

Dnr 11SPN/0207

Samhällsplaneringsnämnden 2012-10-16 § 126

Start-PM detaljplan för särskilt boende för Äldre på Brunn 1:507, Pilhamn

Samhällsplaneringsnämndens förslag

1. Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för särskilt boende på Brunn 1:507.
2. Att SBK i planarbetet möjliggör bostäder för såväl unga som gamla.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadskontoret har på kommunstyrelsens uppdrag genomfört en planutredning beträffande särskilt boende för äldre på fastigheten Brunn 1:507, Pilhamn. Fastigheten har komplicerade förutsättningar som dåliga grundförhållande, trafikbuller och pumpstation som kräver skyddsavstånd. På fastigheten finns idag också en infartsparkering som har en mycket låg beläggning på grund av att lokaliseringen inte är attraktiv och att de platser som idag finns i Brunns centrum täcker behovet. En idéskiss till hur ett särskilt boende för äldre skulle kunna utformas på fastigheten har tagits fram av Marge Arkitekter. Den visar att det både trots och tack vare de speciella förutsättningarna går att bygga ett boende med hög kvalitet på platsen. Detta innebär dock att infartsparkeringen inte kan vara kvar. Enligt en genomförd parkeringsutredning för Brunn så räcker emellertid inte infartsparkeringen i Brunns centrum på sikt utan fler platser måste tillskapas där. Om inte detta är möjligt skulle ett alternativ kunna vara att skapa en infartsparkering på kyrkans mark i närheten av busshållplatsen. Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadskontoret att fastigheten Brunn 1:507 är lämplig för särskilt boende för äldre men mindre lämplig för infartsparkering. Kontoret anser därför att uppdrag kan ges att starta planarbetet för särskilt boende för äldre och att det kommande behovet av infartsparkering får utredas i det fortsatta planarbetet för Brunnscentrum.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, Start-PM detaljplan för särskilt boende för Äldre på Brunn 1:507, Pilhamn, 2012-09-24.

Yrkanden

Malin Åberg-Aas (MP) yrkar bifall till förvaltningens förslag med tillägg att:

” Att SBK i planarbetet möjliggör bostäder för såväl unga som gamla.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition på ovanstående yrkanden och finner att nämnden beslutar i enlighet med Åberg-Aas yrkande.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

”Föredragningen på nämnden med anledning av frågan om det går att bygga ett särskilt boende i Pilhamn gav vid handen att det finns en del av fastigheten där det är möjligt. Den del som lämpar sig för detta ligger närmast Ingarövägen och används idag som infartsparkering. Det finns många spännande sätt att arkitektoniskt hantera byggnationen så att buller från vägen inte stör de boende. Det finns också smarta lösningar för att tillvarata den vackra och viktiga miljön i området, inte minst är tillgången till denna miljö viktig för de boende.

Behovet av 40-45 platser i särskilt boende finns inte idag därför är vi positiva till att vi i planen möjliggör att boendet även kan användas för bostäder lämpliga för unga.

Vi socialdemokrater har tydligt markerat att behovet av infartsparkering måste lösas på annat sätt. Idag finns infartsparkeringen i Brunn Centrum men den försvinner i och med den nya detaljplanen för centrum. I arbetet med den planen är det infartsparkeringen i Pilhamn som ska fungera som ersättning. Om den nu försvinner måste det finnas ett nytt alternativ.”

Sändlista

SBK

KS



Tjänsteskrivelse

Diarienummer: 11SPN/0207
Datum: 2012-09-24
Handläggare: Kristina Adolfsson
Kontor/ Enhet: Planenheten
E-post: kristina.adolfsson@varmdo.se

Samhällsplaneringsnämnden

StartPM detaljplan för särskilt boende för äldre på Brunn 1:507, Pilhamn

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för särskilt boende för äldre på Brunn 1:507.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret har på kommunstyrelsens uppdrag genomfört en planutredning beträffande särskilt boende för äldre på fastigheten Brunn 1:507, Pilhamn. Fastigheten har komplicerade förutsättningar som dåliga grundförhållande, trafikbuller och pumpstation som kräver skyddsavstånd. På fastigheten finns idag också en infartsparkering som har en mycket låg beläggning på grund av att lokaliseringen inte är attraktiv och att de platser som idag finns i Brunns centrum täcker behovet.

En idéskiss till hur ett särskilt boende för äldre skulle kunna utformas på fastigheten har tagits fram av Marge Arkitekter. Den visar att det både trots och tack vare de speciella förutsättningarna går att bygga ett boende med hög kvalitet på platsen. Detta innebär dock att infartsparkeringen inte kan vara kvar. Enligt en genomförd parkeringsutredning för Brunn så räcker emellertid inte infartsparkeringen i Brunns centrum på sikt utan fler platser måste tillskapas där. Om inte detta är möjligt skulle ett alternativ kunna vara att skapa en infartsparkering på kyrkans mark i närheten av busshållplatsen.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadskontoret att fastigheten Brunn 1:507 är lämplig för särskilt boende för äldre men mindre lämplig för infartsparkering. Kontoret anser därför att uppdrag kan ges att starta planarbetet för särskilt boende för äldre och att det kommande behovet av infartsparkering får utredas i det fortsatta planarbetet för Brunns centrum.



Tjänsteskrivelse

Bakgrund

2011-03-16 beslöt KS att särskilt boende för äldre utgår ur uppdraget om detaljplanen för Brunnens centrum. Bakgrunden är att Samhällsbyggnadskontoret bedömt att planområdet inte kan inrymma både ett särskilt boende med 40 lägenheter, ca 80-100 vanliga lägenheter och ca 400 kvm lokalyta. Istället uppmanades samhällsplaneringsnämnden att undersöka om det går att möjliggöra ett särskilt boende för äldre i Pilhamn inom kommunens fastighet Brunn 1:507.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadskontoret har med anledning av KS beslut genomfört en planutredning för att undersöka möjligheterna till särskilt boende för äldre på Brunn 1:507, Pilhamn.

Förutsättningar

Läge och avgränsning

Fastigheten Brunn 1:507 är belägen sydost om Ingarö kyrka på nordöstra sidan av Ingarövägen. Ytan är 3,4 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av kommunen.

Planförhållanden

Som detaljplan för området gäller byggnadsplan Bp147 antagen den 2 december 1954. Planen anger idrottsändamål.

Översiktsplan

En ev utbyggnad med äldreboendestäder på fastigheten är i enlighet med intentionerna i ÖP även om området inte är direkt utmärkt. I ÖP sägs att Brunn har ett ökat behov bostäder för personer i olika åldrar med olika behov. I området kring Brunn planeras för ett vårdboende och ett seniorboende.

Pågående markanvändning

Fastighetens södra del närmast Ingarövägen används som infartsparkering. Parkeringen som inrymmer 99 platser servar även en förskola i fd Pilhamns skola den på intilliggande fastigheten Brunn 1:756. En speciell avsläppningsslinga har byggts för lämning av barn. Kommunen har tecknat ett 25-årigt avtal med SL om infartsparkeringen som gäller fr.o.m. 2005-07-20. SL har medfinansierat parkeringen. Då infartsparkeringen strider mot gällande plan har tillfälligt bygglov lämnats t.o.m. 2020-01-18.

Norr om och i anslutning till parkeringen finns en byggnad som är outhyrd och skall rivas. I tomtens nordöstra hörn ligger en pumpstation. Pumpstationen skall byggas om och ingå i den framtida infrastrukturen på Ingarö. Stationen kommer att betjäna 15 000 personer. En pumpstation kräver ett skyddsavstånd på minst 50 meter. Luktreducering och skorsten kan ev minska behovet av skyddsavstånd. I anslutning till pumpstationen finns även ledningar som behöver servitut i en kommande detaljplan.

Längs Ingarövägen går en gång och cykelväg.

Markförutsättningar/geotekniska förhållanden/geologi



Tjänsteskrivelse

WSP Samhällsbyggnad genomförde 2006 en översiktlig geoteknisk utredning för Brunn 1:507 med anledning av de dåvarande planerna på seniorboende på fastigheten. Marken består av ett lerområde med omgivande fastmarkspartier. Planerade byggnader kommer att behöva stödpålar med t.ex. betongpålar. Om uppfyllnad över nuvarande markyta behöver göras för gator, innergårdar, ledningar m m kan det bli aktuellt med grundförstärkningsåtgärder även för dessa. En mer detaljerad geoteknisk undersökning behöver göras vid projektering av framtida byggnader.

Störningar

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

Landskapsbild

Fastigheten ingår till största delen i ett större område som av Riksantikvarieämbetet förklarats vara av riksintresse för kulturmiljövården (AB55) med bl.a. Ingarö kyrka, prästgård, Ödmanska skolan och senare skolbyggnader. Tomten är dock omgiven av både äldre och yngre bebyggelse. På kyrkans fastighet Brunn 1: 15 är en ny församlingsgård uppförd. Byggnadens utformning anknyter till den äldre bebyggelsen. Värmdö bostäders hus på Brunn 1:495 är moderna byggnader i två våningar men med färgsättning och formspråk som fungerar bra tillsammans med den äldre bebyggelsen.

Planutredning

Förutsättningarna för vård/boende på fastigheten är komplicerade med tanke på trafikbuller, skyddsavstånd till pumpstationen, översvämningssrisk, grundläggningsförhållanden m m. Samtidigt finns många gynnsamma förutsättningar som att fastigheten ligger inom ett område av riksintresse för kulturminnesvården med Ingarö kyrka och 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 vilket är faktorer som är av betydelse för lokalisering av ett särskilt boende.

Idéskiss

För att utreda möjligheten till ett särskilt boende av god kvalitet på fastigheten har Marge Arkitekter anlitats. Marge har stor kunskap i projektering av särskilt boende för äldre med flera prisbelönta projekt. En idéskiss till utformning av byggnader och tomt har presenterats för samhällsbyggnadskontoret i augusti. Idéskissen har baserats ett lokalprogram som tagits fram i samråd med kundvals- och finansieringsavdelningen.

Strandskyddet, grundläggningsförhållandena, översvämningssrisken och skyddsavståndet till pumpstationen medför att bebyggelsen behöver placeras så nära vägen som möjligt. Det i sin tur påverkar infartsparkeringen och skulle kunna medföra höga bullernivåer för boendet. Idéskissens huvudprincip innebär därför att inre kommunikationsytor och gemensamma utrymmen förläggs mot vägen och att boende/sovrum förläggs mot den tysta sidan mot sjön eller mot atriumgårdar. Byggnaden utformas i ett plan – med undantag för vissa



Tjänsteskrivelse

personalutrymmen – för att undvika isolering av de boende och skapa sammanhängande längre kommunikationsytor för de boende som har stora rörelsebehov. Närheten till vägen blir på detta sätt en fördel då det ger kontakt med omvärlden genom uppglasade partier i kommunikationsytor och dagrum/matsal etc. Byggnadens utformning är avsedd att anknyta till den äldre bebyggelsen men ändå utgöra ett eget unikt inslag i miljön.

Den nuvarande infarten till området behålls men parkering och ingång förläggs till norra delen mot sjön. I planeringen av utemiljön tas de goda förutsättningarna tillvara med gångvägar/spång till kyrkan och övrig bebyggelse i området och sjön. Se bilaga BRUNN - VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE / SKISS / 120816.

Parkeringsutredning

En parkeringsutredning för Brunn har på kontorets uppdrag genomförts av Trivector. Syftet var att klargöra nuvarande och framtida behov av parkeringar för olika ändamål i Brunn, inklusive infartsparkeringen i Pilhamn. Resultatet har redovisats för kontoret i augusti.

Parkeringsutredningen visar att infartsparkeringen i Pilhamn har en mycket låg beläggning vilket tros bero på avståndet till busshållplatsen, till service och att det idag inte är fullt på infartsparkeringen i centrala Brunn där det finns tillgång till service. Utifrån dagens behov räcker infartsparkeringen i centrala Brunn men på sikt krävs betydligt fler.

För att det ska vara attraktivt att ställa bilen och istället ta bussen ska en infartsparkering både vara lokaliserad i närheten av service och busshållplats. Infartsparkeringen i Pilhamn uppfyller inget av de kriterierna och har därför låg beläggning. En flyttning av busshållplatsen närmre infartsparkeringen skulle sannolikt öka attraktiviteten något men skulle å andra sidan innebära längre gångavstånd från busshållplatsen till kyrkan vilket kan vara en mindre lämplig lösning med tanke på tillgängligheten till kyrkan för äldre och rörelsehindrade. Möjligheten att istället försöka flytta infartsparkeringen till kyrkans mark nära hållplatsen vid Ingarö kyrka bör därför utredas i samarbete med SL och Ingarö kyrka.

Uppskattning av grundläggningsåtgärder

För att få en uppskattning av grundläggningskostnaderna har Ramböll anlitats. En översiktlig beräkning baserad på den tidigare geotekniska undersökningen från 2006 och idéskissen till särskilt boende har presenterats i augusti. Beräkningen visar att en traditionell pålning för byggnaden ger en merkostnad på ca 12 % för grundläggningen jämfört med platta på mark. Om pålning för omgivande markytor ska göras kan ett mer rationellt alternativ vara att inte påla med betongpålar utan att installera KC-pelare i hela området.

Kontorets synpunkter

Idéskissen till särskilt boende som Marge Arkitektkontor tagit fram visar att det är möjligt att bygga ett särskilt boende för äldre med hög kvalitet på fastigheten Brunn 1:507. Förslaget visar på att de komplicerade förutsättningarna kan utnyttjas på ett positivt sätt till just den boendeformen.

Den nuvarande infartsparkeringen är inte en optimal lokalisering och för att få en större utnyttjandegrad bör platserna helst flyttas till Brunns centrum. Om detta inte visar sig möjligt bör möjligheterna till att anordna en infartsparkering på kyrkans mark nära busshållplatsen utredas i samarbete med SL och Ingarö kyrka.



Tjänsteskrivelse

Uppskattningen av grundläggningskostnaderna visar på en ca 12 % högre nivå på grund av att marken måste pålas vilket får anses rimligt med tanke på markens beskaffenhet.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadskontoret att fastigheten Brunn 1:507 är lämplig för särskilt boende för äldre men mindre lämplig för infartsparkering. Kontoret anser därför att uppdrag kan ges att starta planarbetet för särskilt boende för äldre och att det kommande behovet av infartsparkering får utredas i det fortsatta planarbetet för Brunnens centrum.

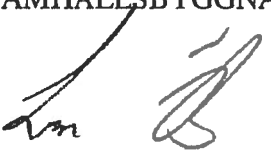
Ärendets beredning

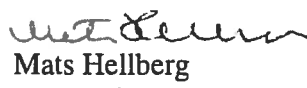
Ärendet har beretts att samhällsbyggnadskontorets planenhet i samråd med mark- och exploateringsenheten och kundvals- och finansieringsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
1	Brunn- Vård- och omsorgsboende / Skiss / 120816.	Bilägges
2	Parkeringsutredning Brunn	Bilägges ej
3	PM Dimensionering/Utredning för pålgrundläggning	Bilägges ej

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET


Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef


Mats Hellberg
Planchef



BOENDE

MÅLGRUPP



Boende



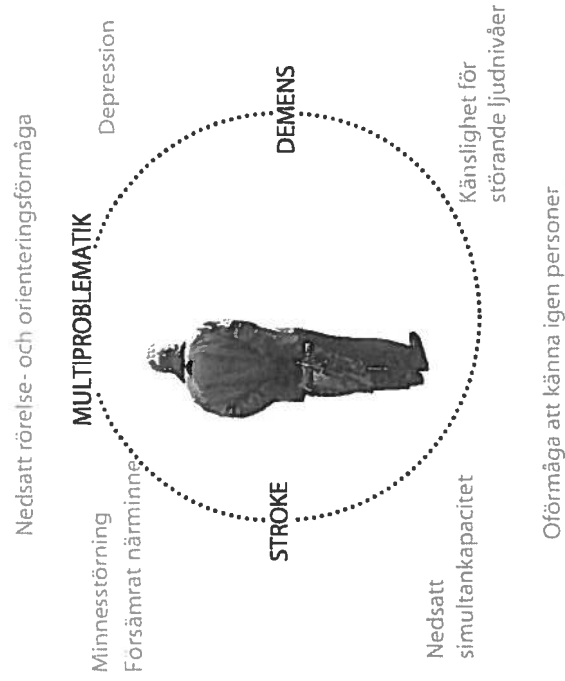
Anhöriga



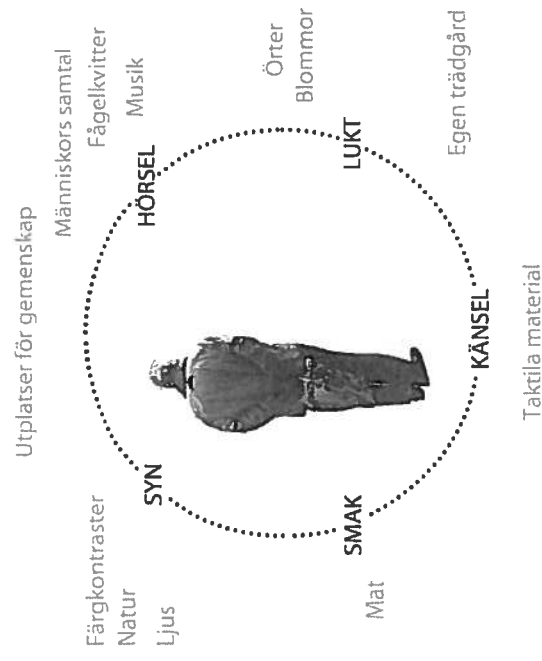
Personal



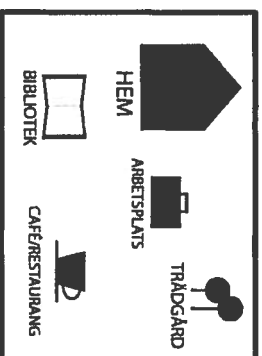
VANLIGT FÖREKOMMANDE PROBLEM



HUR KAN VÅRA SINNEN STIMULERAS I NÄRMILJÖN?



ARKITEKTONISK UTFORMNINGEN PÅVERKAR HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



MINNEN

Igenkännbara rum från platser man vistats i tidigare tas med in i vårdmiljön.

Ex Dagrum blir Vardagsrum, Ingång blir Lounge / Entré

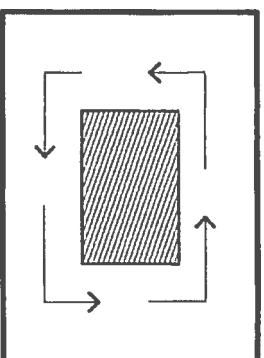
Mer ex.:

Arbetsplats - lysa rum, mötesrum,

Bibliotek - läsplatser, informationsdisk, utställning

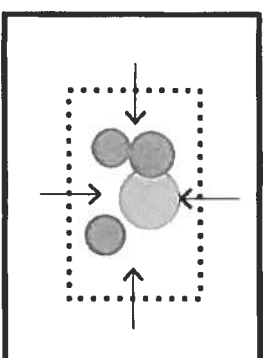
Restaurang - olika typer av bord och sittningar

Hem - sovrum, kök, matrum



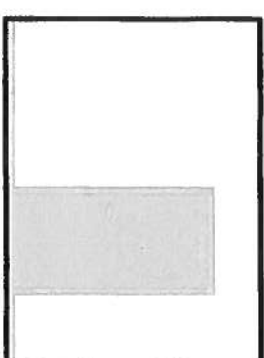
ORIENTERING

Oavbruten rörelse Inga återvändsgränder



NATUR

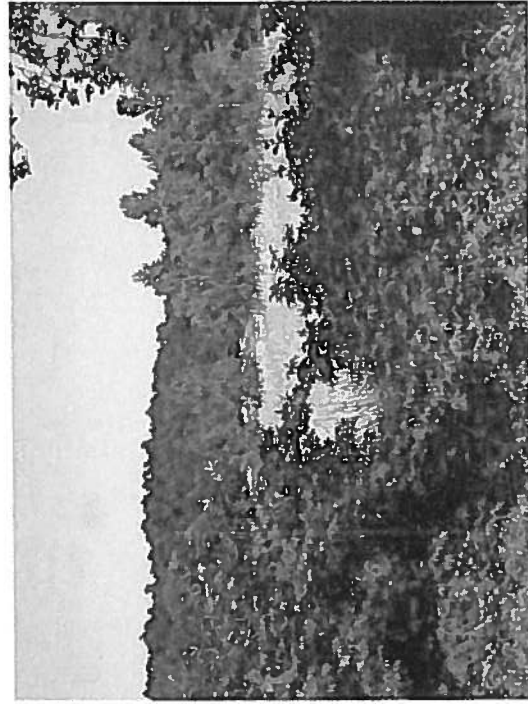
Grönska och ljus som rehabiliteringsmetod Innesluta gårdar möjliggör trygg vistelse i natur.



IDENTIFIERING

Färgkontraster förtydligar miljön i form av kontrasterverkan, koder och ledtrådar.

Ref Helle Wijk, Colour perception in old age, 2002.



PLATSEN

ÖVERSIKTSKARTA BRUNN KARAKTÄRER OCH KVALITÉER I NÄROMRÅDET

KULTURHISTORISK

MILJÖ

Kyrka med omgivande kyrkogård. Vacker promenad slinga. Möjligt att delar av kyrkogården kan nås via tillgänglig gjord yta.

Riksanliktvårnärbelet har utpekats område som riksintresse för kulturmiljö-vården.



AKTIVITETER

Förskola och hembygdsgränd ger en livfull närmiljö. Möjligt med interaktion mellan verksamheter

UTSIKTER / VYER
Vacker natur vy över vatten, vass och ålskog samt dess djurliv



NATUR
Ålskog, vass och vatten



KOLLEKTIVTRAFIK

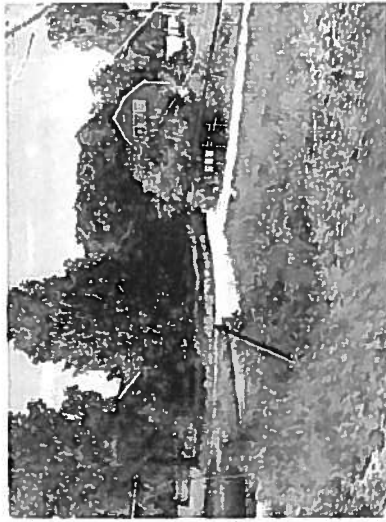
Närhet till kollektivtrafik, underlättar för besökare samt personal.



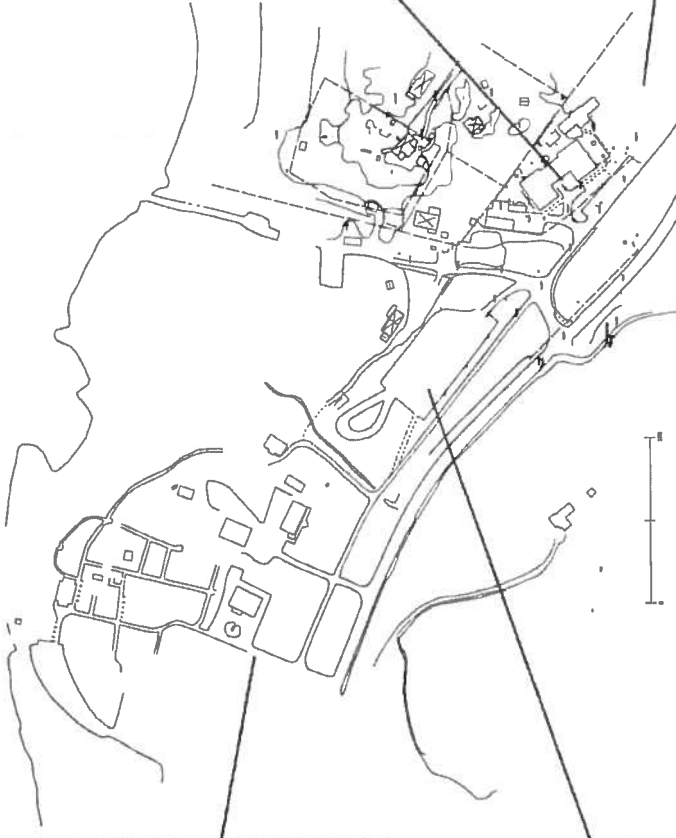
KUPERAD TERRÄNG
Berg nord-öst om tomten

HANDEL / SERVICE
ICA och bensinstation inom gångavstånd.

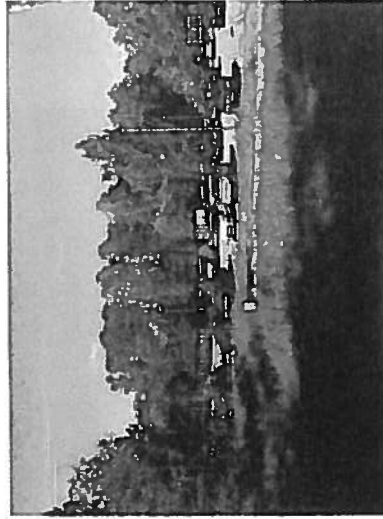
STATIOIL
ICA



Pilhamsskolan



Flerbostadshus

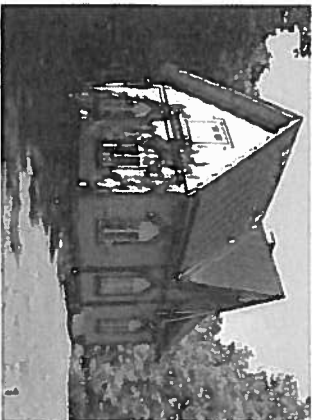


Infartsparkering

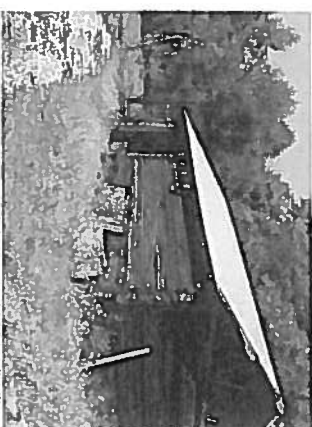


Småhusbebyggelse

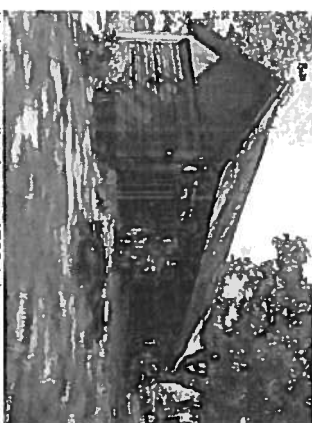
FASTIGHET 1:756 MED INTILLIGGANDE KULTURHISTORISK BEBYGGELSE



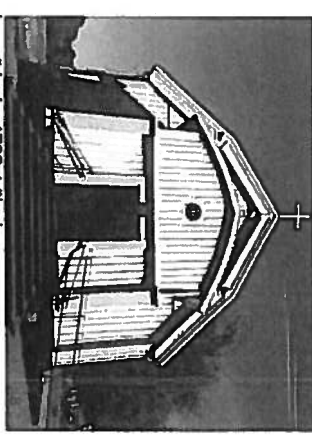
Hermydismuseum, ursprungligen fattigsluga f ca 1870. Senare skola och bostad åt barnmorska.



Johannesdalstaden, en räladad skod i Mörtnvik till 1990, pågående färdigställande på nuvarande plats, tak sedan 2008.



Kyrklogen, troligtvis sent 1700-tal.



Ingårå kyrka 1792, träkyrka



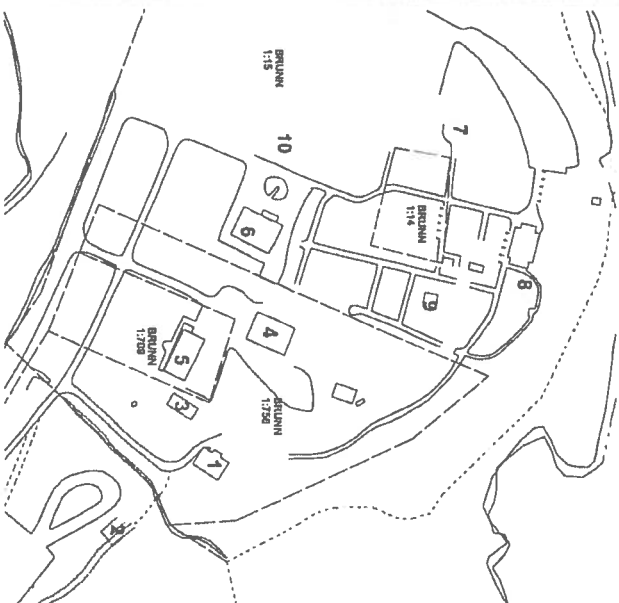
Pilhamns skola f 1923



Klockstapeln f 1871



Klockargården - som den sått sedan 1861



Ingårå nya församlingshem



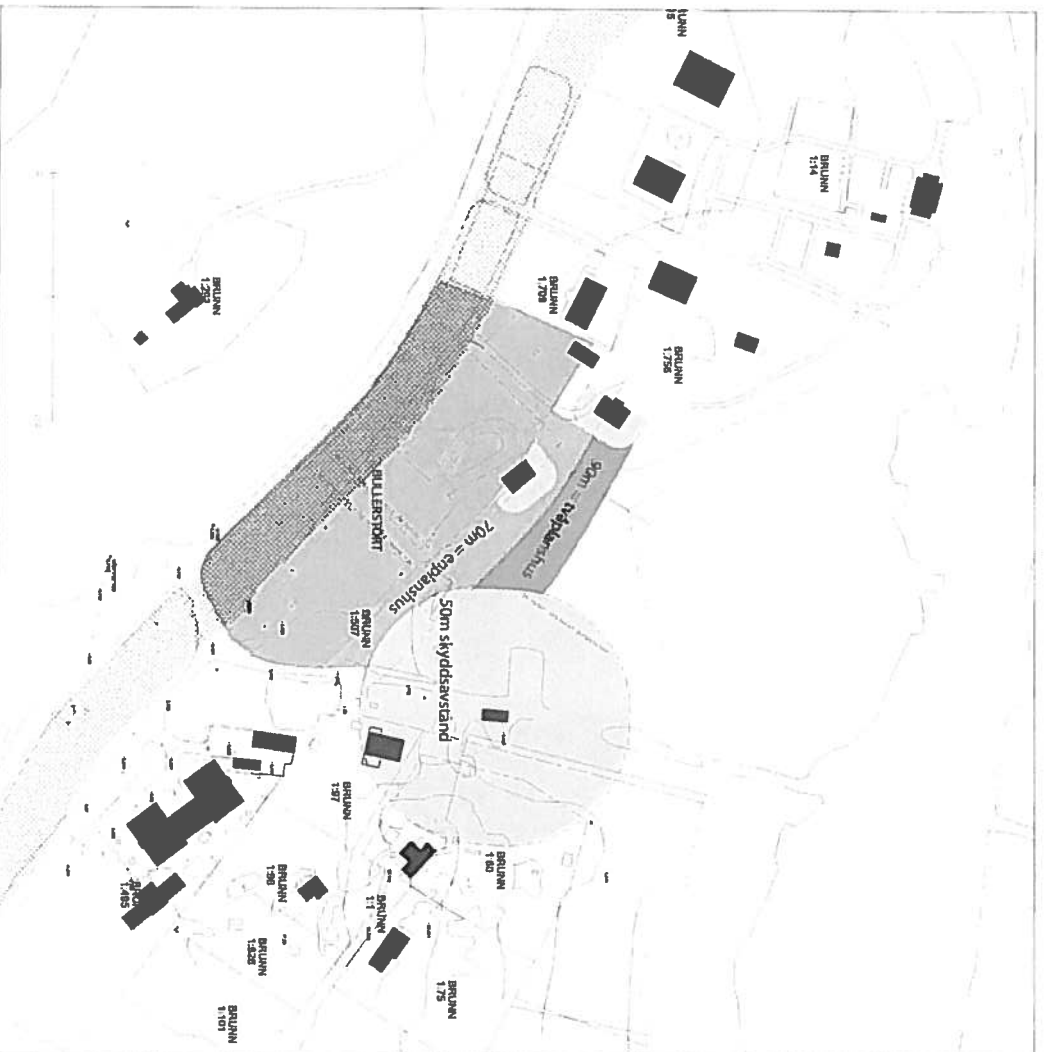
Ingårå församlingshem

FASTIGHET BRUNN 1:507 OCH 1:756
ANSLUTANDE MARK OCH BYGGNADER
1:2000



VATTEN	TRÄDGÅRD / PARK
VASS	BIL / PARKERING
SKOG (AL)	GC
	Grön, ej omhändertagen yta

1:2000



Brand / Lukt

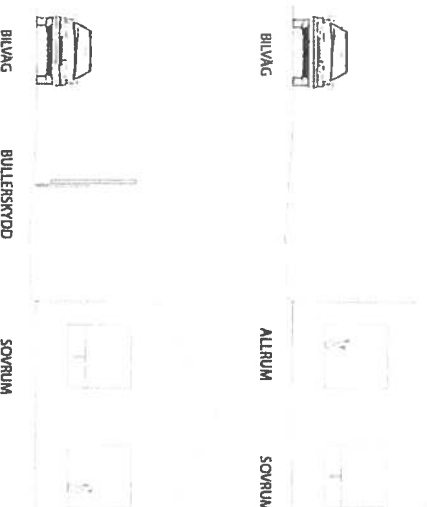
2 plus

1p1hus

BULLERS

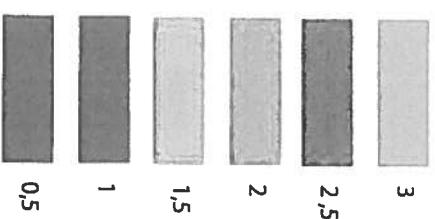
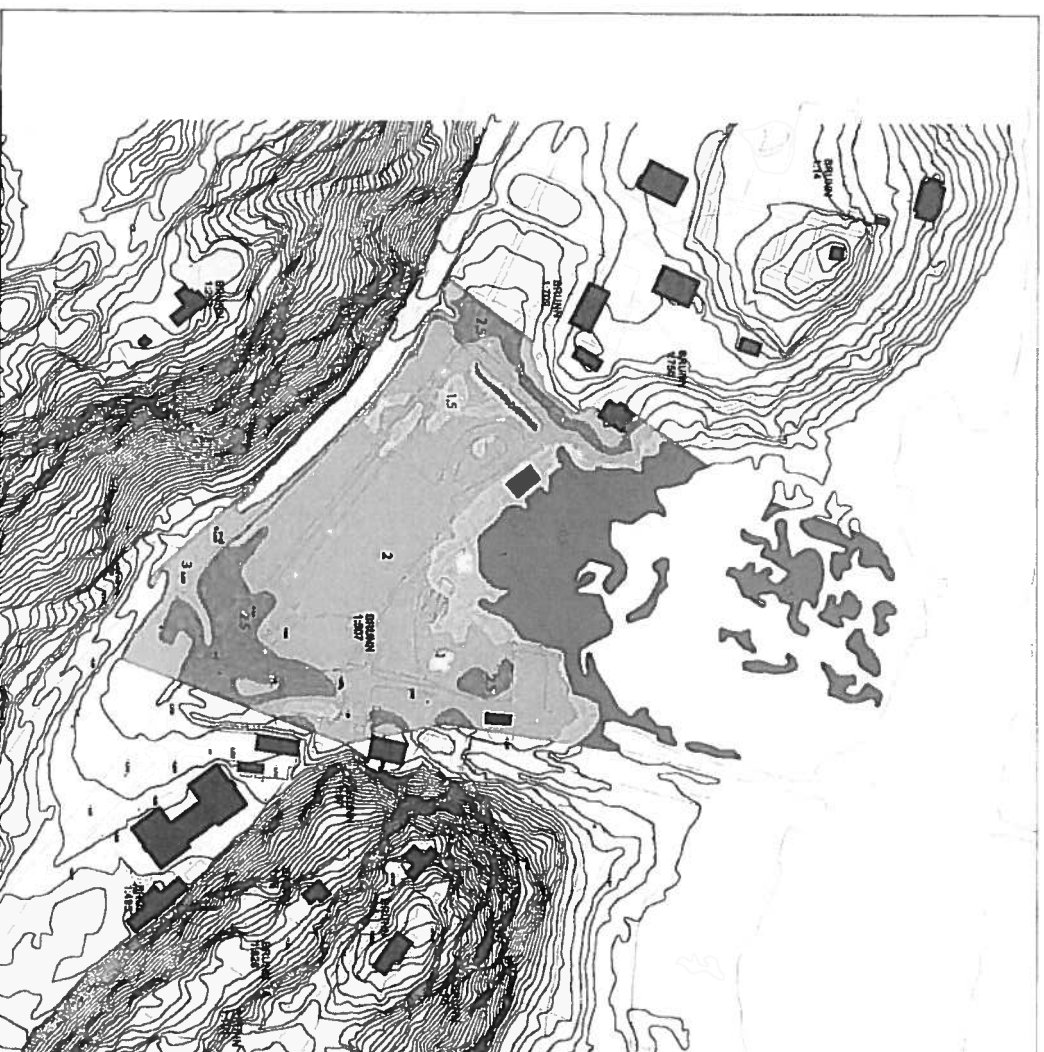
TILL VÄG

ÖP 2010-2030 585





HÖJDER -ÖVERSÄMNINGSRISK 1:2000



OK! 2m över vattennivå

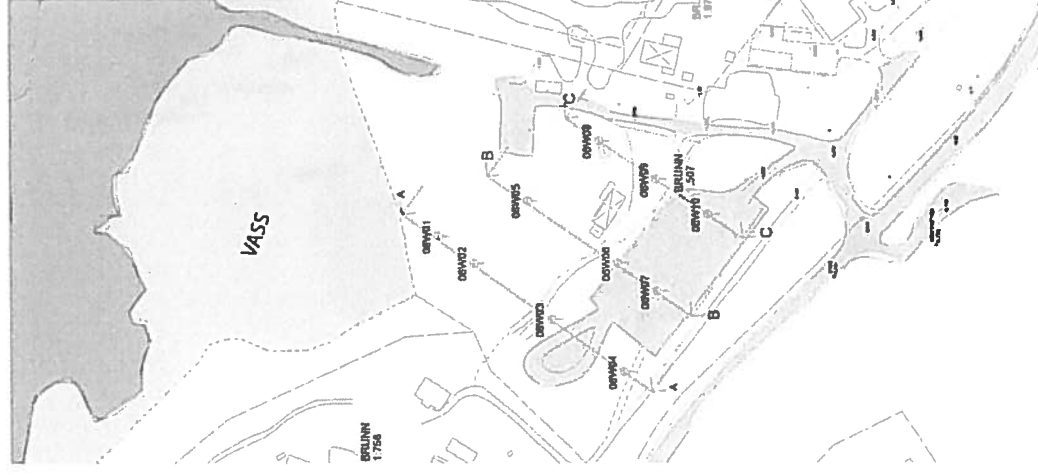
"Klimat- och sårbarhetsutredningen beräknar att nivån i norra Östersjön kan stiga med en knapp meter. Vinlen 2006 steg vattennivån i Värmdö med 140 cm under en kort period till följd av starka vindar. I ett blöjare och blåsigare klimat måste man räkna med att höga vattennivåer inträffar oftare med risk för omfattande skador på lågt placerade och sjöbåda anläggningar och byggnader. En annan negativ effekt att beakta är sämre avrinning i diken och kullerter eller rent av baktöden.

Rekommendationer

Risker för översvämningar och skred ska beaktas i planering och tillståndsprövning. Byggnation på låglänta och kustnära leror bör föregås av geoteknisk undersökning. Ingen ny bebyggelse bör tillåtas mindre än två meter över medelvattennivån."

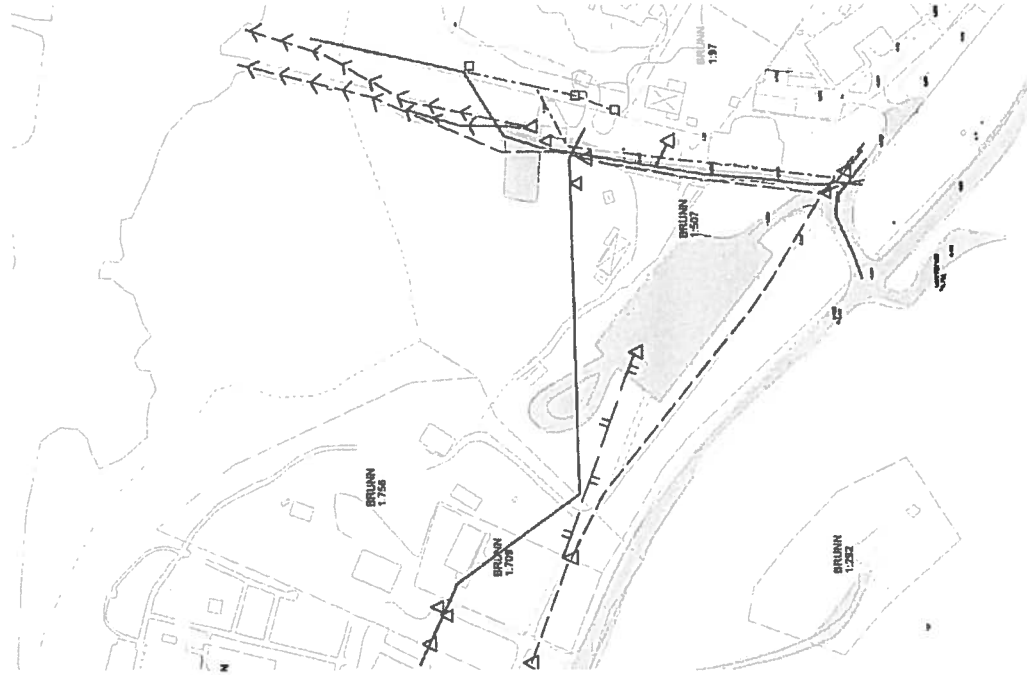
ÖP 2010-2030 s 86

GEO - UTSÄTTNINGSPUNKTER 1:2000



Geoteknisk undersökning
utförd av WSP 2006

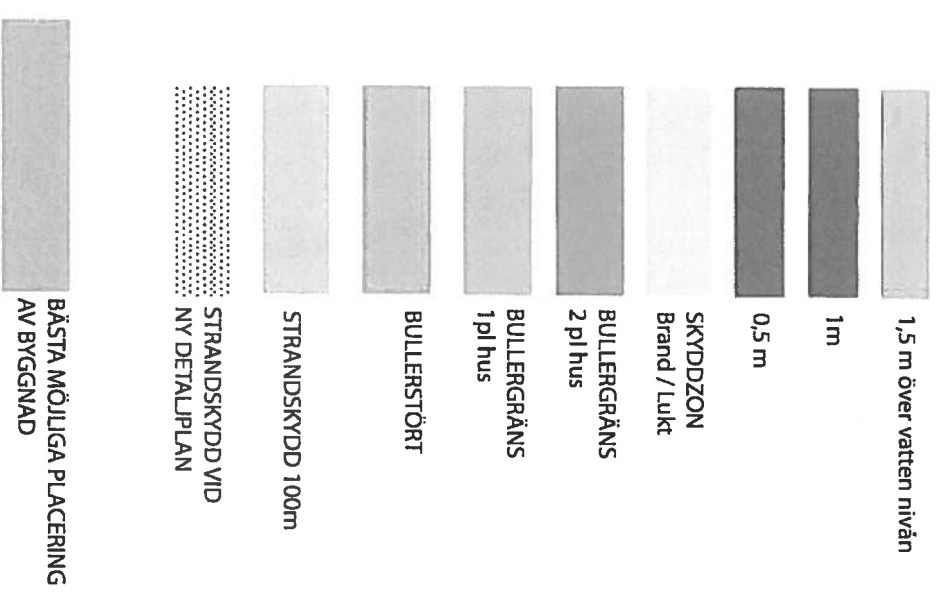
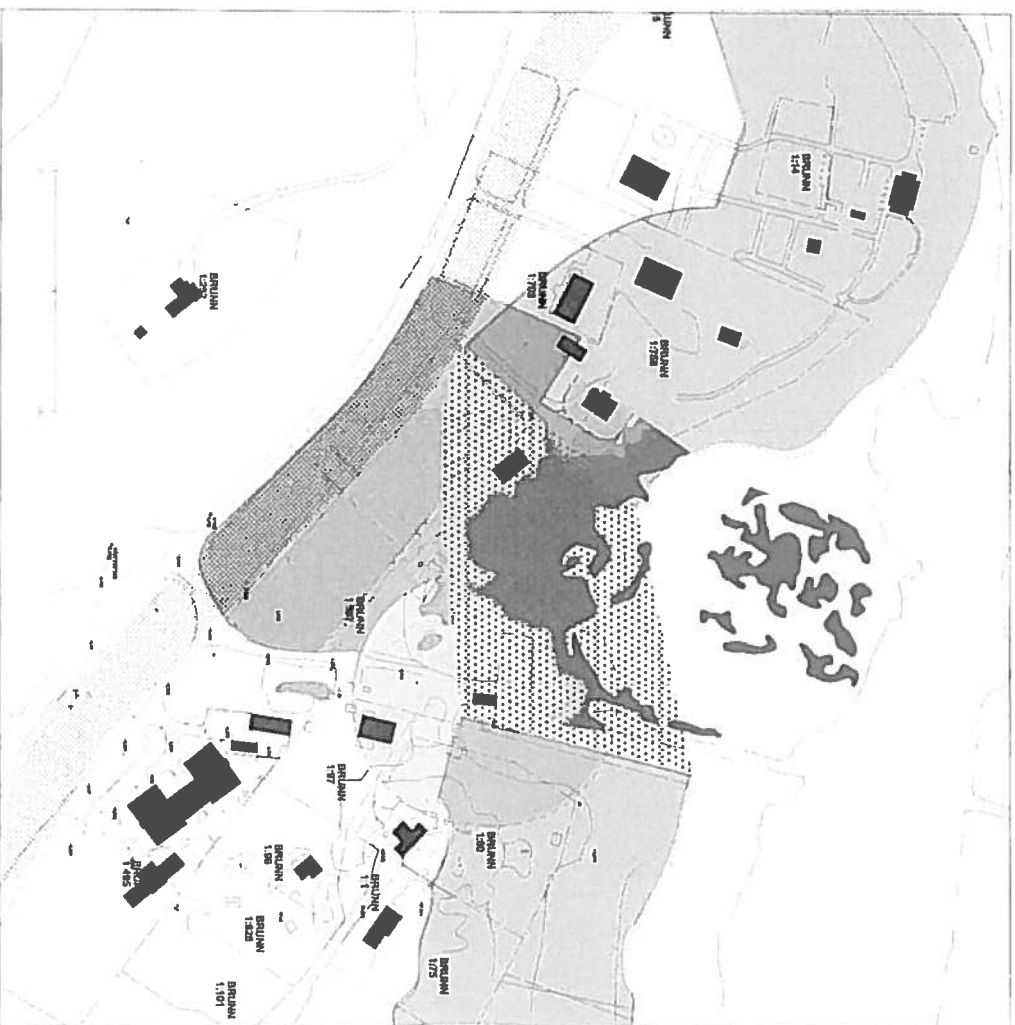
VA - ANLÄGGNING 1:2000



BRUNN - VÄRD- OCH OMSORGSBOENDE / SKISS / 120816

mange

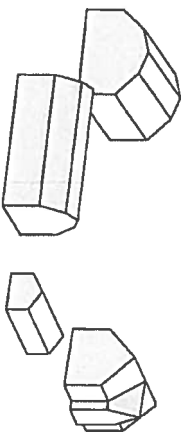
SAMLAD TOMTANALYS SKYDD OCH RISKZONER



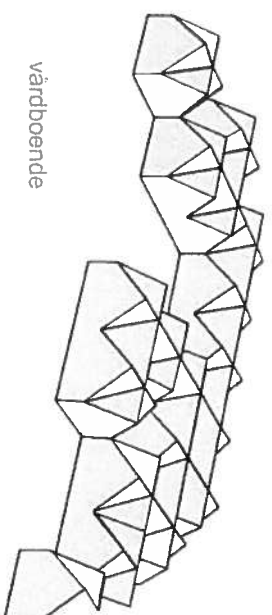


FÖRSLAGET

GESTALTNINGSKONCEPT



omkringliggande struktur



vårdboende

Uppbruten struktur smälter in i existerande skala

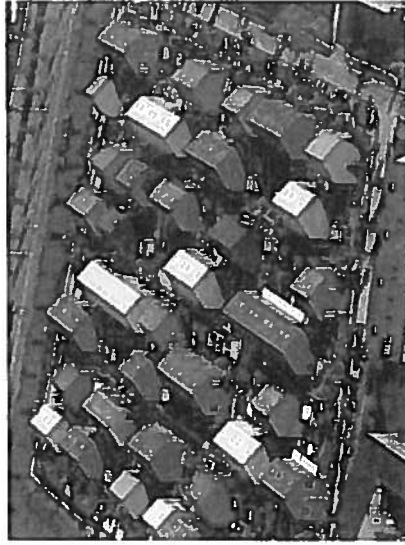
REFERENSER UPPBRUTEN STRUKTUR



Gammelstad, Luleå



Norra Vram, Marge



Hagen Islands, MVRDV

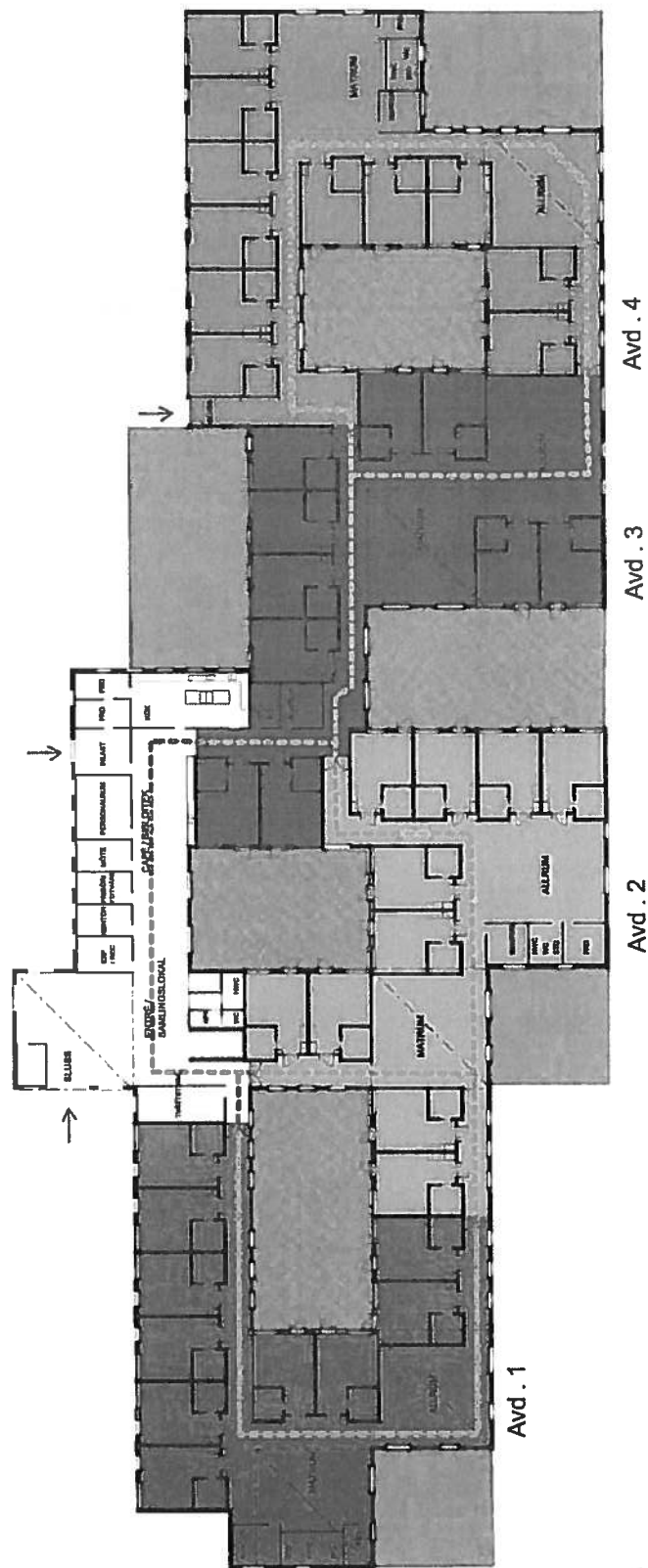


Äppelträdgården, White

SITUATIONSPLAN, SKALA 1:1000



RÖRELSE- OCH AVDELNINGSSCHEMA 1:400



1:400

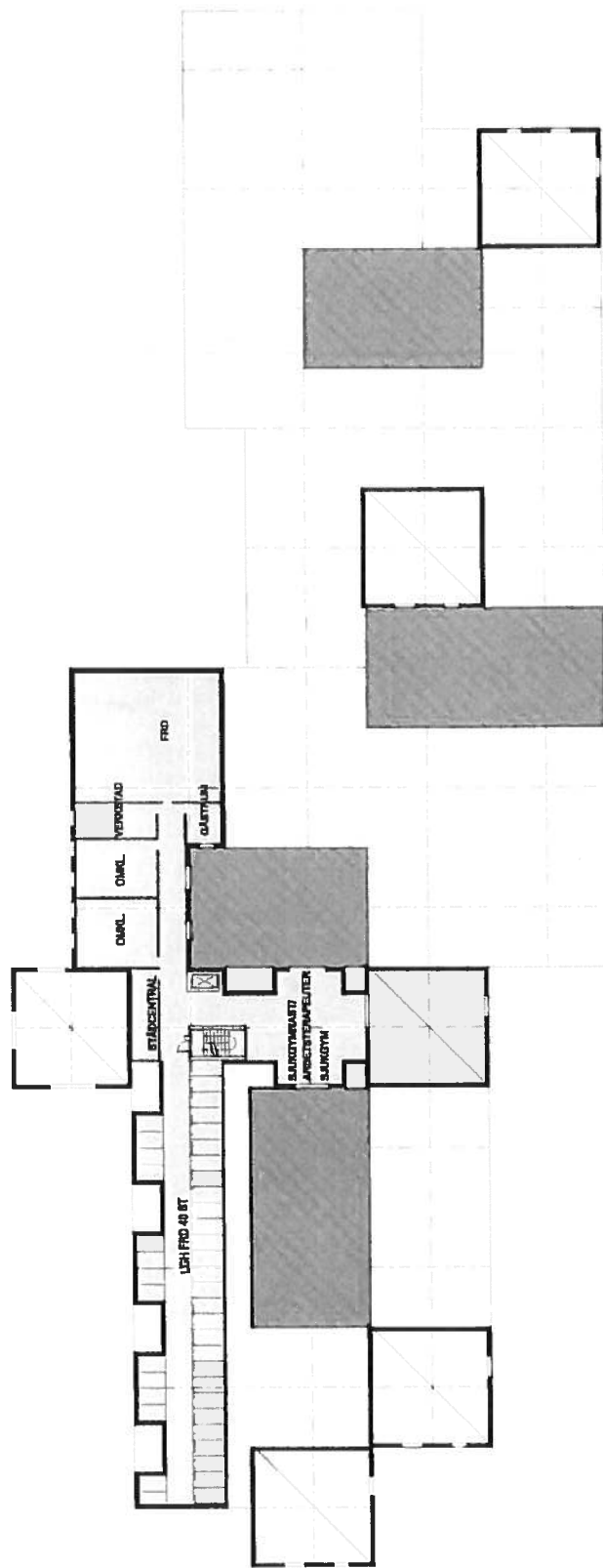


ENTRÉPLAN: BTA 3485 kvmm

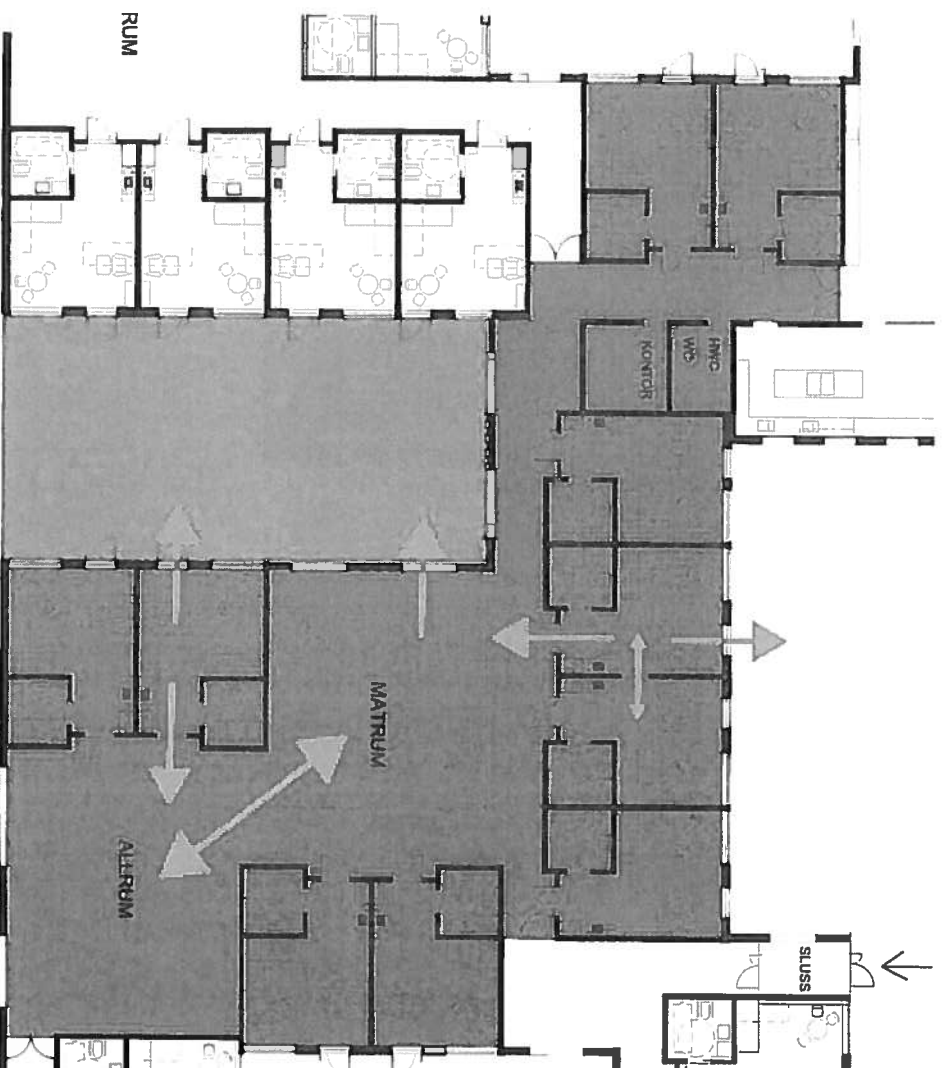
BRA 3364 kvmm

TOTAL: BTA 4270 kvmt

BRA 4097 kvtt



EXEMPEL AVDELNING, UTBLICKAR OCH SIKTLINJER
1:200



REFERENSER GÄRDAR



Hagen Islands, MVRDV



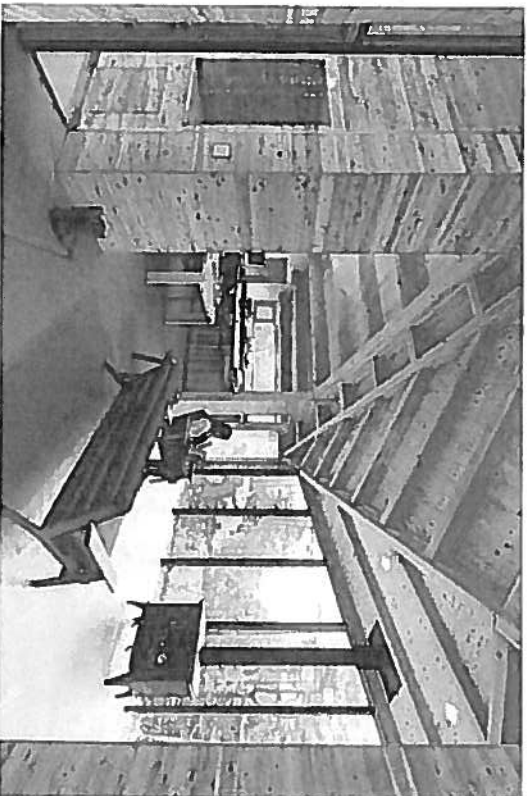
Norra Vram, Marge



Vigs Ångar, vårdboende i Skåne.



REFERENSER TAK



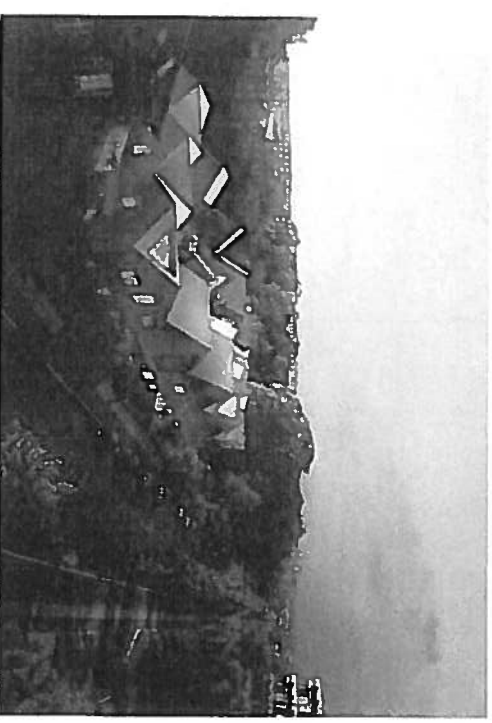
Inbetween house, Koji Tsutsui Architect & Associates



Norra Vram, Marge

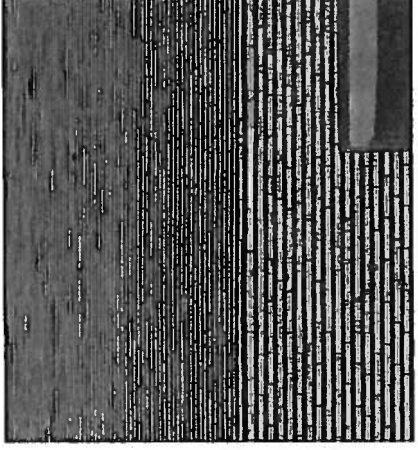
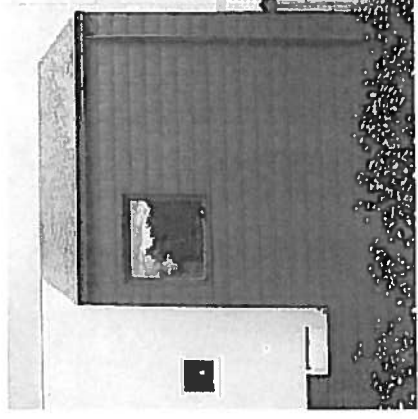
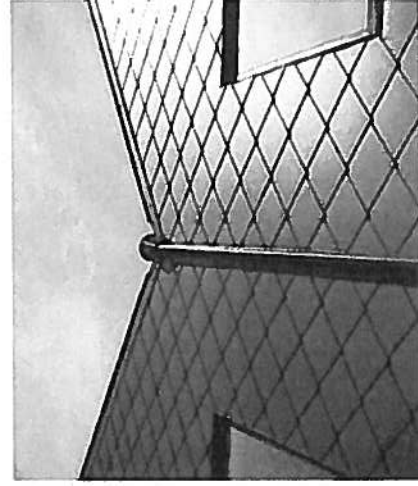
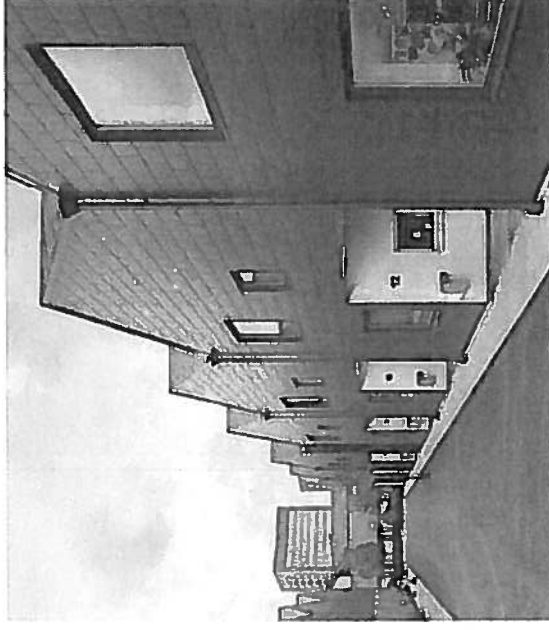


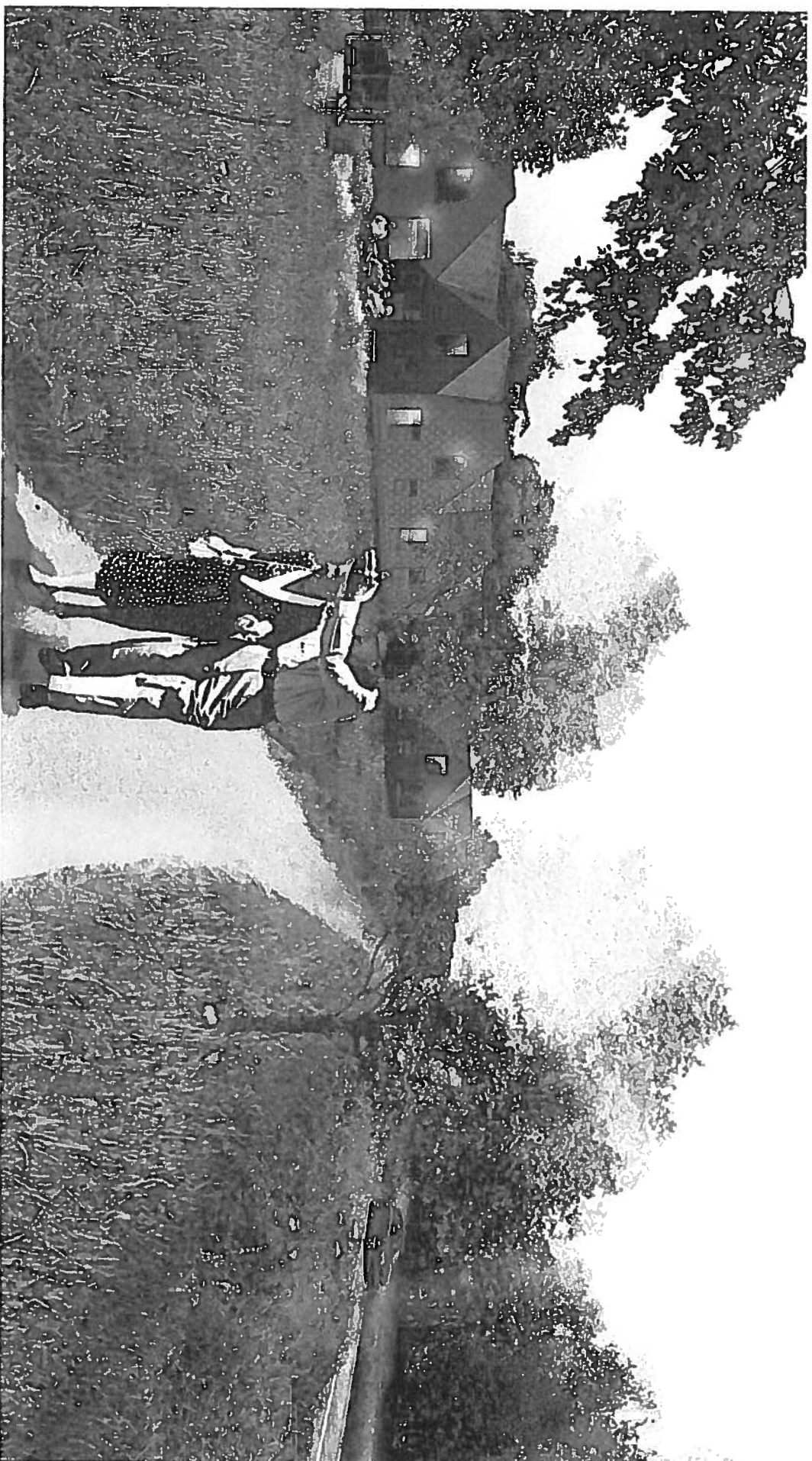
Äppelträdgården, White



Healthcare center, Nord arkitektur

REFERENSER FASAD OCH TAKMATERIAL

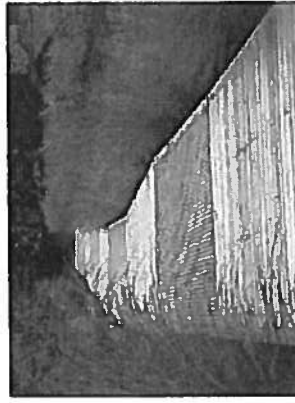




REFERENSER MATERIAL VÄXTLIGHET

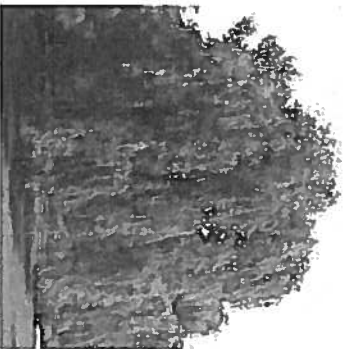


Park utanför vårdboendet



Gårdsmiljöer

REFERENSER MATERIAL VÄXTLIGHET

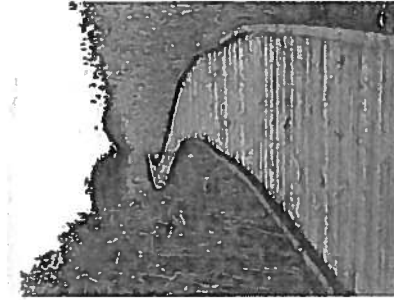
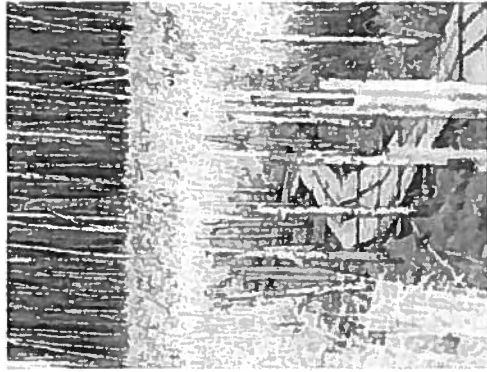


Parkträd, Salix och Al



Parkering i skog

REFERENSER GÅNGVÄGAR I ALSKOG



Spångar/filkgånglighet i vassen



Spångar i alsumpskogen

LAND

