



Handläggare
Helena Gåije
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/7

Kommunstyrelsens planutskott

Förnyad granskning, detaljplan för Brunn 1:507 m.fl, Pilhamn,

Förslag till beslut

1. Granskningsutlåtandet för detaljplan Brunn 1:507m.fl., Pilhamn godkänns.
2. Förnyade granskningshandlingar för detaljplan Brunn 1:507 m.fl., Pilhamn, godkänns.
3. Detaljplan Brunn 1:507, Pilhamn ställs ut på förnyad granskning.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Förvaltningen har tagit fram ett förslag till detaljplan för ett särskilt boende på fastigheten Brunn 1:507. Kommunen har för avsikt att bygga äldre boende så fort planen har vunnit laga kraft. Planområdet omfattar del av fastigheterna Brunn 1:507 och 2:1 samt del av outrett vattenområde där Värmdö kommun är markägare. Detaljplaneförslaget innebär att den mark som idag består av infartsparkering tas i anspråk för byggandet av ett särskild boende. Därutöver innehåller planförslaget en angöring till två förskolor. Den ena är Varglyans samt en angöring till en Lövhamra förskola.

Länsstyrelsens har i yttrande angivit att kommunen behöver klargöra markens lämplighet gällande skred, motivera varför strandskyddet ska upphävas och planförslagets förenlighet med kulturmiljön. Detta innebär att planen har omarbetats och behöver därför en förnyad granskning.

Förslaget föreslås nu ställas för förnyad granskning

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2011-03-16 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 kommunstyrelsens 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.

Planen har varit på samråd och granskning.

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) återremitterade 2016-09-07 detaljplaneförslaget för ett kompletterande resonemang om möjligheter till inredd vind, takvinkel och boendeform.

Diarienummer
15KS/7

För att den nya byggnaden ska smälta in i kulturmiljön ska inte vinden inredas med risk för takkupor, vilket inte passar in i kulturmiljön. Takvinkeln ska även den överensstämma med den traditionella miljön och vara mellan 30-36°.

Boendeformen är bostäder och vård, vilket är de begrepp som överensstämmer med plan- och bygglagen.

Ärendebeskrivning

Förvaltningen har tagit fram ett förslag till detaljplan för ett särskilt boende på fastigheten Brunn 1:507.

Detaljplaneprocessen genomförs 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 Stockholms lokaltrafik (SL) om infartsparkeringen som gäller från och med 2005-07-20 och där SL har medfinansierat parkeringen. SL och Värmdö kommun kommer att upprätta ett nytt avtal om infartsparkeringen vid Nässuddsvägen/Eknäsvägen.

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 används även av förskolorna och inrymmer även slinga och parkeringsficka 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 geoteknisk utredning har genomförts samt en dagvattenutredning. 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.

Diarienummer
15KS/7

Planförslaget

Detaljplaneförslaget innebär att den mark som idag består av infartsparkering tas i anspråk för byggandet av ett särskild boende.

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 avseende på skyddsavstånd till pumpstationen, översvämningsrisk, grundläggningsförhållanden m.m vilket medför att bebyggelsen behöver placeras så nära vägen som möjligt. Detta medför i sin tur att föreslagen nybyggnad kommer att påverkas av buller 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 utblickar.

Aktuellt detaljplaneområde ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Med hänvisning till riksintressets intresse har föreslagen nybyggnad sin förebild i landsbygdens ekonomibyggnad vad gäller volym, fasadmaterial och takutformning, detta för att den föreslagna nybyggnadens olika byggnadsdelar ska bilda en helhet som beaktar kulturmiljön på platsen. Aktuellt detaljplaneförslag omfattar därför bestämmelser om en sammanhållen byggnadsvolym, ett traditionellt fasadmaterial med färgsättning, en för ekonomibyggnaden traditionell takvinkel och bestämmelse om att vind inte får inredas för en obruten takvolym.

Förvaltningens uppdrag har varit att upprätta en detaljplan som medger både boende och vård, föreslagen detaljplanebestämmelse - bostäder och vård är de begrepp som överensstämmer med plan- och bygglagen.

Bedömning

Förvaltningen anser att förslag till detaljplan för Brunn 1:507 m.fl., Pilhamn kan skickas ut för förnyad granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av kommunen som markägare. Detaljplanen ger byggrätt och medför ett högre och mer effektivt utnyttjande av kommunens mark.

Den befintliga infartsparkeringen som kommer att tas i anspråk kommer att flyttas till Nässuddsvägen/Eknäsvägen.

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 som naturområde. Genomförandet av detaljplanen innebär att strandområdet kommer att bli mer tillgängligt och attraktivt för allmänheten. Förvaltningen bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Diarienummer
15KS/7

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen medger byggande av särskilt boende. Behovet av särskilt är mycket stort och genomförandet av detaljplanen bedöms därför medföra positiva konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen permanentar den nuvarande angöringen till förskolan i f.d. Pilhamns skola, Varglyan och möjliggör en angöring till Lövhamra förskola. 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.

ÄNDRINGAR GJORDA EFTER GRANSKNING

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Ett klargörande av markens lämplighet för planerad bebyggelse avseende risken för skred.
- Konsekvenser för riksintresset. En tydligare motivering av upphävande av strandskyddet, med utgångspunkt för de särskilda skälen som används.
- Att del av byggnadsplan 11 även ingår i planen.
- Befintliga teleanläggningar kommer att så långt som möjligt behålla sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
- En redogörelse för konsekvenserna som i ord och bild redovisar hur den planerade bebyggelsen påverkar den omgivande kulturmiljön och riksintresset.

Planhandlingarna har omarbetats med:

- En redogörelse för konsekvenserna som i ord och bild redovisar hur den planerade bebyggelsen påverkar den omgivande kulturmiljön och riksintresset.
- En redovisning av den planerade bebyggelsens placering på fastigheten, utformning och gestaltning.
- En redovisning och ett säkerställande att utformningen tar hänsyn till riksintresset och dess värden.

Plankartan kompletteras med:

- Infart till Brunn 1:97 utgår i planen.
- Planbestämmelser T (trafikändamål) tas bort och u-område för huvudledning för dagvatten på infarten Brunn 1:97 utgår.
- Allmän plats ramp tas bort som bestämmelse.
- Prickmark ändras till ”byggnad får ej uppföras”.
- Planbestämmelsen "n2" visar på inmätta träd.
- De administrativa bestämmelser och strandskyddskartan justeras så de överensstämmer med varandra.
- Byggrätten och bestämmelser som överensstämmer med riksintresset för kulturmiljövården.
- Minsta fastighetsstorlek införs.

Diarienummer
15KS/7

Plankartan justeras så att:

- u- område ändras till som administrativ gräns och under administrativ bestämmelser.
- De östra två områden med allmän plats lokalgata ändras till ett område.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med:

- Ett förtydligande så att det framgå hur fastighetsbildningen för P-områdena är tänkt att ske.
- Planen ändras så att avstyckning av R-område och E-områden blir möjlig och att det är möjligt att upplåta E-område med ledningsrätt.
- Ett förtydligande om vem som bekostar lantmåteriförrättningen och vilken förrättning som avses, olika förrättningar krävs.

Genomförandebeskrivningen förtydligas så att:

- fastighetsrättsliga frågor, ekonomiska frågor och konsekvensbeskrivning överensstämmer.

Handlingarna kompletteras med:

- En enklare riskbedömning av tanktransporterna.
- Uppdaterad bullerutredning.
- PM - utlåtande stabilitet, Ramböll 2016.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Samrådsredogörelse	Bilägges ej
4	Granskningsutlåtande	Bilägges
5	Fastighetsförteckning	Bilägges ej
6	Bullerutredning, Trivector 2016	Bilägges ej
7	Naturvärdesbedömning, Svensk Ekologikonsult 2014	Bilägges ej
8	Översiktlig geoteknisk utredning WSP 2006-02-27	Bilägges ej
9	PM geoteknisk utlåtande – sättningar, Ramböll 2014	Bilägges ej
10	PM – utlåtande stabilitet	Bilägges ej
11	Risakanalys med avseende på transport av farligt gods till och från Circle K:s verksamhet	Bilägges ej
12	Brunn äldreboende, dagvattenutredning, Sweco 2015	Bilägges ej

Diarienummer
15KS/7

Beslut i ärendet

- KS beslutade 2011-03-16, § 59, att särskilt boende för äldre utgår ur uppdraget om detaljplanen för Brunns centrum och samhällsplaneringsnämnden uppmanades att undersöka möjlighet till ett särskilt boende för äldre i Pilhamn inom kommunens fastighet Brunn 1:507.
- KS godkände start-PM 2013-01-16, § 11.
- SPN beslutade 2014-12-16, § 132, att skicka ut handlingarna på samråd.
- KSPU beslutade 2016-01-20, § 5, att skicka ut handlingarna på granskning.
- KSPU beslutade 2016-09-07, § 43, att återemittera ärendet.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektors chef



FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR **Brunn 1:507 m.fl. Pilhamn** VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Förnyad granskningshandling
PBL (2010:900)
DNR: 15KS/7
Datum: 2016-09-22
Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN



INLEDNING	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANERINGSUNDERLAG	3
PLANPROCESSEN	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN 2012-2030	5
DETALJPLAN	5
BEHOVSBEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
NATURLIG MILJÖ- OCH REKREATIONSVÄRDEN	6
STRANDSKYDD	7
LANDSKAPSBILD	7
KULTURMILJÖ	7
GEOLOGI	9
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	9
VATTENSTÅND	9
BEFINTLIG BEBYGGELSE	10
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	10
TILLGÅNGLIGHET	11
BARNPERSPEKTIVET	11
GATOR OCH TRAFIK	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
STÖRNINGAR	13
PLANFÖRSLAGET	13
TILLKOMMANDE BEBYGGELSE	13
PARK, NATURMARK OCH REKREATIONSVÄRDEN	16
STRANDSKYDD	17
LANDSKAPSBILD	18
GATOR OCH TRAFIK	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
HÄLSA OCH SÄKERHET	19
BARNPERSPEKTIVET	20
GENOMFÖRANDE	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR	
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	
EKONOMISKA FRÅGOR	
TEKNISKA FRÅGOR	
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	
MEDVERKANDE	



INLEDNING PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Bullerutredning Trivector 2016
- Naturvärdesbedömning Svensk Ekologikonsult 2014
- Översiktlig geoteknisk utredning WSP 2006
- Dagvattenutredning, Sweco 2015
- PM geoteknisk utlåtande - sättningar, Ramböll 2014
- PM - utlåtande stabilitet, Ramböll 2016
- Riskanalys farligt gods, Geosigma AB 2016

PLANPROCESSEN

Denna detaljplan följer plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2011, då PBL (2010:900) trädde i kraft.

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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att tillskapa ett särskilt boende för äldre personer med stora omvårdnadsbehov med möjlighet att utnyttja boendet för ungdomsbostäder, om behovet för särskilt boende skulle vara mindre än beräknat.

Syftet är också att göra strandområdet mer tillgängligt för naturupplevelser för både boende och allmänheten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planen anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. i Miljöbalken. Se även avsnitten Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan samt Konsekvenser av planens genomförande.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Brunn 1:507 ligger i området Pilhamn på Ingarö. Planområdet gränsar i sydväst till Ingarövägen och i nordväst till området runt Ingarö kyrka med kulturhistorisk bebyggelse. Sydost om planområdet finns ett bostadsområde med flerbostadshus och villor och i nordost gränsar planområdet till Kolström, kanalen som förbinder Baggensfjärden med Fladen.

Översiktlig beskrivning av planområdet

Fastighetens södra del, närmast Ingarövägen, används som infartsparkering. Parkeringen som inrymmer 99 platser servar även Varglyans förskola i före detta Pilhamns skola. En speciell slinga vid sidan av infartsparkeringen för lämnning av barn har anlagts. 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 tidsbegränsat bygglov lämnats till och med 2020-01-18.

Detaljplaneområdets norra delar domineras av alsumpskog som sträcker sig ner mot strandlinjen där ett stort område av vass tar vid. Skogsområdet är relativt otillgängligt.

Området ligger kollektivtrafiknära och har goda kommunikationer i övrigt.



Ortofoto 2014 över planområdet med omgivning.

Areal

Planområdet omfattar del av fastigheterna Brunn 1:507 och 2:1 samt del av outrett vattenområde. Ytan är cirka 3,35 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Markägare till fastigheterna Brunn 1:507 och 2:1 är Värmdö kommun



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTSPLAN 2012-2030

Planförslaget är i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan 2012-2030 även om området inte är direkt utmärkt. I översiktsplanen sägs det att Brunn har ett ökat behov av bostäder för personer i olika åldrar med olika behov.

DETALJPLAN

För större delen av området gäller byggnadsplan 47 antagen 1954-12-02. Planen anger idrottsändamål. För sydvästra delen av området gäller byggnadsplan 11 fastställd 11 juni 1946. Planen anger allmän plats väg.

Strandskydd råder inom den allmänna platsmarken.

BEHOVSBEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har genomförts. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan då den medför ingen eller en något positiv påverkan på miljön.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

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 och 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.

SPN beslutade 2014-12-16 § 132 att uppdrag att samråda förslag till dp för Brunn 1:507, särskilt boende. Handlingarna har varit på samråd 2015-01-16 till 2015-02-05.

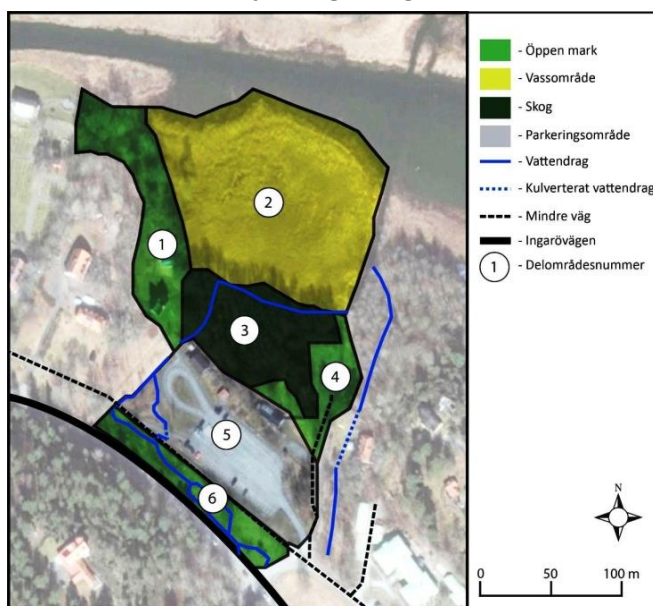
KSPU beslutade 2016-01-20 § 5 att godkänna samrådsredogörelsen och granskningshandlingarna samt att ge förvaltningen i uppdrag att skicka ut handlingarna på granskning. Handlingarna har varit på granskning 2016-02-16 – 2016-03-08.

KSPU beslutade 2016-10-19 § x att godkänna granskningsutlåtande och förnyade granskningshandling samt att ge förvaltningen i uppdrag att skicka ut handlingarna på förnyad granskning.

FÖRUTSÄTTNINGAR NATURMILJÖ- OCH REKREATIONSVÄRDEN

En inventering av området med naturvärdesbedömning har genomförts av Svensk Ekologikonsult AB som underlag för planarbetet. Inga arter som är särskilt ovanliga för regionen eller som förekommer i den svenska rödlistan har hittats vid inventeringen eller vid sökningar i nationella databaser.

Vid bedömningen delades området in i *sex delområden* för att på ett mer detaljerat sätt kunna beskriva förekommande naturvärden (se kartbild nedan). Delområdena 4-6 utgörs av parkering, byggnader och ruderatmark, varför deras naturlighet är låg. Ingen av dessa områden kan anses hysa några högre naturvärden.



Naturinventering (Svensk Ekologikonsult, 2014-10-07).

Delområde 1 innefattar grova lövträd som kan anses vara särskilt skyddsvärda (utanför planområdet).

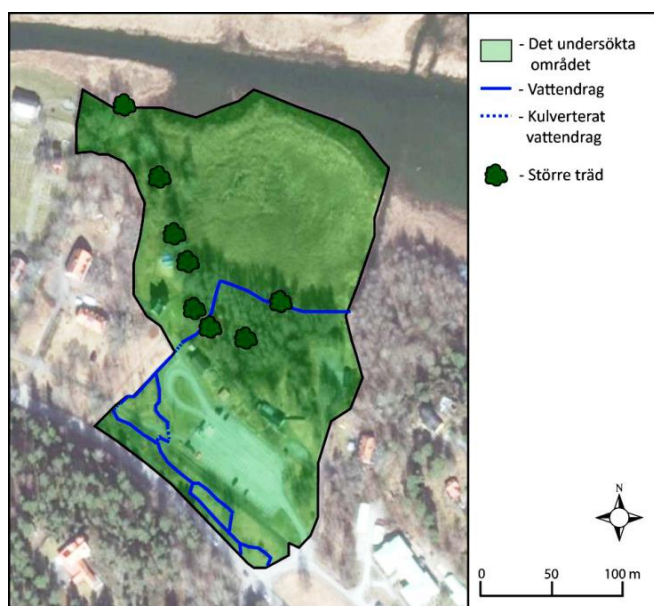
Delområde 2 utgörs av ett större vassbälte som utgör ett övergångsområde mellan hav och land och kan anses hysa vissa naturvärden i sina yttre delar.

Delområde 3 uppvisar karaktär av alsumpskog och domineras av äldre alskog med grova och övergrova alar.

De främsta naturvärdena inom det inventerade området återfinns i den fuktiga alsumpskogen som utöver en naturlig våtmark inhyser ett flertal mycket grova alar samt inhyser ett flertal nyckelelement som indikerar naturvärden. Dessa nyckelelement utgörs framförallt av döende/döda stående träd, gamla lövträd, lövlågor och rotvältor, vilka tillsammans indikerar en värdefull biotop.

Alskogen är extra värdefull då den inte bara består av alsumpskog, utan även inhyser ett flertal ovanligt grova alar, 70-80 cm i diameter vid brösthöjd.

I planområdets skogsområde förekommer en hel del skräp (i form av bland annat flaskor, plast med mera) samt kompost och högar med gamla bräddor och presenningar, vilket vittnar om mänskliga aktiviteter i närområdet.



Större träd med stort naturvärde samt vattendrag som bör bevaras (Svensk Ekologikonsult, 2014-10-07).

STRANDSKYDD

Strandskydd råder inom en del av planområdet enligt länsstyrelsens beslut 1980-02-28 11.123-14-75. Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

LANDSKAPSBILD

Detaljplaneområdet ligger något nersänkt i jämförelse med omgivningen. Omgivande landskap är starkt präglad av närheten till vattnet, det breda vasstråket och att området ligger intill en värdefull kulturmiljö som är Ingarö sockencentrum med kyrka, klockarbostad, prästgård, skola och hembygdsgård. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Även Ingarövägen påverkar områdets landskapsbild. Vägen är ett framträdande inslag i det annars böljande och lummiga landskapet.



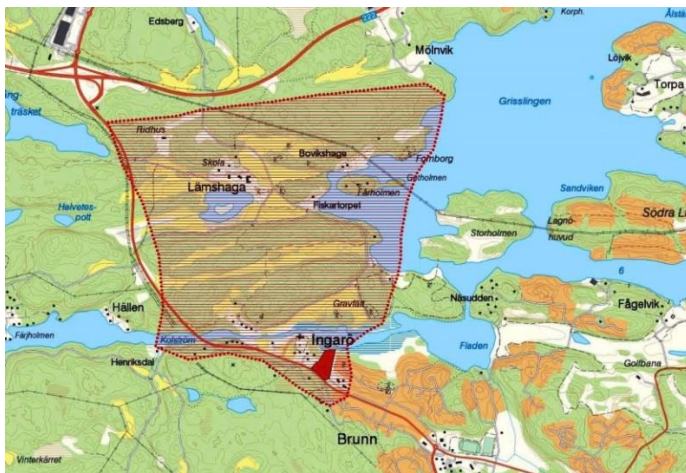
Rännan ut i viken



Vändslinga

KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljövården på Ingarö (AB 55). Den del av riksintresseområdet som ligger i anslutning till planområdet utgörs av Ingarö sockencentrum.



Karta med avgränsning för riksintresse för kulturmiljövården AB55 med det aktuella planområdet inritat i rött. Källa Länsstyrelsens web-GIS samt planunderlag.

De äldre byggnaderna som ingår i sockencentrumet är:

- Ingarö kyrka, uppförd på en udde i Kolströmmen i slutet av 1700-talet, med kyrkogård, loge och klockstapel,
- Prästgården från 1924 med den äldre sockenstugan som flygelbyggnad (sockenstugan är områdets äldsta bevarade skolbyggnad)
- Klockarbostaden från början av 1800-talet, belägen i en ekbacke
- Hembygdsmuseet, uppfört som fattighus i mitten av 1800-talet, därefter skola, post och telestation, bostad åt barnmorska
- Skolbyggnaden från 1920-talet med skolgård och anslutande lärarbostad med intilliggande fruktträdgårdar

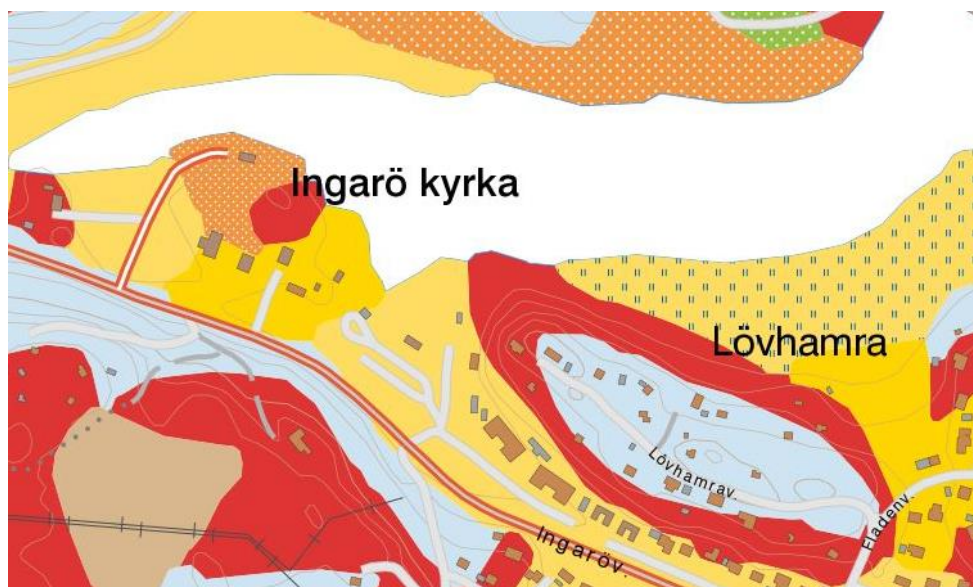


Ingarö kyrka och hembygdsmuseet.

Ingarö sockencentrum är relativt sent tillkommit. Trots det uppstod här de typiska funktionerna med prästgård, skola, sockenstuga och fattighus. Flera prästgårdar har funnits på platsen och inom sockencentrumet finns tre generationer av skolbyggnader bevarade. Ingarö sockencentrum speglar det agrara Sveriges samhällsordning och organisation och platsen är av stort lokalhistoriskt intresse.

GEOLOGI

En översiktlig geoteknisk utredning genomfördes 2006 av WSP på uppdrag av Värmdö kommun. Enligt undersökningen utgörs jordlagerföljden inom området av ett mindre lager fyllnadsmassor och/eller cirka 1,0 meter torrskorpelera. Under torrskorpeleran följer upp till cirka 5-10 meter lös lera. Under leran förekommer ett lager av silt eller sand med en mäktighet som varierar mellan 0-10m. Silten/sanden övergår mot djupet till en fastare friktionsjord (morän/åsmaterial). Sonderingsstopp mot sten eller block har erhållits på cirka 10-20 meter djup. Inom området närmast Fladen förekommer organisk jord i form av torv och gyttja ovan den lösa leran.



Jordartskarta över detaljplaneområdet: Mörkgul = Glacial lera, ljusgul = postglacial lera, röd = urberg, ljusblå = sandig morän.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Vid den översiktliga geotekniska utredningen (2006-02-10) installerades ett grundvattenrör (GW8) som vid avläsning 2006-02-02 visar grundvattnets trycknivå på cirka +1,6 vilket motsvarar cirka 0,2 meter under markytan. Grundvattensituationen kan förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden.

VATTENSTÅND

Enligt SMHI, 2006-07-03, är havets högsta högvattenstånd +0,79 (höjdsystem RH2000). Sett i ett hundraårsperspektiv kan havsytan, enligt Klimat- och sårbarhetsutredningen från oktober 2007, i ett värsta scenario komma att stiga med ytterligare 0,5 meter. Det innebär att en högsta högvattenyta i en grov bedömning kan komma att ligga på cirka +1,30. Enligt översiktsplan 2012-2030 bör ingen ny bebyggelse tillåtas mindre än två meter över medelvattennivån. Enligt länsstyrelsens riktlinjer bör det vara +2,75 meter.

Det är översvämningsrisk inom hela planområdet vilket innebär att planen måste innehålla bestämmelser för lägsta nivå på underkant grundsula för ny bebyggelse.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns:

- Byggnad i anslutning till infartsparkeringen som har innehållit diverse olika tillfälliga verksamheter och som är avsedd att rivas
- Rialada som återuppförts på senare tid av hembygdsföreningen på kommunens mark
- Byggnad innehållande pumpstation



Bebyggelsen i detaljplaneområdets direkta närhet består i nordväst av det riksintressanta Ingarö sockencentrum med ett flertal olika byggnader varav en inrymmer en kooperativ förskola.

I sydost består bebyggelsen främst av flerfamiljshus, villor och radhus i blandad stil.



OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns i Brunns centrum som ligger cirka 1-1,5 km söderut. Brunns centrum är Ingarös kommunalsentrum och består av matvaruaffär, pizzeria, bensinstation och skola med bibliotek. Vårdcentral finns i Gustavsberg.



TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är platt inom den del som avses bebyggas. Naturmarken är mera svårtillgänglig då den idag inte vårdas som parkmark och det finns sly och vass som gör det svårare att röra sig.

BARNPERSPEKTIVET

Strax väster och öster om planområdet finns två förskolor, föräldrakooperativet Varglyan och Lövhamra förskola. Föräldrakooperativet Varglyan har idag sin tillfart via en vändslinga i anslutning till infartsparkeringen. Lövhamra förskola angör från Mäster Palms väg och har problem med angöring och korttidsparkering för lämning och hämtning av barn.

GATOR OCH TRAFIK

Befintligt vägnät

Söder om detaljplaneområdet sträcker sig Ingarövägen, denna väg har en hög fordonsbelastning och en hastighetsbegränsning på 50 km/h. En befintlig infart från Ingarövägen finns i dagsläget i den östra delen av detaljplaneområdet. Planområdet ligger intill Ingarövägen med in- och utfart till vägen. Infarten fortsätter genom planområdet upp till pumpstationen där det finns en vändslinga.



Längs med Ingarövägen går en grusad gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Längs med Ingarövägen finns två busshållplatser i nära anslutning till detaljplaneområdet. Busstrafiken är regelbunden med hög turtäthet främst på morgonen och sen eftermiddag. De busslinjer som trafikerar sträckan Ingarövägen och som stannar i närheten av det planerade boendet är 428 (Slussen – Björkviks brygga), 429 (Idalen – Slussen), 430 (Eknäs brygga – Slussen) samt 467 (Brunn – Gustavsbergs centrum).

Parkering

Planområdet upptas till stor del av en infartsparkering med 99 platser. Från parkeringen utgår en slinga för angöring till förskolan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

En pumpstation finns i områdets nordöstra del mot vattnet. Pumpstationen skall byggas om och ingå i den framtida infrastrukturen på Ingarö. Stationen kommer att betjäna 15 000 personer. I anslutning till pumpstationen finns även ledningar som behöver markeras som u-område i detaljplanen.

Dagvatten

I anslutning till infartsparkeringen finns ett dike som troligtvis anlagts för att ta hand om dagvattnet från infartsparkeringen. Diket står i förbindelse med och tillför vatten till alsumpskogen och vidare ut i Kolström.

El, tele, avfall etc.

Stokab har ett nyttjanderättsavtal för en kabel som går i nord-sydlig riktning i planområdets östra del. Vattenfall har elledningar som går längs med Ingarövägen mellan vägen och infartsparkeringen.

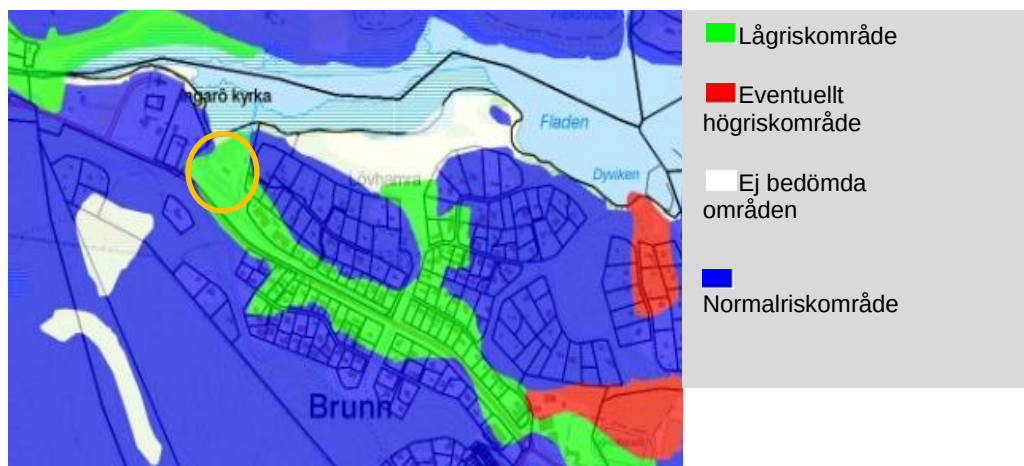
En återvinningsstation för insamling av förpackningar, tidningar och glas finns på infartsparkeringen.

Befintliga teleanläggningar kommer att så långt som möjligt behålla sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Radon

Enligt kommunens markradonkarta ligger planområdet inom låg risk (grön) för markradon.



Markföroreningar

I samband med anläggandet av infartsparkeringen har utfyllnad gjorts med fyllnadsmaterial.



Transport av farligt gods

Ingarövägen ingår inte i länsstyrelsens förteckning över primär eller sekundär trafikled för transport av farligt gods men Ingarövägen trafikeras av tankbilar till Statoil i Ingarö centrum. Enligt uppgift från Statoil rör det sig om påfyllning av pumparna en till två gånger i veckan. Enligt ”riskanalysen med avseende på transport av farligt gods” hamnar risknivåerna för både individrisker och samhällsrisker inom området för små och acceptabla risker.

STÖRNINGAR

Buller

Fastigheten är bullerstörd av trafiken på Ingarövägen. En trafikbullerutredning genomfördes 2010 av WSP för Brunnens centrum. Enligt beräkningarna förväntas trafiken på Ingarövägen mer än fördubblas inom en 20-årsperiod vilket medför en ökning av trafikbullret med cirka 3 - 4 dB(A). Utan skärm eller tillämpning av avstegsfallen kan man enligt prognosen bygga envåningshus cirka 70 meter från Ingarövägens vägmitt med trafikflöden enligt prognos för år 2030. Om man vill bygga tvåvåningshus under samma förutsättningar krävs ett avstånd om minst cirka 90 meter från vägmitt och om man vill bygga fyrvåningshus krävs minst ett avstånd om cirka 100-160 meter.

Pumpstation

Pumpstationen avger lukt och kräver därför normalt ett skyddsavstånd på ca 50 meter från bostadsbyggnader. Den befintliga bostadsbebyggelsen på Brunn 1:97 uppfördes med bygglov när pumpstationen redan fanns. Av detta skäl förändras inte den befintliga markanvändningen av planläggningen och pumpstationen kan placeras närmre än normala 50 meter. Luktreducering och skorsten kan eventuellt minska behovet av skyddsavstånd.

PLANFÖRSLAGET TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Anpassad utformning

Detaljplaneförslaget innebär att den mark som idag består av infartsparkering tas i anspråk för byggandet av ett särskild boende för äldre personer med stora omvårdnadsbehov och/eller ungdomsbostäder. Byggnaden som idag hyrs ut till en inramnings- och tavelfirma kommer att rivas. Rialadan inom planområdet ägs av Ingarö hembygdsförening och används idag som lokal för olika evenemang och utställningar. Planförslaget möjliggör för denna verksamhet att finnas kvar och den kommer att gynnas av att fler personer kommer att röra sig i området. Vid brand får liknande byggnad uppföras.

Det särskilda boendet får uppföras i högst två våningar och är tänkt att inrymma fyra avdelningar med en bruttoarea på cirka 4 000 kvadratmeter. Infarten är belägen mot sjösidan. Därutöver innehåller planförslaget en angöring till förskolan Varglyan som är inrymd i den gamla skolbyggnaden inom det kulturhistoriska området samt en angöring till en förskola inrymd i det intilliggande flerbostadshuset vid Mäster Palms väg. Marken mellan det särskilda boendet och vattnet är utlagt som naturmark. Den allmänna



platsmarken mot den kulturhistoriska miljön, mot bostadsområdet söderut samt mot Ingarövägen är utlagt som parkmark.

Förutsättningarna för vårdboende på fastigheten är komplicerade med tanke på riksintresse för kulturmiljövården, trafikbuller, skyddsavstånd till pumpstationen, översvämningsrisk, grundläggningsförhållanden med mera. Samtidigt finns många gynnsamma förutsättningar som att fastigheten ligger inom en vacker miljö med Ingarö kyrka med flera kulturhistoriskt och intressanta byggnader inom gångavstånd, att det är nära till vattnet och till allmänna kommunikationer och att det finns promenadvägar och annan bebyggelse i anslutning till fastigheten.

Strandskyddet, grundläggningsförhållandena, översvämningsrisken och skyddsavståndet till pumpstationen medför att bebyggelsen behöver placeras så nära vägen som möjligt. Detta medför i sin tur att den blir bullerstörd av trafikbullret från Ingarövägen. Byggnaden utformas i högst två våningar.

Ny bebyggelses anpassning till kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövård

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården och ligger intill Ingarös sockencentrum med en värdefull kyrkomiljö innehållande bl.a. kyrka, skola, klockargård och fattigstuga, nuvarande hembygdsmuseum. Den äldre bebyggelsen karaktäriseras av små enheter fritt placerade på moränhöjden, en karaktäristisk kyrkomiljö, väl synlig i landskapet och främst från vägen.

Ny byggnad får inte påverka kulturmiljön och riksintresset negativt genom att den till sin volym och karaktär bryter mot bebyggelsestrukturen i den äldre miljön. En för stor byggnadsvolym blir främmande i miljön och landskapet, samtidigt behöver ett vårdboende en viss yta för att vara ändamålsenligt. Detta gör att byggnadens slutliga utformning måste utformas på ett för platsen anpassat sätt och ha en hög arkitektornisk kvalitet.

Nedan visas referensbilder på utformning av ny byggnad samt en illustrationsplan över tänkt placering och utbredning för byggnaden på platsen. Referensbilderna för tänkt utformning är dels äldre eknombyggnader och dels nya bostadsprojekt som lånar drag från äldre eknombyggnader. Byggnaden ska vara en sammanhängande men uppbruten byggnadskropp för att visuellt minska volymen (se illustrationsplan). Material och färgsättning ska anknyta till den traditionella kulturmiljön med träfasader (med eventuellt inslag av andra material), men fasaderna kan ges ett modernt formspråk. Takutformning ska vara sadeltak i svart plåt eller papp med falsning, takvinkel mellan 30 – 36 °. Fasaderna målas med slamfärg. Bygglov ska ej ges utan samråd med antikvarisk expertis.

Träd eller buskar bör planteras i fasadens indragna partier. På grund av att området är bullerstört ska kommunikationsytor och gemensamma utrymmen förläggas mot vägen och boende/sovrum förläggs mot den tysta sidan mot sjön. Tillåten byggrätt är 2500 BYA och tillåten minsta fastighetsstorlek är 4600 m².

Byggnad ska placeras med respektavstånd från den äldre bebyggelsen avskild med parkmark som i sin gestaltning ska ta upp den äldre växtligheten med lövträd kring klockarbostaden. (se referensbild illustrationsplan).

Utformningen av markutfyllnaden ska göras på ett sätt att den inte påverkar kulturmiljön negativt och ej upplevas som en onaturlig upphöjning i landskapet.

Bostäderna i nära anslutning till Ingarövägen ska utformas med utrymningsmöjligheter norrut.



Referensbilderna för tänkt utformning är dels äldre eknomibyggnader och dels nya bostadsprojekt som lånar drag från äldre eknomibyggnader. Gestaltning för ny byggnad sk samrådas med antikvarisk expertis.



*Rererbild för ny byggnads placering och utformning med sammanbyggd byggnadskropp.
Byggnaden ska placeras med ett respektavstånd från sockenmiljön med den äldre bebyggelsen.*

PARK, NATURMARK OCH REKREATIONSVÄRDEN

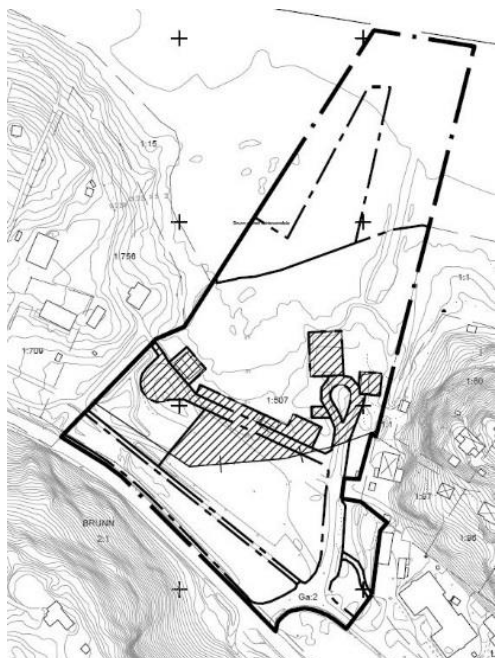
Ambitionen i detaljplanen är att öppna upp skogsområdet och göra det mer tillgängligt för framtida boende samt allmänheten med nya gångvägar samt gallring av området. Utöver detta möjliggör planen att vass- och vattenområdet göts mer tillgängligt genom bryggpromenader. I naturvärdesbedömningen beskrivs att det är viktigt att dessa anläggningar pålas upp för att säkerställa att vattennivåerna bibehålls. Anläggningarna ska även ta hänsyn till de utpekade värdefulla träd som återfinns i området.

Strandområdet med vassen och skogen med sumpmark och stora och gamla träd utgör en värdefull närmiljö för det särskilda boendet 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. Efter att strandskyddsdispens erlagts kan träspång/brygga anläggas till och vid stranden och i vassen för att möjliggöra för boende med funktionsnedsättning att komma ut i naturen. Även för allmänheten kan detta utgöra en tillgång för fågelskådning etc.

Det är viktigt att de äldre elementen i utomhusmiljön bevaras. Klockartorpets ekbacke, som ligger inom planområdet, är en viktig del i den äldre utomhusmiljön och inga ingrepp ska göras i denna. Den kommer att utgöras av parkmark och skötas som sådan.

Inom parkområdet längs med Ingarövägen och sydöstra delen av området möjliggörs yta för dagvattenhantering.

STRANDSKYDD



Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark och gatumark men ligga kvar på naturmark och i vattenområdet. Dispens kommer då att krävas för anläggande av träspång och brygga.

För upphävandet av strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken.

De särskilda skäl som tillämpas här är:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
2. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Skrafferat område - strandskyddet upphävs

Strandskyddet upphävs i huvudsak inom den del av planområdet som idag utgörs av infartsparkering med omgivande, skötta gräsytor, byggnader och pumpstation med tillfart. Dessa platser bedöms som ianspråktagna enligt punkt 1 ovan. Värde för växt- eller djurliv bedöms vara lågt i dessa områden. Vad gäller påverkan på allemansrättslig tillgång bedöms planens genomförande och upphävande av strandskyddet inte avvika allmänheten från strandområdet eftersom området planläggs för väg och parkeringsytor samt fortsättningsvis byggnader där det finns byggnader idag (Rialada, pumpstation och transformatorstation). En del av den nuvarande parkeringsytan kommer att bebyggas genom att en del av det särskilda boendet tar parkeringsyta i anspråk, men detta bedöms inte påverka varken livsvillkor för djur och växter eller tillgängligheten eftersom passage säkras. Genomförandet av detaljplanen innebär att strandområdet kommer att bli mer tillgängligt och attraktivt för allmänheten. Den fria zonen kommer att uppgå till 50-100 meter mellan strandlinjen och bebyggelse/gator/parkering.

Det område där skälet i punkt 2 ovan används för upphävande, bedöms behöva nyttjas för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse. Angeläget allmänt intresse kan till exempel vara åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling eller infrastruktur, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av friluft-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen. Det berörda området kommer att hysa ett nödbräddningsmagasin (E₃) och magasinet krävs av miljövårdsskäl som en del i VS-infrastrukturen. Magasinet måste placeras på denna plats för att ligga i anslutning till pumpstationen och det är av nivåskäl inte möjligt att placera det på annan plats. Utan bräddningsmagasin skulle risken för bräddning till Fladen, som är en redan näringsbelastad vattenförekomst enligt Vatteninformationssystem Sverige, vara stor och en bräddning kan bidra negativt till statusen på vattenförekomsten.

Planen möjliggör att gångstigar/gångbro anläggs i området, men för detta krävs strandskyddsdispens. Vid anläggning av dessa stråk ska stor försiktighet och hänsyn till vegetation och djurliv tas

LANDSKAPSBILD

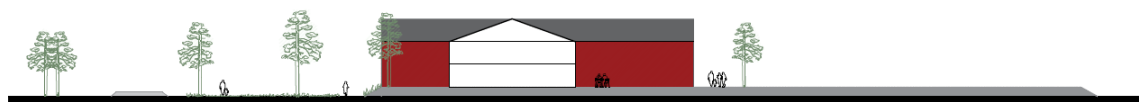
Målsättningen med utformningen av den nya bebyggelsen ska vara att den samspelar väl med omgivningarna. En rätt utformad bebyggelse bör kunna bidra mer positivt till landskapsbilden än den befintliga infartsparkeringen.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Den nuvarande infarten till området behålls likaså gatan upp till pumpstationen och vändslingan där. Angöring till det särskilda boendet sker norr ifrån. Den nuvarande angöringen till förskolan i Pilhamns skola behålls men görs något mindre, dock med plats för uppställning av några bilar i samband med hämtning och lämning av barn. Motsvarande möjligheter till angöring skapas för förskolan vid Mäster Palms väg fast med en annan utformning i form av parkeringsficka.

Ingarövägen är en statlig väg, för att säkerställa Trafikverkets behov av vägområde markeras i detaljplanen en två meter bred remsa parallellt med vägen.



Sektion över planområdet med de nya markhöjderna.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen föreslås behållas i sitt nuvarande läge.

Parkering

Den infartsparkering som idag finns inom detaljplaneområdet har idag en låg nyttjandegrad och tas bort i och med exploateringen. Ny infartsparkering har anordnats vid Näsuddsvägen.

För den tillkommande bebyggelsen anordnas parkeringsplatser inom kvartersmark. För förskolan i Pilhamns f.d. skola anordnas ett antal parkeringsplatser norr om lokalgatan. För bebyggelsen vid Mäster Palms väg finns parkering enligt gällande plan vid infarten och denna bör kunna utnyttjas även av förskolan där.

Tillgänglighet

Området är flackt och det finns goda möjligheter att skapa tillgängliga bostäder och utemiljöer inom planområdet. Inom naturmarken behöver befintliga stigar jämnas till och en träspång byggas för att göra området tillgängligt för rörelsehindrade.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Värme

Val av uppvärmning av den tillkommande bebyggelsen kommer att ske i ett senare skede.

El och tele

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt el- och telenät inom området.

Stokabs kabel kommer att ligga inom allmän platsmark i den nya detaljplanen och berörs inte av den nya bebyggelsen.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tekniska anläggningar

Pumpstationen (E₁) är en befintlig anläggning som Värmdö kommun ansvarar för.

Vattenfall har behov av etablering av nätstation inom detaljplaneområdet, utmarkerat som (E₂) på plankartan.

Nödräddningsmagasin (E₃) möjliggör att Värmdö kommun kan etablera ett säkerhetssystem för att ta hand om spillvatten.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Inom parkområdena söder, öster och väster om den planerade bebyggelsen möjliggörs det ytor för hantering av dagvatten.

Målsättningen med det lokala omhändertagandet av dagvattnet är att inte förändra tillflödet till alsumpskogen. Befintliga diken är viktiga för vattenföringen till denna. Vid en exploatering bör vattendraget kuverteras eller dras om så att vattenföringen till alsumpskogen säkerställs. Dessa åtgärder kan kräva tillstånd från länsstyrelsen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risker

Med hänsyn till översvämningsrisken ska marken för exploateringen höjas till +2.75 meter. Detta innebär att en stödmur behöver anläggas mot den befintliga cykelvägen och mot infarten. För att muren ska smälta in i omgivningen kan exempelvis buskar planteras framför muren.

Avståndet från den tänkta bebyggelsen till Ingarövägen är som minst 15 – 20 meter och som högst 25 – 30 meter. Den mellanliggande parkmarken med dike kommer att vara drygt en meter under vägbanan och kvartersmarken och bör kunna fånga upp eventuella avåkande fordon på vägen. Med tanke på att trafiken med tankbilar till Statoil i Ingarö centrum är så gles så är risknivån beträffande transport av farligt gods låg.



Nödbräddningsmagasin

Ett nödbräddningsmagasin för att ta hand om orenat avloppsvatten behövs ut i fall att samtliga säkerhetssystem som finns inbyggda i pumpstationen fallerar samtidigt. Magasinet kommer att ta emot avloppsvatten vid bräddning från pumpstationen och pumpar sedan tillbaka det till pumpstationen när det slutar brädda. Nödbräddning till recipient sker i denna situation endast när magasinet är fullt.

Buller

Lägenheterna ska orienteras mot tyst sida, innergården eller mot sjösidan, mot Ingarövägen ska bullerreducerande åtgärder göras i väggar och fönster. Uteplatser förläggs i riktning från vägen. Extra uteplatser avses dock tillåtas i anslutning till gemensamma utrymmen i form av balkonger för att ge möjlighet till utsikt och kontakt med omgivningen även utomhus.

En bullerutredning har genomförts av Trivector Traffic på basis av idéskissen till utformning. Utredningen visar att bullernivåerna klaras både utomhus och inomhus med den tänkta utformningen av den nya bebyggelsen, förutom fasaderna mot Ingarövägen. För att klara riktvärdena inomhus, krävs fasader som dämpar ljudet med minst 36 dBA vid den mest bullrande fasaden.

BARNPERSPEKTIVET

Tillskapandet av promenadmöjligheter i natur- och vassområdet skapar möjligheter för de intilliggande förskolorna att göra utflykter och upptäcka naturen. Hämtning och lämning av barn till förskolorna kommer att kunna ske på ett trafiksäkert sätt.



GENOMFÖRANDE

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- *Samråd januari 2015*
- *Granskning mars 2016*
- *Förnyad granskning oktober 2016*
- *Antagande december 2016*

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, upphävs eller ändras. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren. Detta regleras i 14 kap PBL.

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. En kort genomförandetid motiveras av att planen avses genomföras så snart den vunnit laga kraft och av att det ökar möjligheten till planändring vid eventuellt behov av ändring i detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser.

Allmän plats

All mark som är utlagd som natur, park, gång- och cykelväg och lokalgata är allmän plats. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Vattenområde (WB)

Om man vill anlägga träspänger, bryggor och andra dylika anläggningar inom området förutsätter detta en dispens från förbudet i 7 kap 15§ miljöbalken (1998:808). Strandskyddsdispens prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. För åtgärder i vattenområdet, även i sumpskogen, krävs dessutom att dessa anmäls enligt reglerna om vattenverksamhet i 11 kap. Miljöbalken minst 8 veckor före att de påbörjas. Anmälan prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. Om vattenverksamheten inte är anmälningspliktig utan tillståndspliktig görs ansökan om tillstånd för vattenverksamhet hos mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Före det att ansökan till mark- och miljödomstol lämnas in ska sökande samråda med länsstyrelsen och andra som kan tänkas vara berörda av åtgärden.



Bostäder och vård (BD)

Kommunen, i egenskap av fastighetsägare och byggherre, ansvarar för erforderliga exploateringsförberedande arbeten och projektering samt utbyggnad enligt planen inom kvartersmark betecknad **BD**. Om kommunen säljer marken innan planen genomförs överförs detta ansvar till den nya ägaren.

Parkering (P)

Separata områden för parkering, vilka flexibelt kan användas för hembygdsföreningens, förskolans m.fl. behov. Kommunen skall ansvara för drift och underhåll av området, men kan vid behov avtala med de olika användarna om deltagande i kostnaderna. P-området kan också vid behov bildas till en gemensamhetsanläggning, där nyttjande fastigheter blir medlemmar i en samfällighetsförening, som bildas för förvaltningen av området.

Pumpstation (E₁)

Pumpstationen är utförd och Värmdö kommun ansvarar för den. För pumpstationen finns ledningsrätt enligt akt 0120-86/63.

Nätstation (E₂)

Vattenfall är elnätsägare inom området och har behov att uppföra en transformatorstation inom planområdet. Utbyggnaden av transformatorstationen kommer Vattenfall att bekosta och ansvara för.

Nödbräddningsmagasin (E₃)

För att Värmdö kommun ska kunna uppföra ett nödbräddningsmagasin krävs marklov samt anmälan till bygg- och miljöavdelningen enligt Miljöbalken. Värmdö kommun ansvarar för drift och underhåll av magasinet.

Kultur (R)

Den så kallade rialadan, utmärkt med **R** på plankartan, är befintlig och förvaltas av Ingarö Hembygdsförening.

Vägområde

Trafikverket är väghållare för den allmänna vägen inom detaljplanen som betecknas med **vägområde**. Trafikverket ansvarar för att vägen underhålls i enlighet med väglagen.

Avtal

Inget markanvisningsavtal upprättas i anslutning till detaljplanen. En eventuell markanvisning kan göras senare då detaljplanen vunnit laga kraft.

För utrymme inom planområdet har idag landstingets trafikförvaltning ett arrendeavtal för infartsparkering. Parterna är överens om att detta avtal kommer att upphöra och flyttas till en annan lämplig plats.

Det finns även ett avtal om lägenhetsarrende på del av fastigheten Brunn 1:507 inom planområdet. Detta arrende upphörde den 1 augusti 2015.

Vatten och spillvatten

Kommunen är huvudman för vatten- och spillvattennätet i detaljplanen. Vatten och spillvatten är utbyggt. En ny förbindelsepunkt kommer att upprättas utanför eventuell fastighetsgräns för det nya särskilda boendet. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar.



Dagvatten

Kommunen är huvudman för dagvattennätet.

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter inom planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheterna Brunn 1:507 och 2:1 samt del av outrett vattenområde. Värmdö kommun är lagfaren ägare till Brunn 1:507. Brunns fastighetsförening är lagfaren ägare av Brunn 2:1.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör att del av Brunn 1:507 (BD) kan avstyckas för bostad/vård.

Även parkeringsområdet (P), området för kulturhus (R) samt de tekniska områdena för pumpstation (E₁), transformatorstation (E₂) och nödbreddningsmagasin kan vid behov avstyckas till egna fastigheter.

Prövningen av fastighetsbildningen görs av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Vid behov kan planens P-området bildas till en gemensamhetsanläggning för de nyttjande fastigheterna.

Gemensamhetsanläggningen, Brunn ga:2, måste omprövas i samband med att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmänna platser inom planen där det tidigare har varit enskilt huvudmannaskap. Omprövning sker genom en förrättning som utförs av Lantmäteriet och bekostas av kommunen.

Ledningsrätter och ledningar

I plankartan och planbestämmelserna finns bestämmelsen **u** som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom detta område möjliggörs bildande av ledningsrätt. Även inom området som i plankartan anges som **LOKALGATA, NATUR** och **PARKMARK** finns det möjlighet att bilda ledningsrätt. Dessutom kan också de olika E-områdenas nyttjande säkras för respektive användare genom ledningsrätt, medan kommunen kvarstår som fastighetsägare. I dessa fall är det blivande ledningsrättsinnehavare som ansvarar för ansökan och förrättningskostnaderna för bildande av ledningsrätt.

Ledningsrätter inom planområdet bedöms inte beröras av planläggningen. Ledningen inom U-området på kvartersmarken bör säkras genom ledningsrätt. Det är Värmdö kommuns ledning och kommunen ansvarar för ansökan och förrättningskostnaderna för bildande av ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

Enligt PBL ska konsekvenserna för fastighetsägarna och andra berörda redovisas i planbeskrivningen. Konsekvenserna beskrivs i tabellen nedan.

Fastighet/ Gemensam- hetsanläggning	Konsekvenser	Åtgärder
Brunn 1:507	Ändamålet för marken ändras till BD, bostäder och vård med särskilt boende som kan avstyckas (bilda en egen fastighet). Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljövärdena på platsen. Byggnaderna utmärkta med R respektive E på plankartan kan avstyckas. För E-områden kan alternativt bildas ledningsrätt. Område för parkering angivet med P kan avstyckas, alt. bildas till gemensamhetsanläggning. Kommunen ansvarar för drift och underhåll, om inte området överlåtes till nyttjande fastigheter för gemensam förvaltning i form av samfällighetsförening. Infartsparkeringen upphör inom fastigheten. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark såsom vägar, natur och parkmark.	Lagfaren fastighetsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen rörande avstyckningen av område utlagd som bostäder/vård i plankartan. Ett avtal får upprättas med ägaren till byggnad utmärkt med R eller E₂ och fastighetsägare till Brunn 1:507, där ansökan och kostnader regleras vid eventuell avstyckning. Lagfaren fastighetsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättning för avstyckning alt. för bildande av ga för P-området.
Brunn 1:756	Radien för vändzonen belägen på Brunn 1:507, för avlämning och hämtning av barn från förskolan på Brunn 1:756 kommer att minska. Värmdö kommun ansvarar, i egenskap av huvudman för allmän plats, för drift och underhåll av vändzonen.	
Brunn 1:495	P-fickan, belägen på Brunn 1:507, för avlämning och hämtning av barn från förskolan på Brunn 1:495 kommer att byggas ut. Värmdö kommun ansvarar, i egenskap av huvudman för allmän plats, för drift och underhåll av vändzonen.	
Brunn ga:2	Gemensamhetsanläggningen, Brunn ga:2 måste omprövas i samband med att kommunen tar över huvudmannskapet för allmänna platser inom planen där det tidigare har varit enskilt huvudmannaskap. Omprövning sker genom en förrättning som utförs av Lantmäteriet.	Värmdö kommun, som lagfaren ägare till Brunn 1:507, ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.



EKONOMISKA FRÅGOR

Vägar och övriga anordningar

Kommunen bekostar utbyggnaden av vägar samt anläggande av dagvattensystem.

Vatten och spillvatten

Värmdö kommun ansvarar för och bekostar utbyggnaden av kommunala vatten- och spillvattenledningar med mera inom allmän platsmark inom detaljplanen. Framdragandet servisledning från förbindelsepunkten till fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

Planekonomi

Kommunen i egenskap av markägare bekostar framtagandet av detaljplanen. Kommunen eller en blivande fastighetsägare i egenskap av byggherre betalar bygglovavgift och planavgift i samband med bygglovet.

Förrättningskostnader

Värmdö kommun, som lagfaren ägare till Brunn 1:507, ansöker och bekostar de lantmäteriförrättningar som erfordras för planens genomförande. Kommunen betalar också förrättningskostnaderna för bildandet av ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar. Bildande av ledningsrätt för andra intressenter bekostas av respektive ledningsägare.

Inlösen, ersättning

Kommunen är markägare inom hela planområdet och ingen inlösen eller ersättning är aktuell.

Strandskyddsdispens

Kommunen som markägare ansöker om och bekostar strandskyddsdispens.

Avgifter

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 med mera 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 www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

VA-anläggningsavgift

Anläggningsavgift tas ut av fastighetsägare för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten och- avloppsanläggning (avlopp innefattar både dagvatten och spillvatten). Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa 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 Värmdö kommuns hemsida.



TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgata

Genomförandet av detaljplanen innebär att vändslangan/angöringen till förskolan i Pilhamns f.d. skola får en något annorlunda utformning och blir lite mindre.

Gatorna inom området ska utföras enligt Teknisk handbok för Värmdö kommun.

En vägutredning är genomförd.

Tekniska utredningar

För att motverka risk för översvämningar ska kvartersmarken fyllas upp. En kompletterande geoteknisk utredning ska genomföras för att utröna konsekvenserna av uppfyllnad för grundläggningen och dagvattenhanteringen inom planområdet. Den kompletterande geotekniska utredningen genomförs inom ramen för detaljplanearbetet och ska vara klar till granskningsskedet.

En dagvattenutredning är genomförd.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planarbetet berör i huvudsak ianspråktagen kvartersmark, vägområden och delar av grönytor. Kommunstyrelsens planutskott bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Marken närmast vattnet ändras inte och markeras i detaljplanen som allmän plats med strandskydd. Strandskyddet upphävs på kvartersmark och gatumark. Strandområdet kan tillgängliggöras med enkla stigar, gångbro och brygga. För anläggande av sådana krävs strandskyddsdispens.

Inga övriga ingrepp är avsedda att ske i strandområdet, utan detta område lämnas orört och kommer att skötas som naturmark.

Fastigheten är bullerstörd av trafiken på Ingarövägen. För att klara riktvärdena inomhus med den tänkta utformningen av den nya bebyggelsen krävs att fasaderna mot Ingarövägen byggs så, att de dämpar ljudet med minst 36 dBA vid den mest bullrande fasaden.

En utbyggnad av området förutsätter uppfyllnad på knappt en meter för att komma upp till den höjdnivå som länsstyrelsen rekommenderar.

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. Förslag på ny bebyggelse anses ändå kunna ansluta till den äldre miljön och därmed få små negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Detaljplanens genomförande innebär att den nuvarande infartsparkeringen inte kan finnas kvar. Den ska flyttas till annan plats i överenskommelse med Landstingets Trafikförvaltning.



Sociala konsekvenser

Tillskott av särskilda bostäder

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.

Planen ger möjlighet att även göra en del av strandområdet (WB) mera 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.

Ekonomiska konsekvenser

Uppförande av byggnad för vård/boende

Uppförande och drift av vård-/bostadsbyggnad innebär kostnader för kommunen och intäkter i form av avgifter/hyror.

Detaljplanen ger byggrätt och medför ett högre och mer effektivt utnyttjande av kommunens mark vilket är en positiv ekonomisk konsekvens.

Allmän plats

Planens genomförande inom allmän platsmark samt drift och underhåll bekostas av kommunen. Det tillkommande naturområdet samt lokalgatorna medför ökade drift- och underhållskostnader.

Värmdö kommun ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen avseende omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning, Brunn ga:2.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen för kvartersmarken för vård/boende bekostas av kommunen.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.



MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Helena Gåije, projektledare och planarkitekt
Clas-Göran Herrgård, exploateringsingenjör
Viveca Jansson, kommunekolog
Mona Berkevall, dagvatteningenjör
Susanna Eschricht, ansvarig kulturmiljöfrågor

Värmdö 2016-09-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Projektledare/Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR DEL AV
Brunn 1: 507. Pilhamn
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Förnyad granskning

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/7

Datum: 2016-09-22

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR BRUNN 1:507, Pilhamn, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för Brunn 1:507, Pilhamn har skett från 2016-02-16 till 2016-03-08. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2016-02-16. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 14 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

Fastighetsägare Brunn 1:593,1:663 och Enkärret 1:66 samt enskild person 1 och 2 har bedömts inte vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2015-03-09
2.	Lantmäteriet		2016-02-24
3.	Storstockholms brandför-svar		2016-02-25
4.	Trafikförvaltningen SLL		2016-03-08
5.	Vattenfall		2016-03-14
6.	Bygg-, miljö och hälso-skyddsnämnden		2016-03-11
7.	Ingarö hembygdsförening		2016-03-11
8.	Brunns vägförening		2016-03-03
9.	Fastighetsägare	Brunn 1:593	2015-02-05
10.	Fastighetsägare	Enkärret 1:66	2016-03-07
11.	Fastighetsägare	Brunn 1:663	2016-03-06
12.	Fastighetsägare	Brunn 1:663	2016-03-07
13.	Enskild person 1		2016-02-22
14.	Enskild person 2		2016-03-09

A. SAMMANFATTNING

A1. Kulturmiljön

Länsstyrelsen saknar:

En redogörelse för konsekvenserna som i ord och bild redovisar hur den planerade bebyggelsen påverkar den omgivande kulturmiljön och riksintresset.

En redovisning av den planerade bebyggelsens placering på fastigheten, utformning och gestaltning.

En redovisning och ett säkerställande att utformningen tar hänsyn till riksintresset och dess värden.

Kommentar: Kommunen kommer att komplettera handlingarna med:

En redogörelse för konsekvenserna som i ord och bild redovisar hur den planerade bebyggelsen påverkar den omgivande kulturmiljön och riksintresset.

En redovisning av den planerade bebyggelsens placering på fastigheten, utformning och gestaltning.

En redovisning och ett säkerställande att utformningen tar hänsyn till riksintresset och dess värden.

A2. Strandskyddet

Länsstyrelsen önskar en tydligare motivering av upphävande av strandskyddet, med utgångspunkt för de särskilda skälen som används

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenser för riksintresset och en tydligare motivering av upphävande av strandskyddet, med utgångspunkt för de särskilda skälen som används.

A3. Skredrisk

Länsstyrelsen anser att det krävs ett klargörande om markens lämplighet för planerad bebyggelse i avseende på skred.

Kommentar: Risken för skred är inte ett skäl för att bedöma marken som olämplig med avseende på skredrisken. Allmänt gäller för att ett skred ska uppstå, måste det finnas ogynnsamma geotekniska förhållanden i kombination med en nivåskillnad. Risken för skred från det aktuella området i nordlig riktning mot vattnet/havsviken mellan Ingarö kyrka och sjön Fladen är mycket liten. Efter utfyllning görs bedömningen att nivåskillnaden från aktuella området till vattnet kommer att bli ca 2,7 m och det horisontella avståndet är ca 200 m. Baserat på överlagsmässiga beräkningar är risken för skred är mycket liten, ett resultat som står i enlighet med Skredkommissionens rapport R3:95. I det aktuella området finns det ett antal diken. Ett antagande görs att dessa diken måste flyttas för att kunna bygga planerad bebyggelse. Genom att följa föreskrifter i arbetsmiljöverkets skrift "Schakta säkert" kommer skredrisken för eventuellt om ledning av befintliga diken minskas avsevärt. I samband med byggfasen kan tillfälliga schakter utgöra skredrisker. Enligt detaljplanen framgår det emellertid att källare inte får anläggas. På så sätt försvinner denna tillfälliga skredrisk. Den tillfälliga skredrisk som

då kvarstår är knuten till de schaktarbeten som krävs vid inkoppling av olika typer av ledningar (vatten, avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla etc.) Dessa risker kan hanteras om föreskrifterna i "Schakta säkert" efterföljs. Se Rambölls PM-utlåtande stabilitet.

A4. Tanktransporter

Stockholms brandförsvaret anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en enklare riskbedömning av tanktransporterna.

Kommentar: En riskanalys med avseende på transport av farligt gods till och från Circle K:s verksamhet har lagts till handlingarna.

B. ÄNDRINGAR GJORDA EFTER GRANSKNING

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Ett klargörande av markens lämplighet för planerad bebyggelse avseende risken för skred.
- Konsekvenser för riksintresset och en tydligare motivering av upphävande av strandskyddet, med utgångspunkt för de särskilda skälen som används.
- Att del av byggnadsplan 11 även ingår i planen
- Befintliga teleanläggningar kommer att så långt som möjligt behålla sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Planhandlingarna har omarbetats med:

- en redogörelse för konsekvenserna som i ord och bild redovisar hur den planerade bebyggelsen påverkar den omgivande kulturmiljön och riksintresset.
- en redovisning av den planerade bebyggelsens placering på fastigheten, utformning och gestaltning.
- en redovisning och ett säkerställande att utformningen tar hänsyn till riksintresset och dess värden.

Plankartan kompletteras med:

- Infart till Brunn 1:97 utgår i planen.
- Planbestämmelser T (trafikändamål) tas bort och u-område för huvudledning för dagvatten på infarten Brunn 1:97 utgår.
- Allmän plats ramp tas bort som bestämmelse
- Prickmark ändras till "byggnad får ej uppföras"
- Planbestämmelsen "n₂" visar på inmätta träd.
- De administrativa bestämmelser och strandskyddskartan justeras så de överensstämmer med varandra.
- Byggrätten och bestämmelser som överensstämmer med riksintresset för kulturmiljövården.
- Minsta fastighetsstorlek införs.

Plankartan justeras så att:

- u- område ändras till som administrativ gräns och under administrativ bestämmelser.
- De östra två områden med allmän plats lokalgata ändras till ett område.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med:

- Ett förtydligande så att det framgå hur fastighetsbildningen för P-områdena är tänkt att ske.
- Planen ändras så att avstyckning av R-område och E-områden blir möjlig och att det är möjligt att upplåta E-område med ledningsrätt.
- Ett förtydligande om vem som bekostar lantmäteriförrättningen och vilken förrättning som avses, olika förrättningar krävs.

Genomförandebeskrivningen förtydligas så att:

- fastighetsrättsliga frågor, ekonomiska frågor och konsekvensbeskrivning överensstämmer.

Handlingarna kompletteras med:

- En enklare riskbedömning av tanktransporterna.
- Uppdaterad bullerutredning
- PM - utlåtande stabilitet, Ramböll 2016

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentare

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen anser att planen behöver klargöra markens lämplighet för planerad bebyggelse avseende risken för skred.	En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts. Utredningen behandlar stabiliteten i samband med utfyllnad och byggnation och kommunen anser att frågan på det här stadiet har utretts tillräckligt. I samband med bygglovet kommer ytterligare underlag att tas fram. För att ett skred ska uppstå måste det finnas ogynnsamma geotekniska förhållanden i kombination med en nivåskillnad. Nivåskillnaden från tomten till ån (inklusive höjningen) är ca 2,7 m men detta över en sträcka på ca 200 m. Höjningen är alltså 0,4 m. Lutningen blir väldigt flack och överslagsmässiga beräkningar visar på att det inte föreligger någon risk för skred mot ned mot ån. Det kan även noteras, i enlighet med Skredkommissionens rapport R3:95, att det ska mycket till för att så pass flacka slänter ska skreda. Dock skall poängteras att eventuella vägar som går i närheten av rinnande vattendrag bör

		specialstuderas. Risken för skred är inte ett skäl för att bedöma marken som olämplig med avseende på skredrisken. Allmänt gäller för att ett skred ska uppstå, måste det finnas ogynnsamma geotekniska förhållanden i kombination med en nivåskillnad. Risken för skred från det aktuella området i nordlig riktning mot vattnet/havsviken mellan Ingarö kyrka och sjön Fladen är mycket liten. Efter utfyllning görs bedömningen att nivåskillnaden från aktuella området till vattnet kommer att bli ca 2,7 m och det horisontella avståndet är ca 200 m. Baserat på överslagsmässiga beräkningar är risken för skred är mycket liten, ett resultat som står i enlighet med Skredkommissionens rapport R3:95. I det aktuella området finns det ett an-tal diken. Ett antagande görs att dessa diken måste flyttas för att kunna bygga planerad bebyggelse. Genom att följa föreskrifter i arbetsmiljöverkets skrift ”Schakta säkert” kommer skredrisken för eventuellt om ledande av befintliga diken minskas avsevärt. I samband med byggfasen kan tillfälliga schakter utgöra skredrisker. Enligt detaljplanen framgår det emellertid att källare inte får anläggas. På så sätt försvinner denna tillfälliga skredrisk. Den tillfälliga skredrisk som då kvarstår är knuten till de schaktarbeten som krävs vid inkoppling av olika typer av ledningar (vatten, avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla etc.) Dessa risker kan hanteras om föreskrifterna i ”Schakta säkert” efterföljs. Se Rambölls PM-utlåtande stabilitet.
b)	En tydligare motivering av upphävande av strandskyddet, med utgångspunkt för de särskilda skälen som används	Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenser för riksintresset och en tydligare motivering av upphävande av strandskyddet, med utgångspunkt för de särskilda skälen som används.
c)	En redogörelse för konsekvenserna som i ord och bild redovisar hur den planerade bebyggelsen påverkar den omgivande kulturmiljön och riksintresset.	Planhandlingarna har omarbetats med en redogörelse för konsekvenserna som i ord och bild redovisar hur den planerade bebyggelsen påverkar den omgivande kulturmiljön och riksintresset.
d)	En redovisning av den planerade bebyggelsens placering på fastigheten, utformning och gestaltning.	Planhandlingarna har omarbetats med en redovisning av den planerade bebyggelsens placering på fastigheten, utformning och gestaltning.
e)	En redovisning och ett säkerställande att utformningen tar hänsyn till riksintresset och dess värden.	Planhandlingarna har omarbetats med en redovisning och ett säkerställande att utformningen tar hänsyn till riksintresset och dess värden.

2. Lantmäteriet		
a)	Lantmäteriet anser att infart till Brunn 1:97 ska ingå i planen.	Infarten till Brunn 1:97 kan inte av fastighetsbildningsskäl tas med i denna plan, eftersom naturmark avskärmar infartsområdet från själva Brunn 1:97, och den dpl har genomförandetid kvar.
b)	Att det är tveksamt att blanda planbestämmelser B och T, behövs allmänt trafikändamål.	Planbestämmelser T utgår som följd av ovan, utelämnas också ur planbestämmelserna.
c)	Att det inte går att låsa ett visst område och en viss bestämmelse (BT) till en utpekad fastighet, utan att göra fastighetsindelningsbestämmelser.	Bestämmelse (BT) utgår som följd av ovan.
d)	Att allmän plats ramp ändras.	Beteckningen allmän plats ramp tas bort.
e)	Administrativa bestämmelser anges att strandskyddet upphävs på kvartersmark och gatemark. I strandskyddskartan är dock gång- och cykelväg och ramp upphävt. De administrativa bestämmelser och strandskyddskartan överensstämmer ej.	Administrativa bestämmelserna ändras: ”Strandskyddet upphävs på kvartersmark, gatemark samt gång och cykelväg” så att administrativa bestämmelser och plankarta överensstämmer.
f)	Att u- område ska anges som administrativ gräns och under administrativ bestämmelse.	u- område ändras till administrativ gräns och under administrativ bestämmelse.
g)	Att planen även innehåller del av byggnadsplan 11.	Planbeskrivningen kompletteras med att planen även innehåller del av byggnadsplan 11.
h)	Att gränserna i vattenområdet utanför Brunn 1:507 är outredda, det innebär att vattenområdet kan ingå i andra fastigheter	Gränserna i vattenområdet utanför Brunn 1:507 är outredda, dessa kommer inte att utredas inom ramen för detta projekt.
i)	Att i planområdets östra del finns två områden med allmän plats lokalgata, varför har områdena skilts åt.	Planområdets östra del finns två områden med allmän plats lokalgata, dessa ändras till ett enhetligt område för lokal gata.
k)	Att om det finns allmänna ledningar i BT-området måste ett u-område införas.	Hela BT området lämnas utanför denna plan (inget u område).
l)	Att P-områdena sammanslås till ett enhetligt område.	P-områdena sammanslås till ett enhetligt område.
m)	Att illustrationslinjer över möjliga gångstigar eller gångbro/brygga tas bort (stryks även ur teckenförklaringen).	Illustrationslinjer över möjliga gångstigar eller gångbro/brygga tas bort (stryks även ur teckenförklaringen).
o)	Att det bör framgå hur fastighetsbildningen för P-områdena är tänkt att ske. Är det tänkt att BD-område och P-område ska utgöra en fastighet?	BD-området och P-område avses bildas till separata fastigheter.
p)	Att planen ska möjliggöra avstyckning av R-område och E-områden och att det är möjligt att upplåta E-område med ledningsrätt.	Genomförandebeskrivningen förtydligas så att planen ska möjliggöra avstyckning av R-område och E-områden och att det är möjligt att upplåta E-område med ledningsrätt.
r)	Att Värmdö kommun bekostar lantmåteriförrättningen, det är oklart vilken förrättning som avses, olika förrättningar krävs.	Genomförandebeskrivningen förtydligas om vem som bekostar lantmåteriförrättningen och vilken förrättning som avses, olika förrättningar krävs.
s)	Att beskrivningen av fastighetsrättsliga frågor, ekonomiska frågor och konsekvensbeskrivning överensstämmer	Beskrivningen av fastighetsrättsliga frågor har justerats så att ekonomiska frågor och konsekvensbeskrivning överensstämmer.

3. Storstockholms brandförsvär		
a)	Att planbeskrivningen bör kompletteras med en enklare riskbedömning av tanktransporterna.	Planbeskrivningen kompletteras med "Riskanalys med avseende på transport av farligt gods till och från Circle K:s verksamhet". Riskanalysen påvisar att diket mellan Ingarövägen och planområdet kommer att kunna samla upp eventuellt utsläpp och förhindra eller fördröja spridning av brand in till bebyggelsen. Ett dike hindrar också att fordonet och godset lämnar vägbanan i riktning mot planområdet.
b)	Att utrymningsvägar från byggnaderna finns på baksidan av huset.	Bostäderna i nära anslutning till Ingarövägen ska utformas med utrymningsmöjligheter norrut.
c)	Att behovet av brandposter vid området bör ses över. Rekommenderat avstånd 75 m från brandpost till uppställningsplats.	Närmaste brandpost ligger 50 meter öster om området
4. Trafikförvaltningen SLL		
a)	Hållplatsen vid Ingarö kyrka bör tillgänglighets anpassas, senast samband med att detaljplanen träder i kraft.	Det är trafikverkets ansvar att tillgänglighets anpassas hållplatser
5. Vattenfall		
	Vattenfall har inget att erinra.	
6. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden		
a)	Planbestämmelsen "R" är fortfarande otydlig. Om byggnaden brinner ned, får då en likadan uppföras då den inte längre är befintlig? Kan ladan byggas till? Är ladan en byggnad som inte får förvanskas och vilka krav kan i sådant fall ställas vid eventuell bygglovsprövning	Planbestämmelsen "R" har förtydligats med tillåtet våningsantal, mark som inte får bebyggas och att vid brand får en byggnad uppföras.
b)	Det kan bli lite svåröverskådligt att hålla reda på hur mycket som byggts i området om Lantmäteriet skulle tillåta ny fastighetsbildning. I definitionen bostäder inryms även en- eller tvåbostadshus, vilket kan få till följd de s.k. bygglovsfria åtgärderna om nya fastigheter tillåts att bildas.	Minsta fastighetsstorlek införs.
c)	Planbestämmelsen "f ₁ " lite otydlig, men får tolkas som att om man väljer annan färg än falu rödfärg så ska kulturenheten få yttra sig. Vidare så får det förstås som att det är kulören falu röd färg som avses och inte att just fabrikatet falu rödfärg slamfärg ska användas.	Planbestämmelsen "f ₁ " har förtydligats. Ny Ny byggnad ska anpassas till kulturmiljön på platsen. Byggnaden ska vara en sammanhängande men uppbruten byggnadskropp. Uttrycket ska vara likt äldre ekonomibyggnader med fasader av trä målat i slamfärg, dock ej svart. Byggnaden ska utformas med sadeltak i svart plåt eller papp med falsning. Ny byggnad ska samrådats med antikvarisk expertis. Byggnad ska anpassas till kulturmiljön på platsen.

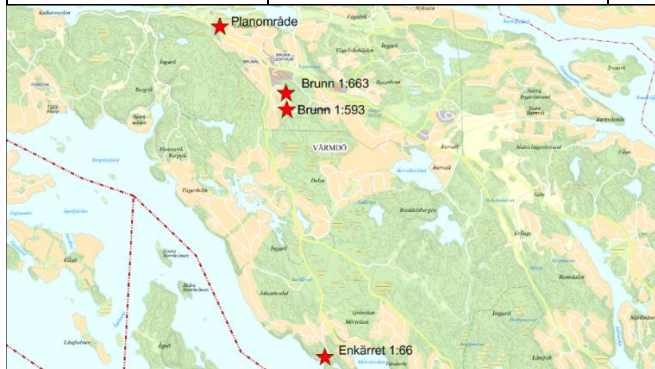
d)	Bestämmelsen "Tak ska utföras i svart plåt eller papp" otydlig, menas det att det absolut ska vara "bandad plåt"? Eller är det bara kulören som är viktig?	Med bestämmelsen "Tak ska utföras i svart plåt eller papp" menas att tak ska utföras i svart plåt eller papp med falsning.
e)	Är tanken att anläggningar får uppföras på prickmark?	På prickmarken får byggnad ej uppföras, men plank mm får uppföras.
f)	Planbestämmelsen "n2" borde den inte införlivas med n1 om det nu ändå ska vara marklov för trädfällning? (är det akut fara så får träd fällas ändå).	Planbestämmelsen "n2" blir kvar för inmäta träd.
g)	Vägområdet bedöms inte vara ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet syften varför 7 kap. 18 c § pkt 1 Miljöbalken (MB) inte bedöms vara tillämplig för ett upphävande av strandskyddet. Vidare bedöms det inte heller vara ett angeläget allmänt intresse att upphäva strandskyddet i vägområdet varför inte heller 7 kap. 18 c § pkt 5 MB är tillämplig. Strandskyddet föreslås ligga kvar i vägområdet.	Samhällsbyggnadsavdelningen har en annan tolkning och anser att vägområdet inte bedöms vara ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet syften varför 7 kap. 18 c § pkt 1 Miljöbalken (MB) inte bedöms vara tillämplig för ett upphävande av strandskyddet. Vidare bedöms det inte heller vara ett angeläget allmänt intresse att upphäva strandskyddet i vägområdet varför inte heller 7 kap. 18 c § pkt 5 MB är tillämplig. Strandskyddet föreslås ligga kvar i vägområdet.
7. Ingarö hembygdsförening		
a)	att den yttre fasaden kommer att passa med Pilhamnsområdets karaktär och det friluftsmuseum vi står i begrepp att realisera.	Kommunen har för avsikt att den yttre fasaden kommer att passa med Pilhamnsområdets karaktär.
8. Brunns vägförening		
a)	Brunns vägförening motsätter sig omprövning av ga:2 och föreslår att detaljplanegränsen flyttas så att vägstumpen hamnar utanför planen.	Kommunens policy är att ha kommunalt huvudmannaskap fram till allmänna anläggningar och har inte för avsikt att flytta plangränsen.
9. Fastighetsägare Brunn 1:593		
a)	Att lokaliseringen är olämplig med hänsyn till: 1.buller 2.lukt 3.utsikt mot vassområde 4.vattensjuk mark 5.låg marknivå i förhållande till framtida havsnivå höjning 6.risk för vägras om marknivån höjs med fyllnadsmassor	1. Bullerutredningen visar att bullernivåerna klaras både utomhus och inomhus med den tänkta utformningen av den nya bebyggelsen förutsatt att alla gårdar är slutna atriumgårdar eller har en sida som utgörs av bullerplank. 2. Avloppspumpstationen ligger mer än 50 m från bostäderna och det bör inte förekomma någon lukt. 3. Kommunen anser att utsikt mot vassområde inte är olämplig. 4. Enligt "PM – utlåtande stabilitet" visar det att Ramböll inte anser att risken för skred är ett skäl för att bedöma marken som olämplig med avseende på skredrisken. 5. Risken för skred pga av låg marknivå i förhållande till framtida havsnivå höjning är

		utredd i ett PM-utlåtande, Ramböll, 2016, som visar att risken för skred i nordlig riktning mot havsviken är mycket liten. Eftersom en utfyllning kommer att ske. Bedömningen att nivåskillnaden från aktuella området till vattnet kommer att bli ca 2,7 m och det horisontella avståndet är ca 200 m. Baserat på överslagsmässiga beräkningar är risken för skred är mycket liten, ett resultat som står i enlighet med Skredkommissionens rapport R3:95. 6. Risk för vägras om marknivån höjs med fyllnadsmassor kan hanteras om föreskrifter i ”Schakta Säkert” efterföljs.
10. Fastighetsägare Enkärret 1:66		
a)	Äldre boende i Pilhamn är dåligt för de som ska bo där, de som ska arbeta där, besökare, kommunen och Ingarö hembygdsförening	Samhällsbyggnadsavdelningen har gjort en annan bedömning och anser att Pilhamn är lämpligt för äldre personer, de som ska arbeta där, besökare, kommunen och Ingarö hembygdsförening.
b)	Pilhamns nackdelar är mörkt skuggigt läge, buller från vägen, dålig lukt, fukt p.g.a. dagvattenavrinning,	Att det skuggiga läget, buller från vägen, dålig lukt och fukt p.g.a. dagvattenavrinning är förutsättningar som går att lösa.
c)	Att planerad bebyggelse försvårar hembygdsföreningens planerade verksamheter	Att hembygdsföreningens planerade verksamheter får anpassa sig till ny bebyggelse.
d)	Att det är komplicerad grundläggning och uppfyllnad av marken.	Att det går att lösa den komplicerade grundläggningen och uppfyllanden av marken.
e)	Alternativa placeringar Ingarö sportfält, prästgården Brunn centrum eller Vargbacken.	Att alternativa placeringar inte är aktuellt
11. Fastighetsägare Brunn 1:663		
	Fastighetsägare Brunn 1:663 anser att förslaget inte överensstämmer med Ingarös historia och att barnstugans barn i framtiden inte kommer att ha tillgång till orörd natur.	Kommunen har omarbetat förslaget så att det bättre överensstämmer med Ingarös historia. barnstugans barn kommer även framtiden att ha tillgång till orörd natur, eftersom bebyggelsen ligger på befintlig parkering.
12. Fastighetsägare Brunn 1:663		
	Fastighetsägare Brunn 1:663 anser att äldre ska prioriteras i kommunen.	Bebyggelsen är planerad för äldre personer.
13. Enskild person 1		
	Enskild person 1 tycker att det är olämpligt att bygga bostäder på infartsparkeringen.	Infartsparkeringen kommer att flyttas till Näsuddsvägen.
14. Enskild person 2		
	Enskild person 2 tycker att särskilt boende ej är lämpligt i närheten av förskolor.	Planen föreslår ett äldre/ungdomsboende och det är lämpligt att ha äldre/ ungdomsboende i närheten av förskola eller övriga skolor

D. INGA AV INTRESSEENTER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYN- PUNKTER TILLGODOSEDDA HAR BEDÖMTS VARA BERÖRDA SAKÄGARE

Granskning

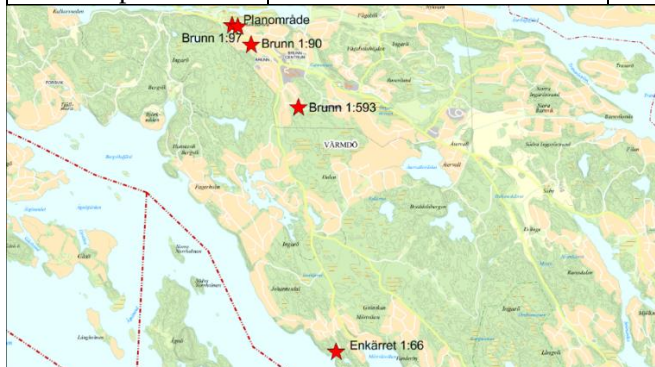
Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare	Brunn 1:593	Att lokaliseringen är olämplig med hänsyn till buller mm
Fastighetsägare	Enkärrret 1:66	Att lokaliseringen är dålig för de som ska bo där, de som ska arbeta där, besökare, kommunen och Ingarö hembygdsförening Pilhamns nackdelar är mörkt skuggigt läge, buller från vägen, dålig lukt, fukt p.g.a. dagvattenavrinning, försvårar hembygdsföreningens planerade verksamheter, komplicerad grundläggning och uppfyllnad av marken.
Fastighetsägare	Brunn 1:663	Att förslaget inte överensstämmer med Ingarös historia och att barnstugans barn i framtiden inte kommer att ha tillgång till orörd natur.
Enskild person 1		Att bygga bostäder på infartsparkeringen är olämpligt.
Enskild person 2		Särskilt boende i närheten av förskola eller övriga skolor är olämpligt.



Fastigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda under granskning

Samråd

Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare	Brunn 1:97	Utökning av fastigheten
Fastighetsägare	Brunn 1:90	Åtgärder på Ingarövägen
Enskild person 1	Enkärrret 1:66	Lokalisering och utformning av bebyggelse
Enskild person 2	Brunn 1:593	Lokalisering



Fastigheter vars synpunkter inte är tillgodosedda under samråd

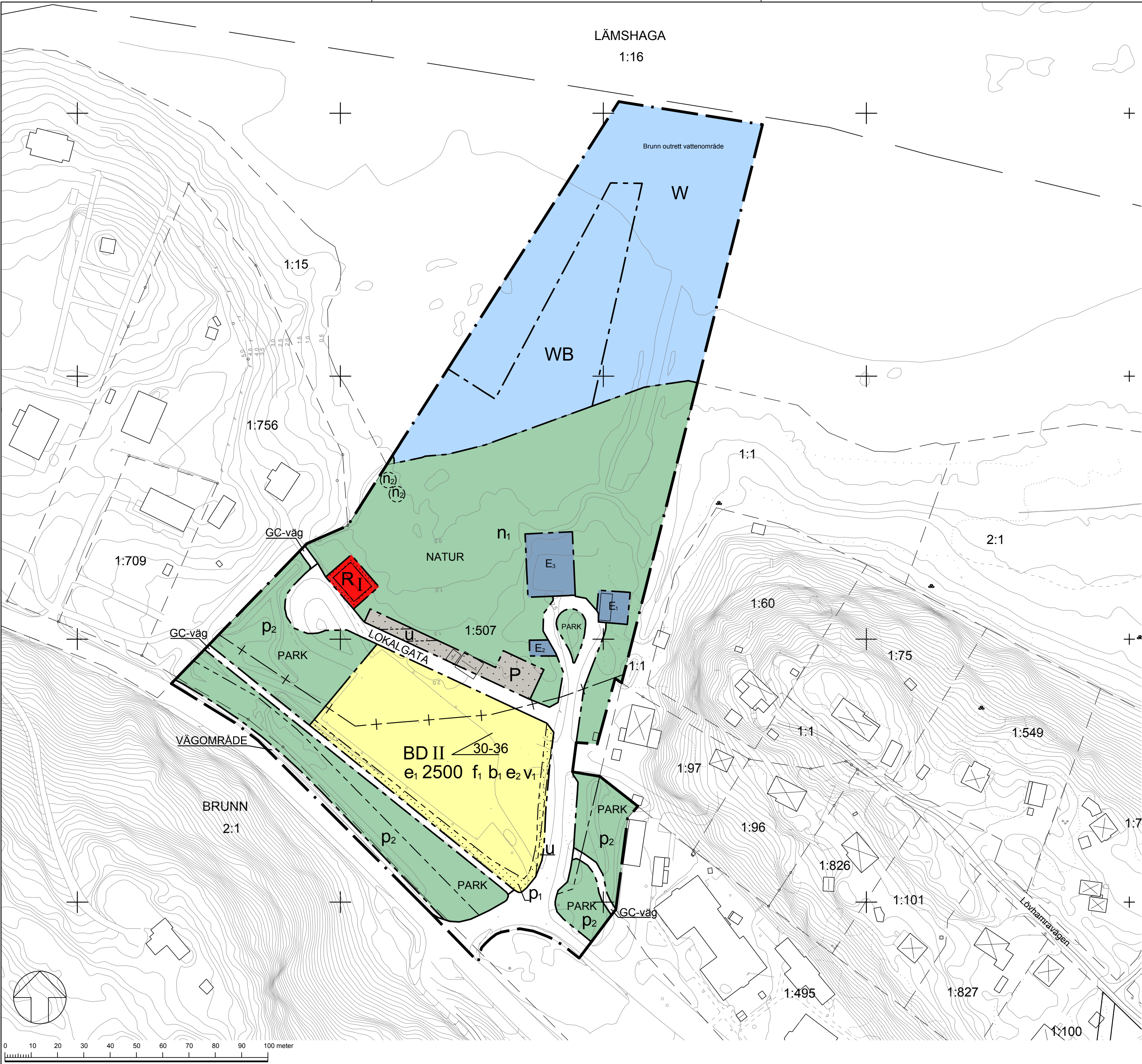
Värmdö 2016-09-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

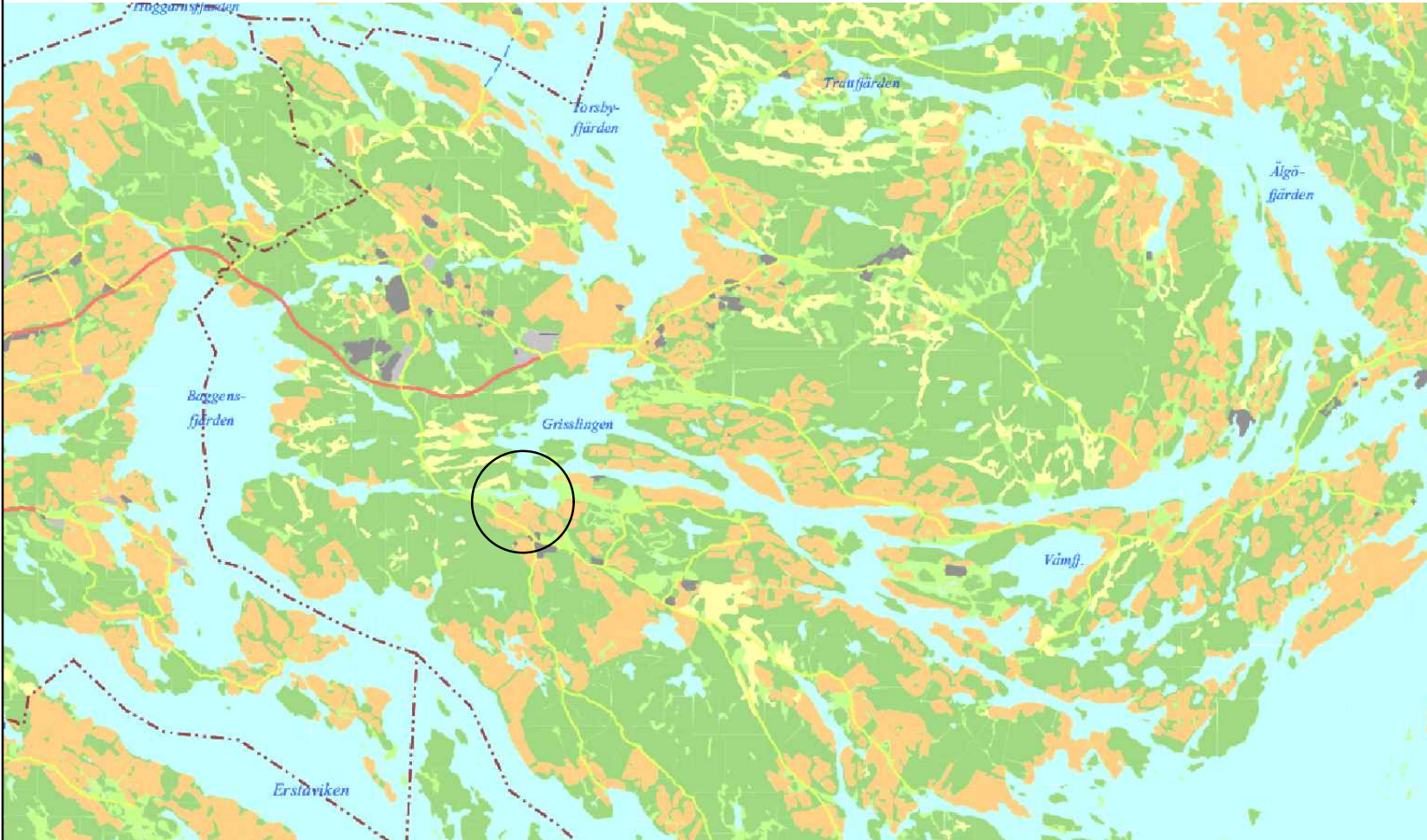
Helena Gåije
Planarkitekt



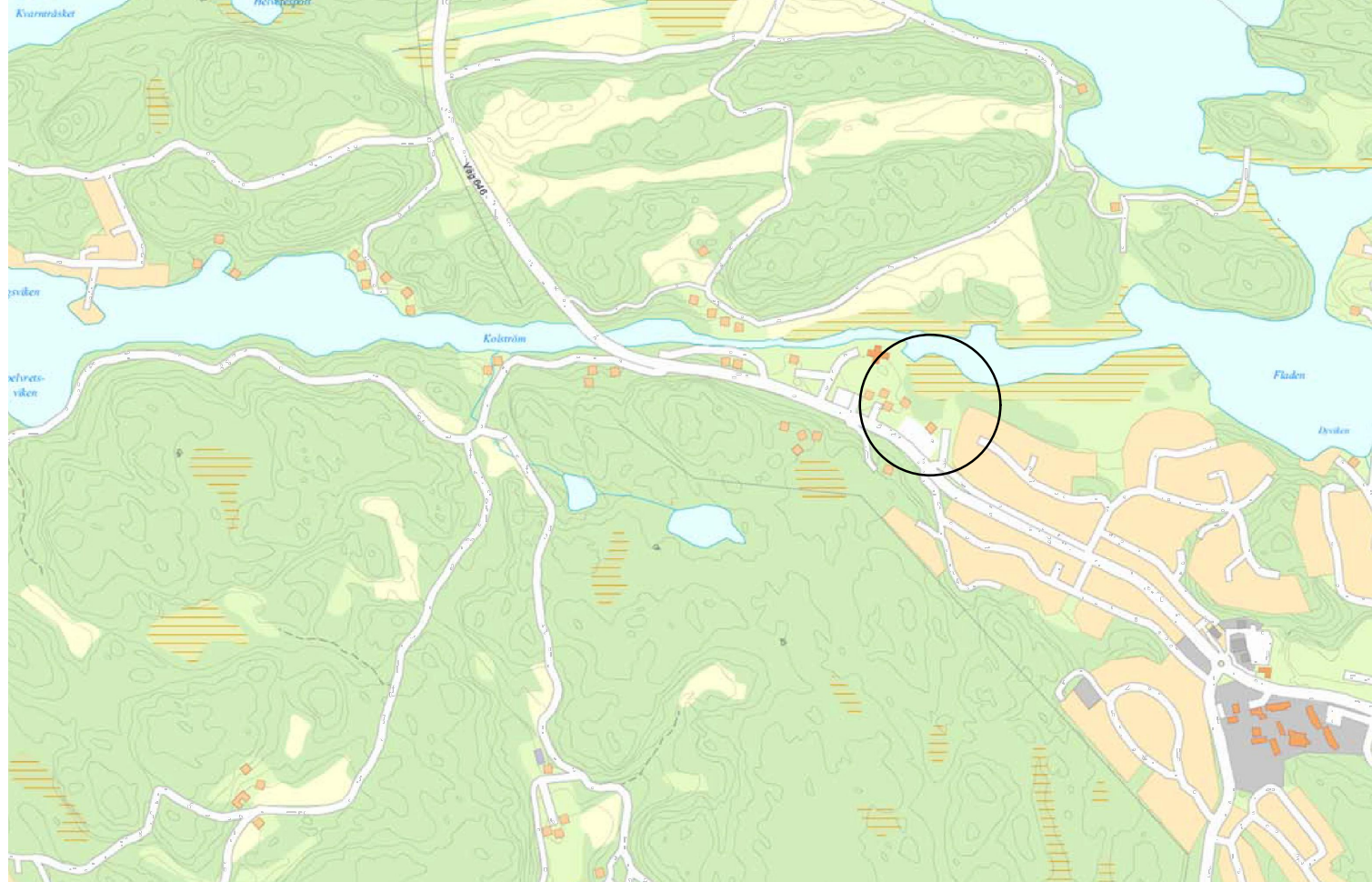


Skala: 1:1000 vid A1, 1:4000 vid A3

ÖVERSIKTSKARTA



PLANOMRÅDET



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- VÄGOMRÅDE: Vägområde för Ingarövägen
- GC-väg: Gång- och cykelväg
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- PARK: Anlagd park
- NATUR: Naturområde med möjlighet till anläggande av stigar och gångbro

Kvartersmark

- BD: Bostäder och vård
- E1: Pumpstation
- E2: Transformatorstation
- E3: Nödbreddningsmagasin
- P: Parkering
- R: Område för kulturhus

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- WB: Möjlighet till anläggande av brygga med en maximal bredd på 2,5 meter samt en utsiktsplats på maximalt 15 kvadratmeter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1, 2500: Största byggnadsarea i m²
- e2: Minsta fastighetsstorlek är 4613 m²

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n1: Marklov krävs för fällning av träd över 150 mm diameter, 150 mm över mark.
- n2: Markerade inmåttade träd får inte fallas i annat fall än när de utgör fara eller är sjuka. Träd som måste fallas av dessa skäl ska ersättas med motsvarande träslag.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p1: Stödmur får uppföras mot allmän platsmark
- p2: Område för dagvattenhantering

Utformning

- 30-36: Minsta resp. största taklutning i grader
- II: Högsta antal våningar
- V1: Vind får inte inredas

Utseende

- f1: Ny byggnad ska anpassas till kulturmiljön på platsen. Byggnaden ska vara en sammanhängande men uppruten byggnadskropp. Uttrycket ska vara likt äldre ekonomibyggnader med fasader av trä i röd slämfärg. Byggnaden ska utformas med sadeltak i svart plåt eller papp med falsning. Ny byggnad ska samrådas med antikvarisk expertis.

Byggnadsteknik

- Källare får inte anordnas
- Bostäder ska utformas med utrymningsmöjlighet norrut
- b1: Lägst nivå i underkant grundsula +2,75 meter över medelvattennivån enligt RH2000

STÖRNINGSSKYDD

Alla bostadslägenheter/bostadsrum ska förläggas så att en ekvivalent ljudnivå på maximalt 55 dBA i fönsterfasaden uppnås. Uteplatser ska vara förlagda så att en ekvivalent ljudnivå på maximalt 55 dBA uppnås

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Strandskyddet upphävs på kvartersmark, gatemark samt gång- och cykelväg

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- u: Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UPPLYSNINGAR

Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom strandskyddsområde. Kommunen är huvudman för allmän plats. Trafikverket är huvudman för Ingarövägens vägområde. Befintliga byggnader som tillkommit i laga och som inte överensstämmer med bestämmelserna ska anses planenliga. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörs får ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningsantal ökas.

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 1:123
- Lr 0120-94/46.1
- N=6577800
- Väggkant
- Ägostagsgräns
- Höjdkurva
- Bostadshus
- Komplementbyggnad
- Barrskog
- Berg i dagen
- Markhöjd

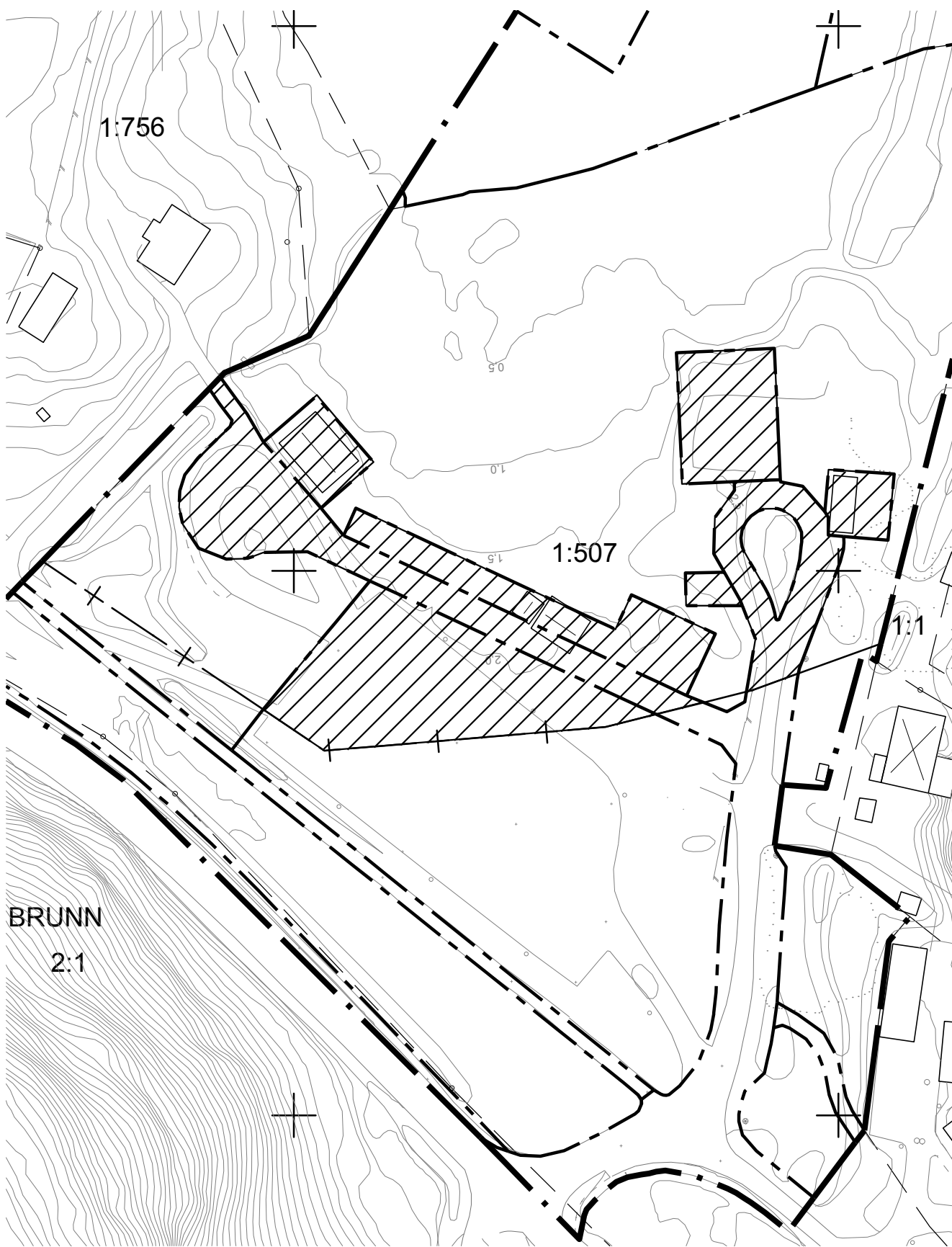
Kartbeteckningar enligt Värmdö kommun och HMK-kartografi. Grundkartan upprättad av Metria Hallsberg i maj 2013 genom kopiering och uppdatering av kommunens primärkarta. Koordinat- och projektionssystem SWEREF 99 18 00. Höjdsystem RH2000. Aktualitet: Fastighetsindelning 2016-05-17. Detaljinformation 2016-05-18. Kartstandard enligt HMK-Ka 2.2.6.1.

Jan Nilsson
Lantmätningenjör

Skala 1:1000

STRANDSKYDDSKARTA

Skrafferade områden där strandskyddet avses upphävas



Till planen hör:
☐ Planprogram
☒ Planbeskrivning
☐ Genomförandebeskrivning

☐ Miljökonsekvensbeskrivning
☒ Fastighetsförteckning
☒ Samrådsredogörelse
☐ Illustrationskarta

☒ Granskningsutlåtande
☐
☐
☐

Detaljplan för Brunn 1:507 m. fl., Pilhamn

VÄRMDÖ KOMMUN

Värmdö kommun

Stockholms Län

Förnyad granskningshandling

PBL (2010:900)

Upprättad 2016-09-22

Reviderad

Helena Gåije
Planarkitekt

Godkännande

Antagande

Laga kraft

15KS/7

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef