



Handläggare
Tove Sandström
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer
13KS/0517

Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 mfl

Förslag till beslut

1. Samrådsredogörelse för Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. godkänns
2. Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. ställs ut för allmän granskning 4 - 28 februari 2014.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott

Sammanfattning

Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. fastigheter möjliggör för nybyggnation av ca 25 bostäder. Detaljplanen var ute på samråd under perioden 1 november 2013 till 24 november 2013.

Totalt inkom 10 yttranden under samrådstiden. De yttranden som inkom var i huvudsak positiva till planförslaget men framför invändningar mot delar av förslaget. Synpunkter med allmänt intresse inkom avseende bostädernas närhet till farlig verksamhet (syftar till porslinsfabrikens gasolhantering), bestämmelser om markföreningar, placering av gång- och cykelväg, placering av byggrätt samt avseende otydligheter i plankarta och planbeskrivningens genomförandedel.

Inkomna yttranden har föranlett till vissa ändringar i planförslaget inför granskning. I plankartan har bland annat byggrätten flyttats och bestämmelser angående riskverksamhet och markundersökningar justerats. Planbeskrivningen har även justerats för att förtydliga bland annat fastighetsrättsliga frågor.

Förvaltningen föreslår att samrådsredogörelsen för detaljplan för Stallet godkänns samt att detaljplanen ställs ut för allmän granskning 4 -28 februari 2014

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 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 merparten av Båtvägen. Detaljplaneområdet skall därför ses som en del av Fabriksstaden. Gestaltningen av bebyggelsen och de allmänna platserna skall både i struktur och uttryck anpassas till de anvisningar som gäller för övriga delar av Fabriksstaden.

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.

Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. fastigheter möjliggör för nybyggnation av ca 25 bostäder. I områdets sydöstra del anläggs en torgyta med möjlighet till allmän parkering.

Enligt beslut i Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott (131010 § 48) sändes Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. fastigheter ut på samråd.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 1 november 2013 till 24 november 2013. Samrådsmöte ägde rum i kommunhuset entré torsdagen den 21 november kl. 17.30 – 19.00. En person kom till mötet.

Sammanfattning av synpunkter under samrådet

Totalt inkom 10 yttranden under samrådet. De yttranden som inkom var i huvudsak positiva till planförslaget men framför invändningar mot delar av förslaget. Synpunkter med allmänt intresse inkom avseende bostädernas närhet till farlig verksamhet (syftar till porslinsfabrikens gasolhantering), bestämmelser om markföreningar, placering av gång- och cykelväg, placering av byggrätt samt avseende otydligheter i plankarta och planbeskrivningens genomförandedel.

Sammanfattning av genomförda ändringar i detaljplanen efter samråd

Inkomna yttranden har föranlett till vissa ändringar i planförslaget.

En bestämmelse om att bygglov inte får medges innan riskverksamheten (gasolhanteringen) upphör, har införts i planen. Fabriken ska upphöra och enligt gällande detaljplan omvandlas till bostäder.

Frågor om markförhållanden (geotekniska förutsättningar och markföreningar) har förtydligats i planbestämmelserna. Sedan planförslaget var ute på samråd har en samlad bedömning av markföreningar i Gustavsberg färdigställts. I bedömningens slutsatser framkommer det att det är möjligt att bebygga området med bostäder då alla eventuella risker går att åtgärda. Bestämmelsen om att geoteknisk undersökning ska ske innan bygglov ges, har tagits bort. Rapporten om markföreningar biläggs planen.

Den byggrätt som i tidigare förslag gick ända fram till angränsande fastighet (Stallets fastighet) har ändrats så att 3 meters avstånd uppnås mellan byggrätt och

fastighetsgräns. Ändringen underlättar bland annat underhåll av fasader.

I övrigt förtydligas plankarta och planbeskrivning avseende ekonomiska/fastighetsrättsliga-frågor, markhöjder, markskiften, gestaltungsfrågor samt var gemensamhetsanläggning för parkering ska bildas.

Innan förslaget sänds ut för granskning kommer grundkartan att uppdateras. Även smärre språkjusteringar kan komma att göras i samrådsredogörelse samt planbeskrivning.

Bedömning

Förvaltningen 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.

Förvaltningen föreslår att samrådsredogörelsen för detaljplan för Stallet godkänns samt att detaljplanen ställs ut för allmän granskning 4 -28 februari 2014

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnader finansieras inom ramen för gustavsbergsprojektet.

Konsekvenser för miljön

Förslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för miljön

Konsekvenser för medborgarna

Förslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för medborgarna

Ärendets beredning

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

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Samrådsredogörelse Stallet rev 140115	Bilagges
2	Plankarta Stallet_granskning utkast 2014-01-15	Bilagges
3	Planbeskrivning Stallet_granskning 2014-01-15	Bilagges



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Moa Öhman
Projektledare

