



DETALJPLAN FÖR Brunn 1:507. Pilhamn. VÄRMDÖ KOMMUN

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Granskningshandling
PBL (2010:900)
DNR: 15KS/7
Datum: 2015-12-15
KSPU 2016-01-20
Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INLEDNING	4
PLANHANDLINGAR	4
PLANERINGSUNDERLAG	4
PLANPROCESSEN	4
ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	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	8
NATURLIG MILJÖ- OCH REKREATIONSVÄRDEN	8
STRANDSKYDD	9
LANDSKAPSBILD	9
KULTURMILJÖ	10
GEOLOGI	11
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	11
VATTENSTÅND	11
BEFINTLIG BEBYGGELSE	11
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	12
TILLGÄNGLIGHET	12
BARNPERSPEKTIVET	13
GATOR OCH TRAFIK	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
STÖRNINGAR	14
PLANFÖRSLAGET	16
TILLKOMMANDE BEBYGGELSE	16
PARK, NATURMARK OCH REKREATIONSVÄRDEN	18
STRANDSKYDD	18
LANDSKAPSBILD	19
GATOR OCH TRAFIK	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
HÄLSA OCH SÄKERHET	20
BARNPERSPEKTIVET	21
GENOMFÖRANDE	22



ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	22
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR.....	24
EKONOMISKA FRÅGOR	26
TEKNISKA FRÅGOR.....	27
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	27
MEDVERKANDE.....	29

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta 2015-12-15
- Plan- och genomförandebeskrivning 2015-12-15
- Samrådsredogörelse 2015-12-15
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Skiss till vård- och omsorgsboende Marge Arkitekter 2012
- Bullerutredning Trivector 2014
- Naturvärdesbedömning Svensk Ekologikonsult 2014
- Översiktlig geoteknisk utredning WSP 2006
- Dagvattenutredning, Sweco 2015
- PM geoteknisk utlåtande- sättningar 2014

PLANPROCESSEN

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

En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Därefter ska planförslaget antas. Efter detta vinner detaljplanen laga kraft.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Sedan samrådet har bestämmelser om gestaltningen av den tänkta bebyggelsen införts i planförslaget. Utformningen av byggnaderna kommer att utföras med fasader i falurött och/eller annan kulör i den omgivande bebyggelsen samt med sadeltak med svart papp eller plåt. Vindsinredning är inte tillåten och källare får inte anordnas. I och med att gatorna och BD-området behöver höjas ovan dagens marknivåer har ett flertal stödmurar

(P₁) införts, bland annat längs med den befintliga gång- och cykelvägen samt längs med rialadans sida mot lokalgatan.

Vändslingan för avlämning till förskolan öster om planområdet har ersatts av en parkeringsficka för fem fordon samt en gång- och cykelväg. Gatornas bredd har ritats om enligt i samråd med en väg- och gatuutformare. I planområdet har ytterligare gång- och cykelvägar tillkommit för att öka tillgängligheten från omkringliggande områden. Två av parkeringsytorna har ändrats från att vara avsatta för den tillkommande bebyggelsen (BDP) till att vara enskild parkering (P). Längs med plangränsen mot Ingarövägen har en två meter bred remsa avsatts för Trafikverkets behov av vägområde.

Utöver detta har två E-områden lagts till, E₂ (tillkommande nätstation) samt E₃ (nödbreddningsmagasin). Ytan för det befintliga pumphuset, E₁, har utökats något. Inom de södra parkområdena har ytor möjliggjorts för framtida dagvattenhantering (P₂).

Bestämmelser om att utpekade träd inte får fällas (N₁) och att marklov krävs för fällning av träd över 150 mm i diameter 150 mm över mark (N₂) har tillkommit.

Delen av detaljplaneområdet som rör 0120-P10/2 (del av detaljplan 181) har tagits bort. Kommunen har beslutat att inte gå in i en annan detaljplan under dess genomförandetid.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Läge och avgränsning

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

Översiktlig beskrivning av planområdet

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

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

Området ligger kollektivtrafiknära och har goda kommunikationer i övrigt.



Ortofoto 2014 över planområdet med omgivning.

Areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Brunn 1:507. Ytan är cirka 3,5 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Markägare är Värmdö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

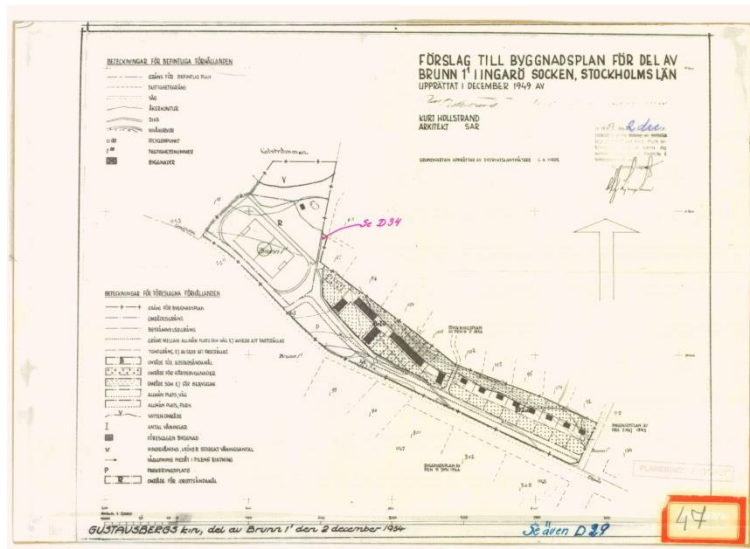
ÖVERSIKTSPLAN 2012-2030

Planförslaget är i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan 2012-2030 (antagen 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

För större delen av området gäller byggnadsplan 47 antagen 1954-12-02. Planen anger idrottsändamål.

Strandskydd råder inom den allmänna platsmarken.



Byggnadsplan 47.

BEHOVSBEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

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

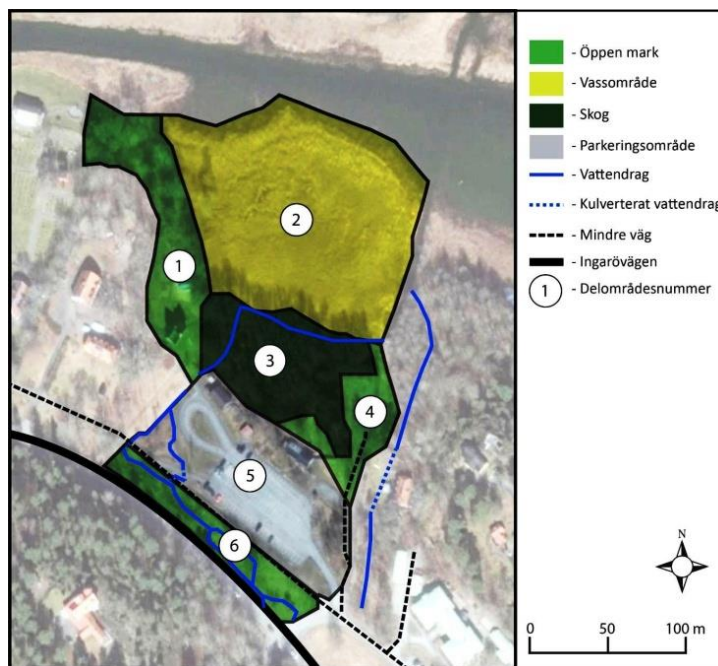
Med anledning av KS beslut genomförde Samhällsbyggnadskontoret år 2012 en planutredning och på grundval av planutredningen fattade kommunstyrelsen i januari 2013 beslut om start-PM för detaljplan för särskilt boende och ungdoms-/studentbostäder på Brunn 1:507.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATURLILJÖ- OCH REKREATIONSVÄRDEN

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

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



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

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

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

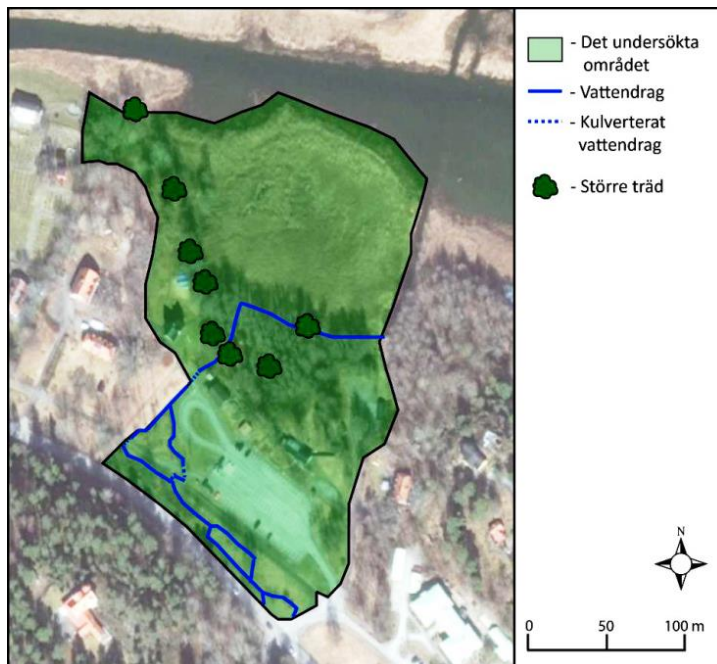
Delområde 3 uppvisar karaktär av alsumpskog och domineras av äldre alskog med grova och övergrova alar.

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

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

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

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

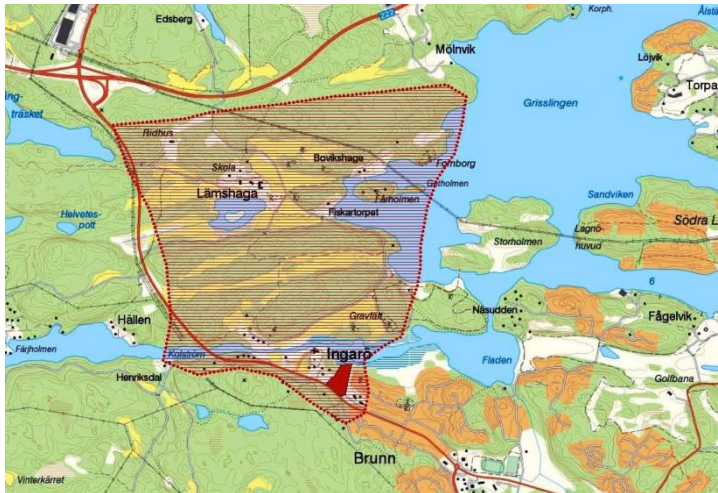
LANDSKAPSBILD

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



KULTURMILJÖ

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



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

De äldre byggnaderna som ingår i sockencentrumet är:

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

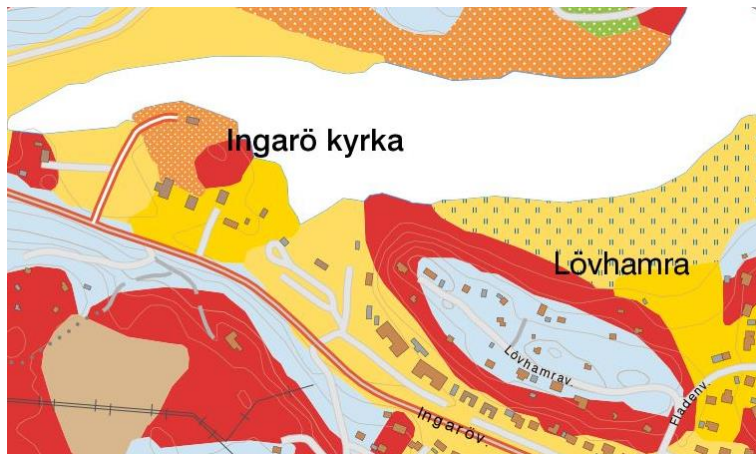


Ingarö kyrka och hembygdsmuseet.

Ingarö sockencentrum är relativt sent 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. Ingarö sockencentrum speglar det agrara Sveriges samhällsordning och organisation och platsen är av stort lokalthistoriskt intresse.

GEOLOGI

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



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

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

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

VATTENSTÅND

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

Det är översvämningrisk inom hela planområdet vilket innebär att planen måste innehålla bestämmelser för lägsta nivå på underkant groundsula 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
- en byggnad innehållande pumpstation



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

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



OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Närmsta offentlig och kommersiell service finns i Brunns centrum som ligger cirka 1 – 1,5 km söderut. Brunns 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 angöring och korttidsparkering för lämning och hämtning av barn.

GATOR OCH TRAFIK

Befintligt vägnät

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

Längs med Ingarövägen går en grusad gång- och cykelväg.



Kollektivtrafik

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

Parkering

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

En pumpstation finns i områdets 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 dagvattnet från infartsparkeringen. Diket står i förbindelse med och tillför vatten till alsumpskogen och vidare ut i Kolström.

El, tele, avfall etc.

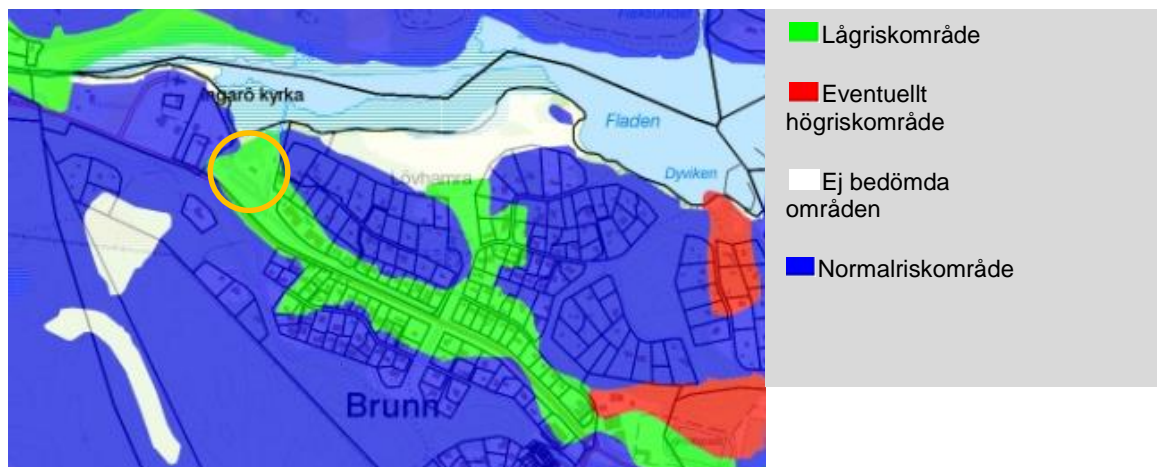
Stokab har ett nyttjanderättsavtal för en kabel som går i nord-sydlig riktning i planområdets östra del. Vattenfall har elledningar som går längs med Ingarövägen mellan vägen och infartsparkeringen.

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

Radon

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



Markföreningar

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

Transport av farligt gods

Ingarövägen ingår inte i länsstyrelsens förteckning över primär eller sekundär trafikled för transport av farligt gods men Ingarövägen trafikeras av tankbilar till Statoil i Ingarö centrum. Enligt uppgift från Statoil rör det sig om påfyllning av pumparna en till två gånger i veckan.

STÖRNINGAR

Buller

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

Pumpstation

Pumpstationen avger lukt och kräver därför normalt ett skyddsavstånd på ca 50 meter från bostadsbyggnader. Den befintliga bostadsbebyggelsen på Brunn 1:97 uppfördes med bygglov när pumpstationen redan fanns. Av detta skäl förändras inte den befintliga

markanvändningen av planläggningen och pumpstationen kan placeras närmre än normala 50 meter. Luktreducering och skorsten kan eventuellt minska behovet av skyddsavstånd.

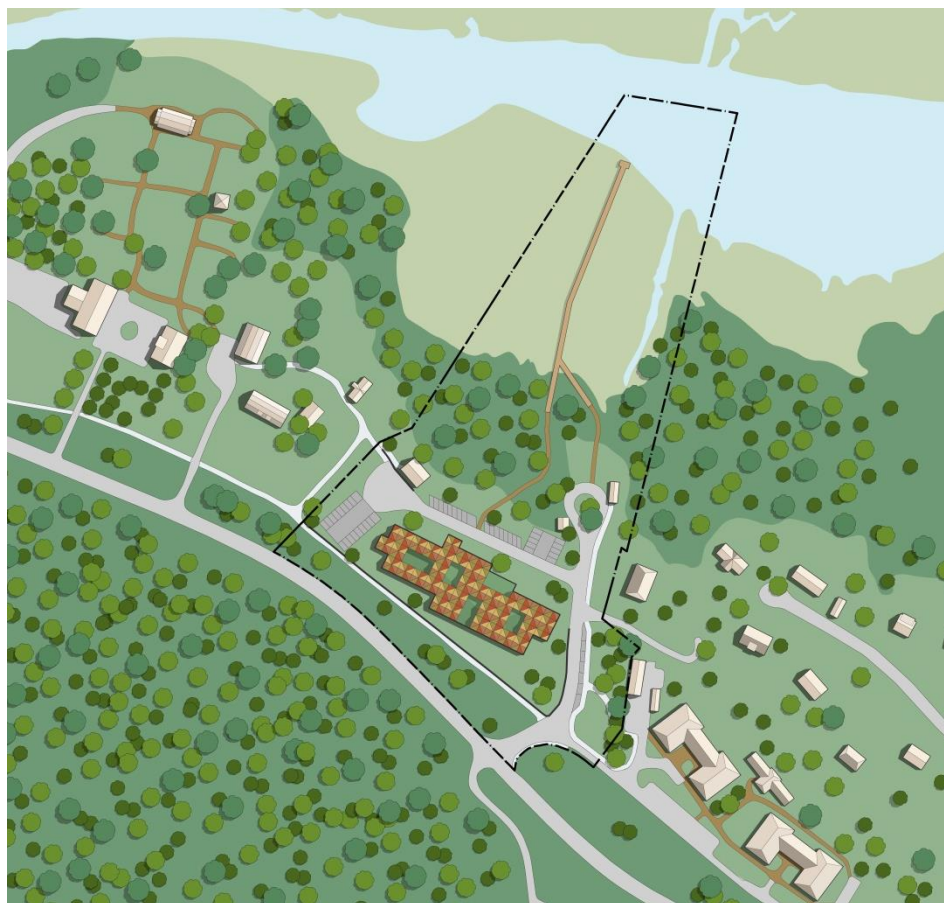
PLANFÖRSLAGET

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Anpassad utformning

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

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



Illustrationsplan över tänkt bebyggelse inom detaljplaneområdet.

Förutsättningarna för vårdboende på fastigheten är komplicerade med tanke på trafikbuller, skyddsavstånd till pumpstationen, översvämningsrisk, grundläggningsförhållanden med mera. Samtidigt finns många gynnsamma

förutsättningar som att fastigheten ligger inom en vacker miljö med Ingarö kyrka med flera kulturhistoriskt och intressanta byggnader inom gångavstånd, att det är nära till vattnet och till allmänna kommunikationer och att det finns promenadvägar och annan bebyggelse i anslutning till fastigheten.

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

För att utreda möjligheten till ett särskilt boende av god kvalitet på fastigheten har ett arkitektkontor anlåtats 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.



Idéskiss över byggnadens rumsdistribution (Marge arkitekter, 2012).

Idéskissens huvudprincip innebär att inre kommunikationsytor och gemensamma utrymnen förläggs mot vägen och att boende/sovrumsutrymnen 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

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården och ligger intill Ingarös sockencentrum med en värdefull kyrkomiljö innehållande bl.a. kyrka, skola, klockargård och fattigstuga, nuvarande hembygdsmuseum. Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljövårderna på platsen. Kyrkomiljön ligger på en moränhöjd i landskapet. Utformning av markutfyllnaden får inte påverka kulturmiljön negativt.

Den nya bebyggelsen kommer att avvika i storlek från den omgivande bebyggelsen. Den ska därför gestaltas så att dess avläsbara volym utformas visuellt indelad i mindre volymer vilket innebär att byggnadskroppen delas upp i mindre enheter så att byggnaden inte upplevs lika stor.

Material och färgsättning ska anknyta till den traditionella kulturmiljön, men exteriören ges ett modernt formspråk. Fasader målas i falu rödfärg och/eller annan kulör i den omgivande kulturhistoriska bebyggelsen. Val av material för fasad, tak och fönster och färgsättning ska ske i samråd med kommunantikvarien.

PARK, NATURMARK OCH REKREATIONSVÄRDEN

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

Strandområdet med vassen och skogen med sumpmark och stora och gamla träd utgör en värdefull närmiljö för det särskilda boendet men även för allmänheten. I planeringen av utemiljön ska de goda förutsättningarna tillvaratas genom gångvägar till kyrkan och övrig bebyggelse i området och till stranden. Efter att strandskyddsdispens erlagts kan träspång/brygga 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.

Inom parkområdet längs med Ingarövägen möjliggörs yta för dagvattenhantering.

STRANDSKYDD

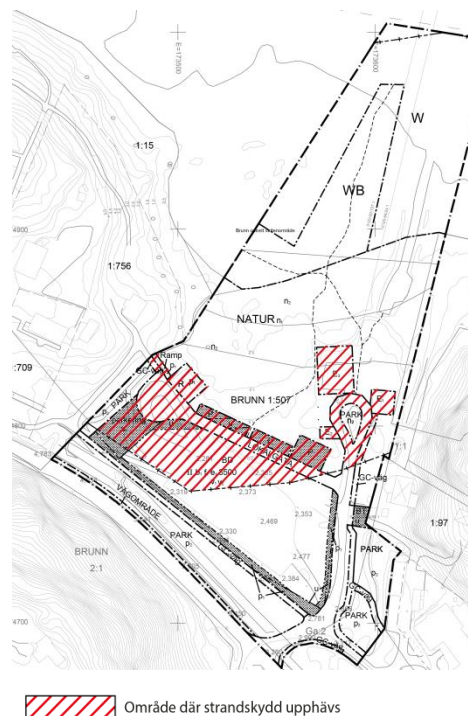
Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark och gatemark men ligga kvar på naturmark och i vattenområdet. Dispens kommer då att krävas för anläggande av träspång och brygga.

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

De särskilda skäl som bör vara tillämpliga i det här fallet är:

- Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Angeläget allmänt intresse kan till exempel vara åtgärder som tillgodoser kommunens



behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggningar, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av frilufts-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen.

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 meter mellan strandlinjen och bebyggelse/gator/parkering. Gångstigar/gångbro 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 vändlingen där. Angöring till det särskilda boendet sker norr ifrån. Den nuvarande angöringen till förskolan i Pilhamns skola behålls men görs något mindre, dock med plats för uppställning av några bilar i samband med hämtning och lämning av barn. Motsvarande möjligheter till angöring skapas för förskolan vid Mäster Palms väg fast med en annan utformning i form av parkeringsficka.

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



Sektion över planområdet med de nya markhöjderna.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen föreslås behållas i sitt nuvarande läge.

Parkering

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

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

Tillgänglighet

Området är flackt och det finns goda möjligheter att skapa tillgängliga bostäder och utemiljöer inom planområdet. Inom naturmarken behöver befintliga stigar jämnas till och 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.

Tekniska anläggningar

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

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

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

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

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

Målsättningen med det lokala omhändertagandet av dagvattnet är att inte förändra tillflödet till alsumpskogen. Befintliga diken är viktiga för vattenföringen till denna. Vid en exploatering bör vattendraget 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 +2.75 meter. Detta innebär att en stödmur behöver anläggas mot den befintliga cykelvägen och mot infarten. För att muren ska smälta in i omgivningen kan exempelvis buskar planteras framför muren.

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

Nödbräddningsmagasin

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

Buller

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.

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.



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 (frifältsvärde)	55 dBA	-

Bullerberäkningspunkter.

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

BARNPERSPEKTIVET

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

GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd januari 2015

Granskning januari 2016

Antagande mars-april 2016

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Allmän plats

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

Vattenområde (WB)

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

Värmdö kommun i egenskap av huvudman för allmän plats ansvarar för uppförandet och driften av träspånge och 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**. Om kommunen säljer marken innan planen genomförs ändras förhållandena.

Pumpstation (E₁)

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

Nätstation (E₂)

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

Nödbräddningsmagasin (E₃)

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

Infart (BT)

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

Vägområde

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

Avtal

Inget markanvisningsavtal upprättas i anslutning till detaljplanen.

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

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

Vatten och spillvatten

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

Dagvatten

Kommunen är huvudman för dagvattennätet.

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och

underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

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

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter.

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

Ledningsrätter och ledningar

I plankartan och planbestämmelserna finns bestämmelsen **u** som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom detta område möjliggörs bildande av ledningsrätt. Även inom området som i plankartan anges som **LOKALGATA, NATUR** och **PARKMARK** finns det möjlighet att bilda ledningsrätt.

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 nedan.

Fastighet/ Gemensam- hetsanläggning	Konsekvenser	Åtgärder
Brunn 1:507	<p>Ändamålet för marken ändras till BD, bostäder och vård med särskilt boende som kan avstyckas (bilda en egen fastighet). Infartsparkeringen upphör inom fastigheten.</p> <p>Byggnaderna utmärkta med R respektive E på plankartan kan avstyckas.</p> <p>Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmänplatsmark såsom vägar, natur och parkmark.</p> <p>Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljövärdena på platsen.</p>	<p>Lagfaren fastighetsägare ansöker och bekostar lantmåteriförrättningen rörande avstyckningen av område utlagd som bostäder/vård i plankartan.</p> <p>Ett avtal får upprättas med ägaren till byggnad utmärkt med R eller E₂ och fastighetsägare till Brunn 1:507, där ansökan och kostnaden regleras vid eventuell avstyckning.</p>
Brunn 1:97	<p>Fastighetsägaren har möjlighet att erhålla mark mot ersättning från Brunn 1:507 genom fastighetsreglering (överföring av mark). Fastighetsregleringen prövas av lantmäteriet.</p>	<p>Lagfaren fastighetsägare till Brunn 1:97 ansöker och bekostar lantmåteriförrättning.</p>
Brunn 1:756	<p>Radien för vändzonen belägen på Brunn 1:507, för avlämning och hämtning av barn från förskolan på Brunn 1:756 kommer att minska.</p> <p>Värmdö kommun ansvarar, i egenskap av huvudman för allmän plats, för drift och underhåll av vändzonen.</p>	
Brunn 1:495	<p>P-fickan, belägen på Brunn 1:507, för avlämning och hämtning av barn från förskolan på Brunn 1:495 kommer att byggas ut.</p> <p>Värmdö kommun ansvarar, i egenskap av huvudman för allmän plats, för drift och underhåll av vändzonen.</p>	
Brunn ga:2	<p>Gemensamhetsanläggningen, Brunn ga:2 måste omprövas i samband med att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmänna platser inom planen där det tidigare har varit enskilt huvudmannaskap. Omprövning sker genom en förrättning som utförs av Lantmäteriet.</p>	<p>Värmdö kommun, som lagfaren ägare till Brunn 1:507, ansöker och bekostar lantmåteriförrättningen.</p>

EKONOMISKA FRÅGOR

Vägar och övriga anordningar

Kommunen bekostar utbyggnaden av vägar samt anläggande av dagvattensystem.

Vatten och spillvatten

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

Planekonomi

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

Förrättningskostnader

Värmdö kommun, som lagfaren ägare till Brunn 1:507, ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Kommunen betalar förrättningskostnaderna för bildandet av ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar.

Inlösen, ersättning

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

Strandskyddsdispens

Kommunen som markägare bekostar och ansöker om strandskyddsdispens.

Avgifter

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov med mera enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

VA-anläggningsavgift

Anläggningsavgift tas ut av fastighetsägare för framdraging av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten och- avloppsanläggning (avlopp innefattar både dagvatten och spillvatten). Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på Värmdö kommuns hemsida.

TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgata

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

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

En vägutredning är genomförd.

Tekniska utredningar

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

En dagvattenutredning är genomförd.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

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

Marken närmast vattnet ändras inte och markeras i detaljplanen som allmän plats med strandskydd. Strandskyddet upphävs på kvartersmark och gatemark. 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.

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 den föreslagna 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 angringen till förskolan i f.d. Pilhamns skola och möjliggör en angoring 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 lokalatorna 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
Terese Jörgensen, exploateringsingenjör

Britt-Marie Jansson, Planarkitekt

Anna Sterud, exploateringsingenjör

Viveca Jansson, kommunekolog

Mona Berkevall, dagvatteningenjör

Jan Casserstedt, bygg- och miljöavdelningen

Majken Elfström, enhetschef

Medverkande konsulter
Kristina Adolfsson, planarkitekt Ramböll

Charlotta Eriksson, planarkitekt Ramböll