



Handläggare:  
Viveca Jansson  
Kristina Adolfsson

Länsstyrelsen i Stockholm

## BEHOVSBEDÖMNING AV DETALJPLAN FÖR BRUNN 1:507, SÄRSKILT BOENDE PILHAMN, VÄRMDÖ KOMMUN

### Sammanfattning

Värmdö kommun har påbörjat detaljplaneläggning för särskilt boende på fastighet Brunn 1:507. Det aktuella området är idag planlagt enligt BPL 47 från 1949. Området planlades då med tanke att området skulle anläggas för lek- och idrottsändamål, men området domineras idag av en infartsparkering med omgivande gräs- och naturmarker.

Planarbetet berör i huvudsak ianspråktagen kvartersmark, vägområden och delar av grönytor. Befintliga, tidigare planlagda, naturområden och strandområden kommer att planläggas som natur och park. Planområdet, som ligger nära Brunn centrum, är markerat i figur 1 nedan.



Figur 1. Placering av planområdet är markerat med röd cirkel i bilden.

### Ingen betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. En checklista över olika miljö- och hälsoaspekter har upprättats (se bilaga 1) för att underlätta behovsbedömningen. Bedömningar har gjorts utifrån miljö- och hälsoaspekter listade i checklistan.

## Bakgrund

Planuppdraget är att utarbeta en detaljplan för särskilt boende och bostäder för unga. Detaljplanen ska medge ett 50-tal lägenheter i särskilt boende alternativt ungdomsbostäder och medge byggande i högst två plan.

## Behovsbedömning

Värmdö kommun har genomfört en behovsbedömning enligt 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11§ i MB för att avgöra om aktuell detaljplan, se figur 1, kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En checklista har använts för att bedöma olika miljö- och hälsoaspekter som genomförandet av planen kan medföra. Checklistan ligger till grund för ett motiverat ställningstagande utifrån *platsen, planförslaget* och *påverkan*. De utmärkande dragen beskrivs i sammanfattande text nedan och mer ingående beskrivningar finns i bilagd checklista.

## Platsen

Området består främst av parkeringsyta, alsumpskog och ett vassbälte. Utöver detta finns vägar, en pumpstation, några uppställda containrar, en rialada som idag används av hembygdsföreningen samt en byggnad som hyrts ut till diverse tillfälliga verksamheter och som avses rivas. I alkogen finns de högsta naturvärdena i området och denna del är särskilt bevarandevärd. Det finns även en del äldre, grova träd inom området varav några bedöms vara uppåt 150 år.

Planområdet är låglänt och ligger i en dalgång med marknivå ca +2 m öh i söder och faller mot nivån +/- 0 i norr vid stranden mot Fladen/Kolström. Området består av ett lerområde som omges av fastmarkspartier.

Landskapsbilden för fastigheten domineras av den nuvarande infartsparkeringen mot vägen med den bakomliggande trädriddan mot vattnet. Fastigheten angränsar i nordväst till den kulturhistoriska bebyggelsen med bland annat Ingarö kyrka, men är omgiven av både äldre och yngre bebyggelse. Fastigheten ingår till största delen i ett större område som av Riksantikvarieämbetet förklarats vara av riksintresse för kulturmiljövården.

Del av fastigheten används för hämtning och lämning av barn vid förskolan väster om planområdet. Fastigheten är bullerstörd från trafiken på Ingarövägen. Kolström har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark i gällande plan, men kommer att återinträda när denna upphävs.

## Planförslaget

Planens syfte är att medge uppförande av ett särskilt boende på en yta som idag används som infartsparkering och plats för återvinningscentral. En utbyggnad med särskilt boende förr äldre är i enlighet med intentionerna för centrumområdena i översiktsplanen.

Anläggningen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. VA-ledningar kommer i huvudsak att läggas i vägmarken men på kortare sträckor även i naturmark. En utbyggnad av området förutsätter uppfyllnad på knappt en meter för att komma upp till den höjdnivå som länsstyrelsen rekommenderar för att undvika översvämning.

Naturmarken närmast vattnet sparas och regleras i detaljplanen som allmän plats med strandskydd. Strandskyddet upphävs på kvartersmark och gatumark. Strandområdet ska tillgängliggöras med utrustning av befintliga stigar och n tillgänglighetsanpassad gångbro/brygga avses uppföras i vassområdet för att möjliggöra naturupplevelse för både boende och allmänhet. Anläggning av h stigar och gångbro/brygga ska ske i naturmark med begränsade naturvärden. Inga övriga ingrepp är avsedda att ske i strandområdet, utan detta område lämnas orört.

Planförslaget är utformat så att delar av byggnadskroppen ska fungera som bullerdämpning mot bostadslägenheterna. Alla lägenheter kommer att ha fönster mot sida där kraven för maximal bullernivå vid fasad klaras och även uteplatser förläggs i bullerskyddade lägen.

Dagvattenfrågan ska hanteras inom planen. Dagvattenhantering ska ske så att inte vattenflödet till och från alsumpskogen märkbart förändras.

Detaljplanen innebär inga ingrepp i den kulturhistoriska miljön i området, men kommer att påverka miljön indirekt genom att en stor byggnadsvolym uppförs i dess närhet.

## Påverkan

Största delen av bebyggelsen kommer att placeras på redan ianspråktagen mark. Bebyggelsen kommer att anpassas till terräng och översvänningsrisk genom att ytan höjs till lämplig nivå och stabiliseras genom att massor tillförs på platsen och ytan pålas.

Byggnaden blir stor och kommer att avvika från omgivningen i skala, vilket behöver hanteras genom att byggnadskroppen delas upp visuellt. Då den kulturhistoriska bebyggelse inte är påtagligt exponerad mot vägen kan byggnaden antingen anknyta estetiskt till flerbostadsbebyggelsen eller till den kulturhistoriska miljön vilket har lämnats öppet till ett senare skede i planprocessen.

Genom att naturmarken närmast vattnet sparas som allmän plats NATUR med strandskydd bevaras naturvärdena i alsumpskogen och vassområdet. Genom uppförande av tillgänglighetsanpassad gångbro/brygga kan tillgängligheten för närboende och allmänhet till området öka. Genom att anpassa utförande och läge till befintliga naturvärden ska påverkan på djur- och växtliv minimeras.

Bullerutredningen visar att bullervärdena klaras på så sätt som är tänkt, dvs att korridorer och uppehållsrum utgör bullerdämpning för slutna innergårdar med bostadsrum vända mot dessa eller mot annan tyst sida.

Planen bedöms inte påverka vattenförekomsten negativt eftersom VS kommer ingå i det kommunala VA-nätet och dagvattnet kommer att omhändertas så att det inte påverkar vattenflödet till alsumpskogen och Kolström.

Detaljplanen medför att en stor byggnadsvolym som kommer att avvika från omgivningen vad gäller skalan, kommer att kunna uppföras. För att begränsa inverkan på kulturmiljö och landskapsbild är avsikten att byggnadskroppen ska vara uppdelad i delar som minskar intrycket av en stor volym samt anpassad till kulturmiljö eller närliggande bostadskvarter.

## Motiverat ställningstagande

Sammanfattningsvis bedömer Samhällsbyggnadskontoret att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Detta motiveras av att detaljplan och uppförande av särskilt boende med tillhörande väg- och naturområden ej bedöms medföra betydande miljöpåverkan på miljöaspekterna listade i checklistan. Inom vissa områden bedöms genomförandet ge en något positiv inverkan på miljön.

Vidare bedöms planens genomförande vara förenligt med Översiktsplanen, natur som har skyddsstatus kommer inte att påverkas och genomförandet bedöms ej bidra till att miljö kvalitetsnormer överskrids. Påverkan på riksintresse för kulturmiljöjövård bedöms vara begränsat. Inga förutsättningar anges för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt bilaga 1 i förordningen om miljöfarlig verksamhet (MB) eller i MKB-förordningens bilaga 3. Detaljplanen bedöms inte vara av betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

Kristina Adolfsson  
Planarkitekt

Viveca Jansson  
Ekolog

## Bilaga

Checklista behovsbedömning