



Handläggare
Ylva Sjögren
Omsorgs- och välfärdssektorn

Diarienummer
15VON/18

Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande angående detaljplan för Brunn 1:507, Pilhamn

Förslag till beslut

Yttrandet godkänns

Beslutsnivå

Vård- och omsorgsnämnden

Sammanfattning

Samhällsplaneringsnämnden har beslutat om samråd under tiden 2015-01-16– 2015-02-05 för Brunn 1:507, särskilt boende i Pilhamn, Under samrådet skickas information om detaljplanen ut för synpunkter till berörda parter. Vård- och omsorgsnämnden är berörd part och har därför valt att yttra sig i ärendet. Behovet av ett nytt särskilt boende i kommunen är stort. Ingarö är dessutom den kommundel som helt saknar särskilt boende. Placeringen i Pilhamn har 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. Strandområdet kommer också att göras mer tillgängligt för personer med rörelsehinder. Den planerade bebyggelsen ger goda förutsättningar för ett attraktivt och ändamålsenligt särskilt boende för äldre.

Bakgrund

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

Ärendebeskrivning

Samhällsplaneringsnämnden har beslutat om samråd under tiden 2015-01-16– 2015-02-05 för Brunn 1:507, särskilt boende i Pilhamn, Värmdö kommun Under samrådet skickas information om detaljplanen ut för synpunkter till berörda parter så som länsstyrelsen, andra förvaltningar, organisationer och föreningar samt till fastighetsägare inom området och fastighetsägare vars fastighet gränsar mot planområdet. Under samrådet vill kommunen ha in



synpunkter som förbättrar beslutsunderlaget. Synpunkterna kan handla om felaktigheter eller att man inte delar kommunens syn i en viss fråga som behandlas i den aktuella planen. En lika värdefull synpunkt är att man samtycker om något. Synpunkterna som kommer in redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse som läggs upp på projektets sida på kommunens hemsida. Redogörelsen ligger sedan till grund för fortsatt planarbete.

Detaljplanens syfte är att tillskapa ett särskilt boende för äldre med möjlighet att utnyttja boendet för ungdomsbostäder, om behovet att särskilt boende skulle vara mindre än beräknat. Syftet är också att göra strandområdet mer tillgängligt för naturupplevelser för både boende och allmänheten. Det särskilda boendet får uppföras i högst två våningar och är tänkt att inrymma fyra avdelningar med en bruttoarea på ca 4000 kvm. 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 trafikbuller m.m. 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. Strandområdet kommer också att göras mer tillgängligt för personer med rörelsehinder.

För att utreda möjligheten till ett särskilt boende av god kvalitet på fastigheten har ett arkitektkontor anlåtits för att ta fram en idéskiss till utformning av byggnad och tomt. Idéskissen har baserats på ett lokalprogram som tagits fram i samråd med kundvals- och finansieringsavdelningen. Den planerade bebyggelsen kommer att förläggas så att kommunikationsytor och gemensamhetsutrymmen placeras mot Ingarövägen. Alla lägenheter ska orienteras mot tyst sida, inner/atriumgård eller mot sjösidan. För kommunikationsytor och gemensamhetsutrymmen ska bullerreducerande åtgärder göras i väggar och fönster. Uteplatser förläggs till atriumgårdar eller gårdar med vägg/bullerplank mot vägen och mot sjösidan. Extra uteplatser avses dock tillåtas i anslutning till gemensamma utrymmen i form av balkonger mot nordväst - och sydvästsidan för att ge möjlighet till utsikt och kontakt med omgivningen även utomhus.

Bedömning

Detaljplanen för Brunn 1:507, Pilhamn är en förutsättning för att inom rimlig tid åstadkomma ett nytt särskilt boende i kommunen. Förslaget medger det som finansieringsnämnden för äldreomsorg tidigare angivit som behov i ärenden som överlämnats till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut. Förslaget till detaljplan föreslås tillstyrkas av vård- och omsorgsnämnden.

Finansieringsnämnden för äldreomsorg har vid ett antal tillfällen behandlat ärenden rörande behov av nya särskilda boenden. I ett första skede i ärendet Framtida behov av särskilt boende dnr 11FNÄ/22 där lokaliseringen av ett särskilt boende i Pilhamn tillstyrktes samt att i samband med detaljplaner i Gustavsberg avsätta mark för ytterligare två särskilda boenden. Behoven beräknades för åren 2011 – 2022.

I rapporten Framtidens äldrelev och äldreomsorg i Värmdö kommun dnr 13FNÄ/0024 behandlades frågan om framtida boende för äldre inklusive särskilt boende. I september 2014 beslutade finansieringsnämnden för äldreomsorg i ärendet Behov av nytt särskilt boende i Brunn/Pilhamn om att hemställa hos kommunstyrelsens fastighetsutskott om att ge förslag på ett preliminärt hyreskontrakt för nytt särskilt boende i Brunn/Pilhamn dnr 14FNÄ/104. I ärendet sägs att boendet ska bestå av cirka 50 lägenheter och inrymma lokaler för dagvård. Boendet behöver färdigställas för att tas i bruk under 2016. Under hösten 2014 har fastighetsenheten erhållit ett lokalprogram som underlag för sina beräkningar. Lokalprogrammet inrymmer 45 lägenheter vara fem större med möjlighet för parboende. Förslag på preliminärt hyreskontrakt kommer att presenteras för vård- och omsorgsnämnden i februari 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen ger byggrätt på ca 4000 kvm och medför ett högre och mer effektivt utnyttjande av kommunens mark vilket är en positiv ekonomisk konsekvens. Uppförande och drift av särskilt boende innebär kostnader för kommunen och intäkter i form av avgifter/hyror.

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. Genomförandet av detaljplanen innebär att strandområdet kommer att bli mer tillgängligt och attraktivt för allmänheten. Planen bedöms inte komma att medföra betydande miljöpåverkan då den medför ingen eller en något positiv påverkan på miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Behovet av ett nytt särskilt boende i kommunen är mycket stort. Ingarö är dessutom den kommundel som helt saknar särskilt boende. Placeringen i Pilhamn har 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. Strandområdet kommer också att göras mer tillgängligt för personer med rörelsehinder. Den planerade bebyggelsen ger goda förutsättningar för ett attraktivt och ändamålsenligt särskilt boende för äldre.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen permanentar den nuvarande anläggningen till förskolan i f.d. Pilhamns skola och möjliggör en anläggning till förskolan vid Mäster Palms väg, Lövhamra förskola. Förskolorna har tillsammans plats för ett hundratal barn. Angöringarna underlättar hämtning och lämning av barnen och ökar trafiksäkerheten vilket är positiva konsekvenser för barnen.

Den ökade tillgängligheten till strandområdet är positivt för de näraliggande förskolorna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av sektorn för omsorg och välfärd.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Tjänsteskrivelse 2015-01-20 (föreliggande)	Bilaggs



Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
2	Förslag till yttrande angående detaljplan för Brunn 1:507, Pilhamn 11SPN/0207	Bilaggs
2	Information om samråd under tiden 2015-01-16-2015-02-05 för Brunn 1:507, särskilt boende i Pilhamn, Värmdö kommun	Bilaggs
4	Plan- och genomförandebeskrivning 2014-11-20	Bilaggs
5	Plankarta	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadskontoret

Maria Larsson Ajne

Sektorschef omsorgs- och välfärdssektorn

Ylva Sjögren

Kvalitetschef



Handläggare
Ylva Sjögren
Omsorgs- och välfärdssektorn

Diarienummer
15VON/18

Samhällsbyggnadskontoret,
planenheten

Yttrande angående detaljplan för Brunn 1:507, Pilhamn 11SPN/0207

Vård- och omsorgsnämnden ställer sig bakom föreslagen detaljplan. Behovet av ett nytt särskilt boende i kommunen är stort. Ingarö är dessutom den kommundel som helt saknar särskilt boende. Placeringen i Pilhamn har 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. Strandområdet kommer också att göras mer tillgängligt för personer med rörelsehinder. Den planerade bebyggelsen ger goda förutsättningar för ett attraktivt och ändamålsenligt särskilt boende för äldre.

VÄRMDÖ KOMMUN

Jan Dolk
Ordförande vård- och omsorgsnämnden

Maria Larsson Ajne
Sektorschef omsorgs- och välfärdssektorn



2015-01-12

Diarienummer
11SPN/0207

Till berörda av pågående
planering, enligt sändlista

**Information om samråd under tiden 2015-01-16– 2015-02-05 för
Brunn 1:507, särskilt boende i Pilhamn, Värmdö kommun**

Samhällsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att utarbeta en detaljplan för rubricerat område. Ni får detta brev för att ni är berörda av detta arbete.

Utarbeta detaljplan för särskilt boende och med möjlighet till tillfällig användning som bostäder för unga. Detaljplanen ska medge ett 50-tal lägenheter i särskilt boende och byggande i två plan.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede och samråd äger rum enligt datum ovan.



Under samrådet skickas information om detaljplanen ut för synpunkter till berörda parter så som länsstyrelsen, andra förvaltningar, organisationer och föreningar samt till fastighetsägare inom området och fastighetsägare vars fastighet gränsar mot planområdet.

Under samrådet vill kommunen ha in synpunkter som förbättrar beslutsunderlaget. Synpunkterna kan handla om felaktigheter eller att man inte delar kommunens syn i en viss fråga som behandlas i den aktuella planen. En lika värdefull synpunkt är att man samtycker om något. Synpunkterna som kommer in redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse som läggs upp på projektets sida på kommunens hemsida. Redogörelsen ligger sedan till grund för fortsatt planarbete.

Var vänlig vänd

Samråd pågår under perioden 2015-01-16 – 2015-02-05.

Planhandlingarna finns att ta del av:

1. På kommuntorget i kommunhuset där blädderexemplar av alla handlingar och bilagor finns samt karta i fullskala.
Adress: Skogsbovägen 9-11 i Gustavsberg.
Öppet: mån-ons 8-17, tor 8-19 och fre 8-13.
2. På kommunens hemsida under länken www.varmdo.se/planer

Skriftliga synpunkter ska vara kommunen tillhanda senast 2015-02-05.

Synpunkter kan lämnas på två sätt:

1. Via e-post till varmdo.samhallsbygg@varmdo.se
2. Med brev till Samhällsbyggnadskontoret, Planenheten,
Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg.

Kom ihåg att uppge namn, eventuell fastighetsbeteckning och diarienumret **11SPN/0207**. Varje skrivelse diarieförs hos kommunen och är en offentlig handling.

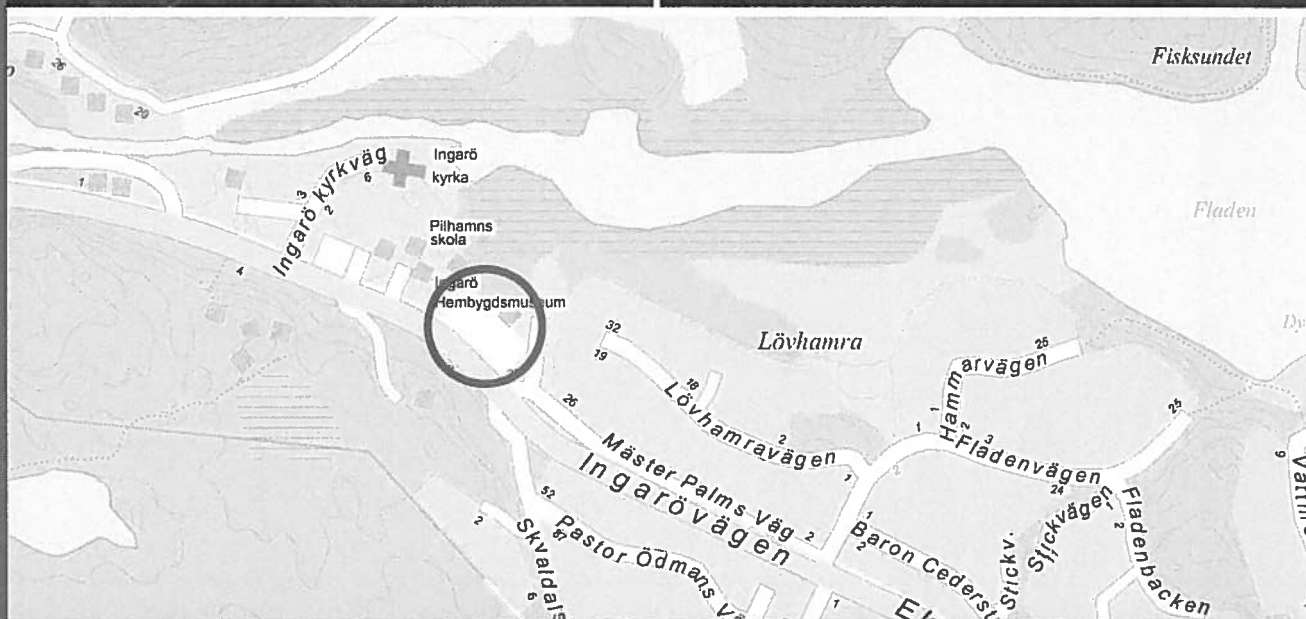
Om flera personer delar samma åsikter kan man skriva ett gemensamt brev. Kom ihåg att uppge allas namn och fastighetsbeteckningar samt diarienumret.

De sakägare som senast under utställningstiden framfört skriftliga synpunkter som inte kunnat tillgodoses har möjlighet att senare överklaga detaljplanens antagandebeslut.

Frågor om detaljplanen besvaras av:

Projektledare Terese Jörgensen

Telefon via växeln: 08-570 470 00



Detaljplan för

Brunn 1:507, Pilhamn

Värmdö kommun

Plan- och genomförandebeskrivning 2014-11-20

Samrådshandling PBL 2010:900

SPN 2014-12-16

Dnr: 11SPN/0207

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING
Brunn 1:507, Pilhamn
Dnr: 11SPN/0207
Värmdö kommun



INLEDNING	5
PLANHANDLINGAR	5
PLANERINGSUNDERLAG.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPMILJÖBALKEN	5
ENLIGT PBL 2010:900	5
PLANDATA	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTSPLAN 2012-2030	7
DETALJPLAN.....	7
BEHOVSBEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
NATURMILJÖ- OCH REKREATIONSVÄRDEN	7
STRANDSKYDD	8
LANDSKAPSBILD.....	8
KULTURMILJÖ	9
GEOLOGI	10
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	11
VATTENSTÅND	11
BEFINTLIG BEBYGGELSE.....	11
OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE	12
TILLGÄNGLIGHET	12
BARNPERSPEKTIVET	12
GATOR OCH TRAFIK.....	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
STÖRNINGAR	14
PLANFÖRSLAGET	15
TILLKOMMANDE BEBYGGELSE	15
PARK OCH NATURMARK.....	16
STRANDSKYDD	16
LANDSKAPSBILD	17
GATOR OCH TRAFIK.....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
BARNPERSPEKTIVER	19
GENOMFÖRANDE	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	19



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	20
EKONOMISKA FRÅGOR	22
TEKNISKA FRÅGOR.....	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
MILJÖKONSEKVENSER.....	22
SOCIALA KONSEKVENSER	23
EKONOMISKA KONSEKVENSER	23
MEDVERKANDE	23



INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta 2014-11-20
- Plan- och genomförandebeskrivning 2014-11-20
- Behovsbedömning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning 2014-09-12

PLANERINGSUNDERLAG

- Skiss till vård- och omsorgsboende Marge Arkitekter 2012
- Bullerutredning Trivector 2014
- Naturvärdesbedömning Svensk Ekologikonsult 2014
- Översiktlig geoteknisk utredning WSP 2006

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att tillskapa ett särskilt boende för äldre med möjlighet att utnyttja boendet för ungdomsbostäder, om behovet att 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 KAPMILJÖBALKEN

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

ENLIGT PBL 2010:900

Planprocessen påbörjades efter ikraftträdandet av den nya plan- och bygglagen 2010:900 och följer därför denna.

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 sjön Fladen.



foto över planområdet med omgivning

Orto-

Översiktlig beskrivning av planområdet

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

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

Området ligger kollektivtrafiknära och har goda kommunikationer.

Areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Brunn 1:507. Ytan är ca 3,5 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Markägare är Värmdö kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2012-2030

Planförslaget är i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2011-12-14 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

Som detaljplan för området gäller byggnadsplan 147 antagen 1954-12-02. Planen anger idrottsändamål. Strandskydd råder inom den allmänna platsmarken.

BEHOVSBEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har genomförts enligt kommunens checklista. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan då den medför ingen eller en något positiv påverkan på miljön. Behovsbedömning med checklista bifogas som bilaga.

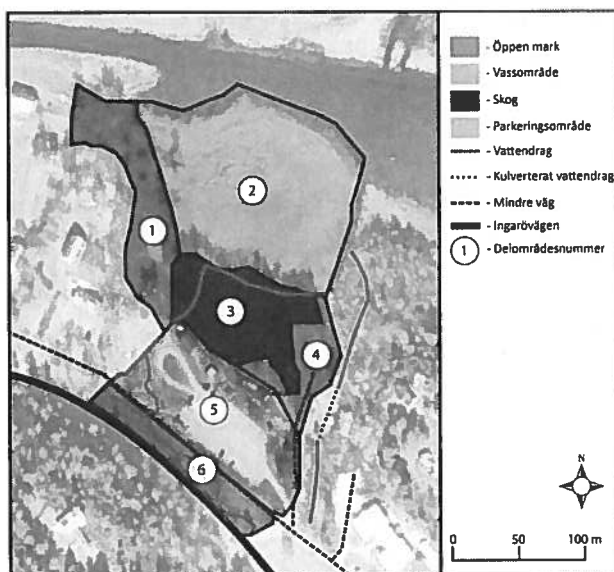
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

2011-03-16 beslöt KS att särskilt boende för äldre utgår ur uppdraget om detaljplanen för Brunns 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.

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 karta). Delområdena 4-6 utgörs av parkering, byggnader och ruderatmark, varför deras naturlighet är låg. Ingen av dessa områden kan anses hysa några högre naturvärden.

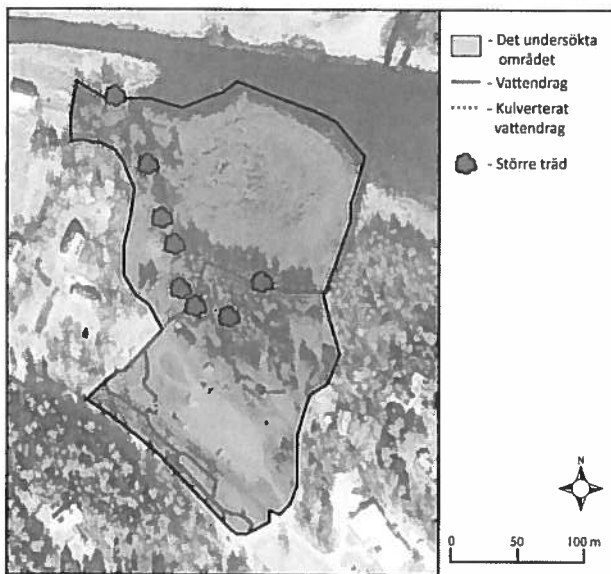


Delområde 1 innefattar grova lövträd som kan anses vara särskilt skyddsvärda (utanför planområdet).

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

Delområde 3 uppvisar karaktär av alsumpskog och domineras av äldre askskog 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.



Askogen 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 bl.a. flaskor, plast mm.) samt kompost och högar med gamla bräddor och presenningar, vilket vittnar om mänskliga aktiviteter i närområdet.

Strandlinjen i grundkartan överensstämmer inte med verkligheten då delar av vassområdet torkat ut och idag utgör mark.

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

STRANDSKYDD

Strandskydd råder inom en mindre del av planområdet på allmän platsmark enligt länsstyrelsens beslut 1980-02-28 11.123-14-75. Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt 100 m från strandlinjen när en detaljplan upphävs eller ersätts.

LANDSKAPSBILD

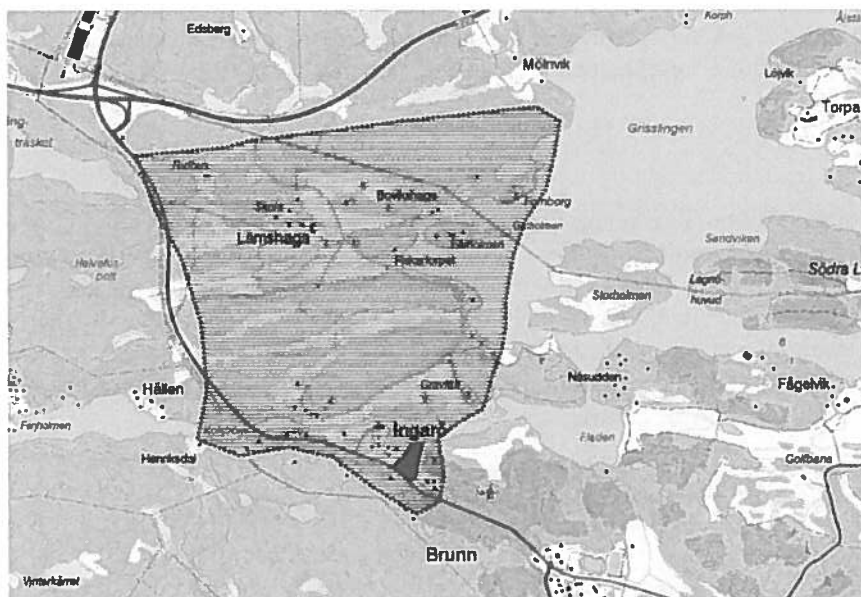
Detaljplaneområdet ligger något nersänkt i jämförelse med omgivningen. Omgivande landskap är starkt präglat av närheten till vattnet, det breda vasstråket och att området utgör riksintresse för kulturmiljövården. Kyrkans, kyrkogårdens och hembygdsföreningens närhet till planområdet påverkar landskapsbilden med sin tidsspecifika och unika arkitektur och utformning. Även Ingårövägen påverkar områdets landskapsbild, vägen är ett framträdande inslag i det annars böljande och lummiga landskapet.



Foto över planområdet med Ingarövägen i bakgrunden.

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.



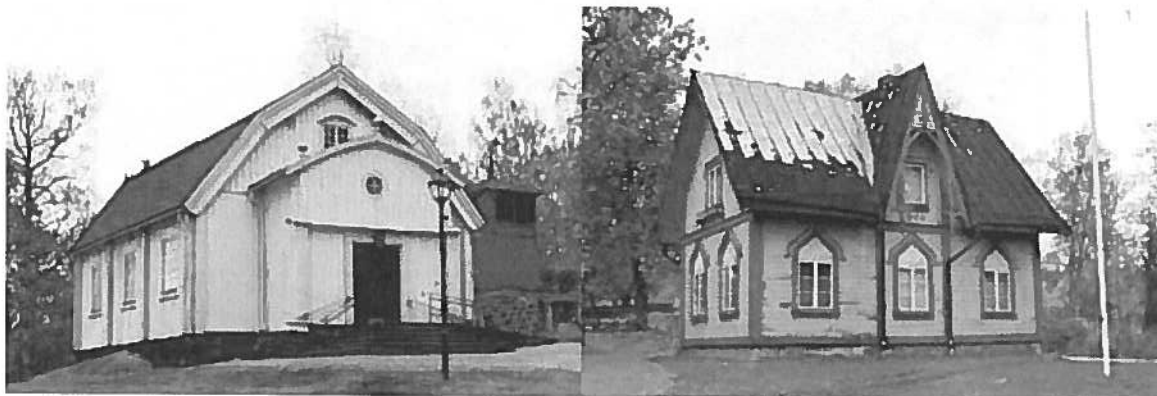
Karta med avgränsning för riksintresse för kulturmiljövården AB55 med det aktuella planområdet inritat i rött. Källa Länsstyrelsens web-GIS samt planunderlag.

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) samt
- **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



Ingårö kyrka och hembygdsmuséet

Ingårö sockencentrum är relativt sent tillkommet. 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. Ingårö 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 ca 1,0 m torrskorpelera. Under torrskorpeleran följer upp till ca 5-10 m 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 ca 10-20 m djup. Inom området närmast Fladen förekommer organisk jord i form av torv och gytta ovan den lösa leran.



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

ljus-



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 ca + 1,6 vilket motsvarar ca 0,2 m under markytan. Grundvattensituationen kan förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden.

VATTENSTÅND

Enligt SMHI, 2006-07-03, är havets högsta högvattenstånd +0,79 (höjdsystem RH00). 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 ca +1,30. Enligt översiktsplan 2012-2030 bör ingen ny bebyggelse tillåtas mindre än två meter över medelvattennivån. Enligt länsstyrelsens riktlinjer bör det vara +2,95 m.

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

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns tre byggnader:

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





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

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



OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Närmsta offentlig och kommersiell service finns i Bruns centrum som ligger ca 1 – 1,5 km söderut. Bruns centrum är Ingarös kommundelscentrum och består av matvaruaffär, pizzeria, bensinstation och skola med bibliotek. Närmsta 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 norr och söder 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 angoring 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 gång- och cykelväg.



Kollektivtrafik

Längs med Ingarövägen finns två busshållplatser i nära anslutning till detaljplaneområdet. Buss-
trafiken 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 sydöstra 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 dagvatt-
net från infartsparkeringen. Diket står i förbindelse med och tillför vatten till alsumpskogen och
vidare ut i Kolström.

El, tele, avfall etc.

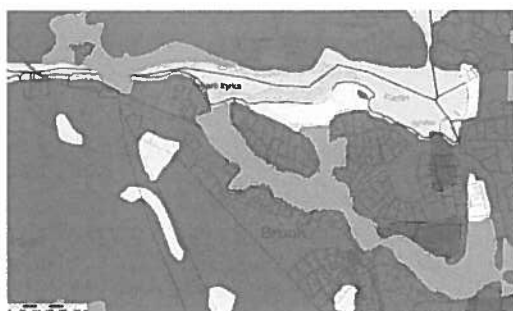
Stokab har ett nyttjanderättsavtal för en kabel som går i nord-sydlig riktning i planområdets östra
del. Vattenfall har elledningar som går längs med Ingarövägen mellan vägen och infartsparke-
ringen.

En återvinningsstation för insamling av förpackningar, tidningar och glas finns på infartsparke-
ringen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Radon

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



- Lågriskområde
- Eventuellt högriskområde
- Ej bedömda områden
- Normalriskområde

Markföroreningar

I samband med anläggandet av infartsparkeringen har utfyllnad gjorts med massor av okänt ur-
sprung.



STÖRNINGAR

Buller

Fastigheten är bullerstörd av trafiken på Ingarövägen. En trafikbullerutredning genomfördes 2010 av WSP för Brunnns 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.

Pumpstation

Pumpstationen avger lukt och kräver ett skyddsavstånd på minst 50 m. Luktreducering och skorsten kan ev. minska behovet av skyddsavstånd.



Idéskissens huvudprincip innebär att inre kommunikationsytor och gemensamma utrymmen förläggs mot vägen och att boende/sovrut förläggs mot den tysta sidan mot sjön eller mot atriumgårdar. Byggnaden utformas i högst två våningar. På detta sätt skapas längre inre sammanhängande kommunikationsytor för de boende (särskilt dementa) som har stora rörelsebehov men som inte kan röra sig fritt utomhus. Närheten till vägen blir på detta sätt en fördel då det ger kontakt med omvärlden genom uppglasade partier i kommunikationsytor och dagrum/matsal etc.

Gestaltungsprinciper

Den äldre bebyggelsen bör även i fortsättningen kunna utläsas som ett sammanhang i förhållande till den omgivande moderna bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen kommer att avvika i storlek och volym från den omgivande bebyggelsen. Den ska därför gestaltas så att dess avläsbara volym och skala anpassas till omgivningens skala och volym. Det innebär att byggnadskroppen delas in i olika delar så att byggnaden inte upplevs lika stor.

Vad gäller utformningen i övrigt finns två alternativa utformningsprinciper:

- Byggnadens utformning kan anknyta till den äldre bebyggelsen men ändå utgöra ett eget unikt inslag i miljön med ett modernt formspråk.
- Alternativt kan den nya bebyggelsen ges en karaktär och placering som kopplar den till mer sentida bebyggelsen i Brunn.

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

PARK OCH NATURMARK

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 planeras det även att göra vass- och vattenområdet mer tillgängligt genom bryggpromenader. I naturvärdesbedömning en 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 boende men även för allmänheten. I planeringen av utemiljön ska de goda förutsättningarna tillvaratas genom gångvägar till kyrkan och övrig bebyggelse i området och till stranden. Träspång/brygga kan 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. På plankartan har stigar och gångbro/brygga illustrerats men det exakta läget kommer att fastställas senare i ansökan om strandskyddsdispens. Illustrationen i det som utgör vattenområde i planförslaget kommer att till största delen utgöras av gångbro på mark i vassområdet med en avslutande bryggdel i vattnet.

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.

STRANDSKYDD

Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark och gatemark men ligga kvar på naturmark och i vattnet. 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 bör vara tillämpliga i det här fallet är:

- *Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*
Den del där strandskyddet föreslås upphävas utgörs idag till största delen av en infartsparkering.
- *Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse*
Planförslaget möjliggör byggande av ett särskilt boende för äldre som det finns stort behov av i kommunen. En del upptas idag av en befintlig pumpstation med angöring.

Strandskyddet upphävs i huvudsak inom den del av planområdet som idag utgör infartsparkering eller pumpstation med tillfart och som därmed har lågt eller inget värdefullt växt- eller djurliv och saknar intresse för allmänheten som strandområde. Genomförandet av detaljplanen innebär att strandområdet kommer att bli mer tillgängligt och attraktivt för allmänheten. Den fria zonen kommer att uppgå till 50 – 100 m mellan strandlinjen och bebyggelse/gator/parkering. Gångstigar/gångbro/brygga kommer att anläggas med stor försiktighet och med hänsyn till vegetation och djurliv.

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 från sjösidan. Den nuvarande angöringen till förskolan i Pilhams 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 en genomfart/rundfart.

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 ska tillskapas i en kommande planläggning på en annan plats.

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 träspång byggas för att göra området tillgängligt för rörelsehindrade.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Värme

Val av uppvärmningsätt 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.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala va-verksamhetsområdet.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt. En dagvattenutredning ska göras när en kompletterande geoteknisk utredning har genomförts.

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 kulverteras 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 +2.95 m. 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.

Buller

Den planerade bebyggelsen kommer att förläggas så att kommunikationsytor och gemensamhetsutrymmen placeras mot Ingarövägen. Alla lägenheter ska orienteras mot tyst sida, inner/atriumgård eller mot sjösidan. För kommunikationsytor och gemensamhetsutrymmen ska bullerreducerande åtgärder göras i väggar och fönster. Uteplatser förläggs till atriumgårdar eller gårdar med vägg/bullerplank mot vägen och mot sjösidan. Extra uteplatser avses dock tillåtas i anslutning till gemensamma utrymmen i form av balkonger mot nordväst - och sydvästsida 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 förutsatt att alla gårdar är slutna atriumgårdar eller har en sida som utgörs av bullerplank.



Bullerberäkningspunkter

Punkt	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
1	60 dBA	72 dBA
2	63 dBA	72 dBA
3	56 dBA	69 dBA
4	64 dBA	73 dBA
5	60 dBA	70 dBA
6	60 dBA	70 dBA
7	59 dBA	68 dBA
8	40 dBA	48 dBA
Riktvärde (friältsvärde)	55 dBA	-

För att klara riktvärdena inomhus, krävs fasader som dämpar ljudet med minst 34 dBA vid den mest bullrande fasaden.

BARNPERSPEKTIVER

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd januari 2015

Granskning mars-april 2015

Antagande juni 2015

Genomförandetid

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.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats

Vattenområde (WB)

Värmdö kommun i egenskap av huvudman för allmän plats ansvarar för uppförande och drift av brygganläggning.

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.

Teknisk anläggning (E)

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

Infart (TB)

Infarten utmärkt med BT på plankartan är till för fastigheten Brunn 1:97 och rättigheten till utfarten är säkerställd genom servitut med aktbeteckning 0120-94/89.

Kultur (R)

Den s.k. rialadan, utmärkt med R på plankartan, är befintlig och förvaltas av Ingarö Hembygdsförening.

Avtal

Inget genomförandeavtal eller exploateringsavtal upprättas i anslutning till detaljplanen.

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 upphör den 1 augusti 2015 och avses ej förlängas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter inom planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheten Brunn 1:507. Värmdö kommun är lagfaren ägare till Brunn 1:507.

Fastighetsbildning

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

Området utmärkt med BT på plankartan, som utgör infart för fastigheten Brunn 1:97, kan fastighetsregleras från Brunn 1:507 för att ingå i Brunn 1:97. Rättigheten för Brunn 1:97 att nyttja området för infart i dag fastställs genom servitut enligt akt. 0120-94/89.

Prövningen av fastighetsbildningen görs av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen, Brunn ga:2, bör 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.

Ledningsrätter och ledningar

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 och bekostar ansökan om ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

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



Fastighet/ Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser	Åtgärder
Brunn 1:507	Ändamålet för marken ändras till, BD, bostäder och vård med särskilt boende som kan avstyckas (bilda en egen fastighet). Infartsparkeringen upphör inom fastigheten. Byggnaderna utmärkta med R respektive E på plankartan kan avstyckas. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmänplatsmark 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 E och fastighetsägare till Brunn 1:507, där ansökan och kostnaden regleras vid eventuell avstyckning.
Brunn 1:97	Fastighetsägaren har möjlighet att erhålla mark mot ersättning från Brunn 1:507 genom fastighetsreglering (överföring av mark). Fastighetsregleringen prövas av lantmäteriet	Lagfaren fastighetsägare till Brunn 1:97 ansöker och bekostar lantmäteriförrättning.
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 egenkap av huvudman för allmän plats, för drift och underhåll av vändzonen.	Ett avtalsservitut för pareringsändamål bör upprättas mellan Brunn 1:507 och 1:756. Ansökan om inskrivning av avtalsservitutet ställs till Lantmäteriet Division Inskrivning.
Brunn 1:495	Vändzonen, belägen på Brunn 1:507, för avlämning och hämtning av barn från förskolan på Brunn 1:495 kommer byggas ut. Värmdö kommun ansvarar, i egenkap av huvudman för allmän plats, för drift och underhåll av vändzonen.	
Brunn ga:2	Gemensamhetsanläggningen, Brunn ga:2 bör 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.	Värmdö kommun, som lagfaren ägare till Brunn 1:507, ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.



EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

Inlösen, ersättning

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

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.

Tekniska utredningar

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

En dagvattenutredning ska genomföras som också ska vara klar till granskningsskedet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

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

Naturmarken närmast vattnet sparas och regleras i detaljplanen som allmän plats med strandskydd. Strandskyddet upphävs på kvartersmark och gatumark. Strandområdet ska tillgängliggöras med enkla stigar och gångbro. En tillgänglighetsanpassad brygga är tänkt att uppföras i vassområdet för att möjliggöra naturupplevelse för både boende och allmänhet. För anläggande av stigar, gångbro och brygga krävs strandskyddsdispens och ska ske så att inga naturvärden äventyras. Inga övriga ingrepp är avsedda att ske i strandområdet, utan detta område lämnas orört och kommer att skötas som naturmark.

Planförslaget är utformat så att delar av byggnadskroppen ska fungera som bullerdämpning mot bostadslägenheterna. Alla lägenheter kommer att ha fönster mot sida där kraven för maximal ekvivalent bullernivå vid fasad klaras och även alla uteplatser ska förläggas så att bullerkrav för dessa uppnås.

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.



Detaljplanens genomförande innebär att den nuvarande infartsparkeringen inte kan finnas kvar. Den ska dock 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.

Strandområdet kommer att göras mer tillgängligt även för personer med rörelsehinder.

Barnkonsekvenser

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

Planen medför också större tillgänglighet till strandområdet vilket är positivt för de näraliggande förskolorna.

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 lokalvattnet 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.

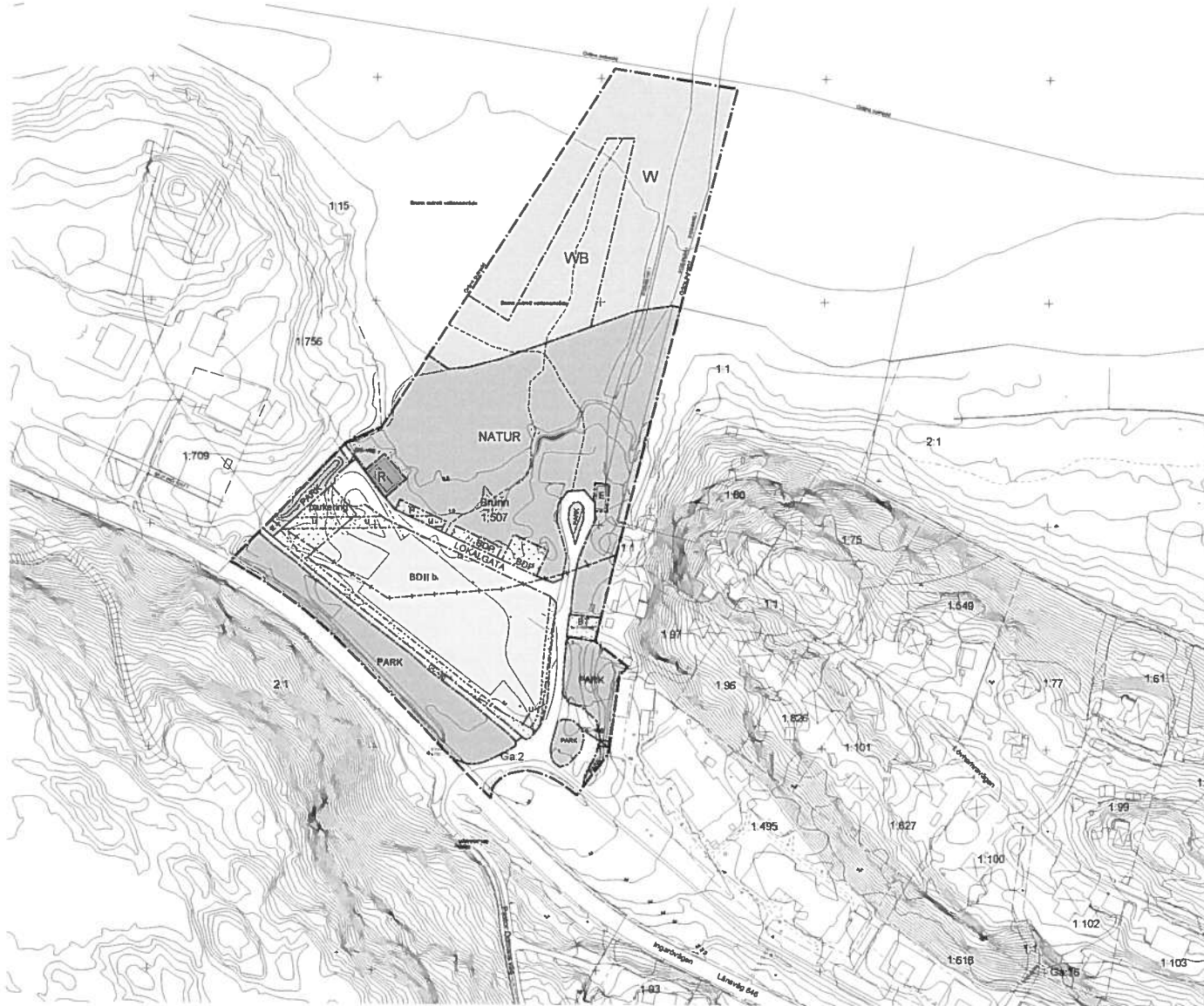
MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Kristina Adolfsson, planarkitekt
Terese Jörgensen, exploateringsingenjör
Anna Sterud, exploateringsingenjör

Medverkande konsulter

Hanna Hällström, planarkitekt, Ramböll
Charlotta Eriksson, planarkitekt, Ramböll



TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

- Plangräns gällande planer
- Användningsgräns gällande planer
- Egenskapsgräns gällande planer
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gårdsgräns
- Bostadshus
- Övrig byggnad
- Bevattningsområde

- Väg
- Gångbana
- Stig
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Dike
- Äggräns
- Nivåkurvor
- Väggkanten
- Fastighetsbeteckning
- Koordinatsangivelse
- Rättshetsbeteckning
- Rättshetsbeteckning

- Barnskog
- Barrskog
- Är
- Äng
- Lövskog
- Lövträd
- Brunn

GRUNDKARTA

Kartan är utarbetad enligt Värmdö kommun och Hälso- och sjukvårdsförvaltet. Grundkartan upprättad av Marita Håkansson i maj 2013 genom kartläggning och uppmätning av kommunens förhållanden. Koordinat- och projekteringsystem: SWEREF 99 13 00. Högskanalen RH 00. Allt annat: Fastighetsindelning 2014-08-12. Datasystemet 2014-08-12. Kartan är utarbetad enligt 1946:44 2.2.1. Jan Nilsson, Landmålingsbyrå. Skala 1:1000.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Strandskyddsgräns, 100 meter från strandlinjen

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN Allmänna platser

- LOKALGATA: Lokaltrafik
- GC-väg: GC-väg
- PARK: Anlagd park
- NATUR: Naturområde med möjlighet till upplägg av stig och gångbro

Kvartersmark

- BDP: Parkering avsedd för bostäder och vårdboende
- BD: Bostäder och vårdboende
- BT: Utgår infart till fastigheten Brunn 1:37. Byggnad eller anläggning som förhindrar infart till fastigheten får inte uppföras
- E: Pumpstation
- P: Parkering avsedd för fastigheten 1:756
- R: Område endast avsett för befintlig s.k. rälada

Vattenområden

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

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation
- parkering: Parkeringsplats ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering
- b: Låga nivå i underkant grunda 2,95 meter enligt RH00

Utförande

- II: Högsta antal våningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Balkonger får uppföras i anslutning till gemensamma utrymmen

STÖRNINGSSKYDD

Alla bostadslägenheter/bostadshus ska föräggas så att en ekvivalent ljudnivå på maximalt 55 dBA i fönsterfasaden uppnås. Uteplatser ska vara föräggas så att en ekvivalent ljudnivå på maximalt 55 dBA uppnås.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Strandskyddet upphävs på kvartersmark och gettmark.

ILLUSTRATION

Illustrationslinje över möjliga gångstigar eller gångbro/brygga

Till planen hör	☐ Fastighetsindelning	☐
☐ Planprogram	☐ Samrådshandling	☐
☐ Plan- och genomförandebeskrivning	☐ Illustrationsmark	☐
☐ Möjliggörandeavgränsning	☐ Utvärdering eller utvärdering	☐

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Brunn 1:507 Pihlhamm

Värmdö kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Trästa
		Görande	
		Antagande	
Upprättad 2014-11-12	Reviderad	Laga kod	
Marita Claesson t.f. Planchef	Kristina Adolfsson Projektledare	Charlotta Eriksson Planutvärderare, Ramboll	