



Handläggare
Kristina Adolfsson
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
11SPN/0207

Samråd om detaljplan för Brunn 1:507, särskilt boende i Pilhamn, Värmdö kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att samråda om förslag till detaljplan för Brunn 1:507, särskilt boende i Pilhamn.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för ett särskilt boende med möjlig användning även för ungdoms-/studentbostäder på fastigheten Brunn 1:507. Planområdet omfattar del av fastigheten Brunn 1:507 och markägare är Värmdö kommun. Detaljplaneförslaget innebär att den mark som idag består av infartsparkering tas i anspråk för byggandet av ett särskilt boende och/eller ungdomsbostäder. Därutöver innehåller planförslaget en angöring till förskolan som är inrymd i Pilhams gamla skola samt en angöring till en förskola inrymd i det intilliggande flerbostadshuset vid Mäster Palms väg.

Planområdet har besvärliga grundförhållanden och är dessutom låglänt vilket medför att det behöver fyllas upp knappt en meter för att klara översvämningsskruven. Inom planområdet finns en pumpstation som kräver skyddsavstånd och området är bullerstört från Ingarövägen. Strandskydd råder inom en del av området och återinförs vid planändringen inom 100 m från strandlinjen. Planeringsförutsättningarna innebär att bebyggelsen måste placeras så nära Ingarövägen som möjligt men blir då i gengäld bullerstörd. För att inte behöva uppföra bullerplank har en skiss till utformning av den nya bebyggelsen tagits fram där delar av byggnaden fungerar som bullerskärm för bostadsrum och uteplatser. Inre kommunikationsytor och gemensamma utrymmen förläggs mot vägen och boende/sovrums samt uteplatser förläggs mot den tysta sidan mot sjön eller mot atriumgårdar.

Strandområdet och skogen utgör en värdefull närmiljö för det särskilda boendet men även för allmänheten. I planförslaget föreslås att de goda förutsättningarna tillvaratas på olika sätt genom gångvägar och gångbro/brygga vid stranden och i vassen.

Bakgrund

2011-03-16 beslöt KS att särskilt boende för äldre utgår ur uppdraget om detaljplanen för Brunnens centrum och samhällsplaneringsnämnden uppmanades att undersöka möjligheten till ett särskilt boende för äldre i Pilhamn inom kommunens fastighet Brunn 1:507.

Med anledning av KS beslut genomförde Samhällsbyggnadskontoret år 2012 en planutredning. På grundval av planutredningen fattade kommunstyrelsen i januari 2013 beslut om start-PM för detaljplan för särskilt boende och ungdoms-/studentbostäder på Brunn 1:507.

Ärendebeskrivning

Planprocessen

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för ett särskilt boende med möjlig användning även för ungdoms-/studentbostäder på fastigheten Brunn 1:507.

Detaljplaneprocessen föreslås ske med normalt förfarande.

Eftersom planprocessen påbörjades efter ikraftträdandet av den nya plan- och bygglagen 2010:900 så ska planprocessen följa reglerna i denna.

En behovsbedömning har genomförts och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Beskrivning av planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheten Brunn 1:507 och markägare är Värmdö kommun. Planområdet ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljövården på Ingarö med bl.a. Ingarö kyrka.

Fastighetens södra del, närmast Ingarövägen, används idag som infartsparkering. Kommunen har tecknat ett 25-årigt avtal med SL om infartsparkeringen som gäller från och med 2005-07-20. SL har medfinansierat parkeringen. Då infartsparkeringen strider mot gällande plan har tillfälligt bygglov lämnats till och med 2020-01-18. Detaljplaneområdets norra delar domineras av skog som sträcker sig ner mot strandlinjen där ett stort område av vass tar vid. Skogsområdet är relativt ogenomträngligt.

Inom planområdet finns tre byggnader varav en som innehållit diverse olika tillfälliga verksamheter avses rivas. De övriga två - en kulturhistorisk lada uppförd av hembygdsföreningen och en pumpstation - berörs inte av nybyggnationen.

Infartsparkeringen servar även förskolan i före detta Pilhamns skola och inrymmer även slinga för lämning och hämtning av barn.

Planområdet har besvärliga grundförhållanden och är dessutom låglänt vilket medför att det behöver fyllas upp knappt en meter för att klara översvämningskraven. En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts i ett tidigare skede och en ny fördjupad utredning håller på att tas fram. Denna ska även ta hänsyn till uppfyllnadernas effekter på stabiliteten och de krav detta ställer på grundläggningen. Den geotekniska utredningen kommer att vara klar under december 2014.

Området är bullerstört från Ingarövägen och riktlinjerna för bullernivåer för bostäder överskrids inom större delen av planområdet.

Planförslaget

Detaljplaneförslaget innebär att den mark som idag består av infartsparkering tas i anspråk för byggandet av ett särskild boende och/eller ungdomsbostäder. Det särskilda boendet får uppföras i högst två våningar och är tänkt att inrymma fyra avdelningar med en bruttoarea på ca 4000 kvm. Därutöver innehåller planförslaget en angöring till förskolan som är inrymd i Pilhams skola samt en angöring till en förskola inrymd i det intilliggande flerbostadshuset vid Mäster Palms väg.

Förutsättningarna för vårdboende på fastigheten är komplicerade med tanke på skyddsavstånd till pumpstationen, översvänningsrisk, grundläggningsförhållanden m m vilket medför att bebyggelsen behöver placeras så nära vägen som möjligt. Detta medför i sin tur att den blir bullerstörd från Ingarövägen. Uppförande av bullerplank mot vägen har inte bedömts vara en bra lösning då det dels skulle vara ett främmande inslag i den kulturhistoriska omgivningen och dels skulle avskärma det särskilda boendet från omvärlden. Lösningen har istället blivit att utforma byggnaden på ett sätt så att inre kommunikationsytor och gemensamma utrymmen förläggs mot vägen och att boende/sovrum förläggs mot den tysta sidan mot sjön eller mot atriumgårdar. På detta sätt skapas längre inre sammanhängande kommunikationsytor för de boende (bl.a. dementa) som har stora rörelsebehov men som inte kan röra sig fritt utomhus. Närheten till vägen blir på detta sätt en fördel då det ger kontakt med omvärlden genom uppglasade partier i kommunikationsytor och dagrum/matsal etc.

Vad gäller den estetiska utformningen finns två tänkbara alternativa principer:

- Bebyggelsens utformning anknyter till den äldre bebyggelsen men utgör ändå ett eget unikt inslag i miljön med ett modernt formspråk.
- Bebyggelsen ges en karaktär och placering som kopplar den till den mer sentida bebyggelsen i Brunn.

I samrådet lämnas dessa två alternativa gestaltungsprinciper öppna för synpunkter. Slutligt ställningstagande sker inför granskningen av planförslaget.

Strandområdet med vassen och skogen med sumpmark och stora och gamla träd utgör en värdefull närmiljö för det särskilda boende men även för allmänheten. I planeringen av utemiljön ska de goda förutsättningarna tillvaratas genom gångvägar till kyrkan och övrig bebyggelse i området och till stranden. Gångbro/brygga kan anläggas till och vid stranden och i vassen för att möjliggöra för boende med rörelsehinder att komma ut i naturen. Även för allmänheten och för de intilliggande förskolorna kan detta utgöra en tillgång för t.ex. fågelskådning.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för Brunn 1:507 kan skickas ut för samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av kommunen som markägare. Detaljplanen ger byggrätt och medför ett högre och mer effektivt utnyttjande av kommunens mark vilket är en positiv ekonomisk konsekvens. Uppförande och drift av vård-/bostadsbyggnad innebär kostnader för kommunen och intäkter i form av avgifter/hyror.

Detaljplanens genomförande innebär att den befintliga infartsparkeringen behöver flyttas till en annan plats vilket medför kostnader för kommunen.

Konsekvenser för miljön

Föreslagen exploatering förläggs till den del av planområdet som idag utgör infartsparkering som därmed har lågt eller inget värdefullt växt- eller djurliv och saknar

intresse för allmänheten naturområde. Genomförandet av detaljplanen innebär att strandområdet kommer att bli mer tillgängligt och attraktivt för allmänheten. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan då den medför ingen eller en något positiv påverkan på miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen medger byggande av särskilt boende och/eller ungdoms-/studentbostäder. Behovet av särskilt boende och ungdoms-/studentbostäder är mycket stort och genomförandet av detaljplanen medför därför mycket positiva sociala konsekvenser. Strandområdet kommer att göras mer tillgängligt även för personer med rörelsehinder.

Barnkonsekvenser

Detaljplanen permanentar den nuvarande angöringen till förskolan i f.d. Pilhamns skola och möjliggör en angöring till förskolan vid Mäster Palms väg. Angöringarna underlättar hämtning och lämning av barnen och ökar trafiksäkerheten vilket är positiva konsekvenser för barnen. Den ökade tillgängligheten till strandområdet är positivt för de näraliggande förskolorna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på Samhällsbyggnadskontoret i samråd med Bygg- och miljökontoret och Kundvals- och finansieringskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Plan- och genomförandebeskrivning	Bilägges
3	Behovsbedömning med bilaga	Bilägges
4	Fastighetsförteckning	Bilägges
5	Bullerutredning, Trivector 2014:88	Bilägges
6	Naturvärdesbedömning, Svensk Ekologikonsult 2014-10-14	Bilägges ej, tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret
7	Översiktlig geoteknisk utredning WSP 2006-02-27	Bilägges ej, tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret
8	Skiss till vård- och omsorgsboende Marge Arkitekter 2012	Bilägges ej, tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Marita Claëson
Tf Planchef