



Diarienummer: 13SPN/0749

Samhällsplaneringsnämnden

Datum: 2014-04-01
Handläggare: Yvonne Karlsson
Plan och exploaterings-
enheten/samhällsbyggnadskontoret
yvonne.karlsson@varmdo.se

Detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739, Vargbacken

Förslag till beslut

1. Godkänna utställningshandlingar för detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739, Vargbacken.
2. Uppdra till samhällsbyggnadskontoret att ställa ut planförslaget.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Detaljplaneområdet Vargbacken är beläget i sydöstra Brunn. Området gränsar i väster till bostäder i Dalhugget, i öster mot bostäder på Gamla Brunnsvägen/Gröndalsvägen, i norr mot Brunns skola och i söder mot regional grönkil. Planområdet används idag för närrökreation/skogsbruk och för småindustriverksamhet. Huvuddelen av planområdet är beläget inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Grundvattenförekomsten är utpekad som en av länets viktigaste och har hög prioritet för skyddsåtgärder.

Detaljplanen för Vargbacken omfattar del av Brunn 1:1 och del av Brunn 1:505, Brunn 1:739 samt Entreprenadvägen och del av Gamla Brunnsvägen som utgör tillfartsväg till området från väg 646. Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra en bebyggelse för ett seniorboende om ca 140 lägenheter i två resp. fyra våningsplan med tillhörande gemensamhetslokal, parkeringsytor och kvartersväg i området beläget i del av Brunn 1:1. Marken för seniorboendet ska enligt beslut upplåtas med tomträtt. Del av Brunn 1:505 berörs av tekniska anläggningar samt del av lokalgata. Syftet med planen är vidare att detaljplanelägga fastigheten Brunn 1:739 för icke störande småindustriell verksamhet, hantverk och kontor. Planbestämmelser införs om störningsskydd. Planläggningen av Brunn 1:739 skapar förutsättningar för planerade seniorbostäder norr om fastigheten, bl.a. genom att planen medger bulleravskärmande byggnader som kan avskärma det industribuller som idag förekommer inom Brunn 1:739. Planen möjliggör också en utökning av verksamhetsområdet mot söder på del av Brunn 1:1. Framtagen bullerutredning visar att pågående bullerstörande verksamhet kan bedrivas på tillkommande yta i sydöst om bulleravskärmande bebyggelse och övriga bulleråtgärder vidtas. Vidtagande av erforderliga bulleråtgärder tryggas i avtal. Bebyggelsen på Brunn 1:739 regleras till en största byggnadsarea om 40 % av fastighetsarean.



Till detaljplanen har tagits fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Fokus i miljökonsekvensbeskrivningen ligger på skydd av Ingarö vattentäkt, industribuller från intilliggande verksamhetsfastighet Brunn 1:739, deponi/markföroreningar på Brunn 1:739 samt natur- och rekreationsvärden.

Tillstånd för nybyggnation av flerbostadshus samt markåtgärder inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt har beviljats av bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten 2013-06-18 för planerat seniorboende på del av Brunn 1:1 m fl. Tillstånd för uppförande av nya byggnader samt markåtgärder inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt har beviljats av bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten 2014-03-25, för verksamhetsfastigheten Brunn 1:739 samt tillkommande del av Brunn 1:1, söder om Gamla Brunnsvägen. Hela planområdet planeras att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Tillfartsvägen Entreprenadvägen samt del av Gamla Brunnsvägen behöver byggas om så att vägens standard och bärighet uppfyller kraven på lokalgata och för verksamhet på Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1.

Bakgrund

Ett planprogram för nuvarande planområde togs fram år 2010. Programmet prövade en markanvändning för bostäder och icke störande småindustri, samtidigt som hänsyn till behovet av rekreation bevakades. Området avsågs rymma ca 170 lägenheter i flerfamiljshus med två till fyra våningar och viss parhusbebyggelse samt gemensamhetslokal. Bostäderna planerades som kategoriboende för personer över 55 år. Bostäder och gator avsågs anpassas väl till naturen med bibehållna marknivåer och med särskild hänsyn till grundvattenskyddet.

Programsamråd hölls under sommaren 2010. Efter att programsamrådsredogörelsen godkändes önskade Ingarö seniorboende lyfta ur området för seniorboendet i en egen plan, vilket det också togs beslut om. Därefter avstannade planprocessen för Brunn 1:739. Detaljplan för seniorboendet på del av Brunn 1:1 gick ut på samråd försommaren 2011. Länsstyrelsen tydliggjorde i sitt samrådsyttrande att bebyggelse och väg inom primär skyddszon inte kunde accepteras och att kommunen behövde visa att verksamheterna på Brunn 1:739 var förenliga med ett bostadsområde. Efter detta fattades nytt beslut om att åter införliva Brunn 1:739 i detaljplanen, men innan sammanslagning av planerna behövde denna plan gå ut på samråd. Samråd för Brunn 1:739 hölls våren 2013. Under åren 2012 och 2013 har parallellt med pågående planarbete skett översyn av avtal och avtalsarbete, omarbetning av bebyggelseförslag, framtagande av tillståndsansökningar om byggnation och markåtgärder inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt och tillståndsprövning.



Tjänsteskrivelse

Anpassning av planförslag efter samråd

Planförslaget för seniorboendet på del av Brunn 1:1 har efter godkänd samrådsredogörelse ändrats bl.a. på följande punkter:

- Exploateringen har minskats från 170 till ca 140 lägenheter för seniorboendet.
- Föreslagen bebyggelse och infartsväg inom primär skyddszon för Ingarö vattentäkt har utgått.
- Ny infart har planerats in från Gamla Brunnsvägen söder om området och hela Entreprenadvägen samt del av Gamla Brunnsvägen har lagts in i planen.
- 3- och 4-våningshus i norra planområdet har flyttats till ett samlat läge i öst, där det nu planeras för 4-våningshus.
- Planområdet har minskats ned. Område med större och mindre vattensalamander samt naturmark i söder har utgått ur planområdet, så att kommunen har rådighet över denna mark.
- Verksamhetsfastigheten Brunn 1:739 har åter införlivats i planen med möjlighet till utvidgning av verksamhet söderut och till viss del även väster- och österut för att möjliggöra bättre in- och utfart till området.
- Flertalet parkeringsplatser för seniorbostäder har flyttats ut på kvartersgatan.
- Planförslaget har anpassats efter erhållna tillstånd för åtgärder inom skyddsområde för vattentäkt, med bl.a. en markhöjning för seniorboendet så att minst 1 meter skydd fås till bedömd högsta grundvattenyta.
- I samrådsförslaget inritad bullervall, inom kvartersmark för seniorboendet, har utgått.
- SPN's beslut 2011-10-18 om avstånd 75 meter mellan befintlig bebyggelse i Dalhugget och nyttillkommande bebyggelse har beaktats.
- Planbestämmelser har ändrats.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplan för del av Brunn 1:1 m fl har tagits fram med investeringsmedel. Planavgift ska erläggas i samband med bygglov. Området ska upplåtas med tomträtt med särskild konstruktion. Avtal finns upprättat. Kommunen svarar för samtliga åtgärder och kostnader för ombyggnad/nybyggnad av Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen samt anlägger och bekostar VA-anläggningar inom E-områden och allmän plats.

Detaljplanen för Brunn 1:739 bekostas enligt upprättat avtal med planavgift i samband med bygglov.

Kommunen äger idag föreslagen tillkommande mark för verksamhetsområdet.

Konsekvenser för miljön

Se miljökonsekvensbeskrivning(MKB) samt beviljade tillstånd för byggnation och åtgärder inom sekundär skyddszon för vattentäkt.



Konsekvenser för medborgarna

Utbudet av bostäder för seniorer ökar på Ingarö. Nya verksamheter kan etableras på Brunn 1:739 och tillkommande mark på del av Brunn 1:1 med möjlighet till lokala arbetstillfällen. Del av skogsmark/närreklamationsområde för närboende försvinner i och med nyexploatering av bostäder. Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen byggs om till högre standard och förses med gångbana och belysning. Bullerrestriktioner/störningsskydd införs på befintligt verksamhetsområde.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av:
Yvonne Karlsson – projektledare, Värmdö kommun

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/bilaggs ej
	Plankarta	biläggs
	Planbeskrivning	biläggs
	Genomförandebeskrivning	biläggs
	Illustrationer	biläggs
	Miljökonsekvensbeskrivning, MKB	biläggs

Övriga utredningar biläggs inte.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Staffan Kjellman
Tf. Mark- och exploateringschef