

Handläggare
Helena Gåije
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/7

Kommunfullmäktige

Antagande, detaljplan för Brunn 1:507 m.fl, särskilt boende i Pilhamn

Förslag till beslut

1. Detaljplanen för Brunn 1:507 m.fl. antas
2. Granskningsutlåtandet för förnyad granskning godkänns.
3. Antagandehandlingarna godkänns.
4. Strandskyddet upphävs, enligt plankartans illustration.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsavdelningen 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 fastigheterna Brunn 1:507 och 2:1 samt del av outrett vattenområde, markägare är Värmdö kommun. Detaljplaneförslaget innebär att den mark som idag består av infartsparkering tas i anspråk för byggandet av ett särskild boende och/eller ungdomsbostäder. Därutöver innehåller planförslaget angöring till två förskolor, Varglyan och Lövhamra förskola.

Bakgrund

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

Det aktuella detaljplaneförslaget har varit på samråd, granskning och förnyad granskning.

Ärendebeskrivning

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

Detaljplaneprocessen har genomförts med normalt förfarande, enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Diarienummer
15KS/7

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

Beskrivning av planområdet

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 Trafikförvaltningen (TF) om infartsparkeringen som gäller från och med 2005-07-20. TF har medfinansierat parkeringen. TF 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 diverse olika tillfälliga verksamheter avses rivas. De övriga två, en kulturhistorisk lada uppförd av hembygdsföreningen och en pumpstation, berörs inte av nybyggnationen.

Infartsparkeringen används även av förskolorna och inrymmer även slinga och p-ficka för lämning och hämtning av barn.

Planområdet har besvärliga grundförhållanden och är dessutom låglänt vilket medför krav på uppfyllnad med 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 blir då i gengäld bullerstörd.

Planförslaget

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 nybyggnad på fastigheten är komplicerade med avseende på krav av skyddsavstånd till pumpstationen, översvämningsrisk, grundläggningsförhållanden m.m vilket medför att bebyggelsen behöver placeras så nära vägen som möjligt. Detta medför i sin tur att föreslagen nybyggnad påverkas av buller 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 det särskilda boendet från omgivningen.

Diarienummer
15KS/7

Bedömning

Samhällsbyggnadsavdelningen anser att detaljplan för Brunn 1:507 m.fl. kan antas.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av kommunen som markägare. Detaljplanen ger byggrätt och medför ett effektivare 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.

Den befintliga infartsparkeringen kommer att flyttas till Nässuddsvägen/Eknäsvägen vilket medför kostnader för kommunen.

Konsekvenser för miljön

Föreslagen nybyggnad förläggs till den del av planområdet som idag är infartsparkering och därmed har lågt eller inget värdefullt växt- eller djurliv och som då 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

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.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen 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 barnen 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

Diarienummer
15KS/7

Handlingar i ärendet

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

Beslut i ärendet

- KS 2011-03-16 § 59 beslut om att särskilt boende för äldre utgår ur uppdraget om detaljplanen för Brunns centrum och samhällsplaneringsnämnden uppmanades att undersöka möjlighet till ett särskilt boende för äldre i Pilhamn inom kommunens fastighet Brunn 1:507.
- KS 2013-01-16 § 11. godkände start-PM
- SPN 2014-12-16 § 132 beslut om samråd
- KSPU 2016-01-20 § 5 beslut om granskning
- KSPU 2016-09-07 § 43 beslut om återremiss
- KSPU 2016-10-19 § 56 beslut om förnyad granskning

Sändlista för beslutsexpediering

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsens planutskott
Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäteriet
Trafikverket Region Stockholm
AB Storstockholms Lokaltrafik
Stockholms läns landsting
Storstockholms Brandförsvär
Vattenfall Eldistribution AB
TeliaSonera Skanova Access AB
Bygg- och miljöavdelningen

Diarienummer
15KS/7

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorschef för Samhällsbyggnad och
tillväxtsektorn