



Handläggare
Emilie Hellström
Samhällsbyggnadsavdelningen
Samhällsbyggnad- och tillväxtsektorn

Diarienummer
11KS/0339

Kommunstyrelsens planutskott

Beslut om att återuppta detaljplan för Strandvik, Östra Ekedal 1:43 m.fl. och att ställa ut planen

Förslag till beslut

1. Detaljplanearbetet för Strandvik Östra Ekedal 1:43 m.fl. återupptas.
2. Samrådsredogörelsen godkänns.
3. Detaljplanen ställs ut.
4. Ansökan hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd sänds in.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Detaljplanen för Strandvik, Östra Ekedal 1:43 är beläget inom Gustavsbergs centrala delar i den norra delen av Fastaviken. Start-PM för detaljplanen godkändes redan 2006 men detaljplanearbetet påbörjades först 2011. Detaljplanen möjliggör att cirka 60 nya bostäder kan byggas i området, inklusive nya bostäder i den befintliga villan Strandvik som ska rustas upp och skyddas. I planområdet finns förutom villa Strandvik befintlig bebyggelse som till största del ska bevaras och skyddas i detaljplanen. Parken nedanför Strandvik är idag en uppskattad samlingspunkt och ska så fortsätta. Kommunen ska ta över all park- och naturmark inom planområdet och i samband med detta ska park och gångstråk förbättras och förstärkas. I området finns en stor småbåtshamn som ska bevaras och ges möjlighet att fortsätta verka på platsen. Detaljplanearbetet stoppades under våren 2014 då förutsättningarna för planarbetet förändrades. Därefter har kommunen och markägaren enats om förutsättningarna för fortsatt detaljplanearbete varför detaljplanearbetets föreslås återupptas och detaljplanen ställas ut.

Bakgrund

Detaljplan för Östra Ekedal 1:43 m.fl. påbörjades 2006 men avvaktades i väntan på programarbete och övrig planering för centrala Gustavsberg. JM AB och JM Värmdöstrand AB är markägare. Detaljplanearbetet återupptogs under 2011 och detaljplanen var ute på samråd under 10 veckor hösten 2012. Efter samrådet arbetades planförslaget om för att den tillkommande bebyggelsen bättre skulle anpassas till kulturmiljön. Under våren 2014 beslutade kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott (KSGU 140508 § 14) att detaljplanearbetet för Strandvik skulle upphöra. JM AB hade



dessförinnan meddelat att de inte ämnade överlåta naturmarken i den västra delen av det som då omfattades av planområdet till kommunen. En förutsättning för planarbetet har varit att JM ska överlåta all mark som enligt planen ska bli allmän plats till kommunen utan ersättning. Under hösten 2014 påbörjades en dialog med JM och Värmdö kommun för att uppnå en samsyn kring planerings- och exploateringsförutsättningar i kommunen samt tidsplaner. Syftet är att enas om en gemensam och långsiktig överenskommelse mellan parterna. Kommunen och JM har i samband med detta kommit överens om förutsättningarna för det fortsatta detaljplanearbetet för Strandvik och detaljplanearbetet föreslås därmed återupptas. När detaljplanearbetet stoppades var den i stort sätt klar för utställning.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget i Gustavsberg och består av ett landområde mellan Gamla Skärgårdsvägen och Farstavikens strand samt del av vattenområdet i Farstaviken. Det finns ett antal befintliga byggnader i området. Villa Strandvik är en stor putsad villa uppförd 1912 åt fabriken disponert. I den västra delen av området finns villorna Haga och Solhem som båda är uppförda på slutet av 1800-talet. Solhem är kraftigt förvanskad exteriört och föreslås rivas och ersättas med två nya villor. I den östra delen av planområdet finns två villor kallade Franska byggena samt en tomt där huset brann ner under tidigt 2000-tal. Parken kring villa Strandvik är privatägd men är redan idag en omtyckt samlingsplats. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse, bevara och skydda kulturmiljövården, tydliggöra och öka kvalitén i allmäntillgängliga strandnära områden och bevara båtlivet. Då detaljplanearbetet påbörjades innan 2 maj 2011 tas detaljplanen fram enligt förfarande i den äldre plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Detaljplanen möjliggör en komplettering med cirka 60 nya bostäder inklusive ombyggnationen av villa Strandvik. Befintlig bebyggelse får särskilda skyddsbestämmelser och för den nytillkommande bebyggelsen har gestaltungsanvisningar tagits fram med hänsyn till den befintliga miljön. Bebyggelsen kring Villa Strandvik består av fyra nybyggda flerbostadshus i två olika hustyper. Närmast villan placeras två lägre huslängor som ligger i souterräng och är i två våningar. Huslängorna uppförs i faluröd träpanel. Utanför de lägre huslängorna placeras högre punkthus i fyra till fem våningar. Huslängorna får tillhörande trädgårdar som kommer att utgöra en tydlig gräns mellan det privata och den allmänna parken. Natur- och parkmiljön inom planområdet föreslås förbättras och göras mer tillgänglig för allmänheten. Bevarandevärda träd bibehålls i parken och bidrar till dess karaktär. Det öst-västriga parkstråket förbättras med delvis ny gångväg genom de mer otillgängliga delarna av området. En nya allmän solbrygga anläggs, en ny scen uppförs och en plats för majbrasa anordnas i parken. Antalet anlagda parkeringsplatser utökas med ett fåtal platser genom att befintliga parkeringsytor i den sydöstra delen av planområdet byggs om. Småbåtshamnen och båtklubben är kvar. För båtklubbens behov av förvaring skapas en byggrätt för förråd i närheten av den iläggsramp som ska finnas kvar på samma plats som idag.

Detaljplanen var ute på samråd under 2012. Totalt inkom 22 yttranden varav flertalet var kritiska till förslaget. Ett mindre antal yttranden var huvudsakligen positiva. Länsstyrelsen befarade att den föreslagna bebyggelsen skulle bli olämplig med hänsyn till riksintresset för Gustavsberg. Många påpekade förslagets påverkan på kulturmiljön. Bebyggelseförslaget har mellan samråd och utställning därför omarbetats och exploateringsgraden har minskat något.

Flertalet av yttranden uttalade sig inte om förslaget i sig utan om närliggande frågor, som trafikreglering eller tekniska påpekanden. Flera enskilda eller föreningar var dock positiva till delar som att strandområdet tillgängliggörs.

Planhandlingarna har även justerats avseende upphävande av strandskydd mellan samråd och utställning. Länsstyrelsen var kritisk i sitt samrådsyttrande till att strandskyddet föreslogs upphävas i vattenområdet. Bryggstråket har därefter omarbetats så att det inte finns behov av upphävande av strandskydd inom vattenområdet. Enligt förslag till ansökan om upphävande av strandskydd ska det enbart upphävas inom kvartersmark. Skälen för upphävande av strandskydd har efter samrådet också förtydligas i planbeskrivningen. Vidare har bullerutredningen och utredning kring markföroreningar kompletterats.

Inför utställning av detaljplanen har båtklubbens yta för förråd flyttas från norr om till söder om Ekedalsvägen. Byggrätten har även utökats något för att bättre motsvara båtklubbens behov. Båtklubben har idag förvaring i förråd tillhörande Franska byggena som inte kan vara kvar. Klubbens behov av förrådsyta bedöms öka i och med detaljplanen då vägen som används för att komma till bryggorna längst västerut tas bort och ersätts med en för allmänheten icke körbar gång- och cykelväg. In- och urlastning kommer därmed till stor del behöva ske med lastcyklar, vilka kräver förvaringsplats inomhus.

Skälet till att detaljplanearbetet stoppades våren 2014 var att planeringsförutsättningarna ändrades då JM meddelade kommunen att de inte var villiga att överlåta delar av naturmarken till kommunen utan ersättning. Den dialog som därefter har ägt rum mellan kommunen och JM har resulterat i att planområdet har minskats mellan samråd och utställning. Parterna har även enats om att återuppta planarbetet. Det kräver dock ett beslut från kommunen att återuppta detaljplanearbetet. I samrådsförslaget ingick ett område väster om den befintliga bebyggelsen med ett båtupplag och naturmarken kring Kalsongberget som inför utställning har lyfts ur detaljplanen. Därmed omfattar till planen tillhörande bilagor i vissa fall också ett större område än detaljplanområdet.

Strandskydd gäller i stora delar av planområdet. En ansökan hos länsstyrelsen att upphäva strandskyddet inom kvartersmark föreslås godkännas. Inom allmän plats och i vattenområdet föreslås strandskyddet ligga kvar. De befintliga bryggorna har dispens och för den nya solbryggan samt för åtgärder i parken får dispens sökas.

Bedömning

Detaljplanearbetet bedöms kunna återupptas trots att Kalsongberget och båtupplaget inte föreslås ingå i utställningshandlingarna eftersom diskussionen mellan kommunen och JM kan leda till en långsiktig samsyn kring planerings- och exploateringsfrågor i

kommunen. Markanvändningen kring Kalsongberget som har lyfts ur planområdet kan inte ändras utan att en separat detaljplan tas fram. Det finns inga planer för detta. Det innebär att området även fortsatt kan användas för rekreation. Det finns inte heller några hinder för båtupplaget, som inte heller längre ingår i detaljplaneområdet, att fortsätta med sin verksamhet på platsen utan att det befästs i en detaljplan.

Många av yttrandena under samrådet var kritiska till den tillkommande bebyggelsens påverkan på kulturmiljön. De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna i planområdet kommer att få en mindre framträdande roll och därmed förlora delar av sitt kulturhistoriska värde då nya byggnader uppförs i dess närhet. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för att säkerställa avgörande kvaliteter för ombyggnaden av Strandvik samt utformningen av nya byggnader och allmän plats. Sedan samrådsskedet har bebyggelsen flyttats till ett nytt läge. De ligger längre från stranden och med ett större avstånd från villa Strandvik. Bebyggelsen närmast villan har även blivit lägre. Detta gör, tillsammans med den dämpade tonen i materialval och färgsättning, att villa Strandvik med sin ljusa puts och sitt mer strandnära läge till del behåller sin dominerande plats. Att området mellan Villa Strandvik och Farstaviken planläggs som parkmark bidrar till att stödja den framtida förståelsen för Villa Strandvik och dess plats i det patriarkala brukssamhället. Övriga ändringar mellan samråd och utställning har bland annat syftat till att förbättra förutsättningarna för båtlivet att finnas kvar på platsen vilket är ett av syftena med detaljplanen. Genom de åtgärder som har gjorts mellan samråd och utställning bedöms planen kunna ställas ut.

Motiven till att upphäva strandskyddet inom kvartersmark anses vara goda då området redan tagits i anspråk och tillgängligheten till strandområdet och parken ökar. Den nya bebyggelsen på platsen tillgodoser även det allmänna intresset att stärka centralorten Gustavsbergs centrala delar för att skapa en sammanhängande tätort med goda förutsättningar för lokal service och kollektivtrafik.

Utställning av detaljplanen planeras ske mellan den 12 maj till 9 juni 2015. Ett antagande av detaljplanen beräknas därefter att kunna ske i kommunfullmäktige under hösten 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Förslagen till beslut har inga ekonomiska konsekvenser. Den faktiska kostnaden för planarbetet faktureras exploatören löpande under detaljplaneprocessen. Den utbyggnad av allmän platsmark (park, gångstråk, ombyggnation av vägar) inom detaljplaneområdet som kan ske efter att planen har vunnit laga kraft finansieras genom gatukostnadsersättning från exploatören eller inom ramen för gemensamma anläggningar i Gustavsbergsprojektet. Gemensamma anläggningar finansieras gemensamt av alla byggherrar inom hela projektet och där ingår stora delar av parken vid Strandvik som en etapp.

Konsekvenser för miljön

Förslagen till beslut har inga konsekvenser för miljön. Om detaljplanen antas i nästa skede och genomförs kommer det ha inverkan på miljön. Utbyggnaden av den föreslagna bebyggelsen medför miljöpåverkan genom exempelvis transporter och byggmaterial men även genom att träd måste avverkas inom kvartersmark. Samtidigt

innebär ett genomförande av detaljplanen att många träd framförallt inom park- och naturmark kan skyddas och bevaras och att marken kommer att saneras. En sanering av den förorenade marken har även positiva effekter på Farstaviken då utläckaget iviken minskar. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram och biläggs detaljplanen.

Konsekvenser för medborgarna

Förslaget till beslut innebär att medborgarna får möjlighet att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget under utställningen i enlighet med gällande lagstiftning. I förlängningen ger ett genomförande av detaljplanen fler bostäder. Att utveckla de centrala delarna av Gustavsberg är prioriterat i översiktsplanen.

Huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet kommer att vända sig till personer över 55 år. Genom detaljplanen kommer även park- och naturmark överlåtas till kommunen och området kommer att förstärkas genom förbättrade gångstråk, belysning, scen med mera. Delar av naturmarken i planområdet är idag otillgänglig på grund av höjdskillnader. Genom träspänger i dessa delar ökar tillgängligheten för alla medborgare.

Konsekvenser för barn

Detaljplaneförslaget säkrar allmänhetens tillgång till parken och samtidigt innebär det att ett tryggare och förbättrat gång- och cykelstråk kan skapas längs Gamla Skärgårdsvägen. Gamla Skärgårdsvägen är redan idag ett regionalt cykelstråk. Gång- och cykelbanan korsar dock vägen på ett antal ställen och är smal. Med planförslaget kan stråket förbättras. Hastighetsbegränsande åtgärder föreslås även längs gamla Skärgårdsvägen genom exempelvis refuger.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan med samhällsbyggnadsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	KSGU 140518 § 14	Bilaggs
2.	Samrådsredogörelse, Detaljplan för Östra Ekedal 1:43 m.fl, Värmdö kommun	Bilaggs
3.	Plankarta	Bilaggs
4.	Planbeskrivning	Bilaggs
5.	Genomförandebeskrivning	Bilaggs
6.	Illustration	Bilaggs
7.	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilaggs
8.	Fastighetsägarförteckning	Bilaggs ej
9.	Redovisning av trafikbuller	Bilaggs ej
10	Villa Strandvik, Östra Ekedal 1:43 – Värdebeskrivning och konsekvensanalys av ombyggnadsförslag	Bilaggs ej
11	Trädinventering vid Strandvik, Gustavsberg	Bilaggs ej
12	Dagvattenutredning Strandvik, Värmdö kommun	Bilaggs ej
13	Miljöteknisk markundersökning	Bilaggs ej



Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
14	Sammanfattning av riskbedömning gällande markföroreningar inom parkmark och båtuppläggningsplats vid strandvillan i Gustavsberg	Bilaggs ej
15	Ansökan om att upphäva Strandskydd	Bilaggs (bilagor till ansökan bilaggs ej)

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorschef samhällsbyggnad och
tillväxt