



Handläggare
Helena Gåjje
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/7

Kommunstyrelsens planutskott

Förnyad granskning av detaljplan för Brunn 1:507 m.fl, särskilt boende i Pilhamn

Förslag till beslut

1. Granskningsutlåtandet för Brunn 1:507, Pilhamn, godkänns
2. Förnyade granskningshandlingar för detaljplan för Brunn 1:507, Pilhamn, godkänns
3. Planförslaget ställs ut på förnyad granskning

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Förvaltningen har tagit fram förslag till detaljplan för särskilt boende med möjlig användning även för ungdoms-/studentbostäder på fastigheten Brunn 1:507. Planområdet omfattar del av fastigheterna Brunn 1:507 och 2:1 samt del av outrett vattenområde. Detaljplaneförslaget innebär att den mark som idag består av infartsparkering tas i anspråk för byggandet av särskild boende och/eller ungdomsbostäder. Därutöver innehåller planförslaget en angöring till två förskolor. Den ena är Varglyans samt en angöring till en Lövhamra förskola.

Länsstyrelsens granskningsyttrande anger krav på kompletterande redogörelse av markens lämplighet gällande skred, kompletterade motivera till de särskilda skäl varför strandskyddet ska upphävas och detaljplanförslagets förenlighet med kulturmiljön. Detta innebär att detaljplaneförslaget har omarbetats och behöver en förnyad granskning.

Aktuellt detaljplaneförslag föreslås nu ställas på förnyad granskning

Bakgrund

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

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

Ärendebeskrivning

Förvaltningen har tagit fram förslag till detaljplan för 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, bl.a. nära Ingarö kyrka.

Fastighetens södra del, närmast Ingarövägen, används idag som infartsparkering. Detaljplaneområdets norra delar domineras av skog som sträcker sig ner mot strandlinjen där ett stort område av vass tar vid.

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

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 och området är bullerstört från Ingarövägen. Strandskydd råder inom en del av området och återinförs vid planändringen inom 100 m från strandlinjen. Planeringsförutsättningarna innebär att bebyggelsen måste placeras så nära Ingarövägen som möjligt men påverkas då i högre grad av trafikbuller.

Strandområdet och skogen utgör en värdefull närmiljö både för det särskilda boendet och allmänheten.

Detaljplaneförslaget innebär att den mark som idag består av infartsparkering tas i anspråk för byggandet av ett särskild boende och/eller ungdomsbostäder. 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 angöring till förskolan som är inrymd i Pilhams skola samt en angöring till en förskola inrymd i det intilliggande flerbostadshuset vid Mäster Palms väg.

Förutsättningarna för vårdboende på fastigheten är komplicerade med tanke på skyddsavstånd till pumpstationen, översvämningsrisk, svåra grundläggningsförhållanden vilket medför att bebyggelsen behöver placeras så nära Ingarövägen som möjligt. Detta medför i sin tur att föreslagen nybyggnad påverkas av trafikbuller från Ingarövägen. Uppförande av bullerplank mot vägen har inte bedömts vara en bra lösning då det dels skulle vara ett främmande inslag i den kulturhistoriska omgivningen och dels skulle avskärma de boende från möjligheterna till utblickar.

Aktuellt strandområde med vass och sumpmarksskog, stora och gamla träd utgör en värdefull närmiljö för det särskilda boendet och allmänheten. I planeringen av utemiljön tillvarats förutsättningarna genom gångvägar till kyrkan och övrig bebyggelse i området.

Planen möjliggör också att en gångbro/brygga kan anläggas till och vid stranden och i vassen för att möjliggöra för boende, intilliggande förskolor och allmänheten komma ut i naturen.

Genomförda ändringar efter granskning :

- Utredning och redogörelse av markens lämplighet för planerad bebyggelse avseende risken för skred.
- Konsekvenser för riksintresset och en tydligare motivering av upphävande av strandskyddet, med utgångspunkt för de särskilda skälen som används.
- Att del av byggnadsplan 11 även ingår i planen
- Befintliga teleanläggningar kommer att så långt som möjligt behålla sitt nuvarande läge.
- Redogörelse för konsekvenserna som i ord och bild redovisar hur den planerade bebyggelsen påverkar den omgivande kulturmiljön och riksintresset.
- Redovisning av den planerade bebyggelsens placering på fastigheten, utformning och gestaltning.
- Redovisning och ett säkerställande att utformningen tar hänsyn till riksintresset och dess värden.

Plankartan kompletteras med:

- Infart till Brunn 1:97 utgår i planen.
- Planbestämmelser "T" (trafikändamål) tas bort och u-område för huvudledning för dagvatten på infarten Brunn 1:97 utgår.
- Allmän plats "ramp" tas bort som bestämmelse
- Prickmark ändras till "marken får inte bebyggas"
- Planbestämmelsen "n₂" införlivas med "n₁".
- De administrativa bestämmelser och strandskyddskartan justeras så de överensstämmer med varandra.
- Byggrätten och bestämmelser som överensstämmer med riksintresset för kulturmiljövården.
- u- område ändras till administrativ gräns och under administrativ bestämmelser.
- De östra två områden med allmän plats "lokalgata" ändras till ett område.

Handlingarna kompletteras med:

- En enklare riskbedömning av tanktransporter.
- Uppdaterad bullerutredning
- PM - utlåtande stabilitet (Ramböll 2016)

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för Brunn 1:507 m.fl. kan skickas ut för förnyad granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av kommunen som markägare. Detaljplanen ger byggrätt och medför ett högre och mer effektivt utnyttjande av kommunens mark.

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 värde för växt- eller djurliv och saknar betydelse för det rörliga friluftslivets behov. Genomförandet av detaljplanen innebär att strandområdet kommer att bli mer tillgängligt och attraktivt för allmänheten.

Förvaltningen bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser då behovet av särskilt boende och/eller ungdoms-/studentbostäder är stort.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen permanentar den nuvarande angöringen till förskolan i f.d. Pilhamns skola, Varglyan och också möjliggör angöring till Lövhamra förskola. Angöringarna underlättar hämtning och lämning av barnen och ökar trafiksäkerheten.

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

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Samrådsredogörelse	Bilägges ej
4	Granskningsutlåtande	Bilägges
5	Fastighetsförteckning	Bilägges ej
6	Bullerutredning, Trivector 2016	Bilägges ej
7	Naturvärdesbedömning, Svensk Ekologikonsult 2014	Bilägges ej
8	Översiktlig geoteknisk utredning WSP 2006-02-27	Bilägges ej
9	PM geoteknisk utlåtande – sättningar, Ramböll 2014	Bilägges ej
10	PM – utlåtande stabilitet	Bilägges ej
11	Riskanalis med avseende på transport av farligt gods till och från Circle K:s verksamhet	Bilägges ej
12	Brunn äldreboende, dagvattenutredning, Sweco 2015	Bilägges ej



Beslut i ärendet

KS 2011-03-16 § 59

särskilt boende för äldre utgår ur uppdraget om detaljplanen för Brunns centrum och samhällsplaneringsnämnden gavs i uppmanades att undersöka möjlighet till ett särskilt boende för äldre i Pilhamn, Brunn 1:507.

KS 2013-01-16 § 11.

start-PM

SPN 2014-12-16 § 132

beslut om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

KSPU 2016-01-20 § 5

beslut om att skicka ut handlingarna på granskning.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

