



Handläggare
Tove Sandström
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer
13KS/0517

Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. fastigheter

Förslag till beslut

Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. fastigheter sänds ut på samråd

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens gustavsbergsutskott

Sammanfattning

Förvaltningen har tagit fram ett förslag till detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. fastigheter.

Förslag till detaljplan möjliggör bland annat för byggrätter om ca 2300 BTA, iordningställandet av gång- och cykelväg på Båtvägen samt ett torg med möjlighet för parkering.

Detaljplanen gör det möjligt att iordningställa kvarteret med Stallet så att gator, bostäder och gång- och cykelvägar överensstämmer med detaljplanen för fabriksstaden som angränsar till kvarteret. Planen bedöms bidra till ett mer sammanhållet uttryck för hela fabriks- och hamnområdet.

Normalt planförfarande ska tillämpas. Om få synpunkter inkommer avser förvaltningen att övergå till enkelt planförfarande.

Detaljplanen föreslås sändas ut på samråd under 3 veckor hösten 2013.

Bakgrund

Prövning av gällande detaljplan

Förvaltningen har i uppdrag (KSGU 2013-02-07 § 33) att pröva en ändring av gällande detaljplan för Gustavsbergs hamn, dp D96.

Detaljplanen dp D96 vann laga kraft 2002-07-25 och har en genomförandetid som sträcker sig till år 2017 (med undantag för området Kattholmen som har genomförandetid till 2022).

Syftet med en ändring är att pröva en ökning av exploateringsgraden på ”boplatsen” och kvarteret där byggnaden ”Stallet” är beläget, samt att iordningsställa stalletkvarterets vägområde. Kvarteret med Stallet samt Boplatsen är belägna i planens södra del.

Översynen av området startades under våren 2013 och ett par månader in i arbetet beslutade förvaltningen att hantera kvarteret med Stallet och Boplatsen med två separata detaljplaner.

Kvarteret med Stallet

Kvarteret med Stallet är beläget i gällande detaljplans södra del och innefattar fastighet Gustavsberg 1:268 och del av Gustavsberg 1:52.

Byggnaden Stallet (Gustavsberg 1:268) ägs av Cte Bygg AB. Fastigheten används idag som kontors- och butikslokal. I gällande detaljplan har Stallet bestämmelsen QC, användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde samt centrumverksamhet.

Kvarteret med Stallet ingick initialt i detaljplanen för Fabriksstaden 1:29 m.fl. som ställdes ut hösten 2011. Under planarbetet med detaljplan Fabriksstaden 1:29 m.fl. föreslogs byggnaden Stallet få bestämmelsen QS, användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde samt förskoleverksamhet. På fastighet Gustavsberg 1:52, nordöst om Stallet, planerades ett antal byggrätter.

Ägaren till Stallet opponerade sig mot planförslaget under utställningen och kommunfullmäktige tog beslut om att undanta kvarteret Stallet från detaljplanen Fabriksstaden 1:29 m.fl. (2011-12-14 § 310).

Gustavsberg 1:52 ägs av Villroy & Boch. Den del av fastigheten som föreslås att ändras används idag till parkeringsplats och har bestämmelse uz i gällande detaljplan. U står för ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar”, och z står för ”Skyddszon mellan industri och övriga verksamheter inom planområdet”.

Förvaltningen har i uppdrag aktualisera frågan om att komplettera planbestämmelsen för Stallet med beteckningen S (för förskoleverksamhet), med Stallets fastighetsägare.

Under hösten 2012 och våren 2013 har gustavsbergsprojektet i samarbete med plankontoret och kulturkontoret arbetat fram ett förslag till Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl.

Detaljplan Stallet

Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. fastigheter möjliggör för nybyggnation av ca 25 bostäder. Byggrättens storlek (ca 2300 BTA), samt placering, har inte ändrats från det att kvarteret ställdes ut tillsammans med detaljplanen för Fabriksstaden 2011. Byggrätten är placerad öster om stallet mot Chamottevägen och Stig Lindbergs gata på fastighet Gustavsberg 1:52. Fastighet Gustavsberg 1:52 får i föreslagen detaljplan större kvartersmark än vad som föreslogs i detaljplan för Fabriksstaden.

Detaljplanen möjliggör för att den planlagda gång- och cykelvägen på Båtvägen söder om området (som är del av Detaljplan Fabriksstaden 1:29 m.fl.) kan fortsätta fram till Chamottevägen. Den del av Båtvägen som ligger i detaljplaneområdet breddas åt öster, in på fastigheten Gustavsberg 1:268. Fastighetsgränsen för fastighet Gustavsberg 1:268 utökas sydöst om Stallet.

Vidare har bestämmelserna för byggnaden Stallet ändrats från när Stallet ingick i detaljplan för Fabriksstaden. I nu föreslagen detaljplan har Stallet betäckningen QC vilket är samma betäckning som Stallet har i gällande detaljplan. Betäckningen Q

beskrivs mer ingående i föreslagen detaljplan än i gällande detaljplan. Betäckningen C, för centrumändamål, medger även förskola.

I föreslagen detaljplan har gränsen för E-området skjutits in från Chamottevägen för att möjliggöra för iordningställande av Chamottevägen samt för att klara säkerhetsavstånd mot planerade bostäder. El-stationen kan komma att behövas flyttas i och med ombyggnad av Chamottevägen.

I områdets sydöstra del anläggs en torgyta med möjlighet till allmän parkering.

En behovsbedömning har upprättats som visar att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Normalt planförfarande ska tillämpas initialt. Om samrådet visar på litet intresse för planen kan det vara aktuellt att gå över till enkelt planförfarande.

Detaljplanen föreslås sändas ut på samråd under 3 veckor hösten 2013.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnader för föreslagen ändring av detaljplan för hamnen finansieras inom ramen för gustavsbergsprojektet.

Konsekvenser för miljön

Förslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för miljön

Konsekvenser för medborgarna

Förslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för medborgarna

Bedömning

Dp D96 togs fram i en tid när planerna för att omvandla fabriksområdet till ett bostadsområde ännu inte formulerats och när industriverksamheten i området var mer aktiv än idag. I gällande detaljplan finns bland annat bestämmelser om skyddszoner som har en direkt koppling till den tidigare industriverksamheten. Gällande detaljplan bedöms begränsa möjligheterna att uppnå syftet med omdaning i centrala Gustavsberg. Fabriks- och hamnområdet förväntas utvecklas till ett stadsmässigt och sammanhållet område med god tillgänglighet.

Ett mindre antal byggrätter för bostadsändamål på parkeringsplatsen öster om Stallet bedöms bidra till ett mer sammanhållet uttryck för hela fabriks- och hamnområdet.

Att iordningställa gång- och cykelväg på kvarterets del av Båtvägen bedöms mycket angeläget i arbetet med att skapa ett sammanhållet och tillgängligt område.

Förvaltningen har gjort bedömningen att det inte är ekonomiskt försvarbart att bygga om Stallet till förskola då ombyggnad skulle innebära allt för höga hyresnivåer. Den föreslagna C- betäckningen för Stallet omöjliggör dock inte förskola i byggnaden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av gustavsbergsprojektet i samarbete med plankontoret och kulturkontoret samt konsultföretaget Tengbomsgruppen AB.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl.	Bilägges
2	Planbeskrivning Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl.	Bilägges

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Moa Öhman
Projektledare