



Handläggare  
Emilie Hellström  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer  
11KS/0339

Kommunstyrelsens planutskott

## Antagande av detaljplan för Östra Ekedal 1:43 m.fl. – Strandvik, Värmdö kommun

### Förslag till beslut

1. Detaljplan för Östra Ekedal 1:43 m.fl. – Strandvik antas.
2. Utställningsutlåtandet godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

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. Detaljplanen ställdes ut mellan 12 maj till 9 juni 2015 där totalt 38 synpunkter inkommit. Synpunkterna i samband med utställningen har föranlett att planförslaget inför antagandet har kompletterats men till största delen är samma bestämmelser kvar. Samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter granskning.

### Bakgrund

- Kommunstyrelsen beslutar om att påbörja detaljplan för Östra Ekedal 1:43 m.fl. 2006. Planarbetet avvaktar programarbete och övrig planering för centrala Gustavsberg och återtas först 2011.
- Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott beslutar om samråd för förslag till detaljplan 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 detaljplanarbetet 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 var att JM skulle 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 var att enas om en gemensam och långsiktig överenskommelse mellan parterna. Kommunen och JM kom överens om förutsättningarna för det fortsatta detaljplanarbetet för Strandvik och detaljplanarbetet återupptogs.
  - Kommunstyrelsens planutskott beslutar att ställa ut planförslaget på utställning och godkänner samrådsredogörelsen i maj 2015. Öppet hus hölls på kommunhuset under maj månad där ca 10 personer kom.

## Ärendebeskrivning

### Planförslaget

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 disponent. 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 detaljplanarbetet 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 nytilkommande 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-västliga 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.

### Utställning

Detaljplanen ställdes ut för utställning mellan 12 maj till 9 juni 2015. Öppet hus hölls på kommunhuset den 28 maj där representanter från kommunen, exploatören och arkitekten var på plats för att besvara eventuella frågor i och med att planen har varit vilande under en längre tid. Totalt inkom 38 yttranden varav flertalet har haft restriktioner kring förslaget. Yttranden ifrågasätter bland annat den föreslagna trafiksituationen, förslagets påverkan på kulturmiljön, hög exploateringsgrad och bryggområdet. Dock är det många som lyfter den positiva effekten av att öppna upp parken för allmänheten och möjligheten att röra sig längs Farstaviken som planen medför. Länsstyrelsen har bland annat haft åsikter kring markföreningar, människors hälsa och säkerhet och dagvattenhantering. Vilka har kommunicerats med länsstyrelsen som nu ser att dessa är lösta. Lantmäteriet har haft synpunkter kring grundkartan och plankartans tydlighet samt uttryckt en osäkerhet kring bildande av servitut för bryggor. Trafikverket och Försvarsmakten har inget att erinra. Trafikförvaltningen har lyft frågan om trafikbuller och Naturskyddsföreningen har bland annat påpekat vikten av allmänhetens tillgång till området.

Ansökan om upphävande av Strandskydd har skickats in till länsstyrelsen för kvartersmark, lokalgata och huvudgata. Inom allmän plats parkmark 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.

### Revideringar efter utställning

Synpunkterna har i några fall föranlett mindre förändringar men till största delen är samma bestämmelser kvar. De frågorna och/eller förändringarna som gjorts presenteras och motiveras kort nedan:

- Parhuset på brända tomten med tillhörande förrådsbyggnad har flyttats norrut och jordkällaren har fått en varsamhetsbestämmelse i enlighet med Kultur- och fritidsenhetens synpunkter.
- Hus 4 har flyttats ca 2,5m i nordlig riktning.
- Det östra övergångsstället på Gamla Skärgårdsvägen är borttaget och infarten vid hus 3 har breddats och ett vilplan tillskapats för att öka trafiksäkerheten.
- Bestämmelse "a" har justerats och gäller byggnader om 25 kvm och mindre i enlighet med bygg-, miljö och hälsoskyddsnämndens synpunkter kring bevarande av riksintresset för kulturmiljövården.
- Generella åtgärdsåtgärder för markföreningar samt kommunens ställningstagande kring god bebyggd miljö för människors hälsa och säkerhet har förtydligats. Förändringarna har även redovisats länsstyrelsen som efter föreslagna förändringar avser planen godtagbar.
- Utredningen Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplaneläggning, daterad 2011-11-11 biläggs som underlag till planhandlingarna för att tydliggöra planförslagets resonemang kring de inom planområdet kulturhistoriskt intressanta byggnaderna.
- Två mindre WV- områden har minskat lite i omfång.

- Plankartan har förtydligats avseende läsbarheten i enlighet med lantmäteriets synpunkter.
- Mindre förändringar och förtydligande har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.

Övriga synpunkter föranleder inte någon revidering av planförslaget enligt avdelningens bedömning. Samtliga förändringar är av den omfattningen och karaktär som enligt avdelningens bedömning kan göras efter utställning.

## Bedömning

Förvaltningen anser att förslaget till detaljplan för Östra Ekedal 1:43 m.fl. – Strandvik kan antas med de föreslagna revideringarna efter utställning.

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal.

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

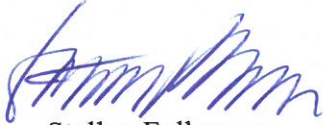
Ärendet har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen i samverkan med konsulter från Tengbom och Structor FM Projektutveckling AB.

### Handlingar i ärendet

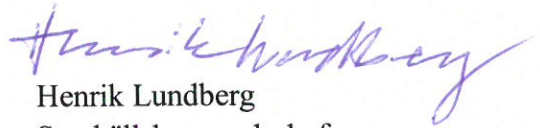
Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Genomförandebeskrivning	Bilägges
4	Illustrationsplan	Bilägges
5	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilägges
6	Utställningsutlåtande	Bilägges
7	Fastighetsförteckning	Bilägges ej
8	Redovisning av trafikbuller	Bilägges ej
9	Villa Strandvik, Östra Ekedal 1:43 – Värdebeskrivning och konsekvensanalys av ombyggnadsförslag	
10	Strandvik i Gustavsberg, Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplaneläggning, Värmdö kommun 111111	Bilägges ej
11	Trädinventering vid Strandvik, Gustavsberg	Bilägges ej
12	Dagvattenutredning Strandvik, Värmdö kommun	Bilägges ej
13	Miljöteknisk markundersökning	Bilägges ej
14	Sammanfattning av riskbedömning gällande markföroreningar inom parkmark och båtuppläggningsplats vid strandvillan i Gustavsberg	Bilägges ej
15	Naturvärdesinventering, inför detaljplan för Strandvik Gustavsberg, 061003	Bilägges ej
16	Samlad bedömning, Markföroreningar centrala Gustavsberg och påverkan på Farstaviken och Ösby Träsk 131121	Bilägges ej

## Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Henrik Lundberg  
Samhällsbyggnadschef