



Handläggare
Terese Jörgensen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/7
Kommunstyrelsens planutskott

Granskning av detaljplan för del av fastigheten Brunn 1:507,

Förslag till beslut

1. Godkänna samrådsredogörelse för detaljplan, del av fastigheten Brunn 1:507, Pilhamn
2. Godkänna granskningshandlingar för detaljplan, del av fastigheten Brunn 1:507, Pilhamn
3. Förvaltningen ges i uppdrag att låta granska detaljplaneförslag för del av fastigheten Brunn 1:507, Pilhamn.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Förvaltningen har tagit fram ett förslag till detaljplan för ett särskilt boende med möjlig användning även för ungdoms-/studentbostäder på fastigheten Brunn 1:507. Planområdet omfattar del av fastigheten Brunn 1:507 och markägare är Värmdö kommun. Detaljplaneförslaget innebär att den mark som idag består av infartsparkering tas i anspråk för byggandet av ett särskilt boende och/eller ungdomsbostäder. Därutöver innehåller planförslaget en angöring till två förskolor – Varglyan och Lövhamra förskolor.

Förslaget föreslås nu ställas ut för granskning

Bakgrund

2011-03-16 beslöt kommunstyrelsen (KS) att särskilt boende skulle utgå ur uppdraget om detaljplan för Brunnens centrum och dåvarande samhällsplaneringsnämnden (SPN) uppmanades att undersöka möjligheten till ett särskilt boende för äldre i Pilhamn, inom kommunens fastighet Brunn 1:507.



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

Ärendebeskrivning

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

Detaljplaneprocessen genomförs med normalt förfarande enligt plan-och bygglagen 2010:900.

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

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

Fastighetens södra del, närmast Ingarövägen, används idag som infartsparkering. Kommunen har tecknat ett 25-årigt avtal med Stockholms lokaltrafik (SL) om infartsparkeringen som gäller från och med 2005-07-20. SL har medfinansierat parkeringen. SL och Värmdö kommun kommer att upprätta ett nytt avtal om infartsparkeringen vid Nässuddsvägen/ Eknäsvägen. Detaljplaneområdets norra delar domineras av skog som sträcker sig ner mot strandlinjen där ett stort område av vass tar vid. Skogsområdet är relativt ogenomträngligt.

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

Detaljplaneförslagets omfattar även vägslinga, p-ficka för lämning och hämtning av barn och infartsparkering som föreslås samutnyttjas av båda förskolorna

Planområdet har besvärliga grundförhållanden och är dessutom låglänt vilket medför att det behöver fyllas upp knappt en meter för att klara översvämningskraven. En geoteknisk utredning har genomförts samt en dagvattenutredning. Inom planområdet finns en pumpstation som kräver skyddsavstånd. Det aktuella detaljplaneområdet är också bullerstört från Ingarövägen. Strandskydd råder inom en del av området och återinförs vid planändringen inom 100 m från strandlinjen. Planeringsförutsättningarna innebär därför att bebyggelsen måste placeras så nära Ingarövägen som möjligt.

Strandområdet och skogen utgör en värdefull närmiljö för det särskilda boendet och för allmänheten. I planförslaget föreslås att dessa förutsättningar tillvaratas med t.ex. gångvägar och gångbro/brygga vid stranden och i vassen.

Det särskilda boendet får uppföras i högst två våningar och är tänkt att inrymma fyra avdelningar med en bruttoarea på ca 4000 kvm. Därutöver innehåller planförslaget en angoring till förskolan som är inrymd i Pilhams skola samt en angoring till en förskola inrymd i det intilliggande flerbostadshuset vid Mäster Palms väg.



Förutsättningarna för vårdboende på fastigheten är att byggnaden behöver placeras och utformas med hänsyn till buller från Ingarövägen. Uppförande av bullerplank mot vägen har inte bedömts vara en godtagbar lösning då det dels skulle vara ett främmande inslag i den kulturhistoriska omgivningen och dels skulle avskärma det särskilda boendet från omgivningen. Lösningen har istället blivit att utforma byggnaden på ett sådant sätt att inre kommunikationsytor och gemensamma utrymmen placeras mot vägen och att boende/sovrum förläggs mot tyst sida mot sjön eller mot atriumgårdar. På detta sätt skapas längre inre sammanhängande kommunikationsytor för de boende, bl.a. för dementa som har stora rörelsebehov men som inte kan röra sig fritt utomhus. Närheten till vägen bedöms ge byggnaden god kontakt med omgivningen med uppglasade partier i kommunikationsytor och dagrum/matsal etc.

Vad gäller den estetiska utformningen finns två tänkbara alternativa principer:

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

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

Bedömning

Förvaltningen anser att förslaget till detaljplan för Brunn 1:507 kan skickas ut för granskning.

Ekonomiska konsekvenser

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

Detaljplanens genomförande innebär att den befintliga infartsparkeringen kommer att flyttas till Nässuddsvägen/Eknäsvägen vilket medför kostnader för kommunen

Konsekvenser för miljön

Föreslagen exploatering förläggs till den del av planområdet som idag utgör infartsparkering som därmed har lågt eller inget värdefullt växt- eller djurliv och saknar intresse för allmänheten som naturområde. Genomförandet av detaljplanen innebär att



strandområdet kommer att bli mer tillgängligt och attraktivt för allmänheten. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan då den medför ingen eller en något positiv påverkan på miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Föreslagen detaljplan medger byggande av särskilt boende och/eller ungdoms-/studentbostäder. Behovet av särskilt boende och ungdoms-/studentbostäder finns och genomförandet av detaljplanen medför därför positiva sociala konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Föreslagen detaljplan permanentar den nuvarande angöringen till förskolan i f.d. Pilhamns skola, Varglyan och möjliggör en angöring till Lövhamra förskola. Angöringarna underlättar hämtning och lämning av barn och ökar trafiksäkerheten vilket är positiva konsekvenser för barnen.

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

Ärendets beredning

Ärendet är berett av samhällsbyggnadsavdelningen

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Samrådsredogörelse	Bilägges
4	Fastighetsförteckning	Bilägges ej
5	Bullerutredning, Trivector 2014:88	Bilägges ej
6	Naturvärdesbedömning, Svensk Ekologikonsult 2014-1	Bilägges ej
7	Översiktlig geoteknisk utredning WSP 2006-02-27	Bilägges ej
8	PM geoteknisk utlåtande- sättningar	Bilägges ej
9	Skiss till vård- och omsorgsboende Marge Arkitekter 2012	
10	Brunn äldreboende, dagvattenutredning	Bilägges ej

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef