



Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer
13KS/0527

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.

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 brandförsvaret	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 porslinsfabrikens gasolhantering. Fabriken ska upphöra och enligt gällande detaljplan omvandlas till bostäder och centrumändamål. Riskverksamhet kommer därför upphöra. En bestämmelse om att bygglov inte får medges innan riskverksamheten upphör införs i planen.

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 gatan 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 åsamka 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. 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 biläggs planen och 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 portvaxtsstugan). 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 portvaxtsstugan) 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 hus 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 1978 års PBL om så inte är fallet ska detaljplanen konsekvensbeskrivning kompletteras så att även fastighetsrättsliga konsekvenser framgår tydligt (enligt nya PBL).

Kommentarer

- a) *Grundkartan ses över och fler koordinatkryss införs till granskningshandlingen.*
- b) *Gemensamhetsanläggningen för parkering ska bildas 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 exploateringsavtalet med fastighetsägaren till 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 brandförvar

- 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) *Gasoltanken – administrativ bestämmelse om att bygglov inte hanteras innan riskverksamheten avvecklats införs i planen.*
- 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 luftledning 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 ett exploateringsavtal 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*
- c) *Höjdsystemet är angivet på plankartan som RH 00. Nollplanet är således kommunens nollplan i RH00. Då Värmdö kommun under 2014 ska övergå till nytt höjdsystem ska information om vilket höjdsystem planen är ritad i förtydligas även i planbeskrivningen.*
- d) *Fastighetsförteckningen finns att tillgå hos kommunen. Fastighetsägaren har fått info om planen och var handlingarna finns att hämta, men formellt finns inget krav på att förteckningen ska bifogas i de handlingar som skickas till sakägarkretsen.*
- 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) *Exploateringsavtal gällande Stallet är under framtagande och ska presenteras innan 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) *Enligt elsäkerhetsverket föreligger inga elsäkerhetsrisker men däremot kan en byggrätt ända ut i fastighetsgräns mot annan fastighet åsamka problem t.ex. vid underhållsbehov av fasad vilket kommunen tycker är viktigt att beakta inte minst då den närliggande fastigheten är privat kvartersmark. Byggrätten ändras så att 3 meters avstånd uppnås mellan byggrätt och fastighetsgräns.*
- 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 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.*

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.*