad med gångväg föreslås utmed Gata 1:s östra sida. Hastighetsbegränsning på Gata 1 antas sättas till 30 km/h



Figur 36 Gata 1

Gata 2 ansluter till Gata 1 i öster Skärgårdsvägen i väster. Ett antal kvartersgator ansluter till gata 2, däribland infart för inlastning till Coop. Hastighetsbegränsning på Gata 1 antas sättas till 30 km/h, förutom i det avsnitt som planläggs "torg" där hastigheten blir 7 km/h.



Figur 37, Gata 2

Utmed Skärgårdsvägen föreslås enkelriktade parkeringsgator på kvartersmark utmed Skärgårdsvägen, se sektion i Figur 34 ovan.

Genom den planutformning som valts inom vissa kvarter skapas gator som enbart försörjer det egna kvarteret. Det finns således inget allmänt kommunalt behov att dessa gator. Genom att ange sådana gator som kvartersgator inom kvartersmark skapas även större flexibilitet och frihetsgrad beträffande utformning och utförande jämfört med lokalgator på allmän plats, för illustration av gatusektion, se gestaltungsprogram.

Som en trafiksäkerhetshöjande åtgärd stängs två villautfarter mot Skärgårdsvägen och utfart anordnas på en kvartersgata parallellt med Skärgårdsvägen västerut och integreras med Kolviks gatunät., se bilaga 15.

Godstrafik och angöring

Andelen tung trafik på Skärgårdsvägen väntas även fortsättningsvis uppgå till c:a 10 %. Vägens nya sektion och dess korsningar dimensionerats efter trafik med fullånga lastbilar med släp.

Coop Konsum har idag inlastning från framsidan och tillfart i den västra änden av den befintliga kundparkeringsplatsen. Efter ombyggnaden avses inlastningen istället ske via en ramp från lokalgata "Gata 1". Inlastningen separeras därmed från kundparkeringen. Utformningen av inlastning och ramp har dimensionerats för 12 meter långa lastbilar. Se bilaga 14.

Cykelbanor

Cykelbanor föreslås enligt planförslaget förläggas utmed Skärgårdsvägen, utmed samt utmed den nya gatan, ”Gata 1” som leder mot Hemmestaskolan, samt norrut från torget.

Utmed Skärgårdsvägens södra sida finns en befintlig cykelväg som ingår i det regionala cykelvägnätet vars läge föreslås justeras för att passa Skärgårdsvägens omdaning, se ovan. I den del av planförslaget som ligger norr om Skärgårdsvägen föreslås cykelväg förläggas liknande den södra sidan.

Cykelväg finns idag i planområdets västra del mellan Skärgårdsvägen i höjd med busshållplats Kolvik och Hemmestaskolan. Denna kvarstår i planförslaget. Dess läge föreslås justeras för att passa nytt bebyggelseföreslag.

Cyklande uppmuntras också genom att en cykelparkering anläggs vid torget och busshållplatsen i Hemmesta centrum.

Gångtrafik

Sammantaget innebär planförslaget ett mer förtätat och mer funktionsblandat centrumområde än idag, vilket bedöms ge bättre förutsättningar för människor att röra sig till fots. Ett utbyggt gatunät med sammanhängande trottoarer och naturlig övervakning från intilliggande bebyggelse bedöms uppmuntra människor att röra sig till fots.

Planförslaget utformas för att upprätthålla en gen och trygg väg genom Hemmesta centrum och Hemmestaskolan.

Ett flertal gångvägar genom området säkerställs i planförslaget i såväl öst-västlig som nord-sydlig riktning. På grund av de topografiska förhållandena i planområdet föreslås några av dessa förses med trappor. Gångbanor i nord-sydlig riktning som uppfyller tillgänglighetskrav anläggs i två lägen

Planutformningen föreslås vara på ett sätt som säkerställer ett antal gång/gc-vägar på allmän plats, och trottoarer utefter allmänna gator. Ett mer finmaskigt nät för fotgängare säkerställs i planförslaget genom x-stråk på kvarteretsmark. I de flesta fall definieras inte dessa av ett specifikt markreservat i detaljplanen, utan det anges att det ska finnas mellan två punkter inom kvarteret till en angiven bredd. Detta förfarande syftar till att möjliggöra flexibilitet i genomförandeskedet utan att ge avkall på fotgängares rörelsemöjligheter. Exakt läge för dessa x-stråk avgörs genom exploateringsavtal.

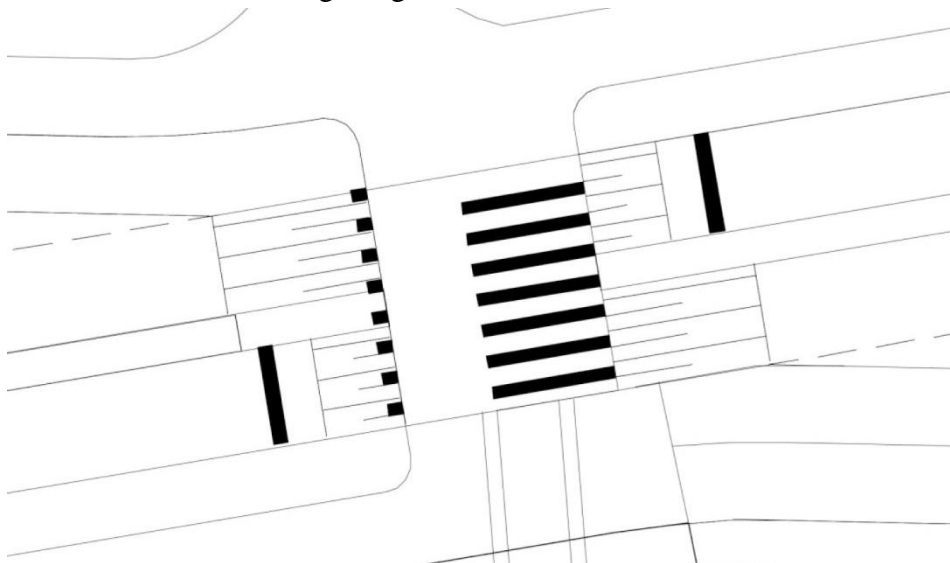
En konsekvens av att bygga tätare stadsmiljö är att utrymmet för snöupplag minskar och därmed blir driften under vinterhalvåret mer krävande än i en mer glesbebyggd miljö. Befintliga GC-vägar blir kvar och får ett minsta

breddmått för allmänplatsmark 3,5 meter. I planförslaget förekommer nya trottoarer och gångbanor med en minsta bredd om 1,5 meter, ibland med parkerade bilar utmed trottoarer. Minsta bred på ny GC-bana föreslås bli 2,5 meter.

Fotgängares rörelsemöjligheter beskriv närmare under rubriken ”Friytor och parkområden” ovan.

Trafiksäker övergång över Skärgårdsvägen

För boende på norra sidan av Skärgårdsvägen utgör övergångsstället en trafiksäkerhetsrisk, som i planen hanteras genom att hastighetsbegränsningen på Skärgårdsvägen sänks från dagens 50 till 40 kilometer per timme på hela sträckan genom centrum. Tillsammans med avsmalnad körbana och ett hastighetsäkrat övergångsställe bedöms detta ge goda förutsättningar för att även de faktiska hastigheterna är låga förbi övergångsstället. Sammantaget ger detta god trafiksäkerhet för barn och ungdomar som är på väg till och från skolan. Se trafikutredning bilaga 4.



Figur 38 Upphöjt övergångsställe vid busshållplatsen Hemmesta centrum

En planskild gång- och cykelpassage tvärs över Skärgårdsvägen föreslogs i planprogrammet från 2009, och även i kommunens översiktsplan, där den anses leda till högre framkomlighet och bättre trafiksäkerhet. I kommunens gång – och cykelplan konstateras samtidigt att ”gång- och cykelvägnätet bör vara befriat från mörka tunnlar, täta buskage och ödsliga passager”.

Enligt SKL:s Åtgärds katalog för trafik i tätort” framhålls att planskilda korsningar har hög potential att ge ökad trafiksäkerhet men bara om den planskilda korsningen faktiskt utnyttjas. De gång – och cykeltrafikanter som fortsätter korsa gatan i plan utsätts i stället för en ökad olycksrisk, detta eftersom vägtrafikanterna håller högre hastigheter och har sämre uppmärksamhet på

oskyddade trafikanter än de skulle ha haft med en passage i plan. En planskildhet ger därmed inte per automatik ökad trafiksäkerhet utan det beror på stor del hur väl den utnyttjas.

I Hemmesta centrum gör de topografiska förutsättningarna att det inte går att åstadkomma en planskild lösning utan att behöva bygga långa ramper på ena sidan av vägen. Risken är därför stor att planskildhet skulle uppfattas som oattraktiv och att gång- och cykeltrafikanter även fortsättningsvis skulle föredra korsningen i plan. Sammantaget bedöms planskild passage motverka kommunens mål om en ökad andel gång- och cykelresor. Ett hastighetssäkrat övergångsställe bedöms ge bättre trafiksäkerhet än en planskild passage.

SOCIALA FRÅGOR

Förutsättningar

En barnkonsekvensanalys har genomförts (bilaga 8. Enligt denna är barn och ungdomar inte särskilt positivt inställda till Hemmesta centrum, främst p.g.a. de stora parkeringsytorna. Coop är ett besöksmål under skolans raster. På helgerna besöks ibland de matställen som finns i området. Även loppmarknaden röner ett visst intresse. Det utbud som finns är begränsat och det finns inga aktiviteter eller samlingsplatser inomhus eller utomhus som är attraktiva för barn och ungdomar. Barnkonsekvensanalysen innehåller en platsanalys där det i detalj framgår vilka platser som är omtyckta och inte.

De barn och ungdomar som bor i närområdet går eller cyklar oftast till och från skolan. Bland eleverna i åk. 9 är det en stor andel som uppger att de kör moped eller mopedbil. Av de elever som bor en bit bort åker många skolbuss eller vanlig linjebuss, men flera får skjuts av en förälder.

Man upplever trafiksituationen som stökig, framförallt kring Skärgårdsvägen och på avlämningsplatsen vid skolan. På gång- och cykelvägen upp genom området bakom Coop samlas många elever i olika åldrar på väg upp mot skolan. Här åker ofta mopeder, trots att det är förbjudet. Denna gångväg används flitigt även av förskolebarn på utflykt.

Många elever använder hållplatsen vid Kolvik dagligen, och det är trångt och ont om sittplatser. Eleverna föredrar hållplatsen i Kolvik framför den i centrum, då den anses ligga närmare skolan. Gångvägen från Kolviks hållplats och skolan används av många. Platsen anses inte vara särskilt trevlig och många elever tycker att det är obehagligt att gå här.

Hästgården är en plats som uppskattas, enligt utredningen särskilt av flickor.

Förändringar

Planförslaget innebär att flera nya mötesplatser iordningställs med belysning, sittplatser och möjligheter till småbarnslek. Detta är något som saknas och efterfrågas av barn och ungdomar.

Torget och lokalutrymmen kring torget möjliggör att mötesplatser kan finnas kvar eller skapas inomhus.

Två nya små parker iordningställs och kvartersmark omvandlas till naturmark. Ett nät av bilfria gångstråk föreslås.

Gångstråk kommer i och med planförslaget att upplevas som tryggare då de leds genom befolkade områden med fönster och ibland entréer vänds mot stråk.

Trafiksituationen förbättras på Skärgårdsvägen i och med ny vägutformning och mer trafiksäkra övergångar, se vidare under ”Gator och trafik”.

En ny cykelväg anläggs längs med den nya Gata 1. Den ersätter cykelvägen som används idag. Den befintliga cykelvägen har en för stor lutning för att klara tillgänglighetskrav. En tillgänglig gångväg leds runt bostadskvarteren i detta läge. Genvägen till skolan föreslås finnas kvar och förses med trappor.

En ny gångväg till skolan tillkommer från torget, även den med trappor.

PARKERING

Alla parkeringsplatser inom planområdet kommer att anläggas på kvartersmark. Det innebär att det inte kommer att finnas några parkeringsplatser på gator inom allmän plats. Underlag för dimensionering av parkering är en efterfrågestyrd (d.v.s. att alla parkeringar är avgiftsbelagda) parkeringsutredning, se bilaga 9. All parkering för bostadsändamål blir destinerad, d.v.s. förbehållen fastighet eller grupper av fastigheter fastighetsrättsligt. På detta sätt uppnås kontroll över parkeringsbalansen inom området.

Parkering för handelsändamål och kontorsändamål utgår från att efterfrågan på parkeringsplatser för dessa ändamål är 60-65 platser totalt inom planområdet. Parkering för boende utgår från ett parkeringstal om 7 platser per 1 000 m² BTA. Parkering för besökande samordnas med parkering för de boende inom vissa kvarter. Inom kvarter närmast torget samordnas parkering för besökande med parkeringen för handelsändamål.

Det finns inom planområdet en infartsparkering med 65 bilar. Den föreslås flyttas och anläggs utmed parkeringsgatan på Skärgårdsvägens södra sida och på en större markparkering norr om Skärgårdsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Behövliga ledningar kommer att utföras som kommer att försörja den nya bebyggelsen. Ledningarna kommer att förläggas inom allmän platsmark och inom u-områden på kvartersmark. Se VAutredning bilaga 3.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom Hemmesta.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för det befintliga telenätet (kopparledningarna) inom planområdet.

TeliaSonera Skanova Access AB och AB Stokab har båda fiberledningar inom området.

Värmeförsörjning

Inom planområdet finns idag en fjärrvärmeanläggning som försörjer Värmdö Bostäders befintliga fastighetsbestånd. Anläggningen försörjer även Hemmestaskolan och Värmdö Bostäders lägenheter på Hemmestahöjden med fjärrvärme. Denna anläggning kan i och med planförslaget byggas ut så att den försörjer hela planområdet med erforderlig fjärrvärme för uppvärmning. Se bilaga 16.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättningar

Förskola

Inom Hemmesta med närmaste omnejd finns flera förskolor, såväl kommunala som friskolor. Föräldrar till barn i förskoleåldern kan välja vilken förskola som deras barn ska gå på. Det innebär att ett barn inte alltid går på den förskola som ligger närmast bostaden.

Den närmaste förskolan, Labyrinten, ligger alldeles söder om Hemmesta Centrums planområde. Labyrinten har totalt ca 70 platser uppdelat på två avdelningar med vardera 15 barn i åldern ett-tre år och två avdelningar om vardera 20 barn i åldern tre-fem år.

Öster om Hemmesta Centrum finns två förskolor, Dalstugan med ca 75 platser uppdelat på fem avdelningar och Blåsippans med ca 70 platser. Väster om Hemmesta Centrum finns fyra förskolor. Torshälls förskola har plats för knappt 120 barn fördelat på sju avdelningar. Haghulta förskola har plats för 65-70 barn i fem avdelningar. Vikingens förskola har plats för ca 85 barn fördelat på fem avdelningar. Förutom dessa kommunala förskolor finns en privat förskola, Grantomta Montessoriskola med sex förskoleavdelningar och med plats för ca 110 barn.

Grundskola

Hemmestaskolan som ligger strax söder om planområdet med adress Motionsvägen 4 (högstadiet) och Motionsvägen 9 (låg- och mellanstadiet) är en kommunal skola med drygt 900 elever i klasserna F-9. I början av höstterminen 2016 går 443 elever i klasserna F-5 och 499 elever i klasserna 6-9. På skolan arbetar ca 160 vuxna.

Hemmestaskolans upptagningsområde för klasserna 7-9 är hela Värmdölandet. På låg- och mellanstadienivå finns även skolor i Grantomta (Montessoriskola med 7 klasser, F-6, och ca 170 barn), Viks skola med klasserna F-6 och Kyrkskolan på norra Värmdö med klasserna F-4.

Gymnasieskola

Inom Värmdö kommun finns fyra gymnasieskolor; två kommunala skolor, Gustavsbergs gymnasium (G2) och Värmdö gymnasium, samt två fristående skolor Värmdö tekniska gymnasium (VTG) och Mälardalens Ridgymnasium.

Kommersiell service

Inom planområdet finns idag en större dagligvaruhandel, Coop, samt flera restauranger/matställen, bl.a. inom den s.k. Skärgårdsgallerian. I övrigt kan konstateras att den kommersiella handeln i nuvarande centrum inom området minst 15-20 år har haft en dalande utveckling främst beroende på utveckling av stora handelsområden i dels Coops handelscentrum i Hemmestakrysset dels etableringen av Mölnvik. Det mesta som kan kallas handel är nerlagt i centrum. Vissa verksamheter finns som knappast kräver centrumläge såsom snickeri, gym och loppmarknad

Förändringar

Förskola

Kommunen har sett över kapacitet och befolkningsprognos och konstaterar att det behöver planeras för ytterligare en förskola i området med anledning av den nybyggnation som beräknas ske. Förskolan bör inrymma ca 100-120 platser. Kommunen räknar med en yta om ca tio kvm/barn inomhus och ca 35 kvm/barn i utomhusmiljö. En begränsad tomtstorlek kan dock uppvägas av närhet till allmän lekplats eller naturområde.

Ett förslag till lokalisering av en ny förskola är i anslutning till den befintliga förskolan Labyrinten. Förslaget innebär att en del av labyrintens nuvarande tomt sydväst om förskolan tas i anspråk samtidigt som Labyrintens tomt kan utökas norrut. Andra möjligheter till lokalisering inom planområdet saknas.

Den nuvarande angöringen till Labyrintens förskola görs från en speciellt utformad angöringsficka vid den befintliga parkeringen vid Motionsvägen. Angöringens utformning och storlek gör att den kan användas även av den nya förskolan.

Grundskola

Kommunen har sett över befintlig kapacitet och utifrån senaste befolkningsprognos samt elevantalsprognos konstaterat att det i dag ser ut som att det inte finns behov av någon ytterligare skola i området vid en exploatering av Hemmesta Centrumområdet.

Gymnasieskola

Genomförandet av detaljplanen för Hemmesta Centrum påverkar inte förutsättningarna för de befintliga gymnasieskolorna.

Kommersiell service

Coops befintliga handelshuset med dagligvaruhandel kommer att finnas kvar i sitt nuvarande läge. De nya lokalerna som tillkommer i anslutning till torget kommer att innehålla olika typer av detaljhandelsbutiker.

Hit hör även kommunal service. Den sammantagna dimensioneringen av lokalareor har förankring i startpromemorian beslutad av KSPU augusti 2015. Lokalarean i den nya planen minskar jämfört med idag med ca 1000 m² BTA.



Figur 39 Butiker i gemensam byggnad i Hemmesta.

GENOMFÖRANDE

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Av beskrivningen ska framgå vilka konsekvenserna blir för fastighetsägare och andra vid ett genomförande av detaljplanen. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, avtalens huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av avtalen vid ett genomförande.

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförfarande

Processen med att ta fram en detaljplan för Hemmesta Centrum sker genom ett utökat förfarande enligt 5 kap 7 § PBL. Motivet till detta är att förslaget till detaljplan är av betydande intresse för allmänheten. Hemmesta Centrum omvandlas från ett idag extensivt utnyttjat centrumområde till ett modernt bostadsområde med inslag av kommersiell verksamhet i form av lokaler för handel och kontor.

Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen som anger Hemmesta Centrum som ett prioriterat omvandlingsområde.

Förslaget till detaljplan förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Befintliga gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner som berörs av denna detaljplan kommer i och med att detaljplanen vinner laga kraft att upphöra i motsvarande delar.

Följande detaljplaner är berörda:

- Sp 26 från 1982 som berör västra delen av planområdet. Genomförandetiden har gått ut.
- Bp 329 från 1984 som berör de centrala och östra delarna av planområdet samt området norr om Skärgårdsvägen. Genomförandetiden har gått ut.
- Dp 67 från 1997 som berör en mindre del av kvarter C. Genomföran-

detiden har gått ut

- Dp 73 från 1999 som berör en mindre del av kvarter N. Genomförandetiden har gått ut
- Dp 131 från 2004 som berör Värmdö Bostäders befintliga punkthus samt handelshuset. Genomförandetid fram till 2019.
- Dp 142 från 2005 som berör området kring Hemmesta skola. Endast en mindre del av detaljplaneområdet berörs. Genomförandetid fram till 2020.

Avtal

Planeringsavtal

Planprocessen regleras i ett planeringsavtal. I avtalet behandlas bland annat följande:

- Ansvarsfördelning avseende framtagandet av samrådshandlingen
- Kostnadsfördelning med avseende på framtagandet av samrådshandlingen
- Huvudmannaskapsfrågor avseende gemensamma anordningar
- Inlösen av mark inom allmän plats
- Bildande av byggnadskvarter
- Markregleringar inom byggnadskvarter
- Principer för fördelning av exploateringskostnader

Samtliga fastighetsägare som i samrådshandlingen får nya byggrätter för bostäder och centrumändamål är deltagare i planeringsavtalet.

Planeringsavtalet ersätter behovet av gatukostnadsutredning enligt PBL utom vad avser Coop-fastigheten (se närmare avsnittet "Gatukostnadsersättning")

Exploateringsavtal

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett exploateringsavtal att arbetas fram för godkännande i kommunfullmäktige samtidigt som antagandet av detaljplanen. I exploateringsavtalet kommer genomförandet av detaljplanen att regleras mera detaljerat utifrån de principer som anges i planeringsavtalet.

Tidplan

Planarbete

Samråd	vintern 2017
Samrådsredogörelse	vårvintern 2017
Underrättelse	sommaren 2017
Granskning	hösten 2017
Granskningsutlåtande	förvintern 2017

Antagande i kf	årsskiftet 2017/2018
Laga kraft	tre veckor efter antagande om ingen överklagat planen, i annat fall när domstol avgjort ärendet och det beslutet inte överklagats

Plangenomförande

Projektering och utbyggnad av gator och parker inom allmän platsmark samt vatten- och avloppsledningar påbörjas så snart planen vunnit laga kraft.

Det är ur marknadssynpunkt inte lämpligt att påbörja exploateringen samtidigt inom hela planområdet. För att få till stånd en marknadsmässigt genomförbar etappindelning avser kommunen att reglera takten i genomförandet och ordningsföljden mellan olika kvarter i kommande exploateringsavtal.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivningslov eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra, ersätta eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning för de rättigheter som går förlorade

Genomförandetiden för denna detaljplan är femton (15) år och börjar löpa från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

För allmän plats finns alltid en huvudman med ansvar för utförande samt drift och underhåll av det område och de anläggningar som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudman inom den aktuella detaljplanen är Värmdö kommun.

Följande anläggningar m.m. inom planområdet är belägna på allmän plats med kommunen som huvudman, se figur 21, Delområden:

- Gata 1 (infartsgatan från rondellen)
- Gata 2 (gatan bakom torget med utfart mot Skärgårdsvägen)
- Den nya utfarten för Furubacksvägen till den nya rondellen
- Torget
- Park inom delområde J

- Park och naturområde vid de befintliga punkthusen
- Grönområdet väster om Hemmesta 11:225 (delområde C)
- Gång- och cykelväg genom delområde C
- Gång- och cykelvägar från skolan till Skärgårdsvägen
- Gång- och cykelväg från torget, via park inom delområde J till skolan
- Gång- och cykelväg väster om delområde M
- Gång- och cykelväg söder om Skärgårdsvägen
- Gång- och cykelväg norr om Skärgårdsvägen
- Gångväg norr om skolområdet
- Område för cykelparkering vid torget

Vissa parkeringsplatser på kvartersmark, med förvaltning av samfällighetsförening, lokaliseras i direkt anslutning till allmänna platsgator (gata 1 och gata 2). Kommunen förutsätter att samordnad drift säkerställs genom driftavtal.

För väg 274, Skärgårdsvägen, är staten genom Trafikverket väghållare.

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Utbyggnad av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten samt drift och underhåll av dessa inom allmän platsmark och u-områden åvilar Värmdö kommun.

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Såväl kvartersmark som allmän plats kommer huvudsakligen att avvattnas via det kommunala dagvattennätet.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom Hemmesta.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för det befintliga telenätet (kopparledningarna) inom planområdet.

TeliaSonera Skanova Access AB och AB Stokab har båda fiberledningar inom området.

Värmeförsörjning

Inom planområdet finns idag en fjärrvärmeanläggning för Värmdö Bostäders befintliga fastighetsbestånd. Anläggningen förser även Hemmestaskolan och Värmdö Bostäders lägenheter på Hemmestahöjden med fjärrvärme. Denna anläggning kan byggas ut så att den förser hela planområdet med erforderlig fjärrvärme för uppvärmning. Genom planeringsavtalet, se bilaga 12, säker-

ställs att fastighetsägarna åtar sig att på marknadsmässiga villkor ansluta sig till en utbyggd anläggning som försörjer alla tillkommande bostäder och lokaler med fjärrvärme. Den som bygger ut anläggningen har ansvar för genomförande. Se vidare bilaga 16.

Anläggningar på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark för allmänt ändamål (förskola). Kommunen ansvarar även för utbyggnad och drift av infartsparkering på kvartersmark.

Valet att ange vissa gator som kvartersgator inom kvartersmark skapar möjlighet för exploatören att på ett effektivt sätt samordna utförandet av gatorna med utförandet av övriga exploateringsåtgärder inom kvarteret.

För anläggningar som betjänar mer än en fastighet bildas gemensamhetsanläggningar. Förvaltarna av dessa anläggningar ansvarar för utförande och framtida drift och underhåll av anläggningarna.

Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om behövliga lov eller andra myndighetsbeslut.

Inom område som kräver marksanering, se angivelser i annan avsnitt liksom bilagor 17 och 18, åligger det fastighetsägaren att genomföra saneringsåtgärder som leder till att marken kan riskklassas för KM, d.v.s. känslig markanvändning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Följande fastigheter är belägna inom planområdet. Nuvarande ägare till dessa anges.

Fastighet

Hemmesta 11:225, 11:281, 11:282,
11:327

Hemmesta 11:438, 11:458

Hemmesta 11:443

Hemmesta 11:12

Hemmesta 11:67, 11:328

Ägare

Hemmestahus AB (Småa AB)

Värmdöbostäder AB

AB Hemmesta Torg

Ann-Charlotte Åmark och

Marie-Louise Eriksson

Hemmesta Norra AB

Hemmesta 11:369	Hemmesta Södra AB
Hemmesta 11:365	Hemmesta Förvaltning AB
Hemmesta 11:439	Trophi Daily 6 AB
Hemmesta 11:231	Lennart Ottosson
Hemmesta 11:229	Convallium International AB
Hemmesta 11:1	Kolviks samfällighetsförening
Hemmesta 11:224, 11:276, 11:280, 11:413, 11:425	Värmdö kommun

Dessutom berörs följande fastigheter på grund av ändrade utfartsförhållanden till Skärgårdsvägen

<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Hemmesta 11:28	Olofsdotter Lindström
Hemmesta 11:31	Klasson/Rone
Hemmesta 11:33	Johansson/Johansson
Hemmesta 11:88	Grip/Grip

Se även bilaga – Fastighetsförteckning

Fastighetsindelningsbestämmelser

I detaljplanen finns vissa bestämmelser avseende fastighetsindelningen som är tvingande för den kommande fastighetsbildningen. Detta gäller följande:

- Torghusen (kvarter K) ska utgöra en fastighet. De är i detaljplanen redovisade som två skilda huskroppar.
- De kvartersmarksområden som utgör parkeringsplatser för kvarteren längs gata 1 och gata 2 (kvarter I och L) ska utgöra en fastighet alternativt marksamfällighet.

I övrigt får fastighetsbildning ske på lämpligt sätt så länge den inte strider mot planen.

Reglering av markområden för allmän plats

Kommunen har i sin egenskap av huvudman för allmän plats rätt att lösa in mark som i detaljplan anges för sådant ändamål. Kommunen har i planeringsavtalet åtagit sig att lösa in mark inom allmän plats. Överenskommelse om ersättningsprinciper och kostnadsfördelning framgår av avtalet. Allmän plats kan avse ett antal olika ändamål. De ändamål som är aktuella i detaljplanen för Hemmesta är gata, gång- och cykelväg, park, naturmark samt torg. Något expropriationstillstånd krävs således inte när det finns en detaljplan som vunnit laga kraft.

Om fastighetsägare så begär har kommunen även skyldighet att lösa sådan mark.

Kommunens rätt respektive skyldighet att lösa in allmän plats anges i PBL 6 kap. 13 § vad avser rätt och 14 kap 14 § vad gäller skyldighet. I båda fallen kan marken överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering med stöd av FBL 5 kap. 8 a §.

Ersättning för mark som inlöses ska bestämmas i enlighet med 4 kap. i expropriationslagen. För bestämmandet av expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats finns en specialbestämmelse i ExL 4 kap. 3 a § som innebär att ersättningen ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats.

Följande markområden som är avsatta för allmän plats och som inte redan ägs av Värmdö kommun kommer att överföras till kommunens fastighet Hemmesta 11:413 med stöd av den fastställda detaljplanen.

Från Hemmestahus/Småas fastighet Hemmesta 11:225

- mark för gc-vägen (GCVÄG) i ny sträckning
- mark för grönområdet (NATUR) väster om det nya bostadskvarteret

Från Värmdö Bostäders fastighet, Hemmesta 11:458

- mark för infartsgatan (LOKALGATA)
- mark för gatan bakom Coop (LOKALGATA)
- mark för park (PARK)
- mark för grönområde (NATUR)
- mark för gångvägar (GÅNG)

Från Hemmesta Torgs fastighet, Hemmesta 11:443

- mark för gatan bakom Coop (LOKALGATA)
- mark för torget (TORG)

Från Åmarks fastighet, Hemmesta 11:12

- mark för gatan bakom Coop (LOKALGATA)
- mark för parken (PARK)
- mark för grönområde (NATUR)
- mark för gc-vägen (GCVÄG) mellan skolan och torget
- mark för gångväg (GÅNG) längs skoltomten

Från Orwanders fastighet, Hemmesta 11:365

- mark för gatan bakom Coop (LOKALGATA)
- mark för torget (TORG)

- mark för cykelparkering (P-PLATS)

Från Lindgrens fastighet, Hemmesta 11:369

- mark för cykelparkering (P-PLATS)

Från Coops fastighet, Hemmesta 11:439

- mark för infartsgatan (LOKALGATA)

Från Ottossons fastighet, Hemmesta 11:231

- mark för torget (TORG) innebär att byggnaden i sin helhet måste lösas in och rivs

Från Convalliums fastighet, Hemmesta 11:229

- mark för den nya utfarten från Furubacksvägen (LOKALGATA) till rondellen
- mark för rondellen (HUVUDGATA)
- mark för gc-vägen (GCVÄG) längs Skärgårdsvägen

Från Kolviks samfällighetsförening, Hemmesta 11:1

- mark för den nya utfarten från Furubacksvägen (LOKALGATA) till rondellen
- mark för rondellen (HUVUDGATA)
- mark för gc-vägen (GCVÄG) längs Skärgårdsvägen

Slutlig avgränsning av mark som ska lösas in kommer att göras utifrån tolkning av laga kraftvunnen plan.

Bildande av fastigheter inom kvartersmark för bostadsändamål

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning i form av t.ex. fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Värmdö kommun äger andelar inom ett antal blivande byggnadskvarter. Kommunen har i planeringsavtalet, punkt 11, förbundit sig att sälja sådan mark inom följande kvarter:

- delområde L - Hemmesta Torg
- delområde C - Hemmesta Hus/Småa
- delområde N - Orwander/Lindgren
- delområde M - Lindgren – Norr

Ersättning för marken ska grundas på bland annat att all mark inom det nya

kvarteret har samma värde per m² och att parterna ska få full kompensation/tillgodoräkning för marknadsvärdet av pågående och tillåten markanvändning.

Inom vissa kvarter föreslås en byggnadsplacering över nuvarande fastighetsgränser. Det åligger enligt planeringsavtalet, punkt 12, berörda fastighetsägare att träffa överenskommelser om de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på grund av detta. Ersättning mellan fastighetsägarna ska därvid vila på marknadsmässiga principer.

När det inte finns tvingande fastighetsindelningsbestämmelser kan i många fall fastighetsbildningen genomföras på flera olika sätt. Det gäller såväl genomförandet som den slutliga fastighetsindelningen. Det som anges nedan är ett förslag till lämplig fastighetsindelning inom varje kvarter och hur den kan skapas. Alla fastigheter har traktnamn Hemmesta varför traktnamnet utelämnas i redovisningen nedan. Redovisningen följer indelningen i delområden, se figur 21.

Inom delområde A

Det blivande byggnadskvarteret utgör delar av kommunens fastigheter 11:224 och 11:143. För att bilda en fastighet som överensstämmer med det nya kvarteret sker en fastighetsreglering i två steg. Först överförs ett område från 11:224 till 11:413. Därefter överförs ett område från 11:413 till 11:224. Det innebär att den ombildade fastigheten kommer att omfatta hela kvarteret och att den får beteckningen 11:224.

Inom delområde C

Det blivande byggnadskvarteret utgör delar av fastigheterna 11:225, 11:282, 11:281, 11:327, 11:280; 11:458 och 11:413. I steg ett bildas en exploateringsfastighet som omfattar hela kvarteret C. Det innebär att fastigheterna 11:225, 11:281, 11:282 och 11:327 slås samman till en fastighet, förslagsvis med beteckningen 11:225. I steg två förs genom fastighetsreglering fyra mindre delområden från kommunens fastighet 11:413 och ett mindre område från Värmdö Bostäders fastighet 11:458 till den ombildade fastigheten 11:225.

Från den ombildade fastigheten 11:225 förs ett mindre område som ska ingå i ett kvarter för parkeringsändamål. (Denna åtgärd kan genomföras i ett tidigare skede genom att området överförs från 11:282 innan sammanslagningen.)

Det område som utgörs av den genom kvarteret i nord-sydlig riktning i planen utlagda gc-vägen förs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet 11:413.

Från den ombildade fastigheten 11:225 avstyckas tomter för vart och ett av de

25 radhusen inom kvarteret. Dessa kommer sedan att tillsammans med 11:225 att få andel i en gemensamhetsanläggning för förvaltning av de gemensamma anläggningarna inom kvarteret (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Det område som är utlagt som E-område i detaljplanen säkerställs genom ledningsrätt (eller servitut) till förmån för Vattenfall Eldistribution AB.

Genom kvarteret i samma sträckning som gång- och cykelvägen är ett U-område utlagt i detaljplanen. Ledningar inom området säkerställs genom ledningsrätt eller servitut till förmån för ledningshavaren.

Inom delområde F

Det blivande byggnadskvarteret utgör delar av fastigheterna 11:280, 11:276 och 11:458. En fastighet bildas som omfattar hela kvarteret F. Det sker genom att i ett första steg avstycka en del av Värmdö bostäders fastighet 11:458 och därefter, i steg två, överföra genom fastighetsreglering två delområden från kommunens fastigheter 11:280 och 11:276. (Eventuellt berörs en liten del av kommunens fastighet 11:413 som i sådana fall också överförs till den från 11:458 avstyckade delen).

En gemensamhetsanläggning bildas för den med infartsparkeringen gemensamma parkeringsytan inklusive körbana. Den nybildade fastigheten för bostadsändamål är tillsammans med en kommunal fastighet deltagare i gemensamhetsanläggningen.

Ett u-område skär tvärs igenom kvarteret. Behövliga upplåtelseätter för ledningar inom u-området bildas genom ledningsrätt eller servitut.

Ett i planen utlagt X-område går i väst-östlig riktning i fastighetsgränsen mot Värmdö Bostäders fastighet med de befintliga punkthusen. Detta säkerställs via servitut till förmån för kommunens fastighet 11:413.

Inom delområde G

Det blivande byggnadskvarteret utgör del av fastigheten 11:458. Fastigheten kommer att anpassas till de befintliga punkthusens behov av tomtplats. Det innebär att den del av fastigheten som tas i anspråk för det nya kvarteret med bostäder norra om punkthusen avskiljs och bildar en egen fastighet. Det samma gäller det område som utgörs av det nya kvarteret i öster. Ett alternativ är att det ena eller båda de nya kvarteren bildar en gemensam fastighet som omfattar samtliga bostäder inom nuvarande Värmdö Bostäders fastighet.

Den mark som utgörs av infartsgatan (gata 1), gatan bakom handelshuset (gata 2), grönområdet (park 1 och park 2) samt gång- och cykelvägen över-

förs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Hemmesta 11:413. Även det område som ligger inom det nya kvarteret med radhus och flerbo-
stadshus (kvarter J) öster om Värmdö Bostäders fastighet avskiljs och förs till
den nya fastighet som bildas inom detta kvarter.

Beträffande den mark som är utlagd för skoländamål i detaljplanen överförs
denna genom fastighetsreglering till kommunens fastighet 11:425.

Inom delområde I

En fastighet bildas av hela det i planen utlagda kvarteret. Det sker genom
avstyckning av ett område från Värmdö Bostäders fastighet 11:458 som sedan
bildar den nya fastigheten.

En gemensamhetsanläggning bildas för de gemensamma parkeringsplatserna
som ligger längs de nytillkommande gatorna. Gemensamhetsanläggningen
omfattar enbart parkeringsytorna och inte själva körbanan. Parkeringsplatser-
na kommer att ligga på kvartersmark och fastighetsrättsligt utgöras av en
marksamfällighet (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Inom delområde J

Delområdet utgör delar av fastigheterna 11:12, 11:413 och 11:458. Den lös-
ning som i första hand är aktuell är att det bildas två exploateringsfastigheter
inom området. Den ena avser Åmarks del och den andra avser Värmdö kom-
muns del. Det innebär att för Åmarks del bildas en fastighet som behåller
beteckningen 11:12 genom att först avstycka den del som ska ingå i det nya
kvarteret L. Därefter görs en fastighetsreglering med kommunens fastighet
11:413 som innebär att marken för de två punkthusen som enligt detaljplanen
ligger tvärs över befintlig fastighetsgräns förs till dels Åmarks del dels till
kommunens del.

Kommunens del av kvarteret bildar en egen fastighet genom att den del som
utgörs av kvartersmark avstyckas från 11:413. Till denna förs den del av
Värmdö Bostäders fastighet 11:458 som ligger inom det nya kvarteret.

Den del av Åmarks fastighet som utgörs av den mellan skolan och torget i
nord-sydlig riktning i planen utlagda gång- och cykelvägen samt den inom
området belägna parken förs genom fastighetsreglering till kommunens fas-
tighet 11:413. Den del av kommunens fastighet som ska ingå i skoltomten
förs till den befintliga skolfastigheten 11:425.

Det område på Åmarks fastighet som ligger mellan bostadskvarteret och
kvarteret med kedjehus längs Vitsippsvägen förs till kommunens fastighet
11:413. Området är i detaljplanen utlagt som grönområde.

De områden som ligger inom 11:12 och 11:413 mellan bostadskvarteret och skolfastigheten i söder förs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet 11:425 (skolfastigheten).

Från den ombildade fastigheten 11:12 liksom från kommunens nybildade exploateringsfastighet avstyckas tomter för vart och ett av de 43 radhusen. Dessa kommer sedan att tillsammans med 11:12 och kommunens exploateringsfastighet få andel i en gemensamhetsanläggning för förvaltning av de gemensamma anläggningarna inom kvarteret (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Det alternativa sättet är att hela kvarteret ska utgöra en enda exploateringsfastighet. Därefter genomförs motsvarande åtgärder som ovan beskrivits i fallet med två exploateringsfastigheter.

Längs södra delen av kvarteret är ett X-område i detaljplanen utlagt för den befintliga stigen. Detta säkerställs genom bildande av ett servitut till förmån för kommunens fastighet 11:413.

Inom delområde L (västra delen)

Delområdet utgör delar av fastigheterna 11:443, 11:413 och 11:458. Inom delområdet bildas en fastighet som omfattar den västra delen av det blivande kvarteret L. Det sker genom att till fastigheten 11:443 förs dels ett område från kommunens fastighet 11:413 och dels ett mindre område från Värmdö Bostäders fastighet 11:458.

Från 11:443 överförs samtidigt ett mindre område som ska ingå i allmän plats, gata 2 och torget.

En gemensamhetsanläggning bildas för de gemensamma parkeringsplatserna som ligger längs gata 1 och gata 2. Gemensamhetsanläggningen omfattar enbart parkeringsytorna och inte körbanan. Parkeringsplatserna kommer att ligga på kvartersmark för parkeringsändamål och fastighetsrättsligt utgöras av en marksamfällighet (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Inom delområde L (östra delen)

Delområdet utgör del av fastigheten 11:12. Inom det blivande kvarteret L (östra delen) bildas genom avstyckning från 11:12 en fastighet för bostäderna och lokalerna i flerbostadshuset och en fastighet för vardera av de fem radhusen. Det innebär att sex nya fastigheter bildas.

En gemensamhetsanläggning bildas för de gemensamma parkeringsplatserna som ligger längs gata 1 och 2. Gemensamhetsanläggningen omfattar enbart parkeringsytorna och inte körbanan. Parkeringsplatserna kommer att ligga på

kvartersmark och fastighetsrättsligt utgöras av en marksamfällighet (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Inom delområde K

De två huskroppar som tillsammans utgör kvarter K (Torghusen) ska bilda en fastighet. Det innebär att den nybildade fastigheten kommer att bestå av två skiften. För att bilda fastigheten avstyckas de två skiftena från 11:413 och bildar en ny fastighet (11: XXX).

Den nybildade fastigheten kommer att vara deltagande fastighet i gemensamhetsanläggningen för parkeringsplatser framför handelshuset (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Inom delområde N

Det blivande byggnadskvarteret utgör delar av fastigheterna 11:365, 11:369 och 11:413. De två befintliga fastigheterna inom kvarteret, 11:365 och 11:369, läggs ihop till en fastighet. Därefter regleras den del av kommunens fastighet 11:413 som ingår i kvarteret till den nybildade fastigheten. Från den nybildade fastigheten regleras de delar som ska utgöra torg, del av gata 2 och del av gång- och cykelvägen längs Skärgårdsvägen till kommunens fastighet 11:413.

Från den nybildade fastigheten avstyckas tomter för vart och ett av radhusen inom kvarteret. Dessa kommer sedan att tillsammans med huvudfastigheten att få andel i en gemensamhetsanläggning för förvaltning av de gemensamma anläggningarna inom kvarteret (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Den fastighet som omfattar lokalerna inom kvarteret kommer att vara deltagande fastighet i gemensamhetsanläggningen för parkeringsplatser framför handelshuset (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Inom delområde M

Det blivande byggnadskvarteret utgör delar av fastigheterna 11:328, 11:67 och 11:413. De två fastigheterna, 11:328 och 11:67, läggs samman till en fastighet, t.ex. med beteckningen 11:67. Till denna ombildade fastighet förs därefter ett område av kommunens fastighet 11:413.

En gemensamhetsanläggning bildas för de gemensamma parkeringsplatserna som ligger längs infarten till kvarteret. Gemensamhetsanläggningen omfattar enbart körbanan. Parkeringsplatserna kommer att ligga på kvartersmark (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Bostadskvarter med utfartsförbud (Hemmesta 11:28 och 11:31)

Fastigheterna Hemmesta 11:28, 11:31 och 11:88 upplåter mark för gemensam utfart till Kärleksstigen.

Bildande av fastigheter inom kvartersmark för övriga ändamål

Delområde H - centrumändamål

Den befintliga handelsfastigheten, 11:439, förändras genom att mark regleras mellan kommunens fastighet, 11:413, och handelsfastigheten, 11:439. Tre mindre områden överförs från 11:413 till 11:439. Samtidigt överförs ett område från 11:439 till 11:413 som kommer att utgöras av allmän plats (mark för gata 1).

11:439 kommer att vara deltagande fastighet i gemensamhetsanläggningen för parkeringsplatser framför handelsfastigheten (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Delområde D – förskola

Den befintliga skolfastigheten 11:425 utökas med ett område som genom fastighetsreglering överförs från Värmdö Bostäders fastighet 11:458 till skolfastigheten.

Genom den utökade skolfastigheten går två u-områden. Inom dessa områden har berörda ledningsägare möjlighet att säkerställa rätten till utrymme i form av ledningsrätt.

Parkeringsområdet framför delområde H (handelsfastigheten)

Parkeringsområdet ligger idag på kommunens fastighete Hemmesta 11:413. Den förvaltas av Hemmesta ga:5 (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Parkeringsområdet söder om Skärgårdsvägen

Förutom ett mindre område som tillhör Hemmestahus/Småa ligger parkeringsområdet på kommunens fastigheter, 11:413, 11:280 och 11:276. Den mindre delen inom Småas nuvarande fastighet 11:282 överförs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet 11:413. Eftersom parkeringsplatserna ska förvaltas via en gemensamhetsanläggning behöver marken inte regleras.

En gemensamhetsanläggning bildas med kommunens fastighet och den inom Värmdö Bostäders nya kvarter bildade fastigheten (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Parkeringsområdet norr om Skärgårdsvägen (delområde E)

Parkeringsområdet består av delar av fyra befintliga fastigheter, 11:1, 11:229, 11:276 och 11:413. De delar som ligger inom fastigheterna 11:1 och 11:229

förs över till en av kommunens befintliga fastigheter, t.ex. 11:413.

En gemensamhetsanläggning bildas som avser förvaltningen av parkeringsplatserna inom området (se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar).

Parkeringsområden längs gata 1 och gata 2

För de parkeringsområden som lagts ut längs gata 1 och 2 bildas en (eller flera) marksamfälligheter med fastigheterna inom delområdena I och L som delägande fastigheter. Förvaltningen sker genom bildande av en gemensamhetsanläggning (se nedan under ”*Gemensam parkering för delområde I och L*”).

Utrymme för tekniska anläggningar – E-områden (t.ex. delområde B)

Utrymme för tekniska anläggningar, t ex nätstationer, säkerställs genom ledningsrätt till förmån för nätägaren.

Marken inom kommunens fastighet 11:413 inom delområde B överförs genom fastighetsreglering till Värmdö Bostäders fastighet 11:438.

3D-fastigheter

Det kan bli aktuellt med 3D-fastighetsbildning genom avstyckning. Planen ger utrymme att bilda 3D-fastigheter för bostads- och centrumändamål (lokaler för handel och kontor). 3D-avstyckning för centrumändamål kan ske där exempelvis kommersiell area finns i markplan och bostäder i plan 1-X. Lokalerna i markplanet kan i det sammanhanget avstyckas och bilda en egen fastighet.

Bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). Av anläggningsbeslutet att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. Av beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemen-

samhetsanläggningar. En sådan förening är en egen juridisk person och registreras hos Lantmäteriet.

Befintliga gemensamhetsanläggningar

Följande befintliga gemensamhetsanläggningar är berörda och kan behöva omprövas på grund av ändrade förhållanden, enligt Anläggningslagen § 35. De anläggningar som berörs är:

Hemmesta ga:3

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Kolviks Samfällighetsförening och omfattar vägar, trottoarer, grönområden m.m. inom området Kolvik, norr om Skärgårdsvägen.

Anläggningen berörs av detaljplanen genom att Furubacksvägens anslutning till Skärgårdsvägen byggs om och ansluts till den nya rondellen vid Coops handelshus. Gemensamhetsanläggningen får därigenom en ny utformning genom att den nya anslutningen till rondellen/Skärgårdsvägen får kommunalt huvudmannaskap.

Vidare berörs den väg/gång- och cykelväg som är belägen väster om Hemmesta 11:67 och 11:328 och som går mellan Furubacksvägen och övergångsstället vid Skärgårdsvägen. Även denna del övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Anläggningen berörs även av att den kvartersgata som anläggs för ny utfart från Hemmesta 11:28 och 11:31 kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Hemmesta ga:4

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hemmesta Södra vägförening och omfattar vägar och grönområden.

Anläggningen berörs av detaljplanen genom att utfarten mot Skärgårdsvägen kommer att byggas om.

Hemmesta ga:5

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hemmesta Centrum Samfällighetsförening (se vidare nedan under rubriken *Gemensam parkering framför handelshuset*).

Anläggningen berörs av detaljplanen genom att förekomsten av lokaler inom olika fastigheter förändras.

Nya gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar behöver inrättas. Detta görs efter ansökan av fastighetsägare och handläggs och beslutas av Lantmäteriet. Fastighetsägarna har i planeringsavtalet förbundit sig att delta i de gemensamhetsanläggningar som framgår av planförslaget.

Nedanstående kvarter innehåller områden som är avsedda att användas för gemensamma ändamål. Inom kvarteren ska bildas gemensamhetsanläggningar som ansvarar för den framtida förvaltningen av anläggningarna. Utrymme för anläggningarna säkerställs genom beslut av lantmäteriet när anläggningarna inrättas. Det är även möjligt att bilda en egen fastighet för anläggningen som i så fall kommer att ägas av den samfällighetsförening som förvaltar anläggningen. Det som anges nedan om fastighetstillhörighet för anläggningarna ska ses som förslag. Även andra lösningar är möjliga.

Inom delområde C

En gemensamhetsanläggning bildas som omfattar kvartersvägar, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar samt grönområden inom kvarteret. Deltagande fastigheter är de 25 radhusfastigheterna samt den (eller de) fastighet (-er) som kommer att bebyggas med flerbostadshus. Radhusfastigheternas parkeringsplatser kan antingen vara lokaliserade på egen fastighet vilket innebär att dessa inte omfattas av gemensamhetsanläggningen eller på den gemensamma ytan. I båda fallen ska radhusfastigheternas behov av besöksparkeringsplatser lösas inom ramen för gemensamhetsanläggningen. Andelstal fastställs i förordningen. En samfällighetsförening bildas som förvaltar de gemensamma anläggningarna.

Den mark som upplåts för gemensamhetsanläggningen tillhör den fastighet som bildats för flerbostadshusen.

Inom delområde J

En gemensamhetsanläggning bildas som omfattar kvartersvägar, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar samt grönområden inom kvarteret. Deltagande fastigheter är de 43 radhusfastigheterna samt den (eller de) fastighet (-er) som kommer att bebyggas med flerbostadshus. Radhusfastigheternas parkeringsplatser kan antingen vara lokaliserade på egen fastighet vilket innebär att dessa inte omfattas av gemensamhetsanläggningen eller på den gemensamma ytan. I båda fallen ska radhusfastigheternas behov av besöksparkeringsplatser lösas inom ramen för gemensamhetsanläggningen. Andelstal fastställs i förordningen. En samfällighetsförening bildas som förvaltar de gemensamma anläggningarna.

Den mark som upplåts för gemensamhetsanläggningen tillhör den fastighet som bildats för flerbostadshusen.

Inom delområde L (östra delen)

En gemensamhetsanläggning bildas som omfattar kvartersvägen mellan flerbostadshusen och radhusen. Vägen utgör in- och utfart till/från radhusen. Deltagande fastigheter är de fem radhusfastigheterna. Andelstal fastställs i förrättningen. En samfällighetsförening bildas som förvaltar de gemensamma anläggningarna.

Den mark som upplåts för gemensamhetsanläggningen kan antingen tillhöra den fastighet som utgörs av flerbostadshusen inom kvarteret eller bilda en egen fastighet som ägs av den samfällighetsförening som bildas.

Gemensam parkering för delområde I och L

En gemensamhetsanläggning bildas som omfattar de parkeringsområden som i detaljplanen är utlagda efter gata 2 och delar av parkeringsplatserna längs gata 1. Deltagande fastigheter är flerbostadshusfastigheterna inom kvarteren I och L. Andelstal fastställs i förrättningen. En samfällighetsförening bildas som förvaltar de gemensamma anläggningarna.

Inom delområde N

En gemensamhetsanläggning bildas som omfattar kvartersvägar, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar samt grönområden inom kvarteret. Deltagande fastigheter är de tio radhusfastigheterna samt den (eller de) fastighet (-er) som kommer att bebyggas med flerbostadshus. Radhusfastigheternas parkeringsplatser kan antingen vara lokaliserade på egen fastighet vilket innebär att dessa inte omfattas av gemensamhetsanläggningen eller på den gemensamma ytan. Andelstal fastställs i förrättningen. En samfällighetsförening bildas som förvaltar de gemensamma anläggningarna.

Den mark som upplåts för gemensamhetsanläggningen tillhör den fastighet som bildats för flerbostadshusen.

Inom delområde M

En gemensamhetsanläggning bildas som omfattar körbanan inklusive parkeringsplatser inom kvarteret. Deltagande fastigheter är den fastighet som omfattar kvarteret K och den fastighet som omfattar kvarteret M. Andelstal fastställs i förrättningen. En samfällighetsförening bildas som förvaltar den gemensamma anläggningen.

Inom parkeringsområdet mellan delområde C och F samt Skärgårdsvägen

En gemensamhetsanläggning bildas som omfattar körbanan inklusive parke-

ringsplatser mellan infarten från Skärgårdsvägen i väster till utfarten vid den nya rondellen vid handelshuset. Deltagande fastigheter är kommunens fastighet Hemmesta 11:413 och Värmdö Bostäders fastighet som omfattar den nya flerbostadshusbebyggelsen inom kvarteret F. Andelstal fastställs i förrättningen. En samfällighetsförening bildas som förvaltar anläggningen.

Den mark som upplåts för gemensamhetsanläggningen utgörs av kommunens fastigheter Hemmesta 11:413, 11:280 och 11:276.

Inom parkeringsområdet norr om Skärgårdsvägen (delområde E)

En gemensamhetsanläggning bildas som omfattar det område som i planen utgörs av de parkeringsplatser som är belägna norr om Skärgårdsvägen och söder om den nya utfarten från Furubacksvägen. Deltagande fastigheter är kommunens fastighet Hemmesta 11:413 (för infartsparkering), Värmdö Bostäders fastighet inom kvarteret F och de fastigheter som är deltagande fastigheter i den gemensamma parkeringen framför handelshuset. Även Hemmesta 11:33 ska delta i gemensamhetsanläggningen för utfart till Furubacksvägen. Andelstal fastställs i förrättningen. En samfällighetsförening bildas som förvaltar de gemensamma anläggningarna.

Den mark som upplåts för gemensamhetsanläggningen utgörs av kommunens fastigheter Hemmesta 11: 413 och 11:276. Den mark som behövs för gemensamhetsanläggningen och ligger inom Hemmesta 11:1 och 11:229 överförs till endera av kommunens fastigheter.

Gemensam parkering framför handelshuset

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Hemmesta ga:5 ombildas. Gemensamhetsanläggningen ska omfatta de parkeringsplatser som är belägna framför handelshuset. Deltagande fastigheter är förutom Hemmesta 11:439 de fastigheter runt torget som innehåller lokaler.

Områden för underjordiska ledningar i plan, u-område, ledningsrätter

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

<i>Beteckning</i>	<i>Innehavare</i>	<i>Ändamål</i>
0120-86/44.1	Värmdö kn	Vatten och avlopp
0120-13/72.1	Värmdö kn	Vatten och avlopp
0120-05/54.2	Värmdö kn	Vatten och avlopp
0120-93/48.1	Telia AB	Tele
0120-85/74.1	Telia AB	Tele

I de fall ledningsrätterna berörs vid genomförandet av detaljplanen kommer rättigheterna att upphävas i de fall som de inte längre är aktuella eller anpas-

sas till ny ledningssträckning.

Redovisningen av U-områden i detaljplan medför inte någon rätt för ledningsägaren att ta utrymmet i anspråk. Nya ledningsrätter kommer därför att upplåtas för tillkommande ledningar inom kvartersmark. Ledningsrätt kan upplåtas även för ledningar inom allmän plats men görs vanligen inte.

Ledningsrätt upplåts efter ansökan av ledningens ägare genom en lantmäteriförrättning.

Följande ledningsrättsupplåtelser är aktuella inom planområdet

- U-område inom delområde A
- U-område inom delområde C på kvartersgata
- U-område inom delområde D - förskoletomten
- U-område nord-syd genom delområde F och G
- U-område inom delområde J på kvartersgata
- U-område inom delområde K på kvartersgata
- U-område inom delområde N på kvartersgata
- U-område inom delområde M på kvartersgata
- U-område inom bostadsområde norr om Skärgårdsvägen (Hemmesta 11:28 m.fl.)
- U-område genom parkeringsområdet mellan delområde C och F samt Skärgårdsvägen
- U-område genom parkeringen framför handelsfastigheten

E-områden

E-områden avser kvartersmark för tekniska anläggningar. Markåtkomst till sådana områden kan ske antingen genom att anläggningens ägare köper områdena eller får ledningsrätt. Det sistnämnda är vanligt när det gäller nätstationer.

Följande E-områden anges inom planområdet.

- E-område för fjärrvärmeanläggning inom Värmdö bostäders fastighet Hemmesta 11:438 samt kommunens fastighet Hemmesta 11:413 (delområde B). Kommunens område överförs till Värmdö bostäders fastighet.
- E-område för ny nätstation väster delområde C
- E-område för befintlig nätstation vid delområde D - förskolan
- E-område för befintlig nätstation vid delområde F
- E-område för ny nätstation öster om delområde N

För den idag befintliga nätstationen på torget saknas kända rättigheter. För denna station anges inget E-område i den nya planen.

För samtliga nätstationer säkerställs utrymme genom ledningsrätt. Detta görs vid lantmåteriförrättning efter ansökan av anläggningens ägare.

X områden för gångvägar

Ett X-område är ett område inom kvartersmark som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Syftet med att det läggs ut som X-område är att fastighetsägaren har ansvar för utförandet.

Ett antal områden med X-markering för gångvägar anges inom planområdet.

- utefter parkeringsområdet söder om Skärgårdsvägen
- gångvägar inom delområde C
- mellan delområde F och G, från gata 1 till gångvägen
- gångvägar inom delområde J
- gångvägar inom delområde N

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan antingen vara bildat vid en förrättning (officialservitut), eller grundas på avtal. Avtalsservitut kan skrivas in.

Officialservitut som inte längre behövs kan upphävas vid lantmåteriförrättning.

Avtalsservitut som belastar fastigheter inom detaljplanen har inte utretts. Förteckning över servitut se Bilaga Fastighetsförteckning.

Stängning av utfart från villafastigheter

I syfte att höja trafiksäkerheten på Skärgårdsvägen anger detaljplanen utfartsförbud längs fastigheterna 11:28 och 11:31:s gräns mot Skärgårdsvägen. Utfarten måste ändras på så sätt att utfart istället ordnas via Sveavägen. Se närmare lösning som redovisas, bilaga 15.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och vägar

Gatorna inom området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra

sig i området.

Den befintliga allmänna vägen 274, Skärgårdsvägen, ska förbättras och byggas om.

Inom allmän platsmark kommer två nya gator (gata 1 och gata 2) att anläggas inom planområdet. Dessutom kommer utfarten från Furubacksvägen att ges en ny utformning genom anslutning till den nya rondellen.

Inom kvarter för bostäder kommer körbara vägar (kvartersgator) att anläggas på kvartersmark. Det samma gäller körbara ytor inom kvartersmark för parkeringsändamål.

För de två fastigheterna Hemmesta 11:28 och 11:31 ska den nya kvartersgatan ingå i Hemmesta ga:3.

Beskrivning av typsektioner och standard på gator och vägar se avsnitt FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN.

Parkering

Alla parkeringsplatser inom planområdet kommer att anläggas på kvartersmark. Det innebär att det inte kommer att finnas några parkeringsplatser på allmän plats. Samtliga platser för bostadsändamål ska vara destinerade platser för enskild fastighet eller för grupper av fastigheter. Genom att alla platser blir destinerade skapar planen kontroll över parkeringsbalansen inom planområdet. Det får i sammanhanget påpekas att det är uteslutet att skapa destinerade platser på allmän platsgata, t.ex. genom boendeparkering.

Parkering för boende utgår från ett parkeringstal om 7 platser per 1 000 m² BTA. Parkeringstalet har sin grund i efterfrågestyrd parkering. Det innebär att alla parkeringsplatsers nyttjande kostar i avgifter. I bifogad parkeringsutredning utreds parkeringsefterfrågan, se bilaga 9. Fastighetsägarna har ansvar för utbyggnad parkeringsplatserna. I fall när parkering inte kan anordnas inom bostadskvarteret är lösningen att parkeringskapacitet skapas på kvartersmark i anslutning till allmän platsgata och tryggas fastighetsrättsligt för enskild fastighet eller genom samverkan i gemensamhetsanläggning för flera fastigheter.

Fastighet eller grupp av fastigheter får köpa rätten till sådan rätt av det kollektiv av fastigheter som delar på kostnad för investering i områdesanläggningar. Se lösning i planeringsavtalet, bilaga 12.

Parkering för handelsändamål och kontorsändamål utgår från att efterfrågan

på parkeringsplatser för dessa ändamål är 60-65 platser totalt inom planområdet. Fastighetsägarna har ansvar för utbyggnad av parkeringsplatserna.

Parkering för besökande samutnyttjas med parkering för de boende inom vissa kvarter. Inom kvarter närmast torget samutnyttjas parkering för besökande med parkeringen för handelsändamål och kontorslokaler. Fastighetsägarna har ansvar för utbyggnad av parkeringsplatserna.

Det finns ett behov av infartsparkering som motsvarar de befintliga platserna för infartsparkering inom Hemmesta Centrum. Eftersom den befintliga infartsparkeringen ligger inom det nya kvarteret VB – Norr vilar ansvaret för utbyggnad av erforderligt antal parkeringsplatser på ägaren till kvarteret. Ansvaret för förvaltningen av parkeringsplatserna vilar på kommunen.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägarna inom området ska ha en standard som säkerställer att gång- och cykeltrafikanter kan röra sig utan risk för skador. Gång- och cykelvägarna utformas så att fordon för snöhantering och halkbekämpning kan utföra sina uppgifter.

Utmed de allmänna gatorna anordnas separata gång- och cykelbanor.

Inom kvartersmark utformas kvarteren med möjlighet för gående att röra sig fritt mellan kvarteren inom öppna gator.

Torg

Utformning av torget beskrivs under avsnittet FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN.

Parker/Grönområden

Utformning av parker/grönområden beskrivs under avsnitt FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet. Ett nytt vatten- och spillvattensystem kommer att byggas ut inom planområdet. Utbyggnadsplan med ledningslokalisering, se VA-utredning bilaga 3. Anslutningspunkter till den nya bebyggelsen kommer att anläggas. Befintliga fastigheter kommer att behålla sina anslutningar men eventuellt kommer befintliga ledningar att ersättas av nya ledningar.

Inom området anläggs behövliga anordningar för brandbekämpning.

Dagvatten

WSPs dagvattenutredning, se bilaga 2, ger den sakliga grunden för följande konstateranden och ställningstaganden. Planområdet avvattnas idag genom kommunens dagvattenledningar till recipienten Hemmesta Träsk som mynnar i Torsbyfjärden. Planområdet tar även emot dagvatten från uppströms belägna områden. Inga särskilda reningsanordningar finns för dagvattnet innan det når recipienten. Kommunen har uttryckt, genom sin VA-avdelning, att det redan idag finns kapacitetsbrist i dagvattenledningsnätet, framför allt nedströms planområdet med kända översvämningar som följd. Dagvattenutredningen i sig har begränsats till att utreda det aktuella planområdet. Dock anges i utredningen att kapacitetsbristen idag råder för ledningar precis utanför planområdet.

Uppgiften för planutredningen är att inom ramen för samrådshandlingen visa att den inom planområdet nya markanvändningens påverkan på dagvattnet omhändertas på ett tillfredsställande sätt. WSPs utredning visar att exploateringen i planområdet skulle bidra till högre dagvattenflöden och total ökad föroreningsmängd, om inga åtgärder vidtas. I utredningen föreslås därför åtgärder med fördröjning och rening av dagvattnet så att varken dagvattenmängden eller föroreningsmängden nerströms planområdet ökar till följd av den nya markanvändningen efter exploatering. PBLs krav om tillfredsställande omhändertagande av dagvattnet är således uppfyllt.

Det ovan sagda innebär inte att nuvarande problem med dagvattenhanteringen framför allt nerströms, men även uppströms planområdet, blir lösta. Planområdets exploatering saknar dock betydelse i sammanhanget. Istället är det VA-huvudmannen som är ansvarig för sådana lösningar. Uppströms torde det röra sig om reducering av höga flöden in i planområdet och nerströms behövs ny ledningskapacitet på vägen ner till Hemmesta Träsk. Den närmast uppenbara tekniska lösningen nerströms är att VA-huvudmannen lägger en ny dagvattenledning längs Skärgårdsvägen från den nya T-korsningen, med praktiskt taget självfall, till det nerlagda reningsverket vid Torsvik. Vid Torsvik bör dagvattnet kunna ledas till de urdriftagna sedimenteringsdammarna som bör kunna användas som fördröjnings- och utjämningsmagasin före slutlig avledning till recipienten Hemmesta Träsk. Hemmesta centrum-projektet torde som sagts vara utan ansvar för genomförande av sådana åtgärder.

Uppvärmning

Värmdö Bostäders har idag en befintlig fjärrvärmecentral som försörjer bostäderna inom Hemmestahöjden, de befintliga punkthusen i Hemmesta Centrum samt Hemmestaskolan med värme för uppvärmning. Värmdö Bostäder har låtit utföra en utredning (se Bilaga 16) som visar att det är tekniskt möjligt

att utöka kapaciteten i fjärrvärmecentralen så att den kan försörja den nya bebyggelsen inom detaljplaneområdet. Den sammanlagda effekt som behövs för att dels försörja befintligt bostadsbestånd och skola dels tillkommande bostäder inom planområdet uppgår till ca 6 Megawatt.

I planeringsavtalet, se bilaga 12, avtalas att samtliga fastigheter, som de parter som skrivit under avtalet är ägare till, ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Effektförstärkning, förhöjd skorsten till ca 30 m höjd samt logistikhantering av bränsle kräver prövning. Effektförstärkningen upp till nivån 6 Megawatt understiger nivån för miljöprövning i domstol (20 Megawatt). Däremot behövs tillståndsansökan om miljöfarlig verksamhet för utbyggnad av fjärrvärmecentralens effekt till kommunens bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnd. Utbyggnad av ledningssystem ska ske samordnat med utbyggnad av huvudledningar av vatten och spillvatten med samlokalisering i främst gata, se VA-utredning bilaga 3. Ledningar säkerställs med ledningsrätt.

Vem som blir huvudman för anläggningen är en öppen fråga.

Elförsörjning

Inom området finns ett befintligt ledningsnät med lågspänningsledningar (400 V) som försörjer de befintliga fastigheterna med elleveranser. Inom området finns även högspänningsledningar i form av 20 kivs ledningar som via nätstationer är kopplade till lågspänningsnätet.

Nya ledningar för elförsörjningen kommer att anläggas i behövlig omfattning och i huvudsak lokaliseras till u-områden och allmän platsmark.

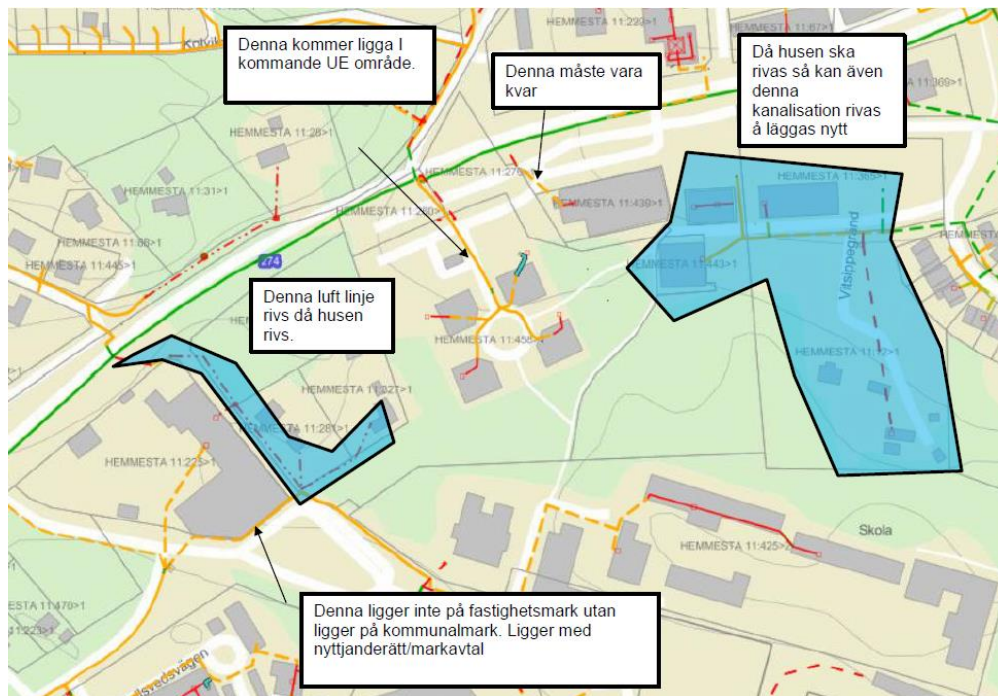
Nätstationerna kommer att vara belägna inom E-områden på följande platser:

- På ett grönområde mellan Värmdöbstädens befintliga punkthus och handelshuset. Befintlig station
- På ett grönområde mellan delområde C och förskolan Labyrinten. Befintlig station
- På ett grönområde mellan Värmdöbstädens fastighet på Hemmestahöjden och parkeringsplatsen vid förskolan Labyrinten. Befintlig station. Belägen inom delområde B
- I anslutning till kvarter C. Ny station
- Öster om kvarter N. Ny station

Tele- och fibernät

Inom området finns ett befintligt tele- och fibernät som försörjer befintliga fastigheter. Nya ledningar kommer att anläggas i behövlig omfattning.

I figur nedan visas Telia Scanovas åtgärdsförslag vad avser befintliga ledningar inom området.



Avfallshantering

Inom kvartersmark skall utrymme för sophantering och källsortering anordnas.

Den nuvarande återvinningsstationen som är belägen vid den befintliga infartsparkeringen söder om Skärgårdsvägen flyttas till ett nytt läge norr om Skärgårdsvägen i anslutning till den nya parkeringsplatsen väster om den nya rondellen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll av exploateringsanläggningar m.m.

Vem som bekostar anläggande, drift och underhåll av allmän plats beror på typ av anläggning och vilket huvudmannaskap som gäller. I planeringsavtalet har parterna träffat överenskommelse om fördelningsprinciper för olika typer av kostnader.

Statliga vägar

Kostnaden för utförandet av åtgärder som berör den statliga Skärgårdsvägen fördelas mellan kommunen och projektet (dvs. fastighetsägarna), se planeringsavtal bilaga 12. För framtida drift och underhåll svarar staten genom trafikverket.

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Kostnaden för utförande av anläggningar, inklusive kostnader för inlösen och förrättningar, på allmän plats bekostas enligt avtal av projektet. Se planeringsavtal bilaga 12. För drift och underhåll svarar kommunen.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Är inte aktuellt inom planområdet.

Vatten och spillvatten

Vatten och spillvatten byggs ut av kommunen som även svarar för drift och underhåll.

Dagvatten

Kommunen bygger ut det allmänna dagvattennätet inom området.

För eventuellt lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvarter svarar fastighetsägarna.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Ansvarig nätägare bygger ut och svarar för drift samt underhåll av behövligt ledningsnät inom området.

Värmeförsörjning

Ansvarig nätägare bygger ut och svarar för drift samt underhåll av behövt ledningsnät inom området.

Finansiering av planarbetet

Finansieringen av planarbetet har reglerats i tecknat planeringsavtal, se bilaga 12.

Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, liksom drift och underhåll, bekostas av respektive fastighetsägare. För anläggningar som berör mer än en fastighetsägare fördelas kostnaden via en gemensamhetsanläggning.

Ersättning till fastighetsägare

Mark som löses in för allmän plats ersätts i enlighet med expropriationslagen 4 kap. Detta innebär i korthet att ersättning lämnas för markens värde före detaljplanen samt för eventuell övrig skada som drabbar fastighetsägaren.

Ändring av nuvarande logistikhantering för Coop-fastigheten (Hemmesta 11:439) genomförs med stöd av en planbestämmelse. Ändringen leder till ombyggnadskostnader för fastighetsägaren som är av karaktären intrång som närmast är jämförbart med utfartsförbud enligt PBL:s ersättningsbestämmelse i 14 kap. Ersättningen betalas av kommunen och fördelas på fastighetsägarna enligt principer som framgår av planeringsavtalet.

Mark inom kvarter som löses in för att bilda byggbara tomter ersätts med beaktande av den nya detaljplanen. Principerna för ersättning mellan fastighetsägarna har reglerats i tecknade avtal.

Gatukostnadsersättning

Planeringsavtalet ersätter behovet av gatukostnadsutredning enligt PBL utom vad avser Coop-fastigheten. För Coop-fastigheten kommer frågan om att ta ut ersättning för vissa gemensamma genomförandekostnader för allmän plats m.m. i första hand att lösas inom ramen för det exploateringsavtal som ska tas fram i anslutning till planens antagande. I andra hand får kommunen göra en specifik gatukostnadsutredning just för Coop-fastigheten.

VA-anläggningsavgift

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragnings- och serviceledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Avgifter enligt taxan tas ut för att täcka nödvändiga kostnader för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Avgifter enligt taxan ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare betalar anslutning till el-, tele- och fibernät.

Värmeförsörjning

Respektive fastighetsägare betalar anslutning till fjärrvärmenätet.

Förrättningskostnader

Förrättningar inom byggnadskvarteren betalas av berörda fastighetsägare.

Planavgift

Kostnaden för upprättande av detaljplanen har reglerats i planeringsavtal, se bilaga 12. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med kommande bygglov.

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Frågan behandlas under kapitlet ”Förutsättningar, förändringar” i avsnittet ”Miljöförhållanden och störningar”. Se även trafikbullerutredningen i Bilaga 6, naturvärdesinventeringen i Bilaga 7, miljöteknisk markundersökning Hemmesta 11:225 i Bilaga 17 samt miljöteknisk markundersökning Hemmesta 11:67 i Bilaga 18.

SOCIALA KONSEKVENSER

Frågan behandlas under kapitlet ”Förutsättningar, förändringar” i avsnittet ”Social frågor”. Se även barnkonsekvensanalys i Bilaga 8.

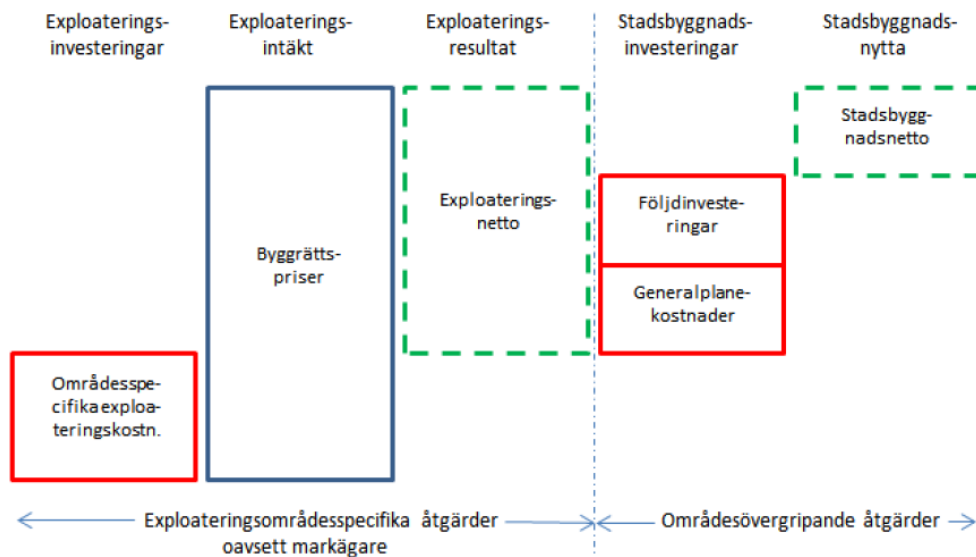
FASTIGHETSKONSEKVENSER

Frågan behandlas under kapitlet ”Genomförande”, i avsnitten ”Avtal”, ”Plan-genomförande”, ”Ansvarsfördelning”, Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser” och ”Ekonomiska frågor”.

PLANENS EKONOMISKA KONSEKVENSER

Enligt PBL ska detaljplanens ekonomiska konsekvenser utredas och visas för fastighetsägarna. Det är också lämpligt utifrån PBLs övergripande portalparagraf om vad som är lämplig markanvändning att de ekonomiska konsekvenserna för kommunen berörs. Analysen av planekonomiska konsekvenser är avgörande för att kunna bedöma om planen är genomförbar, både i sin helhet och för enskilda fastighetsägare. Redan i startpromemorian som KSPU har beslutat om framgår att planens genomförbarhet ska vara en övergripande styrningsfaktor för planens innehåll.

Under planprocessen har olika planförslag successivt utvärderats med avseende på det ekonomiska utfallet dels på övergripande nivå avseende exploateringsnetto samt stadsbyggnadsnetto och dels på delområdes/kvarters/intressentnivå. Modell för utvärdering på övergripande nivå visas i figuren nedan.



Exploateringsnetto

Utvärderingsmålet är exploateringsnetto, se modellen ovan. Med det menar vi det ekonomiska värdet idag av den planerade bebyggelsen minskat med kostnaden för att genomföra planen fram till byggklar tomtmark. Detta uppföljningsmätt ger fortlöpande kontroll över frågan om markanvändningen är effektiv liksom om planen är genomförbar. Tillämpad analysmodell är HLMCALC. Utvärderingarna har resulterat i dels en utveckling av detaljplanen med avseende på det totala utfallet och dels i en modell med avseende på fördelningen av intäkter och kostnader på olika intressenter.

Genom den planutveckling som skett med fortlöpande stöd av utvärderingarna har tidiga förslag med dåliga kvaliteter och svag effektivitet i markens utnyttjande i förhållande till markens lägesegenskaper kunnat utmönstras.

Det framtagna planförslaget har ett ekonomiskt utfall som är godtagbart såväl på övergripande nivå som för varje enskild intressent.

På delområdes-/kvarternivå visar utvärderingen sammantaget ett resultat som:

- För samtliga kvarter/delområden är tillfredsställande
- För ett antal kvarter/delområden är mycket tillfredsställande
- För några kvarter/delområden är utomordentligt tillfredsställande

Variationerna i resultat enligt ovan är beroende av hur tillåten och pågående markanvändning ser ut idag. Något förenklat uttryckt gäller följande. Om marken är obebyggd idag blir utfallet utomordentligt tillfredsställande och

motsatsvis om marken är bebyggd idag med intensivt markutnyttjande blir resultatet ”bara” tillfredsställande. Orsaken är att värdet av tillåten och pågående markanvändning är en alternativkostnad som belastar planens genomförande.

Ur ekonomisk synpunkt är därmed klargjort att planförslaget är genomförbart. Härav följer att markanvändningen är effektiv.

Resultaten av analysen av exploateringsnetton redovisas inte här i monetära termer. Resultaten bör anses vara affärshemligheter för var och en av fastighetsägarna. Bara dessa får tillgång till det specifika utfallet av analyserna.

Stadsbyggnadsnetto

På den högre utvärderingsnivån, med måttet stadsbyggnadsnetto (se modellen ovan), görs utvärderingen med HLMSAMCALC-modellen. Stadsbyggnadsnettot belastas här med generalplaneinvesteringar samt följdinvesteringar. Även detta mått ger ett mycket tillfredsställande resultat för Värmdö kommun. Det följer av att tillgängligt utbud av kommunal service och tillgängliga tekniska anläggningar är mycket gott i Hemmestaområdet.

Här kan nämnas att på stadsbyggnadsnyttönivå utgörs följdinvesteringar av bl.a. investeringar i förskolor, skolor, äldreboenden, gröna anläggningar, övriga kommunal serviceanläggningar. Investeringar i generalplaneanläggningar avser t.ex. ombyggnad av Skärgårdsvägen till den del den belastar skattekollektivet. Sammantaget leder Hemmesta Centrum-projektet till att kommunens kostnader i form av följdinvesteringar och generalplane-kostnader är relativt sett mycket låga.

Utvärdering beskrivs i rapporten ”Ekonomiska effekter av Hemmesta Centrum-projektet”, se Bilaga 10.

MEDVERKANDE KONSULTER

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Projektledare Thomas Hammar, Hammar Locum Metior AB
Planarkitekt Anna Hammarbäck, Total Arkitektur & Urbanism AB
Planarkitekt Åke Nygren, Total Arkitektur & Urbanism AB

Deltagande konsulter:

VA och dagvatten, Tara Roxendal, WSP AB
Trafik utredning, Jens Svenson och Ramzi Laktena, Ramböll AB
Vägutredning, Ramzi Laktena, Ramböll AB
Trafikflödesanalys, Jesper Skiöld, Trafikutredningsbyrån AB
Naturvärdesinventering, Johan Allmér, Ekologigruppen
Barnkonsekvensanalys, Kathrin Nordlöf, Tyréns AB
Fjärrvärme, Jukka Kauppinen, iNex Management AB
Miljöteknisk undersökning, Henrik Lindholm, Sweco VIAK AB
Miljöteknisk markundersökning, Johan Laurell, WSP Environmental
Riskanalys, Rosie Kvål, Brandskyddslaget
Planekonomisk analys, plangenomförandeteknik, Hans Larsson, Hammar Locum Metior AB
Planeringsavtal, fastighetsrätt, Anders Sjöberg, Hammar Locum Metior AB
Planarkitekt Sanna Alm, Total Arkitektur och Urbanism AB
Landskapsarkitekt Hanna Höij, Total Arkitektur och Urbanism AB
Landskapsarkitekt Emelie Roupe, Total Arkitektur och Urbanism AB
Arkitekt Elin Friberg, Total Arkitektur och Urbanism AB
Arkitekt Joseph Laster, Total Arkitektur och Urbanism AB
Arkitekt Cecilia Kolm, Total Arkitektur och Urbanism AB
Arkitekt Johan Granqvist, Total Arkitektur och Urbanism AB
Arkitekt Caroline Fleming, Total Arkitektur och Urbanism AB
Arkitekt Sanna Hederus, KOD Arkitekter
Arkitekt Pernilla Ivarsson, KOD Arkitekter
Arkitekt Erik Persson, General Architects
Arkitekt Fredrik Sjölander, General Architects
Arkitekt John Engstrand, Stadion Arkitekter
Arkitekt Peter Santesson, Synk Arkitektur
Visualiseringar, Cecilia Nordkvist, 4Dialog

Värmdö 2016-11-08

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Anna Hammarbäck
Planarkitekt, konsult

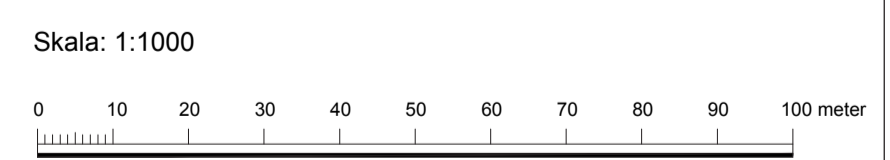
Thomas Hammar
Projektledare, konsult

Lars Öberg
Sektorchef, Värmdö kommun

Patrik Stenberg
Projektledare, Värmdö kommun



VÄRMDÖ KOMMUN



Elevation Skärgårdsvägen

Illustrationsplan Hemmesta centrum	
Samrådshandling	
Värmdö kommun	Dnr: 2015 KS/0489
VÄRMDÖ KOMMUN	