



Handläggare
Anna Sterud
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
13KS/0517

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande, detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 mfl

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Gustavsberg 1:268 m.fl. Stallet antas
2. Granskningsutlåtande för Gustavsberg 1:268 m.fl. godkänns

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Förslag till detaljplan möjliggör bland annat 25 nya bostäder med byggrätt om ca 2300 kvm bruttoarea (BTA), iordningställandet av gång- och cykelväg på Båtvägen samt ett torg med möjlighet för parkering.

Planens syfte är att fortsätta omvandlingen av fabriksområdet i Gustavsberg till en öppen och levande stadsdel med bostäder. I denna berörda del av fabriksområdet innebär det att möjliggöra en fortsatt och utvecklad användning av Stallet för centrumändamål, ny bostadsbebyggelse i planområdets nordöstra del samt att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg längs Båtvägen.

Bakgrund

Detaljplanens område var en del av det tidigare planärendet detaljplan för Fabriksstaden Gustavsberg 1:29 m fl (dnr 11KS/0057) under samråd och utställning. Vid tiden för antagande år 2011 beslöt kommunfullmäktige att undanta kvarteret där Stallet ingår samt omkringliggande gator från antagande. Anledningen var att användningsregleringen för Stallet behövde omarbetas. Nu aktuellt planförslag omfattar hela det undantagna området förutom en del av Båtvägen.

Detaljplanen var efter beslut i kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott ute på samråd under november 2013 och granskades under februari 2014. Planförslaget var sedan ute på förnyad granskning under maj och juni 2016 med anledning av att ändringar gjordes i planförslaget som enligt PBL 5 kap. 25 § kan anses vara betydande. Med sådana ändringar föreskriver plan- och bygglagen att förslaget ska granskas på nytt.

Planen har ändrats på två mindre punkter sedan föregående nämndbeslut om förnyad granskning.

En yta för komplementbyggnader på 15 kvm har ritats in i plankartan. Ändringen möjliggör att fastighetsägaren till Gustavsberg 1:268 (CTE bygg) kan uppföra en komplementbyggnad väster om Stallet. En bestämmelse om bullerkrav för nya bostadsbyggnader har också lagts till plankartan.

Diarienummer
13KS/0517

Kommunstyrelsen planutskott beslutade 2016-09-07, § 44, att återremittera ärendet för komplettering med beviljade bygglov på den aktuella fastigheten och kompletterande förtydligande hur Stallet-byggnadens kulturvärde kan bevaras.

Ärendebeskrivning

Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. möjliggör nybyggnation av ca 25 bostäder. Byggrättens storlek (ca 2300 kvm BTA), samt placering, har inte ändrats nämnvärt 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 förslogs i detaljplan för Fabriksstaden.

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

I detaljplanen skyddas bebyggelsen inom fastigheten Gustavsberg 1:268 ("stallbyggnaden") både genom varsamhetsbestämmelse och skyddsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen, k, i planbestämmelserna anger: "Ändring av byggnad ska utformas varsamt så att byggnadens ursprungliga karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tillvaratas. Förändringar görs i samråd med antikvarisk expertis."

Stallbyggnaden omfattas även av skyddsbestämmelsen q₁ i planbestämmelserna som anger att: "Byggnaden får inte rivas".

En utförligare beskrivning av befintlig bebyggelse och dess kulturhistoriska värden finns även i planbeskrivningen på s. 8-10.

Ärendet kompletteras med beviljade bygglov på den aktuella fastigheten.

Bedömning

Förslag till detaljplan för Gustavsberg 1:268 m.fl. Stallet föreslås antas.

Ekonomiska konsekvenser

Iordningställande av allmän platsmark inom planområdet bekostas av fastighetsägarna inom området. Det fortsatta drift- och underhållsarbetet bekostas av Värmdö kommun.

Konsekvenser för miljön

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids. Under 2013 genomfördes en samlad bedömning om markföroreningar i centrala Gustavsberg. Åtgärder från utredningen ska uppfyllas för att skapa en giftfri boendemiljö.

Diarienummer
13KS/0517

Konsekvenser för medborgarna

Allmänheten kommer att kunna röra sig i ett mer sammanhållet kvarter där intentionerna från detaljplanen för Fabriksstaden tillvaratas. Flerbostadshuset inom planen kompletterar bebyggelsen och behövs för att skapa en fullständig kvartersstruktur.

Under byggskedet kommer störningar att förekomma. Miljön i Porslinskvarteren är i nuläget redan bullerstörd och planens genomförande beräknas inte påverka bullersituationen nämnvärt negativt.

Konsekvenser för barn

Planen möjliggör boende i nya kvarter nära befintlig kulturmiljö. En miljö som tidigare kan ha verkat ogästvänlig kan nu öppnas upp för familjer med barn som önskar bo i lägenhet.

Ärendets beredning

- KS 2009-10-07 § 263 Överenskommelse ang. planering och utveckling av fabriksområde i Gustavsberg.
- KSGU 2013-10-10 § 48 Detaljplanen för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. skickas ut på samråd.
- KSGU 2014- 01-23 § 3 Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. skickas ut för granskning.
- KSPU 2016-05-18 § 30 Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. ställs ut på förnyad granskning.
- KSPU 2016-09-07 § 44 Ärendet återremitteras med motiveringen att förvaltningen till nästkommande utskottssammanträde redovisar beviljade bygglov för stallbyggnaden och vidare förtydligar hur kulturvärden kan bevaras.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Samrådsredogörelse	Biläggs
3	Granskningsutlåtande	Biläggs
4	Bygglovsbeslut avseende stallbyggnaden	Biläggs
5	Fastighetsförteckning	Biläggs inte
6	Rapport Markförening centrala Gustavsberg	Biläggs inte

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



DETALJPLAN FÖR **STALLET, Gustavsberg 1:268 m.fl.** VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 13KS/0517

Datum: 2016-09-22

KSPU 2016-10-19

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

2016-09-22

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
HANDLINGAR	4
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning och areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Riksintresse	6
Strandskydd	6
Detaljplaner	6
Program för detaljplan	6
Detaljplan för Fabriksstaden	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR	8
Befintlig bebyggelse och dess förändringar	8
Kulturhistorisk värde	9
Planerad ny bebyggelse	10
Offentlig och kommersiell service	11
Närmiljö och rekreation	11
Markförhållanden och geoteknik	12
Tillgänglighet	12
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	13
Föroreningar och störningar	15
PLANENS KONSEKVENSER	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
Genomförandetid	16
Tidplan	16
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	16
Genomförandeavtal	17
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	17
Markregleringar	17
Gemensamhetsanläggningar	18
Servitut	18
EKONOMISKA FRÅGOR	18
Allmän plats	18
Bebyggelse på kvartersmark	19
Vatten och spillvatten	19
Dagvatten	19
El och tele	19
Förrättningskostnader och ersättningar	19
Plankostnader	19
Ersättningskrav	19
TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
Geoteknik	19

2016-09-22

UNDERLAGSFÖRTECKNING	20
MEDVERKANDE	20

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

Till detaljplanen hör:

- ☐ Planbeskrivning med gestaltungsanvisningar
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse tillhörande förnyad granskningshandling

Bilagor:

- ☐ Rapport – Samlad bedömning, Markföreningar centrala Gustavsberg [...], Týrens 2013

BAKGRUND

Detaljplanens område var en del av det tidigare planärendet Detaljplan för Fabriksstaden Gustavsberg 1:29 m fl (Dnr 11KS/0057) under samråd och utställning. Vid tiden för antagande 2011 beslöt dock kommunfullmäktige att undanta kvarteret där Stallet ingår samt omkringliggande gator från antagandet. Anledningen var att användningsregleringen för Stallet behövde arbetas om. Nu aktuellt planförslag omfattar hela det undantagna området förutom Båtvägen. Hela det nu aktuella detaljplaneområdet ska därför ses som en del av Fabriksstaden. Gestaltningen av bebyggelsen och de allmänna platserna ska både i struktur och uttryck anpassas till de anvisningar som gäller för övriga delar av Fabriksstaden.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att fortsätta omvandlingen av fabriksområdet i Gustavsberg till en öppen och levande stadsdel med bostäder. I aktuell del av fabriksområdet innebär det att möjliggöra en fortsatt och utvecklad användning av Stallet för centrumändamål, ny bostadsbebyggelse i planområdets nordöstra del, samt att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg längs Båtvägen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap, 6 § i miljöbalken ska områden av riksintresse skyddas. Inom planområdet är kulturmiljön av riksintresse och ny bebyggelse medför begränsad negativ påverkan på riksintresset. I utformningen av bebyggelse har stor hänsyn tagits till de värden som utgör riksintresset.

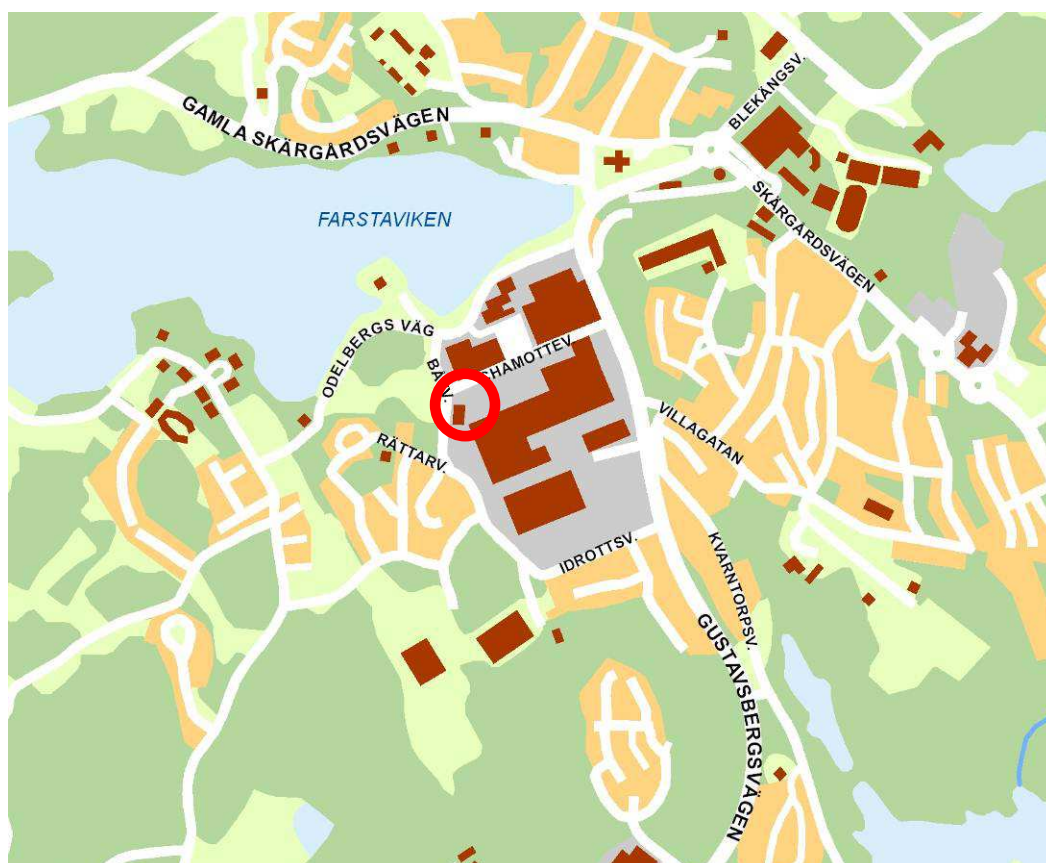
I programmet för detaljplan i centrala Gustavsberg har risker för överträdande av miljökvalitetsnormer (MB 5 kap) beskrivits. Att det skulle påverka bostäder i planområdet är dock osannolikt, se vidare avsnittet om planens konsekvenser.

2016-09-22

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger centralt i Gustavsberg, sydväst om centrum och är en del av det f d fabriksområdet. Området avgränsas av Båtvägen i väster, Chamottevägen i norr, Stig Lindberg gata i öster och tidigare fabriksbebyggelse i söder. Planområdet är cirka 0,6 hektar stort.



Planområdets läge

Markägförhållanden

Gustavsberg 1:268 (Stallet) ägs av Cte Bygg AB. Gustavsberg 1:52 ägs av Villeroy & Boch Gustavsberg AB (tidigare AB Gustavsberg). En mindre del av Gustavsberg 2:1 som ägs av Värmdö kommun ingår också i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2012-2030

Kommunens gällande översiktsplan antogs 2011.

Översiktsplaneförslaget anger bland annat följande mål och riktlinjer:

- Centrum, hamnen och fabriksområdet ska bilda en enhet genom etablering av fler bostäder, arbetsplatser och attraktiva parker.
- Gustavsberg ska växa där det finns god tillgänglighet till allmänna kommunikationer.
- I centrum och i fabriksområdet ska en tätare och mer stadslik bebyggelse utvecklas. Bostäder med varierande storlek och upplåtelseformer planeras.

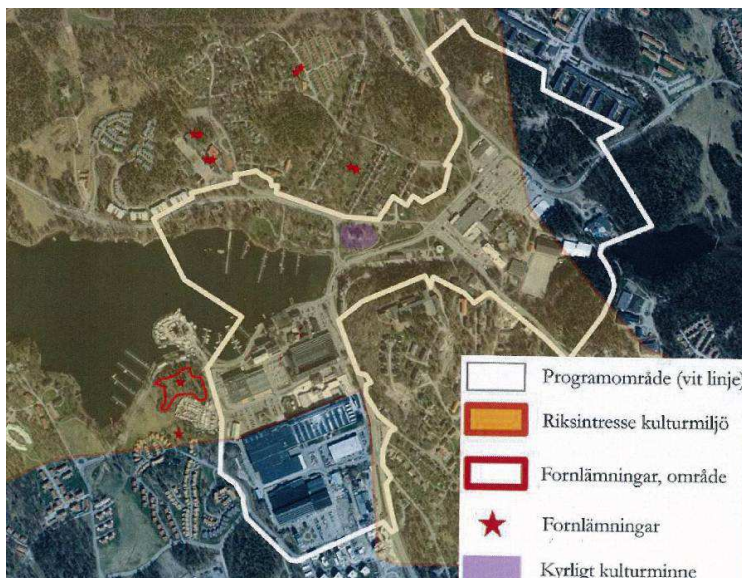
2016-09-22

- Gamla industri- och bruksmiljöer bevaras.
- Gång- och cykeltrafik prioriteras framför biltrafik.
- I fabriksområdet bör verksamheter som har koppling till bruksperioden med tillverkning av porslin samt design prioriteras.

Riksintresse

Hela centrala Gustavsberg omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresseområdet.

Bilden här intill är tagen ur programmet för centrala Gustavsberg och visar Riksintressesets utredning (guldfärgat området).



Strandskydd

Området ligger mer än 100 meter från stranden och omfattas därför inte av strandskydd.

Detaljplaner

Gällande plan inom planområdet är detaljplan 96 för Gustavsbergs hamn från 2002. För kvartermark medges centrumanvändning. En mindre yta för teknisk anläggning ingår också i planområdet. Chamottevägen och en liten del av Båtvägen anges som huvudgata medan resten av Båtvägen anges som lokalgata. Planens genomförandetid pågår till och med 2017.

Program för detaljplan

Kommunstyrelsen beslutade under år 2008 att godkänna Start-PM för programarbete för centrala Gustavsberg och fabriksområdet. Programmet anger planeringsinriktningen för centrala Gustavsberg och syftar till att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar stadsutveckling. I programmet bedöms att fabriksområdet som helhet kan inrymma cirka 1 100 bostäder.

Vidare anger programmet att fabriksområdet och Gustavsbergs hamn ska en tydlig kvartersstruktur och ett genom området stråk ska skapas som förbinder de södra delarna med Farstaviken. Delar av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen ska bevaras och omvandlas till bostäder och verksamheter. Den bebyggelse som behålls ska ange tonen för byggnadshöjden i området.

Detaljplan för Fabriksstaden

Planområdet ingick i planärendet Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl Dnr 11KS/0057 under samråd och utställning men undantogs från antagandet av kommunfullmäktige 2011. Planen har vunnit laga kraft under 2013 och har fått arkivnummer D202. Syftet med detaljplanen för Fabriksstaden anges i planbeskrivningen så här:

2016-09-22

Planens syfte är att möjliggöra en omvandling av fabriksområdet i Gustavsberg till en öppen och levande stadsdel med bostäder, verksamheter och service samtidigt som fabriakens historia är avläsbar för nya invånare och besökare. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna tillvaratas med ny användning och inlemmas i den nya bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen ska manifesteras sin särart samtidigt som de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som bevaras lyfts fram i stadsbilden. Gestaltungsanvisningar ingår i planbeskrivningen som bilaga. De kopplas även till kommande exploateringsavtal och ska tjäna som vägledning vid bygglovgivning och genomförande av såväl kvartersmark som allmänna platser.

Omvandlingen syftar även till att göra stadsdelen till en integrerad del av centrala Gustavsberg med en stärkt koppling mot centrum. Planen bereder plats för cirka 1 400 bostäder samt såväl nya som befintliga verksamheter. Möjlighet ges att uppföra tre nya förskolor. Ett parkstråk skapas med avsikten att på sikt kunna binda samman området med Gustavsbergs centrum och den tillkommande bebyggelsen där. Parkstråket ska även ge god tillgänglighet till Farstaviken.

Planen omfattar ett relativt stort område och utbyggnadstiden kan komma att spänna över en tidsperiod om cirka 10-20 år. Eftersom utbyggnadstiden bedöms kunna bli relativt lång ska det även vara möjligt att bedriva redan pågående verksamheter fram till dess att man ser det ekonomiskt rimligt att uppföra bostäder på platsen.



Modellbild över Fabriksstaden ur Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 129 m fl (våningsantal för bostäder inom planområdet avviker från detaljplanen)

2016-09-22

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR



Flygbild över fabriksområdet. Detaljplaneområdet ligger i mitten längst upp i området.

Befintlig bebyggelse och dess förändringar

Planen ligger inom det som tidigare varit fabriksområdet för Gustavsbergs porslinsfabrik, vilken grundlades 1825 på de marker som en gång tillhört Farsta Gård.

Fastigheten Gustavsberg 1:268 innefattar porslinsfabrikens stallbyggnad. Stallet tillhörde det jordbruk som hörde till fabriken och brukssamhället. Stallet stod färdigt 1888 och inrymde både jordbrukets och fabriken hästar. Byggnaden användes senare som garage och idag rymmer den butiks- och restauranglokaler.



Stallets östra respektive västra fasad

2016-09-22

Stallets ursprungliga tegelfasad är tydligt indelad med rött och gult tegel. Indelningen gör att fasadens tekniska egenskaper och bärande funktion framträder i gestaltningen. Ett annat tydligt särdrag är fasadens sockel. Den har ett mer robust uttryck och är putsad vilket sannolikt är en anpassning till byggnadens ursprungliga funktion med hårt slitage både ut- och invändigt närmast marken/golvet. Sockeln "trollar" i viss mån bort den höga bröstningshöjden på fönstren eftersom man felaktigt kan läsa det som att golvet inne i byggnaden ligger i liv med sockelns överkant. Utifrån kan man alltså uppleva att fönstren inte har fullt så hög bröstningshöjd som de i praktiken har (ca 2 meters bröstningshöjd över golv).

Den östra fasaden är mer påverkad av förändringar än den västra och har flera större öppningar som bara delvis förhåller sig till fasadens ursprungliga uppdelning. Öppningarna som i princip sträcker sig i hela bredden mellan de gula vertikala tegelpilastrarna har tagits upp som portar i



Stallets norra fasad

samband med att byggnaden tidigare brukats som garage. Garageportarna har senare bytts till glas- och entrépartier då byggnaden fått ändrad användning. Utifrån vad man kan tolka ur äldre kartor har den östra fasaden också under en period varit igenbyggd av vagnslider. Den norra gaveln har dock kvar mycket av byggnadens ursprung och visar på den karaktäristiska indelade fasaden i pilastrar och våningslist samt dekorativa fönsteromfattningar.

Kulturhistorisk värde

Stallet utgör en kulturhistorisk värdefull byggnad som en del av fabriken och brukssamhällets äldre bebyggelse. Därmed har den en värdefull funktion som en del av den berättelse om hur fabriken, jordbruket och samhället var uppbyggt vid slutet av 1800-talet. Trots att byggnaden är förändrad och delvis förlorat sin ursprungliga utformning har byggnaden arkitektoniska och miljöskapande värden. Det senare bidrar särskilt till ett kvalitativt inslag i fabriksstadens nya bebyggelseutveckling.

Så som en utpekad kulturhistorisk värdefull byggnad har byggnaden fått en skyddsbestämmelse i detaljplan med bestämmelse att byggnaden inte får rivas. Bestämmelsen innebär i princip att byggnadens stomme inte får rivas. I detta fall innebär det att fasaden inte heller får rivas då stomme och fasad är densamma.

För en fortsatt förvaltning och användning av byggnaden får förändringar ske men dessa ska ske utifrån byggnadens karaktärsdrag så att byggnadens kulturhistoriska värde inte går förlorat. Förändringar av byggnadens exteriör görs i samråd med antikvarisk expertis. Varsamhetsbestämmelsen hindrar inte förändringar och underhåll av byggnaden, men att detta görs varsamt. För de fasadpartier som inte är ursprungliga finns möjlighet att kunna ändra och eventuellt återställa byggnaden då det är lätt att utläsa den ursprungliga utformningen i fasaden. Men det är ingenting som detaljplanen reglerar. Även byggnadens takmaterial och nyare fönster är också sådant som kan bytas ut mot mer tidstypiska material och utförande.

2016-09-22

En eventuell förändring av byggnaden behandlas i en bygglovsprövning. Skissen nedan är endast ett förslag på en möjlig förändring av byggnaden.



Exempel på möjligt utseende av västra fasaden med entréer orienterade mot denna sida

Planerad ny bebyggelse

Utöver bevarandet av Stallet planeras ny 2-4 vånings bostadsbebyggelse i vinkel mot Chamottevägen. Bostäderna är en del av den kvarterbebyggelse som planerats för den framtida fabriksstaden. Den utgörs till största delen av kvartersbebyggelse som till sin skala underordnar sig de fabriksbyggnader som bevaras.

Utformningsbestämmelser (f 1)

Följande gestaltungsanvisningar ska följas för ny bostadsbebyggelse inom planområdet.

- Ny byggnad ska ha referenser till och inspireras av stallbyggnadens artikulerade tegelfasad.
- Fasadmaterial kan vara i puts eller tegel som överensstämmer med stallbyggnadens tegelfasad.
- Balkonger och uteplatser placeras i soliga lägen. Balkonger bör utföras på ett sätt som underordnar sig husets industrikaraktär.
- Inom kvartersmark för bostäder finns en variation i tillåten byggnadshöjd och antal våningar med avsikt att skapa variation i bebyggelsens höjd.
- Entréer ska orienteras mot omkringliggande gator.

Utformningsbestämmelser (f 2)

- Ny byggnad ska ha referenser till och inspireras av stallbyggnadens artikulerade tegelfasad.
- Fasadmaterial kan vara i puts eller tegel i kulörer som överensstämmer med stallbyggnadens tegelfasad.
- Takmaterial och dörr kan vara i plåt i mörk färg, eventuell rostfärg.



Illustrationsplan framtagen i samband med detaljplan för Fabrikstaden. Stallbyggnaden är inte planlagd för förskola utan för centrumverksamhet.

Offentlig och kommersiell service

Förskolor finns på flera platser i närheten av planområdet. I samband med utbyggnad av Fabrikstaden och övrig bebyggelse i centrala Gustavsberg kommer fler enheter för förskola att byggas. Skola finns på Kvarnberget ca 600 meter från planområdet och en gymnasieskola finns i den tidigare badkarsfabriken söder om planområdet.

I Gustavsbergs hamn och Gustavsbergs centrum finns övrig offentlig och kommersiell service. Cirka en kilometer söder om planområdet i Charlottendal ligger ett större köpcentrum.

Stallet föreslås få användningsbestämmelsen C – *Centrumändamål*. Beteckningen gör det möjligt att inrymma såväl kommersiell som offentlig service i byggnaden.

Närmiljö och rekreation

Natur och park

Planområdet ligger strax söder om Farstaviken. Viken med sitt rika båtliv, småbåtsbryggor och intilliggande grönska erbjuder en närbelägen plats för promenader och rekreation. Föreningar i Farstavikens inre begränsar dock i dagsläget möjligheterna till bad och fiske i centrum. Några hundra meter västerut ligger Farsta slott med delvis bevarad slottsmiljö. Ytterligare en bit väster

2016-09-22

ut, cirka 1 km från planområdet, pågår naturreservatsbildning kring de äldre gårdarna Tjustvik-Gottholma.

Öster om Gustavsbergs centrum, cirka 1 km från planområdet, ligger Ösbyträsk med större sammanhängande skogsområden som ansluter till en av de regionala grönkilarna, Nacka-Värmdökilen. Sommartid erbjuder Ösbyträsk bad och fiske och vintertid är det möjligt att åka skridskor. Runt Ösbyträsk finns motionsslingor. Genom beslut i kommunfullmäktige 2006 har Ösbyträsk blivit naturreservat.

I Fabriksstaden anläggs ett genomgående grönstråk i nordsydlig riktning (se illustrationen på föregående sida) mot Farstaviken. Grönstråket bildar en park som på sikt kan ge det omvandlade fabriksområdets boende och arbetande direktkontakt med en sammanhängande grön yta. Fabriksparken ska erbjuda ett skyddat och lugnt stråk med aktiviteter för alla åldrar. Ytor för lek varvas med blomstrande platser för vila och här ska skapas många möjligheter till möten.

Grönytefaktor

Värmdö kommun har tagit fram ett miljöprogram för framtidens Gustavsberg. Här lyfts bland annat värdet av gröna gårdar och väl fungerade utemiljöer som viktiga för att skapa en attraktiv stadsmiljö. I miljöprogrammet anges att man ska arbeta med en grönytefaktor.

”Biologisk mångfald underlättas genom stor andel gröna ytor och naturlika planteringar. Utveckling av olika biotoper bör stimuleras. Det ska finnas olika typer av parker och grönytor för att ge förutsättningar för en varierad flora och fauna. Frukträd, bärbuskar och ätbara växter ska väljas i möjligaste mån. För att säkra en tillräcklig mängd grönska på kvartersmark används en så kallad grönytefaktor. Befintlig naturmiljö i anslutning till framtidens Gustavsberg ska så långt möjligt bevaras.” Syftet med en grönytefaktor är att garantera en klimatanpassad och grönskande utomhusmiljö. Grönytefaktorn är även tänkt att fungera som en inspiration för gestaltning av bostadsmiljöer, både byggnader och yttre miljö. I Miljöprogrammet för Framtidens Gustavsberg anges ett antal mål och riktlinjer för utformning och krav på gårdar och närmiljö.

Markförhållanden och geoteknik

Enligt jordartskartan består den naturliga jorden under fyllningen av glacial lera. Lerdjupen är inte kända men kan förväntas öka ner mot Farstaviken. Den västra delen av planområdet består delvis av fast mark, likt ”öar” i landskapsbilden. Större delen området är hårdgjort.

I den övergripande markundersökning som gjorts för av hela Fabriksstaden finns uppgifter från provtagningspunkterna i gatan öster om planområdet (mellan planområdet och Västra portvaktstugan). Där anges djupet till berg vara så litet som 3 meter och marken ovan berg består av skikt av fyllningsjord, block/sten, lera och friktionsjord (var och ett med djup mellan 0,5 och 1,5 meter). Då provtagningspunkten ligger i en lågpunkt mellan två kullar varav Stallet ligger på den ena (på den andra ligger Västra portvaktstugan) bedöms inte planområdet ha sämre markstabilitet än gatan.

Se även markföroreningar under *”Föroreningar och störningar”*.

Tillgänglighet

Området ska ha god tillgänglighet för funktionshindrade såväl i bostäder som i utemiljö. Nivåskillnaderna mellan Stallet och omgivningen i öster kan komma att kräva lutningar som inte uppfyller kraven för hög tillgänglighet, men möjligheten finns att angöra Stallet med hög tillgänglighet från västra sidan.

2016-09-22

Gator och trafik

Lokalgator

Området omges av Båtvägen, Chamottevägen och Stig Lindbergs gata i öster. Samtliga gator regleras i planen och detaljplanen för Fabriksstaden som lokalgator. Gatorna ska utformas för dubbelriktad trafik. Möjlighet till kantstensparkering ges främst på Chamottevägen och Stig Lindbergs gata, från vilka angöring till bostäderna kommer ske. Angöring till Stallet möjliggörs från Båtvägen men också via torgytan i väster där allmänna parkeringsplatser kan byggas.

Torg

Inom planområdet finns en allmän plats med bestämmelsen *Torg*. Torgytan kan ha en flexibel användning som mötesplats, förses med plantering eller användas för allmänna parkeringsplatser, t ex som besöksparkering som komplement till övriga allmänna parkeringsplatser i området.

Kollektivtrafik

På Båtvägen och Chamottevägen finns busslinjer mot bland annat Gustavsbergs centrum. Gustavsbergsvägen öster om fabriksområdet trafikeras av bussar mot centrum, andra delar av kommunen samt mot Nacka och Stockholm.

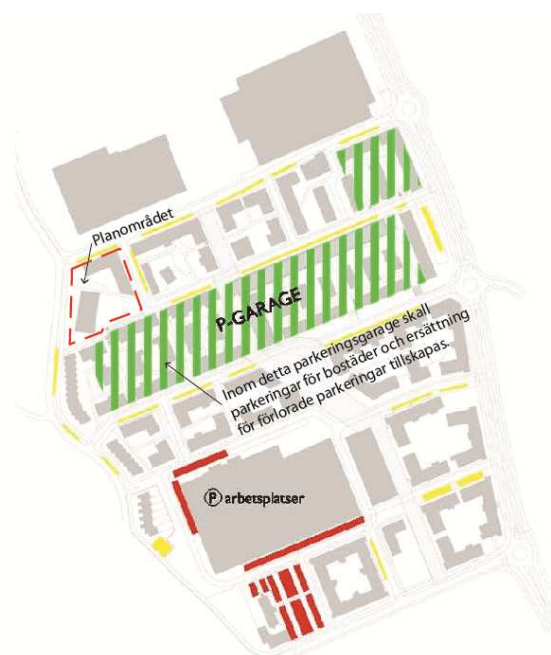
Tillgängligheten till kollektivtrafiken är god i hela området då inga delar av planområdet har längre än 200 meter till närmaste busshållplats. Avståndet till busshållplats på Gustavsbergsvägen är 400- 500 meter.

Gång- och cykelvägnät

Cykelbana planeras längs med Båtvägen medan cyklisterna rör sig på körbanan i blandtrafik på de två andra gatorna. Söder om området planeras en ny gånggata. I övrigt förses lokalgatorna med trottoarer.

Parkering

Boendeparkering till de planerade bostäderna ska i huvudsak ske i gemensamt garage i Fabriksstaden (utanför planområdet). Kommunen tillämpar parkeringstalet 8 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea, vilket säkerställs i bygglovskedet. Inom fastigheten för Stallet finns möjlighet att ordna parkeringsplatser, främst på västra sidan. Som ett komplement till parkering i garage kan besöksparkering också ske på lokalgatorna.



Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Stallet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ansluts till nätet. I samband med utbyggnad av Fabriksstaden byggs VA-nätet ut och om i flera delar. Fastigheten Gustavsberg 1:268 kommer att erhålla en ny förbindelsepunkt för vatten- och spillvatten och därmed kan befintlig tryckledning inom området avvecklas.

2016-09-22

Dagvatten

Vid all dagvattenhantering inom området ska Värmdö kommuns dagvattenpolicy tillämpas. Gröna ytor inom bostadskvarteret ger vissa förutsättningar för fördröjning och infiltration av dagvatten. Fabriksområdet består i stora delar av fyllnadsmaterial. Fyllningsmassorna innehåller föroreningar från porslinsglasyr från krossat porslin vilket försvårar infiltrationsmöjligheter inom området. Inriktningen är ändå att dagvattnet ska omhändertas i så stor utsträckning som möjligt inom respektive fastighet. Där infiltrering ska ske ska massor vara rena.

För att täcka behovet av rening av dagvatten från allmän plats, samt det dagvatten som inte går att omhänderta inom kvartersmark, planeras en kommunal anläggning för rening, infiltration och sedimentering av dagvatten i Farstaviken. I och med det uppfylls kraven för dagvatten enligt miljö kvalitetsnormerna.

För parkeringsplatser med mer än 10 bilar ställer detaljplanen krav på oljeavskiljning.

Värme

Ett fjärrvärmeverk finns sydväst om området i Ekobacken och ledningar finns utbyggda i delar av Fabriksstaden, som närmast ca 200 meter från planområdet. Möjligheten att bygga ut nätet och ansluta fastigheterna i området finns om fastighetsägarna är intresserade. Vid intresse för att ansluta sig kontaktar fastighetsägaren ledningshavaren, i området är det Vattenfall Värme.

El, tele och data

Ledningar för el och tele samt en elnätstation finns i området. För att byggrätten för nytt bostadshus ska kunna utnyttjas måste el och teleledningar som idag korsar byggrätten flyttas. I samband med ombyggnad av Chamottevägen måste också ny elnätstation uppföras då befintlig elnätstation ligger inom gatumark i detaljplanen. Nytt läge för nätstation föreslås i områdets östra del utmed Stig Lindbergs gata. När slutlig placering och teknisk utformning av den nya elnätstationen avgörs skall närheten till bostäder beaktas.

Ett fiberoptiskt nät för datakommunikation finns i delar av Fabriksstaden, Skanovas nät. Möjligheten att bygga ut nätet och ansluta fastigheterna i området finns om fastighetsägarna är intresserade. Vid intresse för att ansluta sig kontaktar fastighetsägaren ledningshavaren.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Värmdö kommuns renhållningsordning och Handbok för avfallsutrymmen (framtagen av branschorganisationen Avfall Sverige), vilka bl a ställer krav på åtkomlighet för sopbil och hur hushållsavfall ska kunna hämtas. För bostadsbebyggelsen innebär det att avfallet hanteras i soprum. Det finns möjligheten att uppför mindre komplementbyggnad för sophantering inom fastigheten.

2016-09-22

Föroreningar och störningar

Översvänningsrisker

Länsstyrelsen rapport om rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå (2015:14) anger 2,7 meter över havsnivån som lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse. 2,7 meter förhåller sig till höjdsystemet RH2000. Grundkonstruktionen behöver placeras på ett sådant sätt att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån. Eftersom planområdets markhöjder ligger mellan +4,5 och +7,5 meter bedöms ingen översvänningsrisk förekomma.

Markföroreningar

Inom fabriksområdet i stort har förekomst av bly och olja konstaterats och det finns även en risk för förekomst av massor med förhöjda metallhalter. Föroreningsgraden överstiger i de flesta fall inte gränsvärden för MKN (mindre känslig markanvändning, varför området bedöms kunna bebyggas med bostäder). Miljöstörande ämnen har även observerats i byggnader och det kan finnas förekomst av föroreningar i form av avlagringar i avloppssystem.

Under 2013 har en samlad bedömning gjorts av markföroreningarna i centrala Gustavsberg. I bedömningens slutsatser framkommer det att det är möjligt att bebygga planområdet med bostäder då alla eventuella risker går att åtgärda. I rapporten från den samlade bedömningen beskrivs vilka åtgärder som kan bli aktuella och hur frågan bör hanteras. Även i miljöprogrammet för centrala Gustavsberg föreskrivs hur markföroreningar ska hanteras.

Radon

Radonhalten bedöms vara låg i planområdet med utgångspunkt från de radonmätningar som gjorts inom detaljplanen för Fabriksstaden.

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns idag för en rad ämnen: kväveoxid, svaveldioxid, bly, kväveoxider, inandningsbara partiklar, kolmonoxid, bensen och ozon. Kartering av kväveoxider för Värmdö kommun (Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund) visar att MKN inte överträds någonstans i Värmdö kommun idag.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för hela Fabriksstaden. Den visar att den planerade bebyggelsen inom planområdet får en mycket god ljudmiljö med bullernivåer som underskrider de gällande riktvärdena.

Risker från befintlig verksamhet i närheten

Verksamheten i den närliggande porslinsfabriken med bl a lagring av gasol i gasoltank har upphört och det finns ingen riskverksamhet i närheten av planerade bostäder.

PLANENS KONSEKVENSER

Förslagets huvudsakliga konsekvenser kan beskrivas som en balans mellan intentionerna att utveckla en hållbar tätortskärna å ena sidan och att bevara kulturhistoriska värden å andra sidan. Förslaget präglas av en medveten avvägning mellan dessa värden, liksom en ambition att uppfylla miljöbalkens bestämmelser om hushållning med mark- och vatten (MB kap 3). Den föreslagna planen är en del av utvecklingen av tätorten som präglas av ambitionen att skapa sammanhållning, blandning av bostäder och verksamheter, god kollektivtrafik och en stark identitet och attraktivitet. Förslaget skapar på detta sätt tydliga

2016-09-22

förutsättningar för en hållbar utveckling. Den negativa påverkan på kulturmiljön som denna plan medför är av mindre omfattning.

Planens genomförande kommer inte innebära att några miljökonsekvensnormer överskrids.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av planens genomförande framgår under fastighetsrättsliga frågor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan:

4:e kvartalet 2013	Samråd
1:a kvartalet 2014	Granskning
2:a kvartalet 2016	Förnyad granskning (pga väsentlig ändring i förslaget)
4:e kvartalet 2016	Antagande

Projektering och utbyggnad av allmänna platser, såsom vägar och parker, samt av vatten- och spillvattenledningar har påbörjats för omkringliggande område enligt detaljplan för Fabriksstaden. För detaljplaneområde beräknas utbyggnad av allmänna platser mm påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Allmänna platser och Va-anläggningar bedöms kunna vara utbyggda ca 1 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats – vägar och parkmark

Värmdö kommun kommer att vara huvudman och ansvara för utbyggnad av allmänna platser. Allmän plats omfattar områden som i planen är angivna som LOKALGATA, TORG och GÅGATA.

Vatten och spillvatten

Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten.

Respektive fastighetsägare bekostar och anlägger enskilda ledningar från den förbindelsepunkt som upprättas till respektive fastighet.

Dagvatten

Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten inom allmän platsmark samt nät för omhändertagande av dagvatten från fastigheter.

El, tele samt fiberoptiska ledningar

2016-09-22

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse, inklusive flytt av befintlig elnätstation.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området och där till hörande om- och nybyggnad.

Stokab ansvarar för eventuell utbyggnad av nät för fiberoptiska ledningar inom området.

Eventuella kostnader p.g.a. flytt av anläggningar bekostas i första hand av den som initierar flytten, om inte annat avtalats.

Fjärrvärme

Vattenfall Värme AB ansvarar för utbyggnad av fjärrvärme inom området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Ansökan om bygglov, marklov och beställning av nybyggnadskarta görs hos Värmdö kommun.

Genomförandeavtal

Mark för allmän plats ska överlåtas till Värmdö kommun. Marköverlåtelse och övriga genomförandefrågor kommer att regleras i genomförandeavtal med respektive fastighetsägare innan planens antagande.

Avtal ska även träffas mellan olika fastighetsägare om marköverlåtelse för att reglera gemensamma genomförandefrågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningsåtgärder kan sökas omgående men beslut från Lantmäteriet kommer tidigast först efter att planen vunnit laga kraft.

Markregleringar

Planen innebär att kvartersmark från både Gustavsberg 1:52 och 1:268 i delar övergår till allmän platsmark, bl a för lokalgata, gågata och torg. Det kommer även bli aktuellt att reglera mark mellan Gustavsberg 1:52 och 1:268 för att genomföra planen.

En eller flera nya fastigheter bildas för bostadskvarteret.

Mark för ny nätstation ska överföras till kommunens fastighet Gustavsberg 2:1.

Följande överlåtelse av mark ska genomföras inom detaljplanen (se illustration på nästa sida).

Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 2:1	ca 491 kvm
Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:268	ca 349 kvm
Gustavsberg 1:268 till Gustavsberg 2:1	ca 258 kvm
Gustavsberg 2:1 till Gustavsberg 1:268	ca 17 kvm

2016-09-22

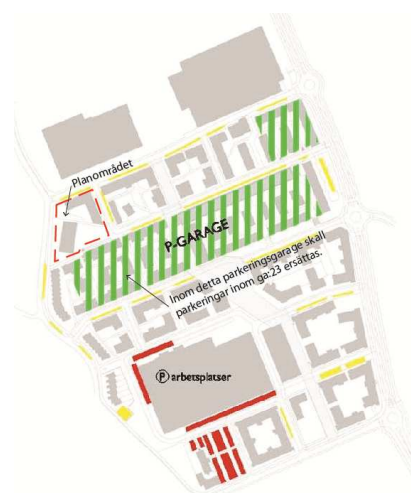
**FASTIGHETER I DAG OCH
FASTIGHETSREGLERINGAR**

■	Gustavsberg 1:268
■	Överförs från G-berg 1:268 till G-berg 2:1 (regleras i annan plan)
■	Överförs från G-berg 1:268 till G-berg 2:1
■	Gustavsberg 1:52
■	Överförs från G-berg 1:52 till G-berg 2:1
■	Överförs från G-berg 1:52 till G-berg 1:268
■	Gustavsberg 2:1
■	Överförs från G-berg 2:1 till G-berg 1:268

Principfigurer för behovet att reglera fastigheten för Stallet

Inom planområdet, på Gustavsberg 1:52, finns en gemensamhetsanläggning för parkering m.m., Gustavsberg GA:23 nr 0120-05/38.2, vilken behöver upphöra inom området. Omprövning av ga:23 pågår för att avveckla denna inom planområdet.

Inom angränsande planområde, detaljplan för Fabriksstaden, kommer en ny gemensamhetsanläggning för parkering att bildas. Bostadsfastigheterna inom planområdet kommer få del inom den nya gemensamhetsanläggningen för att lösa sitt parkeringsbehov.



Det finns två vägservitut som belastar fastigheterna i planområdet, dels servitut till förmån för Gustavsberg 1:105, nr 0120-96/113.1, och dels servitut till förmån för Gustavsberg 1:29, 1:6 och 1:7, nr 0120-87/65.1. Servituten kan avvecklas inom planområdet då deras funktion kommer att ersättas av kommunala gator.

Allmän plats

Kostnader för utbyggnader inom allmän platsmark enligt planförslaget ska bekostas av fastighetsägarna inom området enligt genomförandeavtal. Det fortsatta drift- och underhållsarbetet bekostas av Värmdö kommun.

2016-09-22

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägaren svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark om inte andra avtal tecknas.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt finns upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad. Fastigheten Gustavsberg 1:268 är ansluten till kommunens vatten- och spillvatten och anläggningsavgift är erlagd.

Dagvatten

Kostnad för anslutning till kommunalt dagvattennät debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt är upprättad och anslutning kan ske.

El och tele

Kostnaden för el och tele debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare.

Förrättningskostnader och ersättningar

Fördelning av förrättningskostnader och ersättningar beslutas i lantmäteriförrättning. I överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering har ersättningsfrågan och förrättningskostnader hanterats.

Plankostnader

För de fastighetsägare inom planområdet som har bekostat områdets planläggning ska ingen planavgift utgå i samband med bygglov. Det gäller för blivande fastighet/fastigheter inom bostadskvarteret som idag ägs av Villeroy & Boch Gustavsberg AB. I samband med bygglovgivning på fastigheten Gustavsberg 1:268 (Stallet) tas kostnaderna för planläggning ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plan- och bygglovtaxa.

Ersättningskrav

Intrång i gällande plan

Gällande plan, detaljplan 96 från 2002, som detta planförslag föreslås ersätta har en pågående genomförande tid till 2017-12-31. Kommunen bedömer att ersättning för intrång i gällande plan inte kan bli aktuellt.

Skyddsbestämmelse

Skyddsbestämmelsen *q* återfinns i liknande form i den gällande plan som detta planförslag föreslås ersätta. Ersättning som resultat av planförslagets antagande är därför inte aktuell.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Geoteknik

Kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation.

2016-09-22

UNDERLAGSFÖRTECKNING

- Detaljplan D202 för Fabriksstaden Gustavsberg 1:29 m fl
- Masterplan centrala Gustavsberg, 2013-07-05
- Miljöprogram Framtidens Gustavsberg
- Bullerutredning, Bernström akustik, 2010-11-24
- Förstudie avseende VA-försörjning av ny bebyggelse i Gustavsbergs fabriksområde, Geosigma, 2011-01-12
- Förprojektering avseende dagvatten i Gustavsbergs fabriksområde, Geosigma våren 2011
- Rapport – Samlad bedömning Markföroreningar centrala Gustavsberg och påverkan på Farstaviken och Ösby träsk, Tyréns 2013-11-21
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Tyréns 2012-11-01

MEDVERKANDE

Arbetet med framtagande av detaljplanen har skett i samarbete med

Värmdö kommun

Moa Öhman	projektledare Framtidens Gustavsberg
Anna Sterud	projektledare Porslins kvarteren
Axel Sirén	planarkitekt
Erik Melin	planarkitekt (från skede förnyad granskning)
Susanna Eschricht	kulturantikvarie
Anna Enberg	landskapsarkitekt
Marie Sundbom	miljöinspektör
Patrik Stenberg	översiktsplanerare

Medverkande konsulter

Sara Peny	detaljplan Tengbom
Krister Knutsson	teknisk infrastruktur
Christer Hallberg	genomförandeavtal

Illustrationer har tagits fram av:

Illustrationsplan, fotomontage och modellbilder över Fabriksstaden:

Scheiwiller o Svensson arkitektkontor

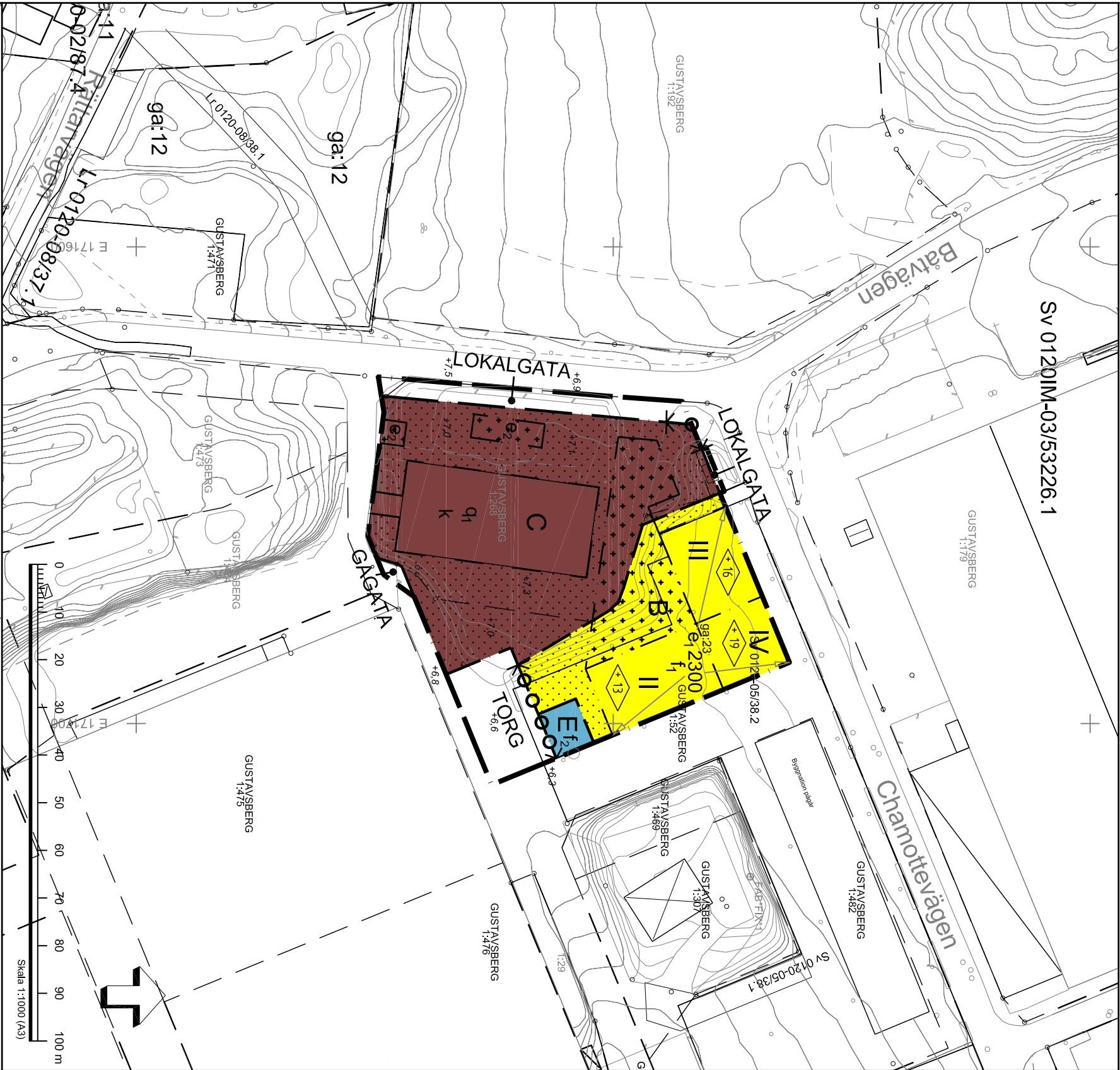
Övriga illustrationer

Tengbom och WSP Stadsutveckling

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Anna Sterud
Projektledare för porslins kvarteren

Sv 0120IM-03/53226.1



GRUNDKARTA

Kartbeteckningar enligt Värmdö kommun och HMK-kartograf
Grundkartan upprättad av Merita Hallsberg 1 maj 2013 genom
kopiering och komplettering av kommunens primärkarta
Koordinat- och projektionssystem SWEREF 99 18 00, Höjdsystem RH 2000

Aktuellt:
Fastighetsindelning 2016-04-18 (inom qd Stallet)
Detaljinformation 2016-04-18 (inom qd Stallet)
Kartstandard enligt HMK-Ka 2.2.6.1

Jan Nilsson
Lantmätteringeniör

Skala 1:1000

BETECKNINGAR

Grundkarta	Väggkant
Trakgräns	Ägostlagsgräns
Fastighetsgräns	Höjdkurva
Fastighetsbeteckning	Bostadshus
Rättighetstext	Komplementbyggnad
Koordinatangivelse	Barrskog
Rättighetsgräns	Berg i dagen

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

Detailplanegräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
TORG	Torg
GÅGATA	Gångtrafik

Kvartersmark

B	Bostäder
E	Teknisk anläggning - nästation
C	Centrumändamål

UTNYTTJANDEGRAD

e: 00	Största bruttoarea i kvm ovan mark
e ₂	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 15 kvm.

Högsta sammanlagda byggnadsarea för uthus är 30kvm per fastighet.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras.
Marken får med undantag av uthus inte förses med byggnader.

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel
Körbar utfart får inte anordnas

Kvartersmark för bostäder ska utformas enligt princip för grönytefaktor enligt planbeskrivningen. Dagvatten ska så långt möjligt fördröjas inom fastigheterna. Dagvatten från parkeringsplatser med fler än 10 platser ska ledas till oleavskljare innan infiltration eller utsläpp i ledningsnätet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

f₁ Bbyggelsen ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsanvisningar (Planbeskrivningen sidorna 10-11)

f₂ Nästation ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsanvisningar (Planbeskrivningen sidan 11)

≤0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

II, III, IV Högsta antalet våningar

Om ekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Varsamhet

k Ändringar av byggnad ska utformas varsamt så att byggnadens ursprungliga karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tillvaratas. Förändringar görs i samråd med antikvarisk expertis.

Kulturhistoriskt värdefull miljö
q₁ Byggnaden får inte rivas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATIONER

+5,2 Illustrerad höjd (justerad till nytt höjdsystem RH2000)

UPPLYSNINGAR

Grundkartan har justerat till rikets gällande höjdsystem, RH2000.

Till planen hör:		☒ Gränslinjeutlåtande	☐	☐	☐
☒ Planbeskrivning					
☒ Förläsningshandling					
☒ Övrigt Samrådsredogörelse					
Detalplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 mfl					
 VÄRMDÖ KOMMUN					
Värmdö kommun	Stockholms län	Beställsdatum	Inlämningsdatum		
Anlaggandehandling		Anläggande			
2016-09-22	PBL 2010:900	Laga kraft			
Henrik Lundberg Samrådshandlingsschef		Erik Melin Planarkitekt	13K/0517		



Förnyad samrådsredogörelse Detaljplan för Gustavsberg 1:268 m.fl. 'Stallet'

Detaljplan för Gustavsberg 1:268 m.fl. (Stallet) har varit ute på samråd under tiden 1 november till 24 november 2013. Information om samrådet skickades då ut till de som är berörda av planförslaget och handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Planen befinner sig i ett förnyat granskningsstadium på grund av ändringar i förslaget mellan granskning och antagande. Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott beslutade 2014-01-23 att låta planen granskas och förslaget granskades i februari 2014. Planhandlingarna justerades efter granskningen på ett sätt som enligt PBL 5 kap. 25 § kan anses vara betydande. Med sådana ändringar föreskriver plan- och bygglagen att förslaget ska granskas på nytt.

Den största ändringen som genomförts är en föreslagen flytt av den nätstation som i granskningsförslaget angränsade mot Chamottevägen. Nätstationen (e-område) flyttas till Stig Lindbergs gata då tidigare placering gjorde att nätstationen låg för nära tillkommande bostäder. Ytan för centrumanvändning inom fastighet Stallet justeras något för att bättre avspegla dagens nyttjande av fastigheten. Byggrätten för flerfamiljshus på befintlig fastighet Gustavsberg 1:52 justeras något till en mer byggbar yta.

Ett öppet hus hölls på Kommuntorget torsdagen den 21 november 2013 då Moa Öhman, och Tove Sandström från kommunen samt kommunens plankonsult och exploateringsingenjörskonsult fanns på plats för att svara på frågor.

Totalt har 10 yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet hos kommunen.

Normalt planförfarande tillämpas. Således upprättas en samrådsredogörelse och, efter granskningen, ett separat granskningsutlåtande.

Yttranden har lämnats av:

	Namn	Datum
1.	Länsstyrelsen	2013-11-25
2.	Lantmäteriet	2013-11-04
3.	Trafikverket	2013-11-07
4.	SLL, Trafikförvaltningen	2013-11-21
5.	Storstockholms brandförsvär	2013-11-12
6.	Vattenfall Eldistribution AB	2013-12-02
7.	TeliaSonera Skanova Access AB	2013-11-05
8.	CTE Bygg AB	2013-11-24
9.	Gustavsbergs Hamns Samfällighetsförening	2013-11-22
10.	Hamngallerian i Gustavsberg AB	2013-11-21

Samlad beskrivning av synpunkter med allmänt intresse samt kommunens sammanvägda bedömning

De yttranden som inkommit är i huvudsak positiva till planförslaget men framför invändningar mot delar av förslaget. Följande synpunkter av allmänt intresse som kan påverka planen har inkommit:

- Storstockholms brandförsvaret påpekar att hanteringen av risker om bostäder tillåts byggas innan farlig verksamhet upphört i fabriken inte omnämns i planen
- Länsstyrelsen anser att bestämmelser om att markföroreningar och geoteknik ska utredas innan bygglov bör revideras.
- Sakägare inom samrådskretsen framför önskemål om att gång- och cykelvägen ska förläggas på västra sidan av Båtvägen och inte på östra som föreslagits.
- Sakägare inom planen anser att planen är otydlig avseende konsekvenserna för den egna fastigheten och motsätter sig att byggrätt på angränsande fastighet går fram till fastighetsgräns.
- Lantmäteriet och en sakägare inom planen anser att det förekommer otydligheter i plankarta och planbeskrivningens genomförandedel.

Den riskverksamhet som brandförsvaret syftar på är den tidigare porslinsfabrikens gasolhantering. Fabriken och därmed riskverksamheten har numera upphört och enligt gällande detaljplan pågår omvandling till bostäder och centrumändamål.

Avseende markförhållanden (geotekniska förutsättningar och markföroreningar) så ska frågorna förtydligas i planbeskrivningen bland annat med stöd av de fördjupade studier av förhållandena som gjorts och planbestämmelserna revideras så att krav på (ytterligare) fördjupade undersökningar innan bygglov tas bort.

Kommunen anser att den gång- och cykelväg vid Båtvägens som föreslagits som en del av gcnätet i Fabriksstaden bör ligga på vägens östra sida, inga förändringar i planen gällande detta är därför aktuella.

I fråga om den byggrätt för bostäder som gick ända fram till angränsande fastighet (Stallets fastighet) instämmer kommunen i att detta kan medföra problem t.ex. vid underhållsbehov av fasad. Byggrätten ändras så att 3 meters avstånd uppnås mellan byggrätt och fastighetsgräns.

I övrigt förtydligas plankarta och planbeskrivning i enlighet med de synpunkter som inkommit och de kommentarer som kommunen lämnat under punkten "Sammanfattning av inkomna yttrande och kommunens kommentarer".

Kommunen anser att de inkomna yttrandena kan hanteras inom planen men har beslutat handlägga planen med normalt förfarande. Normalt förfarande ger bättre insyn i processen för sakägare och ger större möjlighet att belysa de frågor som uppkommit under samrådet.

Sammanfattning av inkomna yttranden och kommunens kommentar

1) Länsstyrelsen

- a) Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl för

Länsstyrelsen att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

- b) Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att en bestämmelse om att villkora att lov får ges under förutsättning att markundersökningar beträffande föroreningar har genomfarts saknar lagstöd. Kompletterande studier av föroreningar i mark bör genomföras innan granskningsskedet. Även kvartersmark för centrumverksamhet bör omfattas av markundersökningar och uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning med hänvisning till återkontamineringsrisken. Samråd i frågan ska ske med kommunens miljöförvaltning som är tillsynsmyndighet.
- c) Länsstyrelsen anser att geotekniska utredningar bör göras inom detaljplaneprocessen och inte först vid bygglovskedet som anges i planhandlingarna. Länsstyrelsen vill framhålla att kommunen bör ta hänsyn även till påverkan på markstabiliteten vid framtida klimatförändringar med ökad nederbörd.
- d) Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvens bedömning inte behöver tas fram.

Kommentarer

- a) *Noteras*
- b) *En samlad bedömning av markföroreningarna i Gustavsberg har färdigställts under november 2013. Handlingen finns tillgänglig på kommunhuset, Skogsbo. I bedömningens slutsatser framkommer att det är möjligt att bebygga området med bostäder då alla eventuella risker går att åtgärda. Samråd har skett med kommunens miljöförvaltning. Rapporten med den samlade bedömningen bilades planen i samband med den ursprungliga granskningen. Planbeskrivningen kompletteras. Planbestämmelsen om att markundersökningar ska göras innan bygglov tas bort.*
- c) *En övergripande markundersökning av hela Fabriksstaden har gjorts. En av provtagningspunkterna ligger i gatan öster om planområdet (mellan planområdet och Västra portvaktstugan). Där anges djupet till berg vara så litet som 3meter och marken ovan berg består av skikt av fyllningsjord, block/sten, lera och friktionsjord (var och ett med djup mellan 0,5 och 1,5meter). Då provtagningspunkten ligger i en lågpunkt mellan två kullar varav Stallet ligger på den ena (på den andra ligger Västra portvaktstugan) bedöms inte planområdet ha sämre markstabilitet än gatan. Bestämmelsen om att geoteknisk undersökning ska ske innan bygglov tas bort och planbeskrivningen förtydligas.*
- d) *Noteras*

2) Lantmäteriet

- a) Lantmäteriet anser att grundkartans detaljer behöver tydliggöras samt kompletteras med fler koordinatkryss. Vidare anser de att grundkartans aktualitet inte är acceptabel.
- b) Lantmäteriet anser att det bör tydliggöras hur och var ny gemensamhetsanläggning för parkering ska bildas utanför planområdet.
- c) Lantmäteriet anser att avsnittet ekonomiska frågor bör kompletteras så att även kostnader avseende fastighetsrättsliga frågor framgår. Det är inte lämpligt att enbart hänvisa till ett exploateringsavtal.
- d) Lantmäteriet anser att frågan om ersättning för q-bestämmelse på Gustavsberg bör hanteras i genomförandebeskrivning (det bör framgå vilken bedömning som gjorts).
- e) Lantmäteriet anser att det bör framgå att genomförandetiden för gällande detaljplan pågår till 2017 och vilka ersättningar som kan bli aktuella.

- f) Lantmäteriet uppfattar det som att planen är upprättas och hanteras enligt 1986 års PBL om så inte är fallet ska detaljplanen konsekvensbeskrivning kompletteras så att även fastighetsrättsliga konsekvenser framgår tydligt (enligt nya PBL).

Kommentarer

- a) *Grundkartan uppdateras till den förnyade granskningen och fler koordinatkryss införs till den förnyade granskningshandlingen.*
- b) *Gemensamhetsanläggning för parkering ska bildas för garage strax söder om planområdet. Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår var.*
- c) *Planbeskrivningen förtydligas med avseende på ekonomiska/fastighetsrättsliga frågor.*
- d) *q-bestämmelsen återfinns i liknande form i nu gällande plan. Ersättning som resultat av ny plan är därför inte aktuellt. Planbeskrivningen förtydligas.*
- e) *I planbeskrivningen framgår att gällande plan har genomförandetid fram till 2017. Kommunen bedömer inte att ersättning för intrång i gällande plan kan bli aktuellt. Frågan tas upp i överenskommelse med fastighetsägaren till Gustavsberg 1:268, Stallet.*
- f) *Planen upprättas enligt nya PBL (PBL 2010:900) vilket framgår av plankartan. Fastighetsrättsliga konsekvenser framgår i planbeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor.*

3) Trafikverket

- a) Trafikverket har tidigare påpekat vikten av att kommunen ska studera hur den ökade belastningen som den sammanvägda utbyggnaden av Gustavsbergs centrum medför påverkar trafikplatserna Gustavsberg och Hålludden. Trafikverket har inga medel att bekosta vare sig studie eller åtgärder utan anser att det bör belasta exploitören. Trafikverket påpekar att kommunen inte hörsammat detta och att avtal om utredning och åtgärder mellan kommunen och Trafikverket fortfarande saknas.

Kommentarer

- a) *En översyn av trafikplats Gustavsberg pågår (Start-PM beslutat). När det gäller Hålludden bedömer kommunen att trafikplatsen klarar den ökade trafik som kan bli aktuell i och med utbyggnaden av Gustavsbergs centrala delar.*

4) Stockholms läns landsting - Trafikförvaltningen

- a) Trafikförvaltningen anser att det är anmärkningsvärt att förslaget trots omfattande stombusstrafik på Gustavsbergsvägen innehåller en utformning av gatusektionen för Gustavsbergsvägen med en för busstrafik låg standard.

Kommentarer

- a) *Gustavsbergsvägen ingår inte i planen och någon redovisad sektion för denna finns inte i handlingarna. Kommunen samråder med SLL/SL kontinuerligt rörande Gustavsbergsvägen, senast angående busshållplatsernas lägen och utformning.*

5) Storstockholms brandförsvär

- a) SSBF har identifierat ett riskobjekt i närområdet i form av porslinsfabriken och dess följdverksamheter (ex. farligt gods-transporter). Verksamheten omfattas av SEVESO-lagstiftningen om skydd mot olyckor och klassningen innebär att verksamheten innebär fara för att en olycka ska orsaka allvarliga skador på människor eller miljön. Huruvida bostäderna kommer att etableras under den tid fabriksverksamheten pågår i området bör kommenteras i planbeskrivningen.

- b) SSBF noterar att de risker som följer av planeras elnätsstation har noterats i planbeskrivningen.
- c) I SSBF:s underlag ser brandpostnätet glest ut i området (det kan dock finnas industribrandposter och dylikt som inte syns i underlaget). När området omvandlas från fabriksområde till blandstad behöver tillgången till vatten för brandsläckning tillses.

Kommentarer

- a) *Industriverksamheten har avvecklats och gasoltanken tagits bort, så någon risk föreligger inte..*
- b) *Noteras.*
- c) *Noteras.*

6) Vattenfall eldistribution AB

- a) Vattenfall meddelar att de har elanläggningar inom planen och skickar med en förtydligande karta. De påpekar att flytt/förändringar i deras anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören.

Kommentarer

- a) *Noteras. Planbeskrivningen ses över så att uppgifterna om ledningar etc. är uppdaterade.*

7) TeliaSonera Skanova AB

- a) Skanova har ledningar längs med Båtvägen med tillhörande kabelbrunnar. Skanova har norr om planområdet luftledningar som försörjer befintliga byggnader. De har också markförlagda kablar inom planområdet som försörjer befintlig byggnad inom planen samt byggnaden på fastigheten Gustavsberg 1:307. Kartbild bifogas. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppstår i samband med flytt. Eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Kommentarer

- a) *Noteras. Planbeskrivningen ses över så att uppgifterna om ledningar etc. är uppdaterade.*

8) CTE Bygg AB (ägare till Gustavsberg 1:268)

- a) CTE Bygg AB anser att den egna fastigheten inte har något att vinna på detaljplaneförslaget i förhållande till gällande detaljplan Dp96 och att förutsättningarna för arbetet bör vara att fastigheten ej ska få några merkostnader orsakade av genomförandet av en ny plan. CTE Bygg tar vidare upp nedanstående punkter.
- b) Önskar att markhöjder anges på plankartan för att kunna bedöma ekonomiska och praktiska följder av planen.
- c) Anser att nollplanet inte är korrekt angivet på plankartan vilket medför problem att avgöra hur omkringliggande byggrätter blir.
- d) Påpekar att fastighetsägarförteckning inte bilagts planbeskrivningen.
- e) Anser att det bör framgå att det finns ett gällande exploateringsavtal mellan fastighetsägare i detaljplanen och kommunen.
- f) Frågar om inte kommunen driver detaljplanen för egna intressen då det är tänkt att Värmdö kommun ska utveckla kommande byggrätter
- g) Anser att ytor för markskifte inte framgår av planbeskrivningen.

- h) Påpekar att exploateringsavtal gällande egen fastighet inte är presenterat.
- i) Påpekar att det i handlingarna hänvisas till ett gestaltungsprogram för Fabriksstaden som inte bilagts handlingarna.
- j) Anser att det ska framgå att Villeroy & Bosch ska ersätta befintliga parkeringsplatser som tas bort under byggtiden med tillfälliga platser enligt gällande avtal med ga:23 och att ga:23 ska ersättas med permanenta platser inom detaljplanen för fabriksstaden och att denna fråga ska bevakas i samband med vanlig bygglovsprövning.
- k) Anser att byggrätt utmed Chamottevägen ligger för nära egen fastighet.
- l) Ifrågasätter om det går att uppnå sund boendemiljö när byggrätter för bostäder ansluter mot ett ställverk.
- m) Påpekar att markskiften inte diskuterats mellan sakägare innan samråd.
- n) Anser att ytan benämnt torg måste säkerställas som en tidsbegränsad parkeringsyta för 10 p-platser och att det inte är bra att skissen i planbeskrivningen inte överensstämmer med illustration i plankarta.
- o) Anser att det inte går att se hur den nya gc-vägen som föranleder intrång på egen fastighet kommer att påverka tillgängligheten till fastigheten och vilka ekonomiska konsekvenser detta kommer få.
- p) Påpekar att planbeskrivningen inte tydliggör om det är möjligt att åstadkomma en mindre komplementbyggnad för sophantering som planen medger med hänvisning till att sopbilar (enligt lag) inte får backa. Anser att det är stor risk att parkeringarna utmed Båtvägen försvinner pga. av detta.
- q) Påpekar att förrättningslantmätaren i samband med förrättningen av ga:23 gjort en bedömning att det inom fastigheten är rimligt att iordningställa 28 bilplatser och att detta inte kommer gå med föreslagen detaljplan.
- r) Tycker inte att kommunen skött detaljplanen på ett korrekt sätt mot en enskild sakägare utan att det känns som om allt redan är bestämt.

Kommentarer

- a) *Inför granskningen kommer diskussioner föras med fastighetsägaren och en överenskommelse tas fram. Planen avser inte inskränka CTE:s användning av fastigheten. Ev. kostnader som uppstår som direkt följd av planens genomförande för nya utfarter, förrättningskostnader etc. ska fastighetsägaren ersättas för likaså ev. nettoinlösen av mark. Kostnader som däremot uppkommer för att fastighetsägaren utnyttjar den utökade byggrätten, t ex för att bygga uthus, är CTE:s ansvar.*
- b) *Markhöjder illustreras tydligare i plankartan. Höjderna är endast illustrationer och vägvisningar och bör inte tolkas som angivna plushöjder.*
- c) *Höjdsystemet är inför förnyad granskning uppdaterat till RH2000. Nollplanet är således kommunens nollplan i RH2000, den generella kommunstandarden.*
- d) *Fastighetsförteckningen finns att tillgå hos kommunen och kommer under den förnyade granskningen att biläggas planförslaget. Fastighetsägaren har fått info om planen och var handlingarna finns att hämta.*
- e) *Ett avtal skrevs mellan markägare och kommun i samband med planen för fabriksstaden. Då det nu aktuella planområdet undantogs från antagandet av planen för fabriksstaden gäller det då framtagna avtalet inte på det nu aktuella området.*
- f) *Kommunen driver planen för att uppnå en god och önskvärd samhällsutveckling. Kommunen driver inte planen för att få byggrätter på egen mark.*
- g) *Kartan i planbeskrivningen som anger markskiften förtydligas.*
- h) *Överenskommelse gällande Stallet är under framtagande och ska presenteras innan den förnyade granskningen. Avtalet ska vara påskrivet innan planen antas.*
- i) *Avsikten är inte att gestaltungsprogrammet för fabriksstaden ska gälla i sin helhet för området, istället har de punkter som ska gälla för området tagits fram och gjorts till*

planbestämmelser eller som gestaltungsanvisningar i planbeskrivningen. Kommunen har efter synpunkten gått igenom texten i planbeskrivningen och insett att detta är otydligt. Tydliggörs inför granskning.

- j) Texten om ga:23 förtydligas i planbeskrivningen.
- k) Byggrätten ändras så att 3 meters avstånd uppnås mellan byggrätt och fastighetsgräns.
- l) Nätstationen placeras i det förnyade granskningsförslaget på en mer lämplig plats längs med Stig Lindbergs gata.
- m) Noteras.
- n) Parkeringsbestämmelser (så som t.ex. tidsbegränsning) är inte möjlig att reglera i plan. Kommunen anser att den användningsbestämmelsen "Torg" är lämplig för ändamålet och ger störst flexibilitet för framtiden. Eventuell reglering som kvartersmark för parkering har diskuterats men avskrivits både bl.a. pga. av att huvudmannskapet då inte skulle bli kommunalt (intentionen är att allmän mark ska hamna i kommunal ägo medan kvartersmark även framöver förblir privatägd).
- o) En mindre skiss har presenterats för fastighetsägaren. Tillgängligheten kommer inte påverkas. Eventuella ekonomiska konsekvenser behandlas i förhandling om exploateringsavtal.
- p) Det finns ingen lag som förhindrar sopbilar att backa, tvärtom innehåller kommunens renhållningsföreskrifter en möjlighet till backvändning i sådana fall då vändplan inte kan tillskapas (t.ex. i befintlig miljö som denna). Byggrätten för komplementbebyggelse (som kan utnyttjas för t.ex. sophantering) är förlagd på den delen av tomten där det ur kulturhistorisk/stadsbildsmässig synvinkel bedöms som acceptabelt med komplementbebyggelse, därav kryssmarkens något underliga form. Exakt var och hur en komplementbebyggelse bör placeras inom fastigheten är upp till fastighetsägaren att avgöra efter hänsynstagande till övriga funktioner som är önskvärda på platsen.
- q) I dagsläget utnyttjas inte den mängd parkeringar på tomten som lantmätaren bedömde som möjlig (28 platser). Kommunen bedömer att 28 parkeringsplatser kan åstadkommas även i framtiden med ett maximalt utnyttjande av marken för parkering.
- r) Planen tas fram på gängse sätt och eventuella förändringar i förslaget kan ske så länge planen inte är antagen (krav på nytt samråd/granskning kan tillkomma om stora förändringar görs sent i processen).

9) Gustavsbergs Hamns Samfällighetsförening

- a) Samfällighetsföreningen anser att det är att föredra en utbyggnad av gång- och cykelbana på Båtvägens västra sida för att undvika övergången i korsningen i backkrönet vid Chamottevägen.

Kommentarer

- a) Gångbanan på västra sidan av Båtvägen finns kvar och möjligheten att bygga ut den minskar inte med här aktuellt detaljplane förslag och kan komma att bli aktuellt i framtiden. Gång- och cykelbanan på Båtvägens östra sida är en del av fabriksstadens gång och cykelnät. Om den förlades till östra sidan skulle boende och besökare till fabriksstaden tvingas korsa Båtvägen för att nå den vilket kommunen inte anser lämpligt.

10) Hamngallerian i Gustavsberg AB (ägare av fastigheten Gustavsberg 1:179)

- a) Hamngallerian har uppmärksammat att den nya detaljplanen förutsätter en ny gångväg på deras fastighet mellan det nu aktuella planområdet och hamnen. De föreslår att gångvägen ritas in på andra sidan vägen genom en utveckling av befintlig gångväg så att den inte begränsar Hamngallerians fastighet i framtiden samt att det ur

trafiksäkerhetssynpunkt inte är bra att placera en övergång på ett backkrön och i en korsning.

- b) Hamngallerian hyser stark oro för hur den kommande parkeringssituationen kommer vara inte minst med hänsyn till att kommunen vill stärka upp besöksnäringen runt hamnområdet och anser att den föreslagna detaljplanen borde ta större hänsyn till kommande parkeringsbehov än vad som nu redovisats.
- c) Hamngallerian framför sina förhoppningar om att kunna få utveckla sin egen fastighet genom en ändring av gällande detaljplan.

Kommentarer

- a) *Se kommentar på ovanstående yttrande. GC-banan är en del av GC-nätet i Fabriksstaden. Den del av GC-banan som går över fastigheten Gustavsberg 1:179 ingår inte i planområdet och är enbart en illustration. En eventuell fortsättning måste hanteras i ny detaljplan för Gustavsbergs 1:179 för att vara möjlig.*
- b) *De parkeringar som påverkas av planen ersätts i ny gemensamhetsanläggning för parkering. Parkeringsbehovet för hela Fabriksstaden med både bostäder och verksamheter utreddes i den nu laga kraft vunna planen för Fabriksstaden. Kommunens dåvarande bedömningar är fortfarande giltiga.*
- c) *Kommunen har noterat Hamngallerians önskan att utveckla sin fastighet genom ändring av gällande detaljplan. Kommunen har beslutat att behandla frågan separat från här aktuellt planärende.*



DETALJPLAN FÖR
STALLET, Gustavsberg 1:268 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/0527

Datum: 2016-08-15

KF: 2016-10-05

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning

Granskning av detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. har ägt rum från 2014-02-04 till 2014-02-28. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Nacka Värmdö Posten den 4 februari 2014. Planförslaget och övriga handlingar fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har åtta yttranden inkommit under granskningstiden eller senast slutdatum för yttrande. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Värmdö kommun.

Förnyad granskning

Förnyad granskning för detaljplan för Stallet har skett från 2016-05-31 – 2016-06-23. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2016-05-31 enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Under den förnyade granskningen har totalt nio yttranden inkommit. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer. Delen innehåller också en tabell över inkomna yttranden under granskning och förnyad granskning. Den första tabellen avser yttranden från granskningen som ägde rum 2014. Den andra tabellen avser yttranden som inkommit under den förnyade granskningen 2016.

Del B. Ändringar mellan förnyad granskning och antagande.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer, skede granskning 2014.

Del D. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer, skede förnyad granskning 2016.

Del E. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Granskning 2014

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Lantmäteriet		2014-02-06
2	Trafikverket		2014-02-14
3	Trafikförvaltning SLL		2014-02-24
	Företag		
4	CTE bygg AB		2014-02-28
5	Hamngallerian i Gustavsberg AB		2014-02-12
6	Vattenfall		2014-02-28
	Föreningar		
7	Gustavsbergs Hamns samfällighetsförening		2014-02-25
	Sakägare		
8	John Ericson	Gustavsberg 1:179	2014-02-25

Förnyad granskning 2016

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Lantmäteriet		2016-06-07
2	Storstockholms brandförsvär		2016-06-13
3	Trafikförvaltningen SLL		2016-06-15
4	Länsstyrelsen		2016-06-23
5	Trafikverket		2016-06-23
6	Bygg-, miljö- & hälsoskyddsnämnden, Värmdö kommun		2016-06-27
	Företag		
7	Besqab		2016-06-20
8	Ikano bostad AB		2016-06-17
9	Svenska kraftnät AB		2016-06-21
	Föreningar		
	Sakägare		

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1. Cykelväg Båtvägen

Sakägare inom samrådskretsen anser åter att gång- och cykelvägen ska förläggas på västra sidan av Båtvägen och inte på östra som föreslagits.

Kommentar:

Kommunen anser fortfarande att den gång- och cykelväg vid Båtvägen som föreslagits som en del av gc-nätet i Fabriksstaden bör ligga på vägens östra sida, inga förändringar i planen gällande detta är därför aktuella.

A2. Förtydliga grundkartan

Lantmäteriet och en sakägare inom planen anser att grundkartan måste förtydligas och att konsekvensbeskrivningen ska omarbetas.

Kommentar:

Grundkartan förtydligas ytterligare och konsekvensbeskrivningen omarbetas.

A3. Otydlig redovisning av enskilda konsekvenser för privata fastigheter

Sakägare inom planen anser att planen är otydlig avseende konsekvenserna för den egna fastigheten.

Kommentar:

En mindre justering av fastighetsgränser i plankartan har gjorts mellan granskning och antagande i samråd med berörda fastighetsägare.

A4. Kommentar

Trafikverket anser att trafikplats Gustavsberg och trafikplats Hålludden måste studeras samtidigt. Vidare anser Trafikverket att Värmdö kommuns syn på frågan (att bedömningen av trafikplats Hålludden klarar den ökade trafiken) är anmärkningsvärd.

Kommentar:

Trafikinфраstrukturen behöver utvecklas för att klara befolkningstillväxten i Gustavsberg och åtgärder måste tas för att klara framtida kapacitetsbehov. Värmdö kommun har därför påbörjat planprocessen för Ingarökryssat (trafikplats Gustavsberg) som tar hänsyn till den exploatering som sker i Gustavsberg och kringlandet. Utvecklingen av trafikplatserna behandlas dock separat från detaljplanen för Stallet då denna endast omfattar en bruttoarea på 2300 m² vilket motsvarar 20 till 30 lägenheter.

Del B. Ändringar mellan förnyad granskning och antagande

- En yta för framtida sopskjul på fastigheten Gustavsberg 1:268 har införts. Fastighetsägaren ska genom ändringen kunna uppföra ett mindre sopskjul på ca 15 kvm vid behov.
- Grundkartan har förtydligats och mindre justeringar har gjorts för att förtydliga plankartan.
- En bestämmelse om bullerkrav för nya bostadsbyggnader har införts i plankartan.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer skede granskning

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande	Kommentar
1. Lantmäteriet		
a)	Grundkartan måste förtydligas. Idag är det svårt att se fastighetsgränser och utbredningen av befintliga rättigheter i grundkartan. Därmed har ingen ställning tagits till vilka fastighetsbildningsåtgärder planen medför.	<i>Noteras och förtydligas ytterligare.</i>
b)	Planbeskrivningen ska visa vilka konsekvenser de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för fastighetsägare och andra berörda. Lantmäteriet vill att konsekvensbeskrivningen omarbetas så att genomförandets konsekvenser redovisas tillsammans med beskrivning av planens innehåll och genomförande i övrigt. Konsekvensbeskrivningen bör ha ett fastighetsperspektiv där genomförandet redovisas ämnesvis och konsekvenserna fastighetsvis.	<i>Konsekvensbeskrivningen omarbetas.</i>
c)	Den tidigare lämnade synpunkten ”Ekonomiska frågor” bör kompletteras med kostnader avseende fastighetsrättsliga frågor. D.v.s. inte enbart hänvisa till avtal.	<i>Avsnittet om ekonomiska frågor förtydligas enligt förslag från Lantmäteriet.</i>
2. Trafikverket		
a)	Trafikverket anser fortfarande att trafikplats Gustavsberg och trafikplats Hålludden måste studeras samtidigt. Vidare anser Trafikverket att Värmdö kommuns syn på frågan (att bedömningen av trafikplats Hålludden klarar den ökade trafiken) är anmärkningsvärd.	<i>Trafikinфраstrukturen behöver utvecklas för att klara befolkningstillväxten i Gustavsberg och åtgärder måste tas för att klara framtida kapacitetsbehov. Värmdö kommun har därför påbörjat planprocessen för Ingårövägen (trafikplats Gustavsberg) som tar hänsyn till den ex-</i>

		<i>ploatering som sker i Gustavsberg och kringlandet. Utvecklingen av trafikplatserna behandlas dock separat från detaljplanen för Stallet då denna endast omfattar en bruttoarea på 2300 m² vilket motsvarar 20 till 30 lägenheter.</i>
b)	Trafikverket uppmärksammar åter om att trafikplats Hålludden har brister i utformningen samt att situationen har försämrats. Trafikverket anser att detta har med Värmdö kommuns ökade exploatering och inte direkt är kopplat till en allmän trafikökning. Således har detta gett stora förändringar i trafikplatsens standardkrav. Kostnaderna för åtgärder har kommunen vidare ansett ska bekostas av trafikverket. Värmdö kommun delar Trafikverkets uppfattning om att rampen är för kort. Trafikverket menar att kostnader inte ligger på dem eftersom funktionen för trafikplatsen från början var en annan. Enligt Trafikverket har kommunens exploateringar en betydande påverkan på trafiksystemet och därmed är kostnader för Trafikverket inte motiverat. Om ytterligare problem uppstår vid trafikplats Hålludden måste Trafikverket överväga åtgärder för att styra trafiken till en annan trafikplats.	<i>Noteras.</i>
3. CTE Bygg AB		
a)	Avtal som reglerar GA:23 är otydligt. Undrar om p-platser inryms i kommande p-garage. Anser att anspråkstagna p-platser ska säkerställas även i byggloven för Fabriksstaden.	<i>Enligt det avtal som reglerar GA23 ska de parkeringsplatser som ianspråkats ersättas i parkeringsgarage, totalt 110 parkeringsplatser. Kommunen anser att detta avtal räcker som säkerhet. Omprövning och bildande av ny gemensamhetsanläggning kommer att handläggas av lantmäteriet.</i>

b)	Hävdar ersättning gällande detaljplan 96 från 2002. Menar att de som fastighetsägare kraftigt belastas med nya krav enligt gällande detaljplaneförslag. Menar vidare att den byggrätt som kommunen hänvisar till är likställd med en icke-bygglovspliktig friggebod.	<i>Tidsfristen för ersättning för skyddsbestämmelse i detaljplan är 2 år. Kommunen bedömer därmed att det inte är möjligt att begära ersättningen för detaljplanen Gustavsbergs hamn, vilken antogs 2002.</i> <i>Planen syftar inte till att inskränka CTE:s användning av fastigheten. De eventuella kostnader som uppstår som direkt följd av planens genomförande för nya utfarter, förrättningskostnader etc. ska fastighetsägaren ersättas för likaså ev. nettoinlösen av mark.</i> <i>En friggebod ska räknas som komplementbyggnad om detaljplanen har en planbestämmelse som begränsar antalet komplementbyggnader. En friggebods byggnadsarea medräknas i fastighetens totala byggnadsarea. Utnyttjar man sin friggebods rätt på 15 kvm så minskar man alltså sin byggrätt enligt detaljplanen med 15 kvm. Därmed talar kommunen om byggrätt även om friggeboden är bygglovsbefriad. En utökad byggrätt är således sammankopplad med arean för friggeboden.</i>
c)	Ifrågasätter om det är rätt att Värmdö kommun driver detaljplaneärendet, fastighetsregleringen samt prissätter och värderar marköverlåtelser utan extern värdering.	<i>En extern värdering utförs.</i>
d)	Känner sig förd bakom ljuset och menar att information och ändringar når CTE Bygg AB sist. Uppmärksammar om att de inte fått möjlighet att ta del utav de avtal gällande exploatering eller tilläggsavtal som finns mellan Värmdö kommun och Villeroy & Boch.	<i>Det är inte kommunens avsikt att föra någon bakom ljuset och detta noteras.</i> <i>Ett tilläggsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och Villeroy & Boch och detta kommer att göras tillgängligt när det godkänts av nämnden. Kommunen hoppas att fastighetsägaren</i>

		<i>anser att kommunikationen från kommunens sida har förbättrats under planarbetets gång.</i>
e)	Menar att kommunen försöker bakbinda fastighetsägaren själv genom att skriva på ett exploateringsavtal för gång- och cykelväg, för att sedan sitta i kläm med Villeroy & Boch.	<i>Kommunen har inte för avsikt att bakbinda en sakägare. Kommunen behöver lösa in marken för allmän platsmark och försöker i dialog med fastighetsägaren komma överens om en skälig ersättningsnivå. Bland annat har en värdering av gatumarken gjorts.</i>
f)	Menar att kostnader för nya anpassningar mot allmän mark, vilken ändrar egen tillgänglighet samt ändrar förutsättningar för parkeringar på egen fastighet, kommer ligga på fastighetsägaren själv. Kan inte se denna ekonomiska påföljd eftersom det inte finns något exploateringsavtal.	<i>Se kommentar b. En förutsättning för antagande av detaljplanen är att kommunen och den berörda fastighetsägaren har ett av båda parter godkänt exploateringsavtal.</i>
g)	Frågar om marken som sträcker sig ut i gatan Båtvägen/Chamottevägen innefattar den kutym Värmdö kommun har som innebär att mark som tas i anspråk för allmänna ytor inte ersätts. Anser att det är oskäligt att detta inte reglerats i detaljplan Fabriksstaden. Hänvisar till 6 kap.19§ PBL med anledning utav att fastighetsägaren inte är att likställa med en byggherre. Anser att kommunen bör betala ut en ersättning enligt 6 kap. 17§ PBL med stöd av expropriationslagen om kommunen vill få tillgång till ovanstående ytor. Ser helst inte att denna mark inlöses.	<i>Kommunen har för avsikt att ersätta fastighetsägaren för den mark som tas i anspråk för allmän gata. Området undantogs från detaljplanen för Fabriksstaden varför inlösen av mark inte kunde regleras i denna. Kommunen noterar önskemål om att mark ej ska inlösas. Kommunen ska enligt 6 kap. § 17 PBL betala ut en ersättning enligt 4 kap. expropriationslagen. Enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719) ska inte expropriationsersättning betalas för mark eller annat utrymme som ingår i allmän väg enligt detaljplan och där kommunen är huvudman. Kommunen avser ändå ersätta fastighetsägaren för den allmänna platsmarken och har genomfört en värdering enligt önskemål från fastighetsägaren.</i>

h)	Anser att planbeskrivningen om teknisk försörjning och avfall bör ändras eftersom det har uppfattas som ett påhopp att fastighetsägarens nuvarande sophämtning skulle se ”oordnad och skräpig” ut. Anser att detta är ett tyckande.	<i>Värmdö kommun ber om ursäkt att denna formulering uppfattades som ett påhopp, detta var inte kommunens avsikt. Planbeskrivningen omformuleras.</i>
i)	Vill tydliggöra att det inte är fastighetsägaren själv som begärt de förändringar kommunen tagit fram förslag på (s.7-9 i Planbeskrivningen). Anser att detta inte är relevant för planbeskrivningen eftersom den föranleder stora ombyggnadskostnader.	<i>Ombyggnadsförslaget i planbeskrivningen medför inga krav utan ska enbart betraktas som ett förslag på en eventuell framtida utveckling av fastigheten.</i>
j)	Ytan benämnt torg i planbeskrivningen bör definieras som en parkeringsyta för 10 bilar enligt tidigare dialog/överenskommelse med Värmdö kommun.	<i>Kommunen anser att användningsbestämmelsen ”Torg” är lämplig för ändamålet och ger störst flexibilitet för framtiden. Kommunen kan i dagsläget inte garantera 10 parkeringsplatser men avser att genom avtal förbinda sig att anordna 8 parkeringsplatser på torgytan.</i>
k)	Ifrågasätter om kommunen ska behandla en sakägare genom att samma dag som mötet skicka exploateringsavtalet, med icke-bilagda bilagor.	<i>Noteras. Kommunen beklagar att så har skett och jobbar för att bli smidigare med informationsutbytet till sakägare i Gustavsbergsprojektet.</i>
l)	Uppmärksammar på att det finns olösta fastighetsrättsliga frågor där fastighet sträcker sig ut i halva körbanan på lokalgatan Chamottevägen/Båtvägen. Värmdö kommun har inte redovisat belastningen för min fastighet i tidigare plan.	<i>Noteras.</i>
m)	Är orolig över att om det har blivit fel i tidigare antagna detaljplaner (Fabriksstaden) gällande fastighetsregleringen så kommer det bli fel gällande ytor och ägandeförhållanden även i denna detaljplan.	<i>Noteras.</i>

n)	Vill uppmärksamma på att ytor för mark- överlåtelse som ska ske genom fastig- hetsreglering inte stämmer och att den så- ledes inte går att förstå.	<i>Handlingarna förtydligas.</i>
o)	Är orolig över att ytor i planbeskriv- ningen daterad 2014.01.15 inte stämmer överens med detaljplan Fabriksstaden gällande verklig vägsträckning mot fas- tighetsgräns i förhållande till lokalgatan.	<i>Noteras.</i>
	Från samrådsredogörelsen görs ytterli- gare yttranden på punkterna 8: E, F, I, L, N, P, Q:	
p)	8E: "Anser att det bör framgå att det finns ett gällande exploateringsavtal mel- lan fastighetsägare i detaljplanen och kommunen." + Med ett förtydligande att det finns ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet.	<i>8E: Ett avtal skrevs mellan mar- kägare och kommun i samband med planen för fabriksstaden. Då det nu aktuella planområdet undantogs från antagandet av planen för fabriksstaden gäller det då framtagna avtalet inte på det nu aktuella området. Kom- munen kan komma att teckna ett tilläggsavtal till exploaterings- avtalet med berörd markägare avseende denna detaljplan.</i>
q)	8F: "Frågar om inte kommunen driver detaljplanen för egna intressen då det är tänkt att Värmdö kommun ska utveckla kommande byggrätter" + Känner oro att Kommunen och Villeroy & Boch driver denna plan.	<i>8F: Kommunen driver planen för att uppnå en god och önsk- värd samhällsutveckling. Kom- munen äger inte marken och får därmed inte heller byggrätter genom detaljplanen. Kommunen driver planarbetet men för dia- log med samtliga fastighetsä- gare inom planområdet under processens gång.</i>
r)	8I: "Påpekar att det i handlingarna hänvi- sas till ett gestaltningsprogram för Fa- briksstaden som inte bilagts handling- arna." + Bestrider planbestämmelserna i detalj- planen gällande placering, utformning och utförande eftersom fastighetsägaren själv aldrig begärt eller velat detta. Ifrå- gasätter om det är rätt att enbart belasta	<i>8I: Avsikten är inte att gestalt- ningsprogrammet för fabrikssta- den ska gälla i sin helhet för om- rådet, istället har de punkter som ska gälla för området tagits fram och gjorts till planbestäm- melser eller som gestaltningsan- visningar i planbeskrivningen.</i>

	en befintlig fastighet eftersom nybyggnationerna inte har dessa krav. Undrar om Värmdö kommun har lagligt stöd att kunna ställa dessa krav.	<i>Ombyggnadsförslaget i planbeskrivningen gällande befintlig byggnad medför inga krav utan ska enbart betraktas som ett förslag på en eventuell framtida utveckling av fastigheten.</i>
s)	8L: ”Ifrågasätter om det går att uppnå sund boendemiljö när byggrätter för bostäder ansluter mot ett ställverk.” + Ifrågasätter hur man ska klara gällande krav avseende magnetism och avstånd till bostäder. Undrar hur man kan uppnå sund boendemiljö.	<i>8L: Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Detta enligt Strålsäkerhetsmyndigheten. Nätstationen har sedan granskningen flyttats till ett läge närmare ytan som i planen benämns Torg.</i>
u)	8N: ”Anser att ytan benämnt torg måste säkerställas som en tidsbegränsad parkeringsyta för 10 p-platser och att det inte är bra att skissen i planbeskrivningen inte överensstämmer med illustration i plankarta.” + Accepterar texten besöksparkering enl. planbeskrivning men vill få det förtydligat att det blir 10 p-platser.	<i>8N: Parkeringsbestämmelser (så som t.ex. tidsbegränsning) är inte möjlig att reglera i detaljplanen. Kommunen anser att den användningsbestämmelsen ”Torg” är lämplig för ändamålet och ger störst flexibilitet för framtiden. Eventuell reglering som kvartersmark för parkering har diskuterats men avskrivits både bl.a. pga. av att huvudmannskapet då inte skulle bli kommunalt (intentionen är att allmän mark ska hamna i kommunal ägo medan kvartersmark även framöver förblir privatägd). Kommunen kan i dagsläget inte garantera att det går att anordna 10 besöksparkeringar men avser att genom avtal förbinda sig att anordna 8 parkeringsplatser på torgytan.</i>
v)	8P: ”Påpekar att planbeskrivningen inte tydliggör om det är möjligt att åstadkomma en mindre komplementbyggnad för sophantering som planen medger med hänvisning till att sopbilar (enligt lag) inte får backa. Anser att det är stor risk att parkeringarna utmed Båtvägen försvinner pga. av detta.”	<i>8P: Kommunen har inte angivit att komplementbyggnaden är bygglovspliktig. Däremot är det hänvisat vilka områden byggrätten får användas. Se även andra stycket under kommentar 3b.</i>

	+ Anser att de skrivna 15 kvm bygglovspliktig byggrätt inte är bygglovspliktig.	
x)	8Q: ” Påpekar att förrättningslantmätaren i samband med förrättningen av ga:23 gjort en bedömning att det inom fastigheten är rimligt att iordningställa 28 bilplatser och att detta inte kommer gå med föreslagen detaljplan.” + Ifrågasätter om detta är kommunens uppgift att bedöma. Menar att det är ett avtal i samband med bildandet av GA:23 och lantmäteriet, således inte Värmdö kommun.	8Q: <i>I dagsläget utnyttjas inte den mängd parkeringar på tomten som lantmätaren bedömde som möjlig (28 platser). Kommunen bedömer att 28 parkeringsplatser kan åstadkommas även i framtiden med ett maximalt utnyttjande av marken för parkering. Tillägget noteras.</i>
	Vill vidare vidhålla 8: G, H, J, K, M, O, R från samrådsredogörelsen enligt nedan:	
y)	8G: Anser att ytor för markskifte inte framgår av planbeskrivningen.	8G: <i>Ytor för markskifte framgår i planbeskrivningen.</i>
z)	8H: Påpekar att exploateringsavtal gällande egen fastighet inte blev presenterat innan granskning som skrivet i samrådsredogörelsen.	8H: <i>Ett avtalsförslag har presenterats innan granskning. Därefter har avtalet omarbetats i samråd med fastighetsägarna.</i>
å)	8J: Anser att det ska framgå att Villeroy & Bosch ska ersätta befintliga parkeringsplatser som tas bort under byggtiden med tillfälliga platser enligt gällande avtal med ga:23 och att ga:23 ska ersättas med permanenta platser inom detaljplanen för fabriksstaden och att denna fråga ska bevakas i samband med vanlig bygglovsprövning.	8J: <i>Texten om ga:23 har förtydligats. Se även kommentar a.</i>
ä)	8K: Anser att byggrätt utmed Chamottevägen ligger för nära egen fastighet.	8K: <i>Byggrätten minskades mellan samråd och granskning så att 3 meters avstånd uppnås. Ingen ytterligare justering av byggrätt anses nödvändig.</i>
ö)	8M: Påpekar att markskiften inte diskuterats mellan sakägare innan samråd.	8M: <i>Noteras.</i>
aa)	8O: Anser att det inte går att se hur den nya gc-vägen som föranleder intrång på	8O: <i>En mindre skiss har presenterats för fastighetsägaren. Tillgängligheten kommer inte att</i>

	egen fastighet kommer att påverka tillgängligheten till fastigheten och vilka ekonomiska konsekvenser detta kommer få.	<i>påverkas. Eventuella ekonomiska konsekvenser behandlas i förhandling om exploateringsavtal. Se även kommentar b.</i>
ba)	8R: Tycker inte att kommunen skött detaljplanen på ett korrekt sätt mot en enskild sakägare utan att det känns som om allt redan är bestämt.	<i>8R: Kommunen vill åter understryka att planen tas fram på gängse sätt och eventuella förändringar i förslaget kan ske så länge planen inte är antagen.</i>
4. Gustavsbergs hamns samfällighetsförening		
a)	Gustavsbergs Hamns Samfällighetsförening föreslår åter att det är att föredra en utbyggnad av gång- och cykelbana på Båtvägens västra sida för att undvika övergången i korsningen i backkrönet vid Chamottevägen.	<i>Gångbanan på västra sidan av Båtvägen finns kvar och möjligheten att bygga ut den minskar inte med här aktuellt detaljplaneförslag och kan komma att bli aktuellt i framtiden. Gång- och cykelbanan på Båtvägens östra sida är en del av fabriksstadens gång och cykelnät. Om den förlades till östra sidan skulle boende och besökare till fabriksstaden tvingas korsa Båtvägen för att nå den vilket kommunen inte anser lämpligt.</i>
c)	Vidare anser samfällighetsföreningen att kommunen inte tar tillräcklig hänsyn till parkeringarna.	<i>Kommunen arbetar med att möta kommande parkeringsbehov inom hamnområdet även utanför detta detaljplanearbete. De parkeringar som påverkas av planen ersätts i ny gemensamhetsanläggning för parkering och en torgyta tillskapas inom detaljplaneområdet som kan innehålla ett mindre antal besöksparkeringar.</i>
5. Hamngallerian i Gustavsberg AB		
a)	Hamngallerian i Gustavsberg AB vill åter uppmärksamma att den nya detaljplanen förutsätter en ny gångväg på deras fastighet mellan det nu aktuella planområdet och hamnen. De föreslår att gångvägen ritas in på andra sidan vägen så att den inte begränsar deras fastighet	<i>Fastigheten Gustavsberg 1:179 ingår inte i planområdet och kan således inte ritas in i den föreslagna detaljplanen. En eventuell fortsättning måste hanteras i ny detaljplan för Gustavsbergs 1:179 för att vara möjlig.</i>

b)	Hamngallerian hyser fortfarande en stark oro för hur den kommande parkeringssituationen kommer vara, inte minst med hänsyn till att kommunen vill stärka upp besöksnäringen runt hamnområdet och anser att den föreslagna detaljplanen borde ta större hänsyn till kommande parkeringsbehov än vad som nu redovisats.	<i>Se kommunens kommentar under 4B.</i>
c)	Hamngallerian vill att de ska ses som lika viktiga aktörer gällande Stalletplanen för att förbättra detaljplanen för kommande hälso- och vårdverksamhet. De tror de stor möjlighet att tillsammans med kommunen och Vårdcentralen ytterligare kunna stärka Hamnområdets profil.	<i>Noteras.</i>

Del D. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer skede förnyad granskning

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.	Noteras.
2. Lantmäteriet		
a)	Lantmäteriet anser att det utifrån befintlig plankarta är svårt att tolka planförslagets fastighetsrättsliga konsekvenser. Utbredningen av befintliga rättigheter är otydlig och fastighetsbeteckningen Gustavsberg 1:52 saknas. Koordinater och kordinatkryss saknas i grundkartan och detta måste kompletteras.	Grundkartan har omarbetats för att bättre visa rättighetsgränser, fastighetsbeteckningar och koordinatkryss.
b)	Lantmäteriet anser att fastighetsrättsliga areal bör anges i ungefärliga siffror istället för exakta kvadratmeterangivelser.	Noteras.
c)	Den tidigare synpunkten att avsnittet ekonomiska frågor bör kompletteras så att även kostnader avseende fastighetsrättsliga frågor framgår (både förrättningskostnader och ersättningar) kvarstår.	Avsnittet ekonomiska frågor kompletteras med information om förrättningskostnader och ersättningar.
d)	Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.	Noteras.
3. SSBF		
a)	Storstockholms brandförsvär framhåller att det är viktigt att brandvattenfrågan hanteras i ett tidigt skede i byggprocessen för att inte onödiga kostnader ska uppstå.	Noteras.
4. Trafikförvaltningen SLL		
a)	Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.	Noteras.
5. Trafikverket		
a)	Trafikverket vill lyfta det som framförts i tidigare yttranden om behovet att beakta den trafikpåverkan den totala exploateringen i Gustavsberg medför på trafiksystemet.	Se kommunens svar under punkt C.2.a i granskningsavsnittet.
b)	Det finns i dagsläget inte några medel i länsplanen för åtgärder på Hålluddens	Noteras.

	trafikplats eller storskaliga åtgärder för Gustavsbergs trafikplats.	
c)	Trafikverket vill därför även påpeka vikten av fortsatt planering för en attraktiv kollektivtrafik och andra åtgärder som kan minska bilanvändning.	<i>Noteras.</i>
6. Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden		
a)	Enligt planbeskrivningen har en bullerutredning gjorts för hela Fabriksstaden. Enligt utredningen ska ljudmiljön vara mycket god i hela området. Nämnden vill påpeka att samtliga krav gällande buller i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska efterlevas. I planbestämmelsen bör en bestämmelse med nedanstående lydelse införas: Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.	<i>En bestämmelse om tillåtna bullernivåer likt den nämnden föreslår har införts i plankartan. Bestämmelsen om bullernivåer som införts förhåller sig till lagstiftningen (2015:216)</i>
b)	Nämnden påpekar att det i området har påträffats föroreningar i form av PAH, metaller och aromater. Eftersom området ska användas till bostäder behöver Naturvårdsverkets riktlinjer (rapport 5976) för känslig markanvändning (KM) klaras.	<i>Föroreningsgraden i fabriksområdet överstiger i de flesta fall inte gränsvärden för MKN (mindre känslig markanvändning), varför området bedöms kunna bebyggas med bostäder.</i> <i>En samlad bedömning av markföroreningarna i Gustavsberg har färdigställts under november 2013. Handlingen finns tillgänglig på kommunhuset, Skogsbo. I bedömningens slutsatser framkommer att det är möjligt att bebygga området med bostäder då alla eventuella risker går att åtgärda. Samråd har skett med kommunens miljöförvaltning. Rapporten med den samlade bedömningen bilades planen i samband med den ursprungliga granskningen.</i>

7. Svenska kraftnät		
a)	Svenska kraftnät har inte några synpunkter på planförslaget och har inte heller några ledningar i anslutning till aktuellt område. Företaget anser sig inte vara berörda av ärendet och ser det som avslutat. Därmed önskar Svenska kraftnät inte medverka i det fortsatta remissförförandet för planärendet.	<i>Noteras.</i>
8. Ikano Bostad		
a)	I syfte att minimera den elektromagnetiska strålningen som de intilliggande bostäderna kan utsättas för bör särskild omsorg visas vid placering och utformning av nätstationen samt disposition av de invändiga installationerna.	<i>Noteras.</i>
b)	Nätstationens total- eller byggnadshöjd bör anges och begränsas i planen för att skapa förutsättningar för en god boendemiljö och inte begränsa den tänkta byggrätten mer än nödvändigt.	<i>Nätstationens utförande är redan avgjort och enheten kommer att få en totalhöjd av ca 3 meter. Vattenfall använder sig av en standardstation som bedöms smälta in väl i området.</i>
c)	Beteckningarna för ”Detaljplanergräns” och ”Körbar utfart får inte anordnas” avviker mellan kartbild och spalt över planbestämmelser.	<i>Gränserna justeras så att de överensstämmer.</i>
9. Besqab		
a)	Besqab vill att parkering för besökande till bostäder och butiker möjliggörs i erforderlig omfattning.	<i>Ytan med användningsbestämelse TORG möjliggör för parkeringsplatser inom planområdet.</i>
b)	Framhåller att det är önskvärt att kvarteret, dess utemiljö och anslutning till gator samt promenadvägar utformas så att promenader i området känns trevliga och stimulerande.	<i>Noteras.</i>
c)	Framför att det är önskvärt att arkitekturen harmonierar med intilliggande bebyggelse och tillför kvaliteter till området.	<i>Planen reglerar nytillkommande byggnaders utformning genom bestämmelser som rör byggnadernas karaktär, fasadmaterial och utseende på balkonger mm. Bostadskvarterets entréer ska orienteras mot gatan likt övrig bebyggelse i fabriksområdet. Nytillkommande byggnader ska inspireras och förhålla sig till befintlig kulturmiljö.</i>

d)	Framför att utformning av byggnader och utomhusmiljö inom Stallet bör beakta störningar såsom buller från centrum-verksamhet som kan förekomma vid lastning och lossning av varor samt buller från restaurangen.	<i>Noteras.</i>
----	--	-----------------

Del E. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Förnyad granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Ikano bostad	8b: Vill att en total- eller byggnadshöjd anges för nätstationen som planeras vid Stig Lindbergs gata.

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
CTE bygg AB	3a: Vill att platser i p-garage ska säkerställas i bygglov för fabriksstaden. 3b: Vill ha ersättning för detaljplan 96 från 2002.
Gustavsbergs hamns samfällighetsförening	4a: Vill att gång- och cykelbanan ska förläggas på västra sidan om Båtvägen.

Samråd

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Gustavsbergs hamns samfällighetsförening	9a: Vill att gång- och cykelbanan ska förläggas på västra sidan om Båtvägen.

Värmdö 2016-08-15

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Anna Sterud
Projektledare för Porslins kvarteren

Dnr 515/2004

ÄRENDE OM BYGGLOV

Sändlista

Sökandens namn och adress:

Sökanden

Johan Boheman
AB Gustavsberg
Box 400
134 29 GUSTAVSBERG

Miljö- och byggnämnden nr 293

GUSTAVSBERG 1: 52

Bygglov för ändrad användning av f.d. stallbyggnad till outlet och café

Tjänsteskrivelse daterad 2004-05-19 har upprättats – bilaga.

Arbetsutskottet föreslår miljö- och byggnämnden besluta att bevilja bygglov. Detaljredovisning av den del som avses utgöra café/servering ska redovisas och godkännas av miljöavdelningen senast i samband med kommande byggsamråd.

Miljö- och byggnämnden beslutar med hänvisning till miljö- och byggförvaltningens bedömning att

1. Bevilja bygglov.
2. Detaljredovisning av den del som avses utgöra café/servering ska redovisas och godkännas av miljöavdelningen senast i samband med kommande byggsamråd.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

forts.

JUSTERARE

ET

Exp. 04-07-05
Sök. Ar //

Dnr 515/2004

Miljö- och byggnämndens beslut nr 293 forts.

INFORMATION

Bygganmälan skall lämnas till miljö- och byggnämnden senast tre veckor före byggstart.

Byggsamråd kommer miljö- och byggnämnden att kalla till så snart bygganmälan inkommit.

Granskningen omfattar inte planlösning och tekniska egenskapskrav.

Sker överträdelse eller avvikelse från detta beslut skall miljö- och byggnämnden ta upp frågan om påföljder och ingripanden enligt 10 kap plan- och bygglagen.

BYGGLOVETS GILTIGHET

Enligt 8 kap 33 § plan- och bygglagen upphör bygglov att gälla om den sökta åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov.

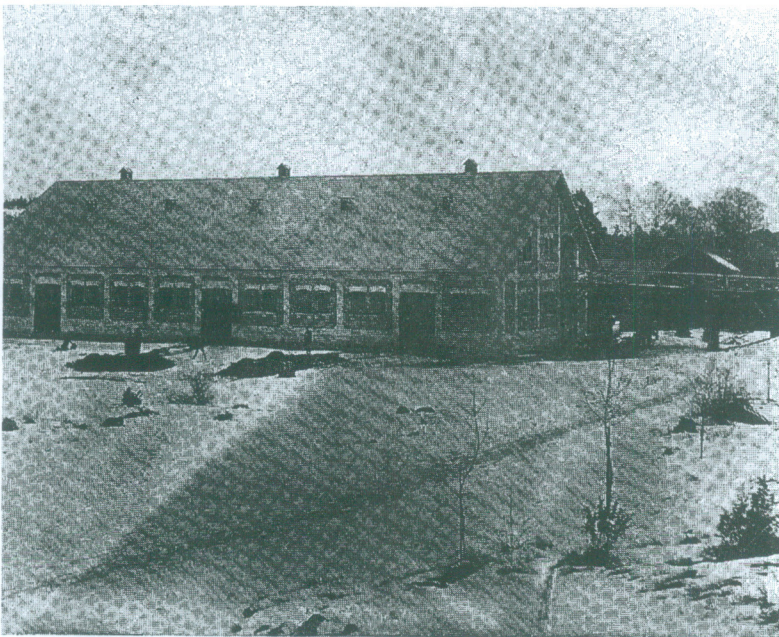
Avgift som debiteras avser bygglov + bygganmälan och byggsamråd enligt gällande taxa (11.200 + 16.000) = 27.200 kronor.

Vid fler samråd debiteras ytterligare avgift. Faktura avseende avgiften översändes separat.

Byggnads- och Byggnadsförvaltningen
Byggnadsavdelningen

2007 -03- 15

575/2004



Öst och Byggnadsnämningen
Byggnadsnämningen

2007-03-15

525 12004





Staden Byggnadsnämnden
Ebyggavdelningen

2007-03-15

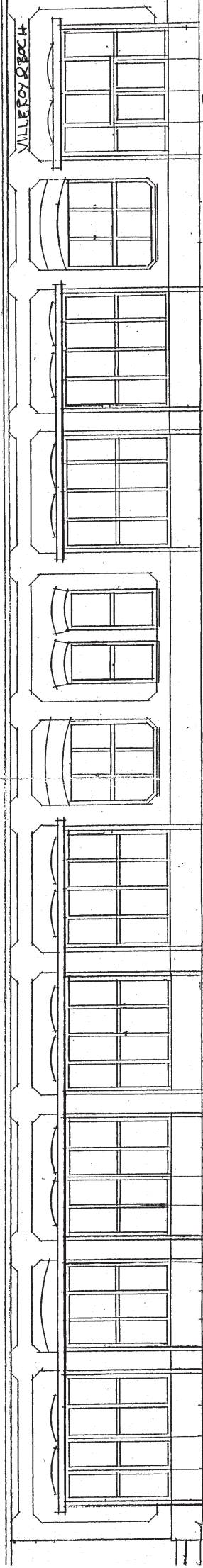
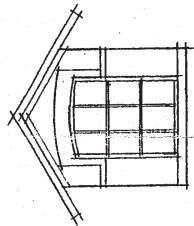
575/2006

13- och byggnadsnäringslivet
Byggnadsnäringslivet

2007-03-15

575/2004





VILLEGÅRDEN

↑ INGÅNG EBC

↑ INGÅNG CAFÉ

FASAD MOT ÖSTER

↑ INGÅNG
OUTLET

VÄRMDÖ KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT
DENNA RITNING OCH BESLUT
MBN nr 293
DATUM 2004-06-15
Avvikelse får ej göras utan
nämndens medgivande

1:52

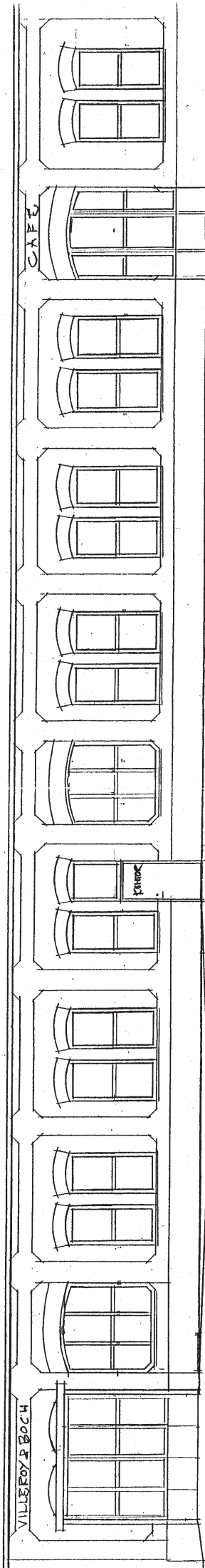
GUSTAVSBERG 123, STALLET
OMBYGGNAD FÖR OUTLET & CAFÉ
FÄSAD MOT ÖSTER

1:100

Arkitektfirma AS 2/4-2004
Värdövägen 70A
131 40 Näsä
Tel: 08-730 00 00
Email: info@firma.com
A:06



VILLEBOY & BOCH



↑ VÄRDE OUTLET

INGÅNG KONTOR

INGÅNG CAFE

FASAD MOT VÄSTER

VÄRMDÖ KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNADEN
BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT
DENNA RITNING OCH BESLUT
MBN nr 293
DATUM 2004-06-15
Avvikelse får ej göras utan
nämndens medgivande

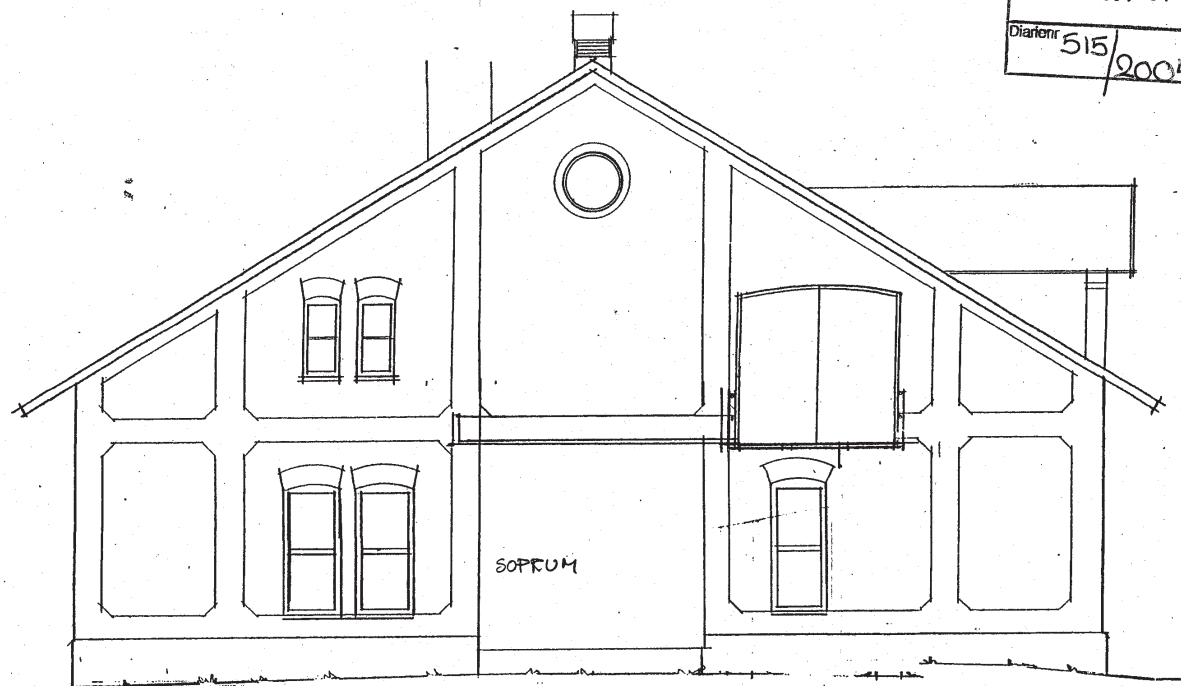
1:50
GUSTAVSBERG 1880, STÅLBEIT
OMBYGGNAD FÖR OUTLET-CAFE
FASAD MOT VÄSTER

1:100

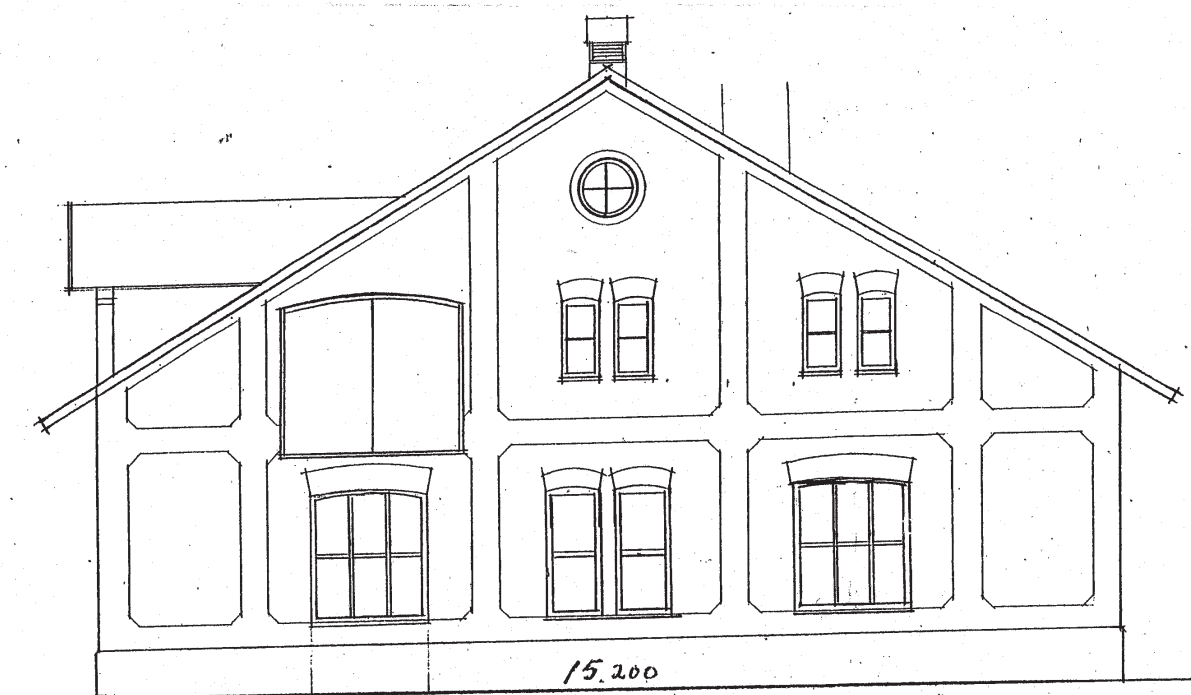
Ark B4 4/4-15 AS 2/4-2004

Vårdnadsen 70 A
141 34
Tel: 08601 94 92
Email: lofstrom@celia.com

A:05



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NORR

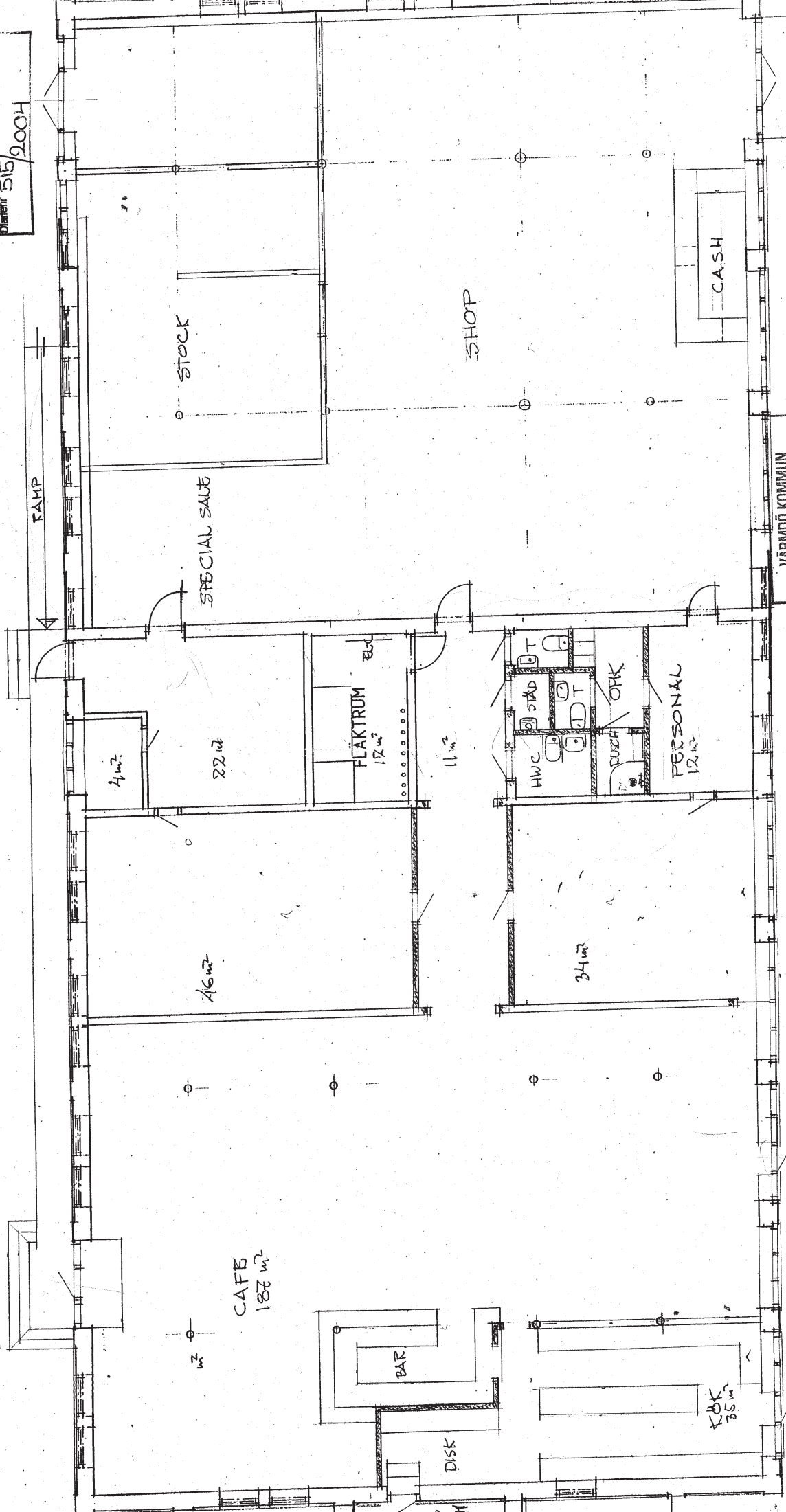
VÄRMDÖ KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT
DENNA RITNING OCH BESLUT
MBN nr 293
DATUM 2004-06-15
Avvikelser får ej göras utan
nämndens medgivande

GUSTAVSBERG 1:29, STALLET
OMBYGGNAD FÖR OUTLET = CAFÉ
FASADER MOT SÖDER = NORR

1:100

Ark P4 J. J. J. 13 2/4 2004
Vikdalsvägen 70A
131 40 Nacka
Tel 084601 9492
Email: lofstrom@vella.com

A:07



VÄRMÖ KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNADEN
BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT
DENNA RITNING OCH BESLUT
MBN nr 293
DATUM 2004-06-15
Avvikelse får ej göras utan
nämndens medgivande

1:50
GUSTAVSBERG STALLET
OMBYGGNAD FÖR OUTLET-CAFÉ
PLAN
1:100
2/4-2004
A:02

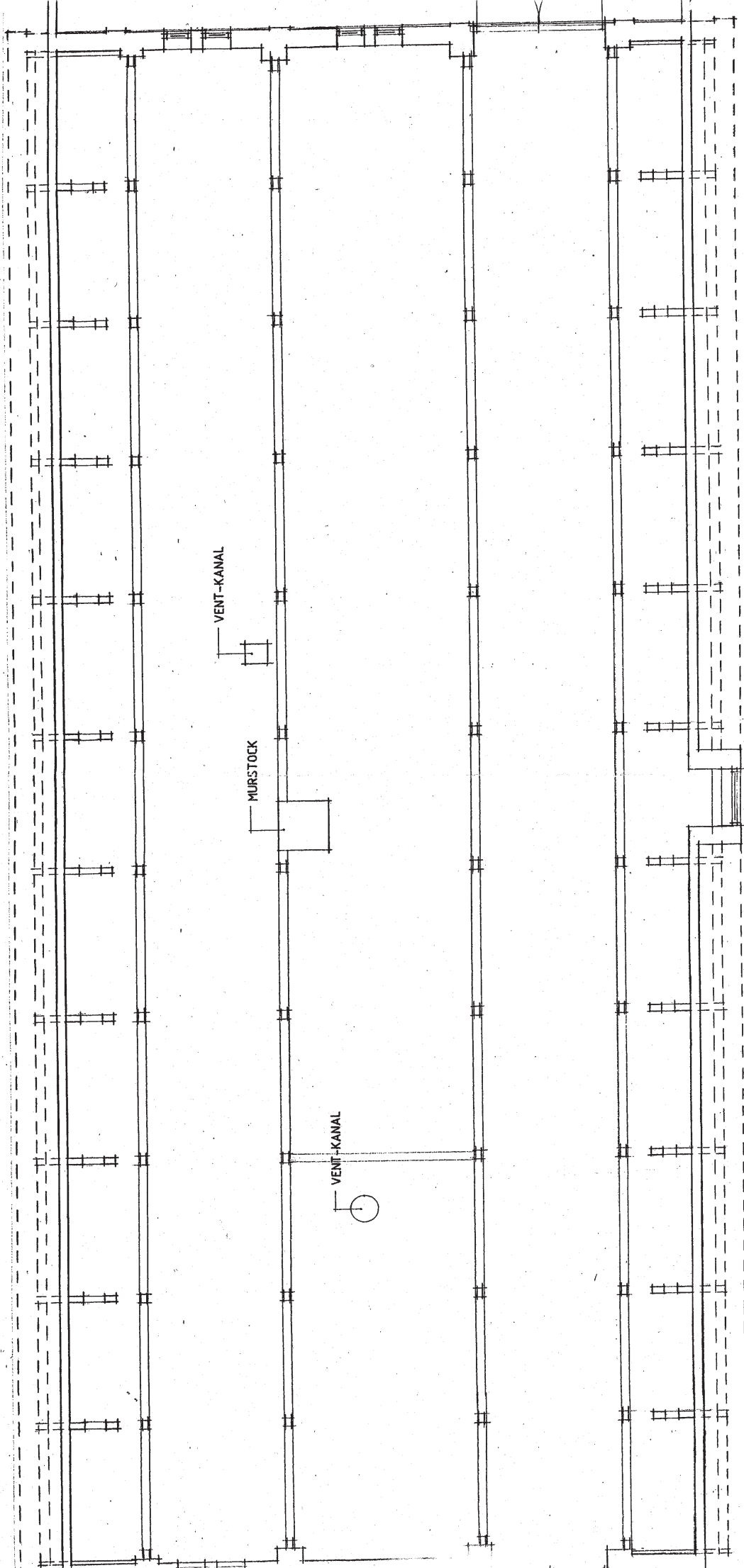
PLAN AV BOTTENVÅNING

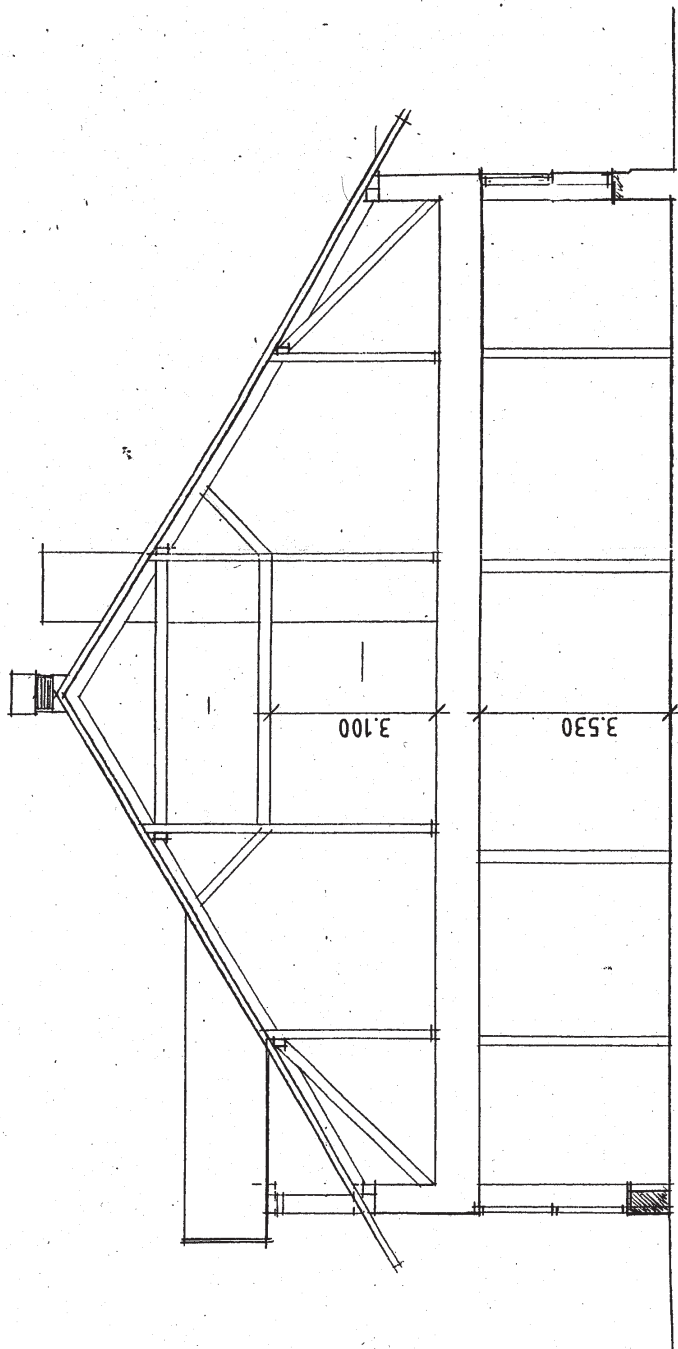
PLAN AV VINDSVÅNING
SKUREN 2m ÖVER GOLV)

VÄRMDÖ KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT
DENNA RITNING OCH BESLUT
MBN nr 293
DATUM 2004-06-15
Avvikelser får ej göras utan
nämndens medgivande

Miljö- och Byggnämnings
Byggnadsnämnden
2004-04-05
Dokument 515/2004

GUSTAVSBERG 152 STALLAR
OMBYGGNAD FÖR OUTLETSCAFÉ
PLAN AV VINDSVÅNING
1:100
Ark B4 utfärdat 2/4-2004
Viktor Sjöström
Tel: 08-601 94 92
Email: bostrom@cdia.com
A:03





SEKTION A-A

VÄRMDÖ KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN
BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT
DENNA RITNING OCH BESLUT
MBN nr 293
DATUM 2004-06-15
Ändringar får ej göras utan
nämndens medgivande

GUSTAVSBERG 1:51 STALL
OMBYGGNAD FÖR OUTLET
OCH CAFE
SEKTION A-A
1:100
Åk 84 4442-AS 2/4-2004
Å.04
131 40 Nacia
Värdalavägen 70A
141 40 Västerås
Email: j.krona@vella.com



Handläggare: Pia Boström
Tel: 08/570 470 00, vx1

Johan Boheman
AB Gustavsberg
Box 400
134 29 GUSTAVSBERG

Bygglovhandläggarens beslut nr 204

Avseende fastigheten GUSTAVSBERG 1: 52 : Ändring av beviljat bygglov för utförande av outlet och café

Beslut

1. Bygglov beviljas.

Sökanden uppmärksammas på att till beslutet hör följande föreskrifter och upplysningar.

Avgift enligt gällande taxa 588 kronor. Faktura på avgiften skickas separat.

Ansökan avser

Ändring av beviljat bygglov för ändrad användning av f.d. stallbyggnad till outlet och café. Ändringen avser fasadändring.

Underlag för bedömning

Yttrande, daterat 2007-03-22, har inkommit från kulturavdelningen utan erinran.

Miljö- och byggförvaltningens bedömning

Ansökan bedöms uppfylla kraven för bygglov i 8 kap 11 § plan- och bygglagen.

I övrigt gäller tidigare beviljat bygglov 2004-06-15, nr 293.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

Exp. 07-03-29
Söle. 

Dnr 515/2004

Bygglövhandläggarens beslut nr 204 forts.

Föreskrifter för bygglovet

De i bygglovet fastställda ritningarna ska följas.

Upplysningar

Sker överträdelse eller avvikelse från detta beslut ska bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ta upp frågan om påföljder och ingripanden enligt 10 kap plan- och bygglagen.

Giltighetstiden för lov

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov.

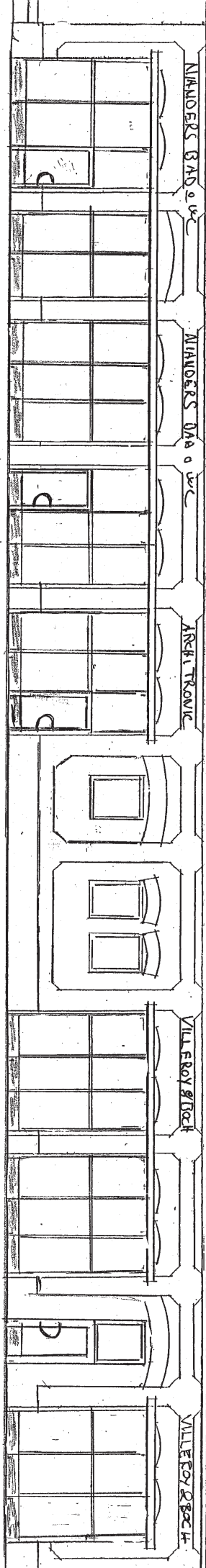
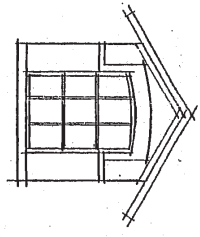
BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Pia Boström
Bygglövhandläggare

2007-03-15

51612008

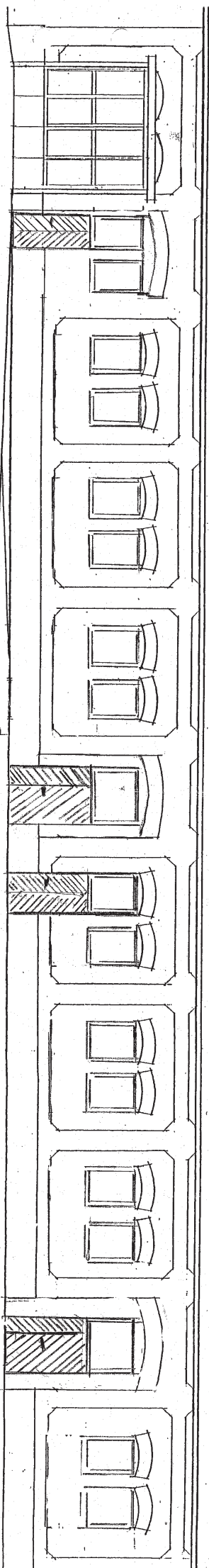


FASAD MOT ØSTER

VÄRMDÖ KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNADEN
BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT
DENNA RITNING OCH BESLUT
Delegation 204
DATUM 2007-03-27
Avvikelse får ej göras utan
nämndens medgivande

GUSTAVSBERG 1:268 STALLET
DIREKTORAT Glaspartier
FASAD MOT ØSTER
1:100
Arkitekt AB 3/4-2004
Västergatan 70A
TELEFON 5842
A: 076

51612004



FASAD MOT VÄSTER

VÄRMÖ KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNÄMMEN
BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT
DENNA RITNING OCH BESLUT
Delegation nr 204
DATUM 2007-03-24
Avvikelse får ej göras utan
nämndens medgivande

EVSTAVERG 1:36 STALLET
OMBYGGNAD - Dörrar
FASAD MOT VÄSTER

1:100

Ark 844 4444-45 214-2004

131 40 Niska
Västergötland 704
E-mail: info@vst.se

A:05