



Handläggare
Yvonne Karlsson
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
13SPN/0749

Antagande av detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739, Vargbacken

Förslag till beslut

1. Detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739, Vargbacken antas.
2. Utställningsutlåtande godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra en bebyggelse för ett seniorboende om ca 140 lägenheter i två resp. fyra våningsplan med tillhörande gemensamhetslokal, parkeringsytor och kvartersväg i området beläget i del av Brunn 1:1. Marken för seniorboendet ska enligt beslut upplåtas med tomträtt. Del av Brunn 1:505 berörs av tekniska anläggningar samt del av lokalgata. Syftet med planen är vidare att detaljplanlägga fastigheten Brunn 1:739 för icke störande småindustriell verksamhet, hantverk och kontor. Planbestämmelser införs om störningsskydd. Planläggningen av Brunn 1:739 skapar förutsättningar för planerade seniorbostäder norr om fastigheten, bl.a. genom att planen medger bulleravskärmande byggnader som kan avskärma det industribuller som idag förekommer inom Brunn 1:739. Planen möjliggör också en utökning av verksamhetsområdet mot söder på del av Brunn 1:1. Detaljplanen omfattar även Entreprenadvägen och del av Gamla Brunnsvägen som utgör tillfartsväg till området från väg 646.

Huvuddelen av planområdet är beläget inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Del av Entreprenadvägen ligger inom primär skyddszon. Grundvattenförekomsten är utpekad som en av länets viktigaste och har hög prioritet för skyddsåtgärder. Erforderliga tillstånd för byggnation och markåtgärder inom skyddszon för Ingarö vattentäkt har beviljats av bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden.

Ett flertal utredningar och undersökningar har genomförts som underlag för planen och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Fokus i miljökonsekvensbeskrivningen ligger på skydd av Ingarö vattentäkt, industribuller från intilliggande verksamhetsfastighet Brunn 1:739, deponi/markföreningar på Brunn 1:739 samt natur- och rekreationsvärden.

I samband med utställning av planförslaget från 2014-05-13 till 2014-06-09 inkom 12 yttranden. Länsstyrelsen har lämnat ärendet utan åtgärd. Trafikverket anser att kommunen ska avvakta antagandet av planen tills Trafikverket och kommunen är överens om vilka åtgärder som krävs i korsningen Entreprenadvägen/väg 646 och hur dessa ska genomföras och finansieras. Trafikverket har efter att yttrande inkommit muntligen meddelat att inga medel för fortsatt arbete med väg 646, aktuell vägsträcka och korsning, har beviljats i den nationella vägplanen för åren 2015-2018.

Lantmäteriet påpekar några brister i grundkartan och har lämnat synpunkter på ansvar för dagvatten, åtkomst till g-område natur, samt att även del av Brunn 1:760 berörs av planförslaget. Bygg- och miljökontoret yttrar sig att de varit delaktiga i planprocessen samt att de prövat tillstånd för åtgärder inom vattenskyddsområde och lämnar några kommentarer. Trafikförvaltningen tar åter upp det relativt långa avståndet från planerade bostäder till närmsta busshållplatser med tanke på att målgruppen är seniorer, 55+. TeliaSonera Skanova meddelar att de har markförlagda ledningar inom planområdet och att de förutsätter att kostnader som uppkommer i samband med flytt bekostas av den som initierar flytten. Storstockholms brandförsvaret (SSBF) anser att det är otydligt i riskanalysen hur förening av grundvattnet kan hindras genom snabba insatser som säkerställs genom att entreprenörer och räddningstjänst känner till vattenskyddsföreskrifter. SSBF anser även att det är otydligt vad som avses med beredskapsplan och hur det säkerställs att sådan plan upprättas och införlivas samt att omhändertagande av släckvatten bör ingå i beredskapsplanen. SSBF påpekar även vikten av närhet till brandpost med tillräckligt flöde. I yttrandet från SSBF tas även eventuell problematik upp som kan uppstå med närheten mellan seniorboendet och industriområdet och att detta kan innebära begränsningar i verksamheten i samband med ansökan om tillstånd enligt Lag om Brandfarlig och explosiv vara.

Ett antal fastighetsägare och enskilda har invändningar mot att den nya bostadsbebyggelsen är för omfattande och hamnar för nära Dalhuggets villaområde och att det med hänsyn till naturvärden, bl.a. större vattensalamander samt grundvattentäkt bör utredas alternativ placering av seniorboendet. Synpunkter har även lämnats på att vandringsvägar för salamandrar inte är tillfredsställande utrett. Önskemål om upprustning av gångväg mellan Dalhugget och de nya planerade bostäderna har framförts. Slutligen har farhågor lyfts fram om att de kooperativa hyresrätter som planeras för seniorboende omvandlas till bostadsrätter som vem som helst kan köpa in sig på, ifall inte tillräckligt många seniorer visar intresse av att bosätta sig i området.

Synpunkterna i samband med utställningen har föranlett att planförslaget inför antagandet har reviderats och plangränsen lagts tillbaka så att Brunn 1:760 inte omfattas



av detaljplanen. Plankartan har kompletterats med g även för område B2 så att åtkomsten av g-området för natur tryggats. Grundkartan har kompletterats med koordinater i x- och y-led och reviderats med avseende på omfattningen av ga:2. Ansvar för dagvatten har klarlagts och genomförandebeskrivning kompletterats med text om detta. Genomförandebeskrivningen har även kompletterats med upplysning om att den som önskar flytta Skanovas ledning bekostar flytten.

Samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställningen.

Avseende Trafikverkets yttrande anser Samhällsbyggnadskontoret att tillkommande bebyggelse för seniorbostäder inte kommer att få så stor inverkan på in- och utfart från väg 646 att detaljplanen inte skulle kunna gå för antagande i kommunfullmäktige. Inflyttning i planerade bostäder kan tidigast ske då planen vunnit laga kraft och kommunalt vatten och avlopp finns framdraget via Gamla Brunnsvägen. Detaljplanen för förändringsområde Gamla Brunnsvägen går för upp för antagandebeslut i samhällsplaneringsnämnden parallellt med detta ärende i augusti 2014. Innan kommunalt VA kan dras fram i Gamla Brunnsvägen måste denna plan vinna laga kraft. Med hänsyn till eventuell överklagandetid för dessa planer kommer inte inflyttning i planerade seniorbostäder kunna ske förrän tidigast i slutet av år 2016. Bostäderna planeras att uppföras etappvis under tre års tid. Under denna tidsperiod bör avtal kunna tecknas med Trafikverket om åtgärder och finansiering och fortsatt arbete med vägplan och åtgärder kunna utföras. Kontoret anser därför att detaljplan för Vargbacken kan antas i kommunfullmäktige under hösten 2014 och föreslår vidare att fortsatt förhandling sker med Trafikverket snarast enligt tidigare beslut i SPN.

Bakgrund

- 2006-10-11 KS godkänner start-PM
- 2007-09-13 KS beslut om godkännande av ramavtal mellan Ingarö Seniorboende Kooperativ Hyresrättsförening och kommunen
- 2008-01-30 KF beslut om att ansöka hos Länsstyrelsen om revidering av Ingarö vattenskyddsområde och vattenskyddsföreskrifter
- 2010-03-02 STN beslut om att införliva Brunn 1:739 i programarbetet
- 2010-06-08 STN beslut om programsamråd
- 2010-10-19 STN godkänner programsamrådsredogörelse
- 2010-12-05 direktiv från ledningen att Brunn 1:739 ska utgå ur detaljplanen
- 2011-05-17 SPN beslut om samråd för planförslag avseende del av Brunn 1:1 mfl
- 2011-10-18 samt 2011-11-15 SPN godkännande av samrådsredogörelser för planförslag avseende del av Brunn 1:1 mfl
- 2012-05-31 Länsstyrelsen beslut om vattenskyddsområde och vattenskyddsföreskrifter för Ingarö vattentäkt

- 2012-10-09 ansökan om tillstånd för byggnation och åtgärder inom skyddsområde inlämnas till Bygg- och miljökontoret för Brunn 1:1 mfl
- 2013-01-16 KS godkännande av avtal avseende planläggning mm för del av Brunn 1:1 mellan Värmdö kommun, Seniorboende Ingarö Kooperativ hyresrättsförening och Alliance Fastighetsutveckling AB. I avtal anges att detaljplanen kan komma att utökas med Brunn 1:739 inför utställning.
- 2013-04-16 SPN beslut om samråd för detaljplan Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1
- 2013-06-18 BMHN beslut om tillstånd inom vattenskyddsområde, Brunn 1:1 mfl
- 2013-08-20 SPN godkännande av samrådsredogörelse för detaljplan Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1
- 2013-08-27 ansökan om tillstånd för byggnation och åtgärder inom skyddsområde inlämnas till Bygg- och miljökontoret för Brunn 1:739 mfl
- 2014-04-01 BMHN beslut om tillstånd inom vattenskyddsområde, Brunn 1:739 mfl
- 2014-04-29 SPN beslut om utställning av sammanslagen detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739
- 2014-05-13 till 2014-06-09 planförslaget utställt

Ärendebeskrivning

Detaljplaneförslaget

Planområdet inom del av Brunn 1:1 samt del av Brunn 1:505 är idag i huvudsak obebyggt och utgörs av naturmark och väg. Området används för närrökreation och skogsbruk. På Brunn 1:739 bedrivs småindustriell verksamhet. Huvuddelen av planområdet är beläget inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Del av Entreprenadvägen passerar primär skyddszon. Grundvattenförekomsten är utpekad som en av länets viktigaste och har hög prioritet för skyddsåtgärder.

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra en bebyggelse för ett seniorboende om ca 140 lägenheter i två resp. fyra våningsplan med tillhörande gemensamhetslokal, parkeringsytor och kvartersväg i området beläget i del av Brunn 1:1. Marken för seniorboendet ska enligt beslut upplåtas med tomträtt. Del av Brunn 1:505 berörs av tekniska anläggningar samt del av lokalgata. Syftet med planen är vidare att detaljplanlägga fastigheten Brunn 1:739 för icke störande småindustriell verksamhet, hantverk och kontor. Planbestämmelser införs om störningsskydd. Planläggningen av Brunn 1:739 skapar förutsättningar för planerade seniorbostäder norr om fastigheten, bl.a. genom att planen medger bulleravskärmande byggnader som kan avskärma det industribuller som idag förekommer inom Brunn 1:739. Planen möjliggör också en utökning av verksamhetsområdet mot söder på del av Brunn 1:1. Bebyggelsen på Brunn 1:739 regleras till en största byggnadsarea om 40 % av fastighetsarean. Planområdet förses med kommunalt vatten- och avloppsnät. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Entreprenadvägen och del av Gamla Brunnsvägen utgör tillfartsväg till området från väg 646.

Ett flertal utredningar och undersökningar har genomförts som underlag för planen: natur- och rekreationsvärden, bullerutredningar, dagvatten- och grundvattenutredningar, riskanalyser, arkeologisk utredning, groddjur, förprojektering väg, miljögeoteknisk utredning och åtgärdsprogram för marksanering Brunn 1:739. En miljöbedömning har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Utöver detta har tillståndsansökningar för byggnation och markåtgärder inom skyddszon för Ingarö vattentäkt tagits fram.

Utställningen

I samband med utställning av planförslaget från 2014-05-13 till 2014-06-09 inkom 12 yttranden, varav fem från fastighetsägare/enskilda personer.

Samtliga utav yttranden föranledda förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställningen.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739, Vargbacken kan antas med de föreslagna revideringarna efter utställningen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för ombyggnad av Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen, dagvattenanläggningar, marksanering mm regleras i avtal mellan exploitörer och kommunen. Kommunen svarar för ombyggnaden av Entreprenadvägen i det fall detaljplanen som antas och vinner laga kraft innefattar bostadsbebyggande. Färdig gata inom allmän plats är förutsatt i den tomträtsavgäld som exploitören ska betala.

Kommunen svarar för kostnaden att ta bort sin tidigare avfallsdeponi på Brunn 1:739. Återställande, kostnader för kontroll mm regleras i avtal.

Blivande exploitörer svarar för kostnader för byggande och anläggande på kvartersmark.

Kostnaderna för VA betalas enligt gällande taxa vid tillfället för anslutning.

Kostnaden för el- och tele debiteras enligt gällande taxa.

Kostnaderna för planläggning betalas i samband med bygglov.

Lantmäterimyndigheten fattar beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt de bestämmelser som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga.

Kommunen äger idag föreslagen tillkommande mark för verksamhetsområdet.

Konsekvenser för miljön

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

Konsekvenser för medborgarna

Utbudet av bostäder för seniorer + 55 år ökar på Ingarö. Nya verksamheter kan etableras på Brunn 1:739 och tillkommande mark på del av Brunn 1:1 med möjlighet till lokala arbetstillfällen. Del av skogsmark/närreklamationsområde för närboende försvinner i och med exploatering av bostäder. Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen byggs om till högre standard och förses med gångbana och belysning. Bullerrestriktioner/störningsskydd införs på befintligt verksamhetsområde.

Ärendets beredning

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

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta med illustrationsplan	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Genomförandebeskrivning	Bilaggs
4	Miljökonsekvensbeskrivning, MKB	Bilaggs
5	Utställningsutlåtande	Bilaggs
	Övriga utredningar	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige
SBK

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Staffan Kjellman
Tf Mark och exploateringschef