

Handläggare
Anna Sterud
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
13KS/0517

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. – avseende detaljplan Stallet

Förslag till beslut

1. Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl i Värmdö kommun antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. reglerar genomförandet av detaljplan för Stallet. Parter i tilläggsavtalet är Värmdö kommun, org.nr: 212000-0035 och Villeroy & Boch Gustavsberg AB, org.nr: 556441-9918 (Exploatören).

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

I samband med antagande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl, dp 202, träffades mellan Kommunen och Exploatören ett exploateringsavtal daterat 2012-01-09, avseende exploatering enligt nämnda detaljplan. Parterna har därefter träffat ett ramavtal daterat 2013-11-02, vilket behandlar vissa frågor i exploateringsavtalet.

Vid antagandet av ovannämnda detaljplan undantogs ett område omfattande fastigheten Gustavsberg 1:268 samt del av Gustavsbergs 1:52. Fastigheten Gustavsberg 1:52 ägs av Exploatören och fastigheten Gustavsberg 1:268 ägs av CTE Bygg AB, Kommunen äger fastigheten Gustavsberg 2:1.

Som grund för exploateringen ligger, förutom detaljplan för Fabriksstaden (dp 202), förslag till detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. i Värmdö kommun. Se bilaga.

Diarienummer
13KS/0517

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 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 5 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL) kan anses vara betydande. Med sådana ändringar föreskriver PBL att förslaget ska granskas på nytt.

Ärendebeskrivning

Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. upprättas för att reglera genomförandet av detaljplan för Stallet, dvs. det område som undantogs från detaljplan för Fabriksstaden (dp 202). Exploateringsavtalet som träffades avseende genomförandet av detaljplanen för Fabriksstaden ska fortsätta gälla i sin helhet med de ändringar och kompletteringar som framgår av tilläggsavtalet till exploateringsavtalet.

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 förslags 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".

Diarienummer
13KS/0517

Bedömning

Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. i Värmdö kommun 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.

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 | Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. återremitteras med motiveringen att förvaltningen till nästkommande utskottssammanträde redovisar beviljade bygglov för stallbyggnaden och vidare förtydligar hur kulturvärden kan bevaras. |

Diarienummer
13KS/0517

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden	Bilaggs
2	Plankarta Stallet	Bilaggs
3	Marköverlåtelse Stallet	Bilaggs
4	Ledningsservitut	Bilaggs
5	Exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden från 2011	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorchef administration ledning och service