



Handläggare
Carl Ringqvist
Planavdelningen

Diarienummer
2018KS/1104

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM Detaljplan för Brunn 1:286

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplan Brunn 1:286 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Start-PM för Brunn 1:286 har tagits fram efter att sökande och fastighetsägaren har givits positivt planbesked. Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 24 januari 2019, att kommunen är beredd att i en detaljplaneprocess pröva detaljplaneläggning för bostadsändamål på fastigheten Brunn 1:286. Kommunstyrelsens planutskott beslutade även att detaljplanen ska föregås av ett planprogram för Brunn. Ett planprogram för Ingarö Brunn har tagits fram och godkändes av kommunstyrelsens planutskott 19 november 2019.

Planområdet är beläget på Ingarö, cirka en kilometer sydväst om Brunn centrum, väster om Mörtviksvägen. Planområdet är cirka 20 hektar, cirka en kilometer långt och 250 meter brett. I nordost gränsar området mot ett villaområde.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål med en variation av storlekar och bostadstyper samt en förskola för cirka 120 barn på fastigheten Brunn 1:286. Syftet är även att uppfylla översiktsplanens mål om att Brunn ska ges förutsättningar att bli ett mer attraktivt och levande centrum genom tillkommande bostäder. Detaljplanen ska ta hänsyn till de höga natur- och reaktionsvärdena i området.

Förvaltningens bedömning är att detaljplanearbetet för Brunn 1:286 kan påbörjas. Bedömningen är att planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan. Placering av ny bebyggelse, exploateringsgrad och vägutformning kommer att utredas vidare i planarbetet. Antalet bostäder kan behöva minskas för att en exploatering ska vara lämplig.

Detaljplanearbetet kommer ske med utökat förfarande och förvaltningen bedömer att detaljplan kan antas fjärde kvartalet år 2022.

Bakgrund

En planansökan inkom till kommunen den 30 oktober 2018, där ägarna till fastigheten Brunn 1:286 ansökte om planläggning av den östra delen av fastigheten för nya bostäder. Ansökan omfattar ett område om cirka 20 hektar i ett skogsområde väster om centrala Brunn. Förslaget visar ca 400 nya bostäder i blandade hustyper. Bostäderna är indelade i byggelsegrupper med flerbostadshus och småhus på hållmarker och höjdparter. En ny cirka 1000 meter lång uppsamlingsväg genom området med anslutning till Mörtviksvägen i söder ingår i förslaget.

Ansökan om planbesked för Brunn 1:286 godkändes av kommunstyrelsens planutskott 24 januari 2019, Dnr: 2018KS/1104 - 4 §7. I beslutet fastställdes att kommunen är beredd att i en detaljplaneprocess pröva detaljplaneläggning för bostadsändamål på fastigheten Brunn 1:286. Det beslutades även att detaljplanen ska föregås av ett planprogram för Brunn.

Ett planprogram för Ingarö Brunn har tagit fram och godkändes av kommunstyrelsens planutskott 19 november 2019, 2018KS/0745 - 89. I planprogrammet rekommenderas det att detaljplanen för Brunn 1:286 ska planeras för bostäder med blandade upplåtelseformer i småhus och lägenheter samt att mark ska reserveras för en förskola för cirka 120 barn. Med stöd av kommunens riktlinjer om huvudmannaskap, anges att större vägar och natur inom detaljplanen ska ha kommunalt huvudmannaskap på grund av planområdets centrumnära läge.

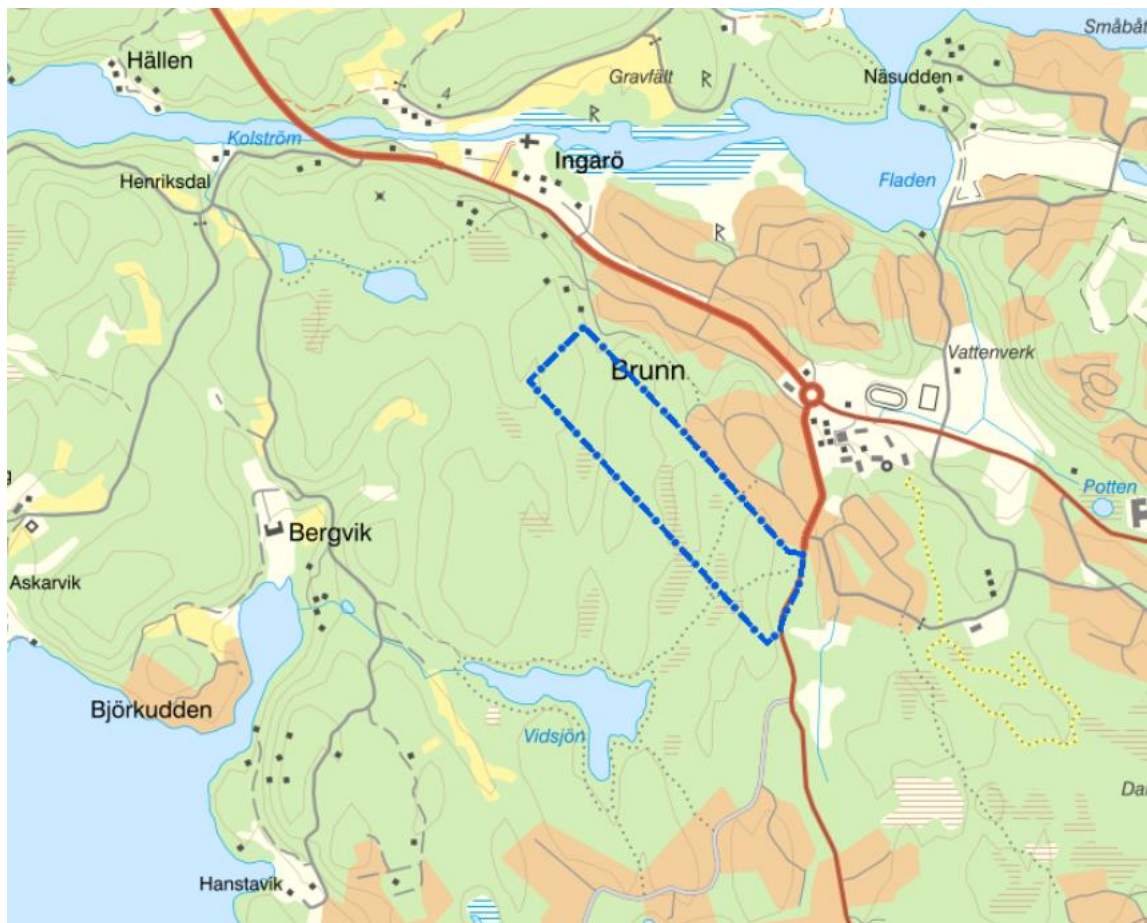
Planprogrammet anger även rekommendationer om att;

- Mark reserveras för besöksparkering och skogsstigar mellan Brunn och Vidsjön.
- Områdets naturliga topografi bevaras och sprängningar begränsas där det är möjligt.
- Dagvattenfrågor ska särskilt beaktas inom skyddsområde för vattentäkt. Grundvatten skyddas mot föroreningar. Renat dagvatten bör infiltreras inom kvarteret.
- Skapa grönstråk och släpp genom bebyggelseområdet för att säkerställa tillgängligheten till det större naturområdet runt Bergviks gård och Vidsjön.
- Bevara våtmarkernas flödesreglerande funktion och rekreativa värde. Bevara våtmarkernas naturliga uträckning, hydrologi och naturvärden.
- Hänsyn ska tas till det svaga gröna sambandet.
- Bevara skyddsvärda träd så långt som möjligt.
- Särskild hänsyn ska tas till natur, hållmarker och naturliga våtmarker.
- En skogsridå bevaras mot villor vid Ringvägen.

Ärendebeskrivning

Läge

Planområdet, Brunn 1:286 ligger på Ingarö, cirka en kilometer sydväst om Brunn centrum, väster om Mörtviksvägen. Planområdet är cirka 20 hektar, cirka en kilometer långt och 250 meter brett. I nordost gränsar området mot ett villaområde. Planområdet omfattar del av fastigheten Brunn 1:286. Planområdets avgränsning är preliminär och kan komma att justeras.



Figur 1. Planområdets preliminära avgränsning med blåstreckad linje.

Natur & rekreation

Området består idag av kuperad skogsmark med skyddsvärda och känsliga naturtyper som hållmarkstallskog, sumpskog och myrmarker. Planområdet används som strövområde för närboende och som lekskog av närliggande förskolor. I planområdet finns ett antal stigar och dessa stigar leder till ett tre kilometer långt promenadspår runt Vidsjön.

Delar av planområdet har påtagliga och höga naturvärden. De högsta naturvärdena i planområdet (högt naturvärde, klass 2) utgörs av hållmarkstallskogar med goda till rikliga förekomster av död ved och gamla till mycket gamla träd av framförallt tall. Planområdet ingår i ett större skogsområde som utgör potentiellt habitat för flera rödlistade och skyddade hackspettarter.

Planområdet gränsar till en av Stockholms gröna kilar, Nacka-Värmdökilen. Området sydväst om planområdet utgör ett viktigt rekreationsområde, med höga naturvärden och som utgör livsmiljö för ett flertal rödlistade och skyddade arter. I området sydväst om planområdet ligger ett område som enligt naturreservatsplanen (godkänd av Samhällsplaneringsnämnden 4 juni 2013) är utpekad som förslag på kommande naturreservat. Kommunen avser att genomföra en reservatsbildning med inriktning mot att bevara biologisk mångfald och att vårda och bevara värdefulla naturmiljöer parallellt med detaljplanarbetet. Avgränsningen av

naturreservat är inte definierad. Detaljplanearbetet och naturreservatsbildningen är två separata processer och fastställs via separata beslut.

Strandskydd

Sydväst om planområdet ligger Vidsjön, som omfattas av ett strandskydd på 300 meter. Planområdet och planerad bebyggelse ligger utanför strandskyddsområdet.

Vattenskyddsområde

Området närmast Mörtviksvägen omfattas av sekundärt vattenskyddsområde för Ingarö vattentäkt. Syftet med vattenskyddsområdet är att skydda vattnets kvalitet och kvantitet. Vattentäkten utgör även en reserv för regional och kommunal vattenförsörjning. I planprogrammet för Brunn anges att dagvattenfrågor särskilt ska beaktas inom skyddsområde för vattentäkt och att grundvatten ska skyddas mot föroreningar.

Syfte

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål med en variation av storlekar och bostadstyper samt en förskola för cirka 120 barn på fastigheten Brunn 1:286. Syftet med detaljplanen är även att uppfylla översiktsplanens mål om att Brunn ska ges förutsättningar att bli ett sammanhållet och levande centrum med tillkommande bostäder. Bebyggelsens skala, placering och utformning ska ta stor hänsyn till platsens förutsättningar som till exempel den kuperade terrängen och de höga naturvärdena.



Figur 2. Illustration av bebyggelseförslaget. Källa: Hermelin & Palmstierna Arkitekter AB

Bedömning

Förvaltningen föreslår att detaljplanearbetet för Brunn 1:286 kan påbörjas och att Start-PM kan godkännas. Bedömningen är att förslaget överensstämmer med översiktsplanens (2012–2030) riktlinjer, om att kommunen ska prioritera utveckling av centralt belägna boendemiljöer med tillgång till kollektivtrafik, skolor, service och natur. I riktlinjerna framförs även att

kommunen ska eftersträva ett blandat bostadsbestånd och en variation av storlekar på nya bostäder, varierade upplåtelseformer och bostadstyper.

I kommande detaljplanarbetet behöver ett utredningsarbete ske, för att bedöma lämplig exploateringsgrad. Antalet bostäder kan behöva minskas på grund av att exploateringen måste ta hänsyn och anpassas till befintlig terräng, landskapsbild, natur- och rekreationsvärdena på platsen enligt 2 kap 6 § PBL. Naturvärdena kommer att bedömas och planarbetet inleds med en bedömning/undersökning för att avgöra om detaljplanens genomförande kan riskera att medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanarbetet kommer att genomföras med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), eftersom förvaltningen bedömer att det är av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen beräknas att antas fjärde kvartalet år 2022.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnader

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med sökande/exploatören. Avtalet täcker kommunens kostnader för planarbetet.

Genomförandekostnader

Planområdet planeras att ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp finansieras genom VA-taxan.

Planens genomförande omfattar utbyggnad av allmän platsmark såsom väg och natur. Även åtgärder utanför planområdet kan vara nödvändiga för planens genomförande såsom infart och utfart, gång- och cykelväg samt åtgärder för kollektivtrafik. Investeringen för allmän platsmark och allmänna anläggningar finansieras genom att kommunen tar ut exploateringsersättning av sökande/exploatören motsvarande kommunens utgifter. En bedömning av projektets alla kostnader kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplanarbetet.

Inom planområdet ska mark reserveras för en förskola. Marken är i dagsläget inte i kommunal ägo. Inget beslut har tagits om kommunen ska köpa marken och uppföra förskolan eller om exploatören ska uppföra förskolan.

I nuläget beräknas projektet som helhet inklusive samtliga utgifter och inkomster ge ett nollresultat. Projektet är i ett tidigt skede och vartefter projektet fortskrider kommer utgifter och inkomster successivt att utredas och tydliggöras.

Driftkostnader inom planområdet

Som en följd av investeringarna uppstår driftkostnader. Driftkostnaderna kan delas upp i kapitalkostnader och drift/skötselkostnader samt sociala kostnader kopplade till bland annat skola/idrott/särskilt boende.

Utbyggnad av allmän plats kommer leda till ökade kapitalkostnader samt ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. Kapitalkostnader finansieras centralt av kommunen och för investeringen i den allmänna platsen beräknas schablonmässigt till 4,7 miljoner kronor årligen. Drift- och skötselkostnader av den tillkommande allmänna platsmarken finansieras av tekniska nämnden och beräknas schablonmässigt till 0,3 miljoner kronor årligen.

En ny förskola kommer innebära ökade driftskostnader för kommunen. Eventuella drift- och skötselkostnader för kommunens byggnation av förskola redovisas inte i detta skede.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär samhällsekonomiska konsekvenser som uppstår till följd av nya bostäder. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till fler kommuninvånare, vilket väntas innebära ökade skatteintäkter. En annan följd av fler kommuninvånare är att kommunens investeringsbehov av bland annat verksamhetslokaler, skolor, idrott, vård- och omsorgsboenden, bostäder med särskilt service (LSS) och kommunal service kommer att öka.

Konsekvenser för näringslivet

Beslutet bedöms förbättra underlaget för kommersiell service i Brunn.

Konsekvenser för miljön

Detaljplanen möjliggör bostäder i centrumnära med god tillgänglig till vardagsservice, rekreation, kollektivtrafik och hållbar energiförsörjning. Detaljplanen främjar på så sätt ett hållbart resande, vilket i sin tur leder till att minska samhällets negativa klimatpåverkan.

Den regionala utvecklingsplanen RUF5 2050 visar att området angränsar till en grön kil, Nacka-Värmdökilen som sträcker sig från Nacka över Ingarö. Här finns viktiga regionala spridningssamband för växter och djurarter som påträffas i gammal tallskog. Den gröna kilen kommer att undantas från den planerade exploateringen. Den planerade exploateringen kan möjligen riskera att påverka eller försvaga det gröna sambandet samt påverka skyddsvärda och känsliga naturtyper som hållmarkstallskogar med gamla tallar (150 – 200 år) och våtmarker med naturlig hydrologi som skvattramstallmosse, sumpskog och andra mer öppna våt- och myrmarker.

Sammantaget är konsekvensen att detaljplanen kan påverka påtagliga och höga natur- och rekreationsvärden men bidrar samtidigt till att skapa centrumnära bostäder i enlighet kommunens översiktsplan som ger möjlighet till ett mer hållbart resande med närhet till service, förskola, skola, idrott och natur.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen kommer att påverka rekreationsvärdena i området. Detaljplanen syftar till att bevara och säkra rekreationsstråk i området, så att tillgängligheten till naturområden kan säkras.

Detaljplanen stödjer målet om en socialt hållbar utveckling av Brunn centrum med ny bebyggelse med blandade boendeformer i centralt läge, där det finns god tillgång till kollektivtrafik för att underlätta ett hållbart resande. Tillskapande av blandade boendeformer möjliggör fler valmöjligheter till boenden i centrumnära lägen inom kommundelen.

Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd och granskningsskede.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen påverkar skog och närmiljö för förskolor och skolor i området. Detaljplanen ska möjliggöra för en ny förskola med plats för 120 barn. Området kan erbjuda ett attraktivt

boende med närhet till skola och förskola. Trafiksäkerheten längs Mörtviksvägen och passage över vägen till busshållplatser behöver förbättras för gående och cyklister.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planavdelningen och mark- och exploateringsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
----	----------	--------------------

Sändlista för beslutsexpediering

Planavdelningen och mark- och exploateringsavdelningen.

Jonas Bisander
Tf. Samhällsbyggnadschef

Andreas Dahlberg
Tf. Planchef

[Click here to enter text.](#)