



DETALJPLAN FÖR
STALLET, Gustavsberg 1:268 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/0527

Datum: 2016-08-15

KF: 2016-10-05

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning

Granskning av detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. har ägt rum från 2014-02-04 till 2014-02-28. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Nacka Värmdö Posten den 4 februari 2014. Planförslaget och övriga handlingar fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har åtta yttranden inkommit under granskningstiden eller senast slutdatum för yttrande. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Värmdö kommun.

Förnyad granskning

Förnyad granskning för detaljplan för Stallet har skett från 2016-05-31 – 2016-06-23. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2016-05-31 enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Under den förnyade granskningen har totalt nio yttranden inkommit. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer. Delen innehåller också en tabell över inkomna yttranden under granskning och förnyad granskning. Den första tabellen avser yttranden från granskningen som ägde rum 2014. Den andra tabellen avser yttranden som inkommit under den förnyade granskningen 2016.

Del B. Ändringar mellan förnyad granskning och antagande.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer, skede granskning 2014.

Del D. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer, skede förnyad granskning 2016.

Del E. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Granskning 2014

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Lantmäteriet		2014-02-06
2	Trafikverket		2014-02-14
3	Trafikförvaltning SLL		2014-02-24
	Företag		
4	CTE bygg AB		2014-02-28
5	Hamngallerian i Gustavsberg AB		2014-02-12
6	Vattenfall		2014-02-28
	Föreningar		
7	Gustavsbergs Hamns samfällighetsförening		2014-02-25
	Sakägare		
8	John Ericson	Gustavsberg 1:179	2014-02-25

Förnyad granskning 2016

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Lantmäteriet		2016-06-07
2	Storstockholms brandförsvär		2016-06-13
3	Trafikförvaltningen SLL		2016-06-15
4	Länsstyrelsen		2016-06-23
5	Trafikverket		2016-06-23
6	Bygg-, miljö- & hälsoskyddsnämnden, Värmdö kommun		2016-06-27
	Företag		
7	Besqab		2016-06-20
8	Ikano bostad AB		2016-06-17
9	Svenska kraftnät AB		2016-06-21
	Föreningar		
	Sakägare		

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1. Cykelväg Båtvägen

Sakägare inom samrådskretsen anser åter att gång- och cykelvägen ska förläggas på västra sidan av Båtvägen och inte på östra som föreslagits.

Kommentar:

Kommunen anser fortfarande att den gång- och cykelväg vid Båtvägen som föreslagits som en del av gc-nätet i Fabriksstaden bör ligga på vägens östra sida, inga förändringar i planen gällande detta är därför aktuella.

A2. Förtydliga grundkartan

Lantmäteriet och en sakägare inom planen anser att grundkartan måste förtydligas och att konsekvensbeskrivningen ska omarbetas.

Kommentar:

Grundkartan förtydligas ytterligare och konsekvensbeskrivningen omarbetas.

A3. Otydlig redovisning av enskilda konsekvenser för privata fastigheter

Sakägare inom planen anser att planen är otydlig avseende konsekvenserna för den egna fastigheten.

Kommentar:

En mindre justering av fastighetsgränser i plankartan har gjorts mellan granskning och antagande i samråd med berörda fastighetsägare.

A4. Kommentar

Trafikverket anser att trafikplats Gustavsberg och trafikplats Hålludden måste studeras samtidigt. Vidare anser Trafikverket att Värmdö kommuns syn på frågan (att bedömningen av trafikplats Hålludden klarar den ökade trafiken) är anmärkningsvärd.

Kommentar:

Trafikinфраstrukturen behöver utvecklas för att klara befolkningstillväxten i Gustavsberg och åtgärder måste tas för att klara framtida kapacitetsbehov. Värmdö kommun har därför påbörjat planprocessen för Ingarökryssat (trafikplats Gustavsberg) som tar hänsyn till den exploatering som sker i Gustavsberg och kringlandet. Utvecklingen av trafikplatserna behandlas dock separat från detaljplanen för Stallet då denna endast omfattar en bruttoarea på 2300 m² vilket motsvarar 20 till 30 lägenheter.

Del B. Ändringar mellan förnyad granskning och antagande

- En yta för framtida sopskjul på fastigheten Gustavsberg 1:268 har införts. Fastighetsägaren ska genom ändringen kunna uppföra ett mindre sopskjul på ca 15 kvm vid behov.
- Grundkartan har förtydligats och mindre justeringar har gjorts för att förtydliga plankartan.
- En bestämmelse om bullerkrav för nya bostadsbyggnader har införts i plankartan.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer skede granskning

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande	Kommentar
1. Lantmäteriet		
a)	Grundkartan måste förtydligas. Idag är det svårt att se fastighetsgränser och utbredningen av befintliga rättigheter i grundkartan. Därmed har ingen ställning tagits till vilka fastighetsbildningsåtgärder planen medför.	<i>Noteras och förtydligas ytterligare.</i>
b)	Planbeskrivningen ska visa vilka konsekvenser de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för fastighetsägare och andra berörda. Lantmäteriet vill att konsekvensbeskrivningen omarbetas så att genomförandets konsekvenser redovisas tillsammans med beskrivning av planens innehåll och genomförande i övrigt. Konsekvensbeskrivningen bör ha ett fastighetsperspektiv där genomförandet redovisas ämnesvis och konsekvenserna fastighetsvis.	<i>Konsekvensbeskrivningen omarbetas.</i>
c)	Den tidigare lämnade synpunkten ”Ekonomiska frågor” bör kompletteras med kostnader avseende fastighetsrättsliga frågor. D.v.s. inte enbart hänvisa till avtal.	<i>Avsnittet om ekonomiska frågor förtydligas enligt förslag från Lantmäteriet.</i>
2. Trafikverket		
a)	Trafikverket anser fortfarande att trafikplats Gustavsberg och trafikplats Hålludden måste studeras samtidigt. Vidare anser Trafikverket att Värmdö kommuns syn på frågan (att bedömningen av trafikplats Hålludden klarar den ökade trafiken) är anmärkningsvärd.	<i>Trafikinфраstrukturen behöver utvecklas för att klara befolkningstillväxten i Gustavsberg och åtgärder måste tas för att klara framtida kapacitetsbehov. Värmdö kommun har därför påbörjat planprocessen för Ingårövägen (trafikplats Gustavsberg) som tar hänsyn till den ex-</i>

		<i>ploatering som sker i Gustavsberg och kringlandet. Utvecklingen av trafikplatserna behandlas dock separat från detaljplanen för Stallet då denna endast omfattar en bruttoarea på 2300 m² vilket motsvarar 20 till 30 lägenheter.</i>
b)	Trafikverket uppmärksammar åter om att trafikplats Hålludden har brister i utformningen samt att situationen har försämrats. Trafikverket anser att detta har med Värmdö kommuns ökade exploatering och inte direkt är kopplat till en allmän trafikökning. Således har detta gett stora förändringar i trafikplatsens standardkrav. Kostnaderna för åtgärder har kommunen vidare ansett ska bekostas av trafikverket. Värmdö kommun delar Trafikverkets uppfattning om att rampen är för kort. Trafikverket menar att kostnader inte ligger på dem eftersom funktionen för trafikplatsen från början var en annan. Enligt Trafikverket har kommunens exploateringar en betydande påverkan på trafiksystemet och därmed är kostnader för Trafikverket inte motiverat. Om ytterligare problem uppstår vid trafikplats Hålludden måste Trafikverket överväga åtgärder för att styra trafiken till en annan trafikplats.	<i>Noteras.</i>
3. CTE Bygg AB		
a)	Avtal som reglerar GA:23 är otydligt. Undrar om p-platser inryms i kommande p-garage. Anser att anspråkstagna p-platser ska säkerställas även i byggloven för Fabriksstaden.	<i>Enligt det avtal som reglerar GA23 ska de parkeringsplatser som ianspråkats ersättas i parkeringsgarage, totalt 110 parkeringsplatser. Kommunen anser att detta avtal räcker som säkerhet. Omprövning och bildande av ny gemensamhetsanläggning kommer att handläggas av lantmäteriet.</i>

b)	Hävdar ersättning gällande detaljplan 96 från 2002. Menar att de som fastighetsägare kraftigt belastas med nya krav enligt gällande detaljplaneförslag. Menar vidare att den byggrätt som kommunen hänvisar till är likställd med en icke-bygglovspliktig friggebod.	<i>Tidsfristen för ersättning för skyddsbestämmelse i detaljplan är 2 år. Kommunen bedömer därmed att det inte är möjligt att begära ersättningen för detaljplanen Gustavsbergs hamn, vilken antogs 2002.</i> <i>Planen syftar inte till att inskränka CTE:s användning av fastigheten. De eventuella kostnader som uppstår som direkt följd av planens genomförande för nya utfarter, förrättningskostnader etc. ska fastighetsägaren ersättas för likaså ev. nettoinlösen av mark.</i> <i>En friggebod ska räknas som komplementbyggnad om detaljplanen har en planbestämmelse som begränsar antalet komplementbyggnader. En friggebods byggnadsarea medräknas i fastighetens totala byggnadsarea. Utnyttjar man sin friggebodsrätt på 15 kvm så minskar man alltså sin byggrätt enligt detaljplanen med 15 kvm. Därmed talar kommunen om byggrätt även om friggeboden är bygglovsbefriad. En utökad byggrätt är således sammankopplad med arean för friggeboden.</i>
c)	Ifrågasätter om det är rätt att Värmdö kommun driver detaljplaneärendet, fastighetsregleringen samt prissätter och värderar marköverlåtelser utan extern värdering.	<i>En extern värdering utförs.</i>
d)	Känner sig förd bakom ljuset och menar att information och ändringar når CTE Bygg AB sist. Uppmärksammar om att de inte fått möjlighet att ta del utav de avtal gällande exploatering eller tilläggsavtal som finns mellan Värmdö kommun och Villeroy & Boch.	<i>Det är inte kommunens avsikt att föra någon bakom ljuset och detta noteras.</i> <i>Ett tilläggsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och Villeroy & Boch och detta kommer att göras tillgängligt när det godkänts av nämnden. Kommunen hoppas att fastighetsägaren</i>

		<i>anser att kommunikationen från kommunens sida har förbättrats under planarbetets gång.</i>
e)	Menar att kommunen försöker bakbinda fastighetsägaren själv genom att skriva på ett exploateringsavtal för gång- och cykelväg, för att sedan sitta i kläm med Villeroy & Boch.	<i>Kommunen har inte för avsikt att bakbinda en sakägare. Kommunen behöver lösa in marken för allmän platsmark och försöker i dialog med fastighetsägaren komma överens om en skälig ersättningsnivå. Bland annat har en värdering av gatumarken gjorts.</i>
f)	Menar att kostnader för nya anpassningar mot allmän mark, vilken ändrar egen tillgänglighet samt ändrar förutsättningar för parkeringar på egen fastighet, kommer ligga på fastighetsägaren själv. Kan inte se denna ekonomiska påföljd eftersom det inte finns något exploateringsavtal.	<i>Se kommentar b. En förutsättning för antagande av detaljplanen är att kommunen och den berörda fastighetsägaren har ett av båda parter godkänt exploateringsavtal.</i>
g)	Frågar om marken som sträcker sig ut i gatan Båtvägen/Chamottevägen innefattar den kutym Värmdö kommun har som innebär att mark som tas i anspråk för allmänna ytor inte ersätts. Anser att det är oskäligt att detta inte reglerats i detaljplan Fabrikstaden. Hänvisar till 6 kap.19§ PBL med anledning utav att fastighetsägaren inte är att likställa med en byggherre. Anser att kommunen bör betala ut en ersättning enligt 6 kap. 17§ PBL med stöd av expropriationslagen om kommunen vill få tillgång till ovanstående ytor. Ser helst inte att denna mark inlöses.	<i>Kommunen har för avsikt att ersätta fastighetsägaren för den mark som tas i anspråk för allmän gata. Området undantogs från detaljplanen för Fabrikstaden varför inlösen av mark inte kunde regleras i denna. Kommunen noterar önskemål om att mark ej ska inlösas. Kommunen ska enligt 6 kap. § 17 PBL betala ut en ersättning enligt 4 kap. expropriationslagen. Enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719) ska inte expropriationsersättning betalas för mark eller annat utrymme som ingår i allmän väg enligt detaljplan och där kommunen är huvudman. Kommunen avser ändå ersätta fastighetsägaren för den allmänna platsmarken och har genomfört en värdering enligt önskemål från fastighetsägaren.</i>

h)	Anser att planbeskrivningen om teknisk försörjning och avfall bör ändras eftersom det har uppfattas som ett påhopp att fastighetsägarens nuvarande sophämtning skulle se ”oordnad och skräpig” ut. Anser att detta är ett tyckande.	<i>Värmdö kommun ber om ursäkt att denna formulering uppfattades som ett påhopp, detta var inte kommunens avsikt. Planbeskrivningen omformuleras.</i>
i)	Vill tydliggöra att det inte är fastighetsägaren själv som begärt de förändringar kommunen tagit fram förslag på (s.7-9 i Planbeskrivningen). Anser att detta inte är relevant för planbeskrivningen eftersom den föranleder stora ombyggnadskostnader.	<i>Ombyggnadsförslaget i planbeskrivningen medför inga krav utan ska enbart betraktas som ett förslag på en eventuell framtida utveckling av fastigheten.</i>
j)	Ytan benämnt torg i planbeskrivningen bör definieras som en parkeringsyta för 10 bilar enligt tidigare dialog/överenskommelse med Värmdö kommun.	<i>Kommunen anser att användningsbestämmelsen ”Torg” är lämplig för ändamålet och ger störst flexibilitet för framtiden. Kommunen kan i dagsläget inte garantera 10 parkeringsplatser men avser att genom avtal förbinda sig att anordna 8 parkeringsplatser på torgytan.</i>
k)	Ifrågasätter om kommunen ska behandla en sakägare genom att samma dag som mötet skicka exploateringsavtalet, med icke-bilagda bilagor.	<i>Noteras. Kommunen beklagar att så har skett och jobbar för att bli smidigare med informationsutbytet till sakägare i Gustavsbergsprojektet.</i>
l)	Uppmärksammar på att det finns olösta fastighetsrättsliga frågor där fastighet sträcker sig ut i halva körbanan på lokalgatan Chamottevägen/Båtvägen. Värmdö kommun har inte redovisat belastningen för min fastighet i tidigare plan.	<i>Noteras.</i>
m)	Är orolig över att om det har blivit fel i tidigare antagna detaljplaner (Fabriksstaden) gällande fastighetsregleringen så kommer det bli fel gällande ytor och ägandeförhållanden även i denna detaljplan.	<i>Noteras.</i>

n)	Vill uppmärksamma på att ytor för mark- överlåtelse som ska ske genom fastig- hetsreglering inte stämmer och att den så- ledes inte går att förstå.	<i>Handlingarna förtydligas.</i>
o)	Är orolig över att ytor i planbeskriv- ningen daterad 2014.01.15 inte stämmer överens med detaljplan Fabriksstaden gällande verklig vägsträckning mot fas- tighetsgräns i förhållande till lokalgatan.	<i>Noteras.</i>
	Från samrådsredogörelsen görs ytterli- gare yttranden på punkterna 8: E, F, I, L, N, P, Q:	
p)	8E: "Anser att det bör framgå att det finns ett gällande exploateringsavtal mel- lan fastighetsägare i detaljplanen och kommunen." + Med ett förtydligande att det finns ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet.	<i>8E: Ett avtal skrevs mellan mar- kägare 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. Kom- munen kan komma att teckna ett tilläggsavtal till exploaterings- avtalet med berörd markägare avseende denna detaljplan.</i>
q)	8F: "Frågar om inte kommunen driver detaljplanen för egna intressen då det är tänkt att Värmdö kommun ska utveckla kommande byggrätter" + Känner oro att Kommunen och Villeroy & Boch driver denna plan.	<i>8F: Kommunen driver planen för att uppnå en god och önsk- värd samhällsutveckling. Kom- munen äger inte marken och får därmed inte heller byggrätter genom detaljplanen. Kommunen driver planarbetet men för dia- log med samtliga fastighetsä- gare inom planområdet under processens gång.</i>
r)	8I: "Påpekar att det i handlingarna hänvi- sas till ett gestaltningsprogram för Fa- briksstaden som inte bilagts handling- arna." + Bestrider planbestämmelserna i detalj- planen gällande placering, utformning och utförande eftersom fastighetsägaren själv aldrig begärt eller velat detta. Ifrå- gasätter om det är rätt att enbart belasta	<i>8I: Avsikten är inte att gestalt- ningsprogrammet för fabrikssta- den ska gälla i sin helhet för om- rådet, istället har de punkter som ska gälla för området tagits fram och gjorts till planbestäm- melser eller som gestaltningsan- visningar i planbeskrivningen.</i>

	en befintlig fastighet eftersom nybyggnationerna inte har dessa krav. Undrar om Värmdö kommun har lagligt stöd att kunna ställa dessa krav.	<i>Ombyggnadsförslaget i planbeskrivningen gällande befintlig byggnad medför inga krav utan ska enbart betraktas som ett förslag på en eventuell framtida utveckling av fastigheten.</i>
s)	8L: ”Ifrågasätter om det går att uppnå sund boendemiljö när byggrätter för bostäder ansluter mot ett ställverk.” + Ifrågasätter hur man ska klara gällande krav avseende magnetism och avstånd till bostäder. Undrar hur man kan uppnå sund boendemiljö.	<i>8L: Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Detta enligt Strålsäkerhetsmyndigheten. Nätstationen har sedan granskningen flyttats till ett läge närmare ytan som i planen benämns Torg.</i>
u)	8N: ”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.” + Accepterar texten besöksparkering enl. planbeskrivning men vill få det förtydligat att det blir 10 p-platser.	<i>8N: Parkeringsbestämmelser (så som t.ex. tidsbegränsning) är inte möjlig att reglera i detaljplanen. 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). Kommunen kan i dagsläget inte garantera att det går att anordna 10 besöksparkeringar men avser att genom avtal förbinda sig att anordna 8 parkeringsplatser på torgytan.</i>
v)	8P: ”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.”	<i>8P: Kommunen har inte angivit att komplementbyggnaden är bygglovspliktig. Däremot är det hänvisat vilka områden byggrätten får användas. Se även andra stycket under kommentar 3b.</i>

	+ Anser att de skrivna 15 kvm bygglovspliktig byggrätt inte är bygglovspliktig.	
x)	8Q: ” 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.” + Ifrågasätter om detta är kommunens uppgift att bedöma. Menar att det är ett avtal i samband med bildandet av GA:23 och lantmäteriet, således inte Värmdö kommun.	8Q: <i>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. Tillägget noteras.</i>
	Vill vidare vidhålla 8: G, H, J, K, M, O, R från samrådsredogörelsen enligt nedan:	
y)	8G: Anser att ytor för markskifte inte framgår av planbeskrivningen.	8G: <i>Ytor för markskifte framgår i planbeskrivningen.</i>
z)	8H: Påpekar att exploateringsavtal gällande egen fastighet inte blev presenterat innan granskning som skrivet i samrådsredogörelsen.	8H: <i>Ett avtalsförslag har presenterats innan granskning. Därefter har avtalet omarbetats i samråd med fastighetsägarna.</i>
å)	8J: 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.	8J: <i>Texten om ga:23 har förtydligats. Se även kommentar a.</i>
ä)	8K: Anser att byggrätt utmed Chamottevägen ligger för nära egen fastighet.	8K: <i>Byggrätten minskades mellan samråd och granskning så att 3 meters avstånd uppnås. Ingen ytterligare justering av byggrätt anses nödvändig.</i>
ö)	8M: Påpekar att markskiften inte diskuterats mellan sakägare innan samråd.	8M: <i>Noteras.</i>
aa)	8O: Anser att det inte går att se hur den nya gc-vägen som föranleder intrång på	8O: <i>En mindre skiss har presenterats för fastighetsägaren. Tillgängligheten kommer inte att</i>

	egen fastighet kommer att påverka tillgängligheten till fastigheten och vilka ekonomiska konsekvenser detta kommer få.	<i>påverkas. Eventuella ekonomiska konsekvenser behandlas i förhandling om exploateringsavtal. Se även kommentar b.</i>
ba)	8R: Tycker inte att kommunen skött detaljplanen på ett korrekt sätt mot en enskild sakägare utan att det känns som om allt redan är bestämt.	<i>8R: Kommunen vill åter understryka att planen tas fram på gängse sätt och eventuella förändringar i förslaget kan ske så länge planen inte är antagen.</i>
4. Gustavsbergs hamns samfällighetsförening		
a)	Gustavsbergs Hamns Samfällighetsförening föreslår åter 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.	<i>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.</i>
c)	Vidare anser samfällighetsföreningen att kommunen inte tar tillräcklig hänsyn till parkeringarna.	<i>Kommunen arbetar med att möta kommande parkeringsbehov inom hamnområdet även utanför detta detaljplanearbete. De parkeringar som påverkas av planen ersätts i ny gemensamhetsanläggning för parkering och en torgyta tillskapas inom detaljplaneområdet som kan innehålla ett mindre antal besöksparkeringar.</i>
5. Hamngallerian i Gustavsberg AB		
a)	Hamngallerian i Gustavsberg AB vill åter uppmärksamma 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 så att den inte begränsar deras fastighet	<i>Fastigheten Gustavsberg 1:179 ingår inte i planområdet och kan således inte ritas in i den föreslagna detaljplanen. En eventuell fortsättning måste hanteras i ny detaljplan för Gustavsbergs 1:179 för att vara möjlig.</i>

b)	Hamngallerian hyser fortfarande en 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.	<i>Se kommunens kommentar under 4B.</i>
c)	Hamngallerian vill att de ska ses som lika viktiga aktörer gällande Stalletplanen för att förbättra detaljplanen för kommande hälso- och vårdverksamhet. De tror de stor möjlighet att tillsammans med kommunen och Vårdcentralen ytterligare kunna stärka Hamnområdets profil.	<i>Noteras.</i>

Del D. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer skede förnyad granskning

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.	Noteras.
2. Lantmäteriet		
a)	Lantmäteriet anser att det utifrån befintlig plankarta är svårt att tolka planförslagets fastighetsrättsliga konsekvenser. Utbredningen av befintliga rättigheter är otydlig och fastighetsbeteckningen Gustavsberg 1:52 saknas. Koordinater och kordinatkryss saknas i grundkartan och detta måste kompletteras.	Grundkartan har omarbetats för att bättre visa rättighetsgränser, fastighetsbeteckningar och koordinatkryss.
b)	Lantmäteriet anser att fastighetsrättsliga areal bör anges i ungefärliga siffror istället för exakta kvadratmeterangivelser.	Noteras.
c)	Den tidigare synpunkten att avsnittet ekonomiska frågor bör kompletteras så att även kostnader avseende fastighetsrättsliga frågor framgår (både förrättningskostnader och ersättningar) kvarstår.	Avsnittet ekonomiska frågor kompletteras med information om förrättningskostnader och ersättningar.
d)	Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.	Noteras.
3. SSBF		
a)	Storstockholms brandförsvär framhåller att det är viktigt att brandvattenfrågan hanteras i ett tidigt skede i byggprocessen för att inte onödiga kostnader ska uppstå.	Noteras.
4. Trafikförvaltningen SLL		
a)	Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.	Noteras.
5. Trafikverket		
a)	Trafikverket vill lyfta det som framförts i tidigare yttranden om behovet att beakta den trafikpåverkan den totala exploateringen i Gustavsberg medför på trafiksystemet.	Se kommunens svar under punkt C.2.a i granskningsavsnittet.
b)	Det finns i dagsläget inte några medel i länsplanen för åtgärder på Hålluddens	Noteras.

	trafikplats eller storskaliga åtgärder för Gustavsbergs trafikplats.	
c)	Trafikverket vill därför även påpeka vikten av fortsatt planering för en attraktiv kollektivtrafik och andra åtgärder som kan minska bilanvändning.	<i>Noteras.</i>
6. Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden		
a)	Enligt planbeskrivningen har en bullerutredning gjorts för hela Fabriksstaden. Enligt utredningen ska ljudmiljön vara mycket god i hela området. Nämnden vill påpeka att samtliga krav gällande buller i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska efterlevas. I planbestämmelsen bör en bestämmelse med nedanstående lydelse införas: Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.	<i>En bestämmelse om tillåtna bullernivåer likt den nämnden föreslår har införts i plankartan. Bestämmelsen om bullernivåer som införts förhåller sig till lagstiftningen (2015:216)</i>
b)	Nämnden påpekar att det i området har påträffats föroreningar i form av PAH, metaller och aromater. Eftersom området ska användas till bostäder behöver Naturvårdsverkets riktlinjer (rapport 5976) för känslig markanvändning (KM) klaras.	<i>Föroreningsgraden i fabriksområdet överstiger i de flesta fall inte gränsvärden för MKN (mindre känslig markanvändning), varför området bedöms kunna bebyggas med bostäder.</i> <i>En samlad bedömning av markföroreningarna i Gustavsberg har färdigställts under november 2013. Handlingen finns tillgänglig på kommunhuset, Skogsbo. 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 bilades planen i samband med den ursprungliga granskningen.</i>

7. Svenska kraftnät		
a)	Svenska kraftnät har inte några synpunkter på planförslaget och har inte heller några ledningar i anslutning till aktuellt område. Företaget anser sig inte vara berörda av ärendet och ser det som avslutat. Därmed önskar Svenska kraftnät inte medverka i det fortsatta remissförförandet för planärendet.	<i>Noteras.</i>
8. Ikano Bostad		
a)	I syfte att minimera den elektromagnetiska strålningen som de intilliggande bostäderna kan utsättas för bör särskild omsorg visas vid placering och utformning av nätstationen samt disposition av de invändiga installationerna.	<i>Noteras.</i>
b)	Nätstationens total- eller byggnadshöjd bör anges och begränsas i planen för att skapa förutsättningar för en god boendemiljö och inte begränsa den tänkta byggrätten mer än nödvändigt.	<i>Nätstationens utförande är redan avgjort och enheten kommer att få en totalhöjd av ca 3 meter. Vattenfall använder sig av en standardstation som bedöms smälta in väl i området.</i>
c)	Beteckningarna för ”Detaljplanergräns” och ”Körbar utfart får inte anordnas” avviker mellan kartbild och spalt över planbestämmelser.	<i>Gränserna justeras så att de överensstämmer.</i>
9. Besqab		
a)	Besqab vill att parkering för besökande till bostäder och butiker möjliggörs i erforderlig omfattning.	<i>Ytan med användningsbestämelse TORG möjliggör för parkeringsplatser inom planområdet.</i>
b)	Framhåller att det är önskvärt att kvarteret, dess utemiljö och anslutning till gator samt promenadvägar utformas så att promenader i området känns trevliga och stimulerande.	<i>Noteras.</i>
c)	Framför att det är önskvärt att arkitekturen harmonierar med intilliggande bebyggelse och tillför kvaliteter till området.	<i>Planen reglerar nytillkommande byggnaders utformning genom bestämmelser som rör byggnadernas karaktär, fasadmaterial och utseende på balkonger mm. Bostadskvarterets entréer ska orienteras mot gatan likt övrig bebyggelse i fabriksområdet. Nytillkommande byggnader ska inspireras och förhålla sig till befintlig kulturmiljö.</i>

d)	Framför att utformning av byggnader och utomhusmiljö inom Stallet bör beakta störningar såsom buller från centrum-verksamhet som kan förekomma vid lastning och lossning av varor samt buller från restaurangen.	<i>Noteras.</i>
----	--	-----------------

Del E. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Förnyad granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Ikano bostad	8b: Vill att en total- eller byggnadshöjd anges för nätstationen som planeras vid Stig Lindbergs gata.

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
CTE bygg AB	3a: Vill att platser i p-garage ska säkerställas i bygglov för fabriksstaden. 3b: Vill ha ersättning för detaljplan 96 från 2002.
Gustavsbergs hamns samfällighetsförening	4a: Vill att gång- och cykelbanan ska förläggas på västra sidan om Båtvägen.

Samråd

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Gustavsbergs hamns samfällighetsförening	9a: Vill att gång- och cykelbanan ska förläggas på västra sidan om Båtvägen.

Värmdö 2016-08-15

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Anna Sterud
Projektledare för Porslins kvarteren

