

UTSTÄLLNINGSLÅTÅNDE

Detaljplan för Östra Ekedal 1:43 m.fl, Värmdö kommun

Utställning av detaljplan för Östra Ekedal 1:43 m.fl har skett från 2015-05-12 till 2015-06-09. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2015-05-12. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida. Öppet hus hölls den 28 maj 2015 där representanter från kommunen, exploatören och arkitekten var på plats för att besvara eventuella frågor. Ca 10 personer kom på det öppna huset.

Totalt har 38 yttranden inkommit under utställningstiden. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

Detta utlåtande är uppdelat i tre delar. Del A är en tematisk sammanfattning av inkomna yttranden. Del B redovisar inkomna yttrandena med avdelningens kommentarer. Del C redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under utställningen.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2015-06-16
2.	Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning		2015-05-19
3.	Trafikverket		2015-05-29
4.	Försvarmakten		2015-06-10
5.	Vattenfall Eldistribution AB		2015-06-09
6.	Naturskyddsföreningen Värmdö		2015-05-26
7.	TeliaSonera Skanova Access AB		2015-05-28
8.	Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen		2015-06-04
9.	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2015-06-16
10.	Gustavsbergs båtklubb (GBK)		2015-06-08
11.	Föreningen Gustavsbergs vänner		2015-06-08
12.	Brf. Östra Ekedal		2015-06-09
13.	Gustavsbergs vägförening		2015-06-10
14.	Ekedals samfällighetsförening		2015-06-10
15.	Höjdagens villaförening		2015-06-10
16.	Värmdö kommun, Kultur- och fritidsavdelningen		2015-06-10
17.	Socialdemokraterna i Värmdö		2015-06-09
18.	Miljöpartiet det gröna i Värmdö		2015-06-09
19.	Susan Sivenius	Boende på Östra Ekedal 1:118	2015-05-08
20.	Christer Söderblom m.fl.	Boende i BRF Östra Ekedal	2015-05-25
21.	Katilla Srååt	Östra Ekedal 1:56	2015-06-07
22.	Gunilla Bergendal	Boende i BRF Östra Ekedal	2015-06-08
23.	Anders Tapper	Skevik 1:47	2015-06-09
24.	Anna-Karin och Björn Sundberg	Östra Ekedal 1:185	2015-06-09

25.	Fredrik Westin	Östra Ekedal 1:108	2015-06-09
26.	Mats och Julie Haglund	Östra Ekedal 1:201	2015-06-09
27.	Karin Ekelund Malmros	Skevik 1:22	2015-06-09
28.	Lina Malm och Per Andersson	Östra Ekedal 1:191	2015-06-09
29.	Eva Fredriksson	Östra Ekedal 1:50	2015-06-09
30.	Matts Nilsson	Östra Ekedal 1:118	2015-06-09
31.	Rutger Selin	Östra Ekedal 1:125	2015-06-09
32.	Caroline och Andreas Engberg	Östra Ekedal 1:139	2015-06-09
33.	Mari och Stefan Thunberg	Östra Ekedal 1:194	2015-06-09
34.	Karin och Martin Olgemar	Östra Ekedal 1:199	2015-06-09
35.	Ulla Billving	Östra Ekedal 1:77	2015-06-09
36.	Eva och Preben Rydin	Östra Ekedal 1:152	2015-06-09
37.	Roland Åberg	Östra Ekedal 1:155	2015-06-09
38.	Barbro Sörensen		2015-06-12

A. Sammanfattning

A1. Kulturmiljö – Solhem

Flertalet inkomna synpunkter anser att Solhem borde bevaras och/eller restaureras till sin ursprungsform från 1870-talet. Vidare anser yttrande att det saknas dokumentation kring Solhem, varpå stor risk att vid en eventuell rivning av Solhem blir ett felaktigt beslut då det saknas kunskap om vilka värden som går förlorade. Att en eventuell nybyggnation inte får vara högre, bredare, längre eller bestå av fler huskroppar än nuvarande byggnad.

Kommentar:

Solhem uppfördes under den expansiva Odelbergska eran men blev kraftigt förvanskad under 1950-talet. Samtliga fönster har bytts ut mot funktionalistiska fönster utan spröjs och i annat format. Den spröda farstukvisten med snickarglädje ersattes med en kompakt mittutbyggnad i två våningar. Samtlig snickarglädje – foder, listverk och vindskivor avlägsnades och panelen byttes. Spjälstaketet ersattes av ett metallstängsel med tillhörande järngrind. Enligt den kulturhistoriska utredningen daterad 2011-11-11 finns förslag på att ny byggnad kan uppföras med särskild hänsyn till omgivningens särart. Samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande är att ny byggnad i form av två byggnadsvolymer lämpar sig väl med särskild hänsyn till omgivningens särart.

Eftersom tidigare antikvarie, som tagit fram den kulturhistoriska utredningen, föreslagit att ny byggnad kan uppföras på platsen, i och med att byggnaden endast har ett visst kulturhistoriskt värde, så beslutades det att ny byggnad kan uppföras på platsen med särskild hänsyn till omgivningens särart, vilket kommunen anser har skett. På platsen har hänsyn tagits till befintlig vegetation och det uppförs enbostadshus i två våningar på platsen, ej flerbostadshus, för att visa hänsyn till Solhem som varit enbostadshus. Samhällsbyggnadsavdelningen delar länsstyrelsens bedömning att det omarbetade planförslaget kan accepteras med hänsyn till riksintresset för Gustavsberg.

A2. Trafiklösning - Busshållplats

Flertal inkomna synpunkter motsätter sig den föreslagna busshållplatsen inom planområdet som planeras att göras om till ”stopphållplats”. Inkomna yttranden anser att den föreslagna trafiklösningen i detaljplanen minskar kapaciteten på gatunätet och leder till köer vilket motverkar den effekt som kommunen vill uppnå med stadsgatunätet. Vidare anser många att Skärgårdsvägen redan idag är hårt trafikerad i rusningstider och att kommunen måste ta höjd för det ökade antalet bilar som planen medför. Yttranden befarar också att när föreliggande kommunal plan väl skapat ytterligare svårigheter

för trafiken att flyta på Skärgårdsvägen enligt ovan kommer förslaget på en ny väg genom det värdefulla Ekedalsområdet att ses som mer och mer av ett måste. Yttranden menar att om avsikten är att uppnå en bättre trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter så kan det göras på andra sätt med åtgärder vid övergångsställe, en annan markbeläggning eller en planskild korsning.

Yttrande har uttryckt att kommunal planering måste ta höjd för att uppnå en högre trafiksäkerhet och inte bygga ut bostäder utan fungerande trafiklösningar. Lösningarna för busstrafiken behöver förtydligas så att det tydligt framgår att det planeras för bussfickor på bägge sidor längs Gamla Skärgårdsvägen samt att vägen behöver kompletteras med två körfält vid kyrkan i färdriktning från Höjdhagen mot Gustavsberg. Yttranden frågar hur den föreslagna stopphållsplatsen kommer påverka framkomsten av räddningsfordon. Yttranden skulle gärna se att kommunen tog ett större grepp på denna trafikfråga och tittade på möjligheterna att bygga på säkrare på- och avstigningsplats vid Gamla Skärgårdsvägen nedanför skolan.

Vidare anses det att flera nya utfarter på Skärgårdsvägen leder till en mer komplicerad trafiksituation och uppmanar kommunen att, innan genomförandet av planen, samordnat studera hur trafiksituationen i de centrala delarna av Gustavsberg blir när man ser till samtliga nya planer. Anser att trafiksituationen i Gustavsberg måste ses som en helhet och undvika att en ny väg genom Höjdhagen/Ekedalsskogen behöver byggas. Även antalet parkeringsplatser i anslutning till bryggorna är det många som påpekat och anser är för få.

Fler yttrande vill även se bättre förutsättningar för cykeltrafiken inom planområdet genom att GC-vägen fortsätter ut på den södra sidan av vägen helt fram till centrum så att cykeltrafikanter inte behöver korsa Skärgårdsvägen vid Ekedalskolan. Behovet av GC-vägar och busstrafikens lösningar behöver förtydligas.

Kommentar:

Kommunen har tagit beslut om att genomföra stadsgatunätet. Stadsgatunätet har kapacitet för den tillkommande bebyggelsen i Gustavsbergsprojektet. Om dagens Gustavsberg har karaktär av vägar och genomfartsleder, ska morgondagens Gustavsberg ha karaktär av attraktiva och befolkade gaturum. En bärande idé är att trafikmiljön görs mer stadslig genom att arbeta med att smalna av gaturummen och att använda beläggningar som bidrar till sänkta hastigheter. Olika delar av Gustavsberg har olika förutsättningar för att uppnå ett stadsmässigt gatunät, utformningen måste därför anpassas till platsen.

Stadsgatunätet bedöms ha flest fördelar och störst potential att klara framtidens trafikbehov. Stadsgatunätet innebär att trafiken silas genom fler gator och trafiknoder. Gustavsbergsvägen som nu heter Gustavsbergs allé, dras in mot Kvarnberget, Värmdögatan öppnas och en ny gata genom centrum anläggs.

Denna trafiklösning fördelar trafiken på flera korsningar och gator i Gustavsbergs centrum. Genom att fördela trafiken kan storleken på korsningar och gator hållas nere. Stadsgatunätet kan med fördel byggas ut i etapper.

Stadsgatunätet kommer att utgöras av ett trafiksystem som sprider trafiken på flera olika gator och korsningspunkter, vilket skapar flexibilitet och ett hållbart trafiksystem även för framtidens trafikflöden. Stadsgatunätet består av att:

- *Gustavsbergs allé förläggs så nära Kvarnberget som möjligt (ungefär i Bagarvägens nuvarande sträckning) och ansluter till Skärgårdsvägen med en ny cirkulation vid dagens bussterminal. Bussterminalen blir då kortare och byggs om för att åstadkomma en trevlig miljö.*

- *Gamla Skärgårdsvägen möter Gustavsbergs allé med en ny cirkulationsplats. Dagens gata mellan kyrkan och Blomkulan behålls därmed men byggs om för att skapa en lugn trafikmiljö och en naturlig övergång från stadsparken ner mot gångstråken runt Farstavikens båda sidor.*
- *Skärgårdsvägen förbi Gustavsbergs centrum stängs av för trafik och ger plats åt en ombyggd bussterminal.*
- *Den idag stängda Värmdögatan öppnas för trafik.*
- *En ny parallell gata till Blekängsvägen anläggs genom Gustavsbergs centrum. Denna gata kan beskrivas som en förlängning av Gustavsbergs allé som då korsar Skärgårdsvägen och fortsätter upp till Aspviksvägen.*

Det är endast i riktning mot Gustavsberg som det är en stopphållplats och det har bedömts fungera även i rusningstrafik. Bilar får stå bakom bussen och vänta tills den åker vidare mot Gustavsberg C.

Att hållplatsen flyttar från sitt nuvarande läge beror på två orsaker. För det första ska gång- och cykelvägen, Nacka-Värmdöstråket, breddas till 3,5 meter och för det andra så ligger det vid den nuvarande platsen för hållplatsen en stenvägg som ska bevaras. Breddningen och bevarandet av stenväggen gör att hållplatsen måste flyttas och av utrymmesskäl blir det en stopphållplats.

Bedömningen som gjorts är att det inte blir så stora köer på grund av bussens stopp. Trafikrörelserna är cirka 10 fordon per minut i rusningstrafik mot Gustavsberg och det går cirka 3-5 bussar i timmen i morgonrusning och cirka 6-8 bussar i eftermiddagsrusning. Det är relativt små trafikrörelser.

Dagens cykelstråk, Nacka-Värmdöstråket som ingår i den regionala cykelstråken, kommer att få en ökad bredd till 3,5 meter genom planområdet. Cykelstråket går längs Gamla Skärgårdsvägens södra sida för att ansluta till cykelstråket längs Gustavsbergs Allé mot Porslinskarverten. För att cykla mot Gustavsbergs centrum får man passera Gamla Skärgårdsvägen för att komma till norra sidan av Värmdögatan och vidare mot centrum. Gångstråken genom parken kommer att vara cyklingsbara men klarar i alla delar inte av kraven på tillgänglighet beroende på lutningarna i terrängen.

B. Inkomna yttrande i sammanfattning med avdelningens kommentarer

Nedan presenteras de inkomna yttrandena. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

1.	<p>Länsstyrelsen</p> <p>a) Länsstyrelsen sammanfattade bedömning är att om planen antas på nuvarande underlag bedömer Länsstyrelsen att den planerade bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen kan då komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3§ PBL.</p> <p>b) Länsstyrelsen har tagit del av planhandlingarna med tillhörande utredningar vars slutsatser kortfattat kan sammanfattas med att en riskbedömning behöver göras för området, att hälsorisker föreligger för både parkmarken och båtuppläggningsplatsen, att föroreningarna som påträffats kan innebära negativa effekter på människors hälsa, i synnerhet om bostäder byggs.</p> <p>Mycket höga halter har uppmätts, ställvis över det som betraktas som farligt avfall (Avfall Sverige, 2007:01), av ämnen som har en skadlig</p>
-----------	--

- f) Länsstyrelsen bedömer att det omarbetade planförslaget nu kan accepteras men hänsyn till riksintresset för Gustavsberg. För ytterligare framhäva Villa Strandviks dominanta position vid Farstaviken ser Länsstyrelsen gärna att det nya bostadshuset väster om villan flyttas något i nordlig riktning.
- g) Länsstyrelsen anser att höjdsättningen i anslutning till infarten från Gamla Skärgårdsvägen behöver studeras ytterligare med hänsyn till god trafikmiljö, avfallshantering samt tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Kommentar

- a) Samhällsbyggnadsavdelningen har kommunicerat med länsstyrelsen och har enligt överenskommelse översänt ett dokument över de förändringar som genomförts i planen efter inkommit yttrande. Länsstyrelsen har godkänt detta och meddelat att föreningsproblematiken är efter dessa förändringar tillräckligt belyst. Se avsnitt förändringar efter utställning för en sammanfattning av omarbetningar, justeringar, förtydliganden och uppdateringar av planhandlingar och beslutsunderlag.
- b) Detaljplaneområdet har ändrats och båtuppläggningsområdet, där de högsta föroreningshalterna påträffats, har utgått.

I parkområdet har förhöjda halter av främst PAHer påträffats i fyllnadsmaterialet längs stranden. Längst västerut, innan båtuppläggningsplatsen, har en udde fyllts med enbart färgat porslinskross. Där har förhöjda halter av koppar och kvicksilver analyserats. Sweco har i sin riskbedömning, daterad 130423, tagit fram platsspecifika riktvärden och olika åtgärdsförslag för att förhindra ev hälso- och miljörisker i samband med parkområdet.

I området där bostäder ska byggas har endast något förhöjda halter (KM-MKM) av framförallt bly och PAHer hittats i fyllnadsmaterialet, ca 0-0,5 m under markytan. Vid två provpunkter vid Brända tomten har högre zinkhalter (2MKM-5MKM) hittats i fyllnadsmaterial (0-0,5 m under markytan) i samband med inslag av brandrester (kol, gröna klumpar), porslin, glas.

I samband med att bostäder byggs kommer en stor del av området att hårdgöras med hus, väg och parkeringsplatser. En stor del av de befintliga massorna kommer dessutom att grävas bort för att komma ner till rätt schaktbottennivå.

Mätbara åtgärds mål

I parkområdet har mätbara åtgärds mål i form av platsspecifika riktvärden tagits fram av Sweco.

För de massor som återstår efter schakt i bostadsområdet, så har JM för avsikt att ta fram mätbara åtgärds mål i form av platsspecifika riktvärden, alternativt använda sig av Naturvårdsverkets riktvärden.

Vilka åtgärds mål som bör uppfyllas inom planområdet kommer att presenteras i den anmälan som ska skickas in till Miljökontoret på

Värmdö kommun i god tid innan saneringsstart. Kommunen kommer sedan att ta beslut om vilka åtgärdsåmål som kan godtas, innan saneringen kan starta.

- c) Se svar b samt; Detaljplanen kan inte med stöd av PBL kräva oljeavskiljare. Det finns andra lagrum som ska hantera detta (MB och vattentjänstlagen). Kommunen ställer inte krav på oljeavskiljare men däremot oljeavskiljning för fler än 10 p-platser. Oljeavskiljning kan vara både en teknisk anläggning men också naturliga processer i marken (ett makadamdike, grönyta, oljeavskiljare (igen), magasin....). I detta fall kommer gräsbevuxna öppna diken att fungera som oljeavskiljning.

Prover på markens lakegenskaper har gjorts med skaktest. Detta har gjorts dels på porslinsresterna vid udden, längst västerut i området och dels på massorna längs stranden. Lakttesterna visade att marken längs stranden lakade mindre än vad Naturvårdsverket använder i sin beräkningsmodell av de generella riktvärdena. Porslinsresterna vid udden lakade dock mer vad gäller bly (knappt över värdet i beräkningsmodellen) och zink (ca 4 ggr mer).

Porslinsresterna vid udden kommer att tas bort. Åtgärder kommer att göras längs med strandpromenaden och bortgrävning av förorenade massor kommer att ske i samband med husbyggnationerna. Större delen av de förorenade fyllnadsmassorna kommer därmed att tas bort vilket kommer att leda till att risken för spridning av föroreningar från marken till Farstaviken kommer att minska.

Vad gäller ev dagvattenhanteringen/ länshållning under byggskedet så har JM rutiner för detta. Rutinerna kommer att biläggas anmälan till Miljökontoret innan schaktstart.

Parkeringsantalet är $5+6+7+1=19$ platser fördelat på tre separata ytor. Parkeringsytorna och lokalvägarna kommer att hårdgöras för att underlätta skötsel som snöskottning, men byggas så att dagvattnet kan rinna av mot dike (föreslås i dagvattenutredningen), grönyta eller annan infiltrationsbädd.

- d) Inga åtgärder planeras i befintliga vattendrag
- e) Trafikdagvattnet från Gamla Skärgårdsvägen anses bidra med mest föroreningar i området. Det är kommunen som ansvarar för denna dagvattenrening. En dagvattenutredning har gjorts som visar på vilka åtgärder som kan bli aktuella.
- f) Avdelningen noterar. Det blir dock svårt att lösa angöringsgata, sophämtning mm mellan det tänkta hus 2 och den branta släntan mot Gamla Skärgårdsvägen om hus 2 flyttas norrut. På grund av bland annat detta har avdelningen beslutat att låta byggnaden kvarstå. Se vidare kommentar B16 f och h.
- g) Höjdsättningen har studerats flertal gånger och avdelningen anser att den lösning som har redovisats i utställningen är den bästa lösningen. Området är tyvärr mycket kuperat och avdelningen vill behålla områdets karaktär och har därmed försökt att anpassa planens bestämmelser efter området topografi istället för tvärt om. Att införa ett större vilplan vid utfarten gör att lutningarna till Villa Strandvik blir brantare. Idag är

	<p><i>lutningen ca 6 % vilket avdelningen anser är acceptabel lutning. Vidare anser avdelningen att den föreslagna utfarten finns där idag är det bästa alternativet och avdelningen anser att situationen inte blir bättre genom att anordna en helt ny då höjdskillnaderna på flertal platser är större än där den föreslagna utfarten är idag.</i></p>
2.	<p>Lantmäteriet</p> <ul style="list-style-type: none">a) Lantmäteriets tidigare framförda synpunkt att detaljerna i grundkartan, t ex fastighetsgränser och rättigheter, är mycket svårlästa i plankartan kvarstår.b) Koordinater i x-led saknas och grundkartan måste kompletteras med detta.c) Texten i genomförandebeskrivningen bör kompletteras så att det framgår att Östra Ekedal 1:118 enligt planförslaget ska avstå kvartersmark i sin östra del till en ny bostadsfastighet. Vidare ska enligt texten i genomförandebeskrivningen Östra Ekedal 1:118 utökas något i dess nordöstra del genom att mark regleras från Östra Ekedal 1:43. Lantmäteriet tolkar planförslaget som att det är i dess nordvästra del.d) Lantmäteriets tidigare framförda synpunkt att det finns en viss osäkerhet om att det är möjligt att bilda eller ändra officialservitut för bryggor kvarstår. Befintliga officialservitut för bryggor behöver ändras vid genomförande av planen. I planbeskrivningen anges att bryggorna kommer att byggas ihop med bryggstråket. Lantmäteriet vill framföra farhågor avseende problematiken med gränsdragning mellan enskild och allmän anläggning när bryggorna byggs ihop med bryggstråket.e) Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.f) Lantmäteriet vill poängtera vikten av att u-områden för både tillkommande och befintliga ledningar läggs ut i planförslaget. <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Plankarta och grundkarta förtydligas samt uppdateras.</i>b) <i>Se svar a.</i>c) <i>Genomförandebeskrivningen uppdateras och förtydligas.</i>d) <i>Om officialservitut inte kan kvarstå inom allmän plats/natur upprättas ett avtalsservitut enligt avtal. Eventuell del av brygga inom allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten.</i>e) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten</i>f) <i>Avdelningen instämmer, se svar a.</i>
3.	<p>Trafikverket</p> <ul style="list-style-type: none">a) Trafikverket har ingen erinran. <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar.</i>
4.	<p>Försvarmakten</p> <ul style="list-style-type: none">a) Försvarmakten har inget att erinra. <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar.</i>
5.	<p>Vattenfall Eldistribution AB</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket

	<p>visas av bifogad karta. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.</p> <p>b) Vattenfalls 10kV högspänningsledning korsar fastigheten Östra Ekedal 1:49, denna ryms delvis inom U-område, samt prickmark. En överenskommelse för denna kabel håller på att nås genom avtal mellan Vattenfall och JM.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen noterar</p> <p>b) Avdelningen noterar</p>
6.	<p>Naturskyddsföreningen Värmdö</p> <p>a) Naturskyddsföreningen anser att det är viktigt att allmänhetens tillgång till stranden kring Farstaviken inte försvåras.</p> <p>b) Att förändringarna i området måste utformas så att det underlättar för personer som vill ta sig fram längs stranden och till stranden. Gång- och cykelvägar måste utformas så att de blir lättillgängliga även för funktionshindrade med olika hjälpmedel och för barnvagnar.</p> <p>c) Att gång- och cykelvägar måste löpa i en ohindrad och obruten linje längs med hela strandlinjen. Det måste också löpa mellan stranden och Gamla Skärgårdsvägen. Höjdskillnaden mellan stranden och Gamla landsvägen ställer krav på utformningen av gång- och cykelvägarna – trappor skulle hindra tillträde med barnvagn och rullstol.</p> <p>d) Tillträdesvägarna ner mot stranden från Gamla Skärgårdsvägen får inte vara för glest placerade. De måste finnas enkelt tillträde till flera platser längs vägen, åtminstone vid eller i omedelbar närhet till varje busshållplats och varje övergångsställe.</p> <p>e) Det är också viktigt att varken fastigheter eller småbåtshamn/båtklubbar försvårar tillträdet till stranden för allmänheten, varken fysiskt eller genom att ge ett ovälkommande intryck.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen instämmer. Allmänhetens tillgång till stranden säkras genom att allmänna platsmarks befästs närmast Farstaviken i planen.</p> <p>b) Nya och renoverade gångvägar i parken planeras med maximal lutning 1:20. Ny gångväg längs vattnet planeras med lutning max 1:20. Gångvägar som går från Skärgårdsvägen och ner till vattnet och parken är inte tillgängliga. Terrängen och platsen medför att inga tillgängliga lutningar kan uppnås. Två trappor, varav en med barnvagnsramp planeras närmast Strandvik. En av trapporna kompletteras med rampsystem med vilplan. Längre västerut planeras också en gångväg med maxlutning 1:20. En allmän parkering ligger i anslutning till parken. Gångvägarna som anläggs i parken kommer att vara cyklingsbara. Det finns två kopplingar mellan stranden och Gamla Skärgårdsvägens cykelstråk, en vid Pråmvarvsbacken som är brant och en i planens västra del som löper längs med höjden och är mer tillgänglig. Om alla vägar skulle anpassas för att uppnå tillgänglighetskraven så skulle det innebära införande av serpentinvägar och stora inskränkningar i naturen.</p> <p>c) Se kommentar b.</p> <p>d) Avdelningen noterar synpunkten och anser dem bra placerade.</p> <p>e) Avdelningen noterar synpunkten och försäkrar att planens syfte är att möjliggöra och öppna upp parkområdet så att allmänheten får tillgång till både park- och vattenområdet. Genom att tydligt avgränsa de små privata</p>

	<p><i>tomterna söder om hus 2 och 3 med häck uppfattas den resterande parken som öppen och tillgänglig för allmänheten. Tomtgränserna åt söder är snävt dragna nära husen och träd sparas med syftet att den allmänna parkmarken skall bli större. Husen är också tillbakadragna från samrådsförslaget, vilket ökar parkytan.</i></p>
7.	<p>TeliaSonera Skanova Access AB</p> <p>a) Skanova har teleanläggningar i mestadels mark med även en mindre del i luft på stolpar inom berört planområde. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge i u-områden för den markförlagda elen, för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.</p> <p>b) Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen noterar.</p> <p>b) Avdelningen noterar synpunkten.</p>
8.	<p>Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen</p> <p>a) Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter än de som lyftes i samrådet.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och vill förtydliga svar angående buller från busshållplats sedan samrådet. Hänsyn till buller från bl a busshållplatsen tas i detaljprojekteringen genom val av fasad, fönster och tilluftdon i fasad för att uppfylla planbestämmelsernas bullerkrav inomhus (för att uppfylla Socialstyrelsens allmänna råd om buller SOSFS 2005:6). Hänsyn tas även till lågfrekvent buller enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd FoHMFS 2014:13 även om de inte är tvingande krav. Se vidare i bullerutredningen samt kommentarer till bullerutredningen.</p>
9.	<p>Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden</p> <p>a) Nämndens mening är att den föreslagna bebyggelsen på ett mycket ändamålsenligt sätt knyter an till befintliga byggnader och att platsens befintliga bebyggelse kompletteras mycket väl av den tillkommande bebyggelsen. Planen innehåller avsnitt med betydande detaljreglering (exempelvis bestämmelser om ljushetstal enligt NCS-systemet, bestämmelser om taktäckningsmaterial m m) och det kan delvis ifrågasättas om det finns stöd att i plan- och bygglagen bestämma dessa detaljerade regler. Nämnden menar dock att områdets placering mitt i ett område av riksintresse för kulturmiljövården kan motivera denna detaljreglering, men att det bör övervägas att föra in vissa av bestämmelsen i exempelvis ett exploateringsavtal.</p> <p>b) Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för att uppföra en byggnad, oavsett om denna är mindre än 25 kvadratmeter eller inte. Enligt 9 kap. 4 och 4 a §§ finns undantag från denna huvudregel. Det går att anta att bestämmelsen a syftar till att bygglov krävs för att uppföra alla byggnader inom området som omfattas av bestämmelsen a. Det föreslås att bestämmelsen förtydligas så att även byggnader med byggnadsarea av 25</p>

m² (de s k Attefall-byggnaderna) omfattas av kravet på bygglov. Om bygglovsplikt för dessa byggnader bedöms motiverat med hänsyn till kulturmiljökrav bör det övervägas att införa denna bestämmelse i hela planområdet.

- c) Bestämmelsen e1 bör förtydligas så att byggrätten gäller inom varje fastighet och inte inom kvartersmark i allmänhet.
- d) Bestämmelsen om maximalt antal våningar är otydlig. Begreppet våning definieras i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338). En "souterrängvåning" kan utgöra våning men också källarutrymme i PBL:s mening. Begreppet souterrängvåning är dåligt definierat och att använda det i en planbestämmelse leder till tillämpningssvårigheter i bygglovsprövningen. Det föreslås att bestämmelsen ändras till "Utöver maximalt antal våningar ovan mark får våning anordnas i källarplan" eller liknande. Bestämmelsen om högsta nockhöjd kan innebära tillämpningssvårigheter då "teknisk utrustning" kan innebära sådant som ventilationsanläggningar och hisschakt som kan komma att bygga betydligt på höjden. Det föreslås att bestämmelsen förtydligas.
- e) I planbeskrivningen anförs olika särskilda skäl att upphäva strandskyddet: området har tagits i anspråk, allmänna intressen av att marken bebyggs, det handlar om verksamheter och anläggningar för dessa som för sin funktion måste ligga inom strandskyddsområde samt att planen kommer att stärka allmänhetens tillgång till strandområdet.

De möjliga positiva földeffekterna av planläggningen kan inte göras gällande som ett särskilt skäl, även om nämnden självklart ställer sig positiv till ökad tillgång till strandområdet. Det ska dock förtydligas att allmänheten i nuläget har full tillgång till strandområdet. Planläggningen i sig medför därför ingen utökad rätt att vistas inom strandområdet.

Vad gäller anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vatten ska det beaktas att det även ska prövas huruvida behovet kan tillgodoses utanför det strandskyddade området. Det är därför oklart om det finns förutsättningar att upphäva strandskyddet inom V-området med stöd av de anförda skälen. Inom kvartersmarken för bostadsbebyggelse gör nämnden den bedömningen att marken till stor del är ianspråktagen.

Det kan det ifrågasättas huruvida den s k brända tomten är ianspråktagen när den har varit obebyggd i över tio år. Detta bör också förtydligas. För att kunna göra gällande att det är ett angeläget allmänt intresse att marken bebyggs krävs också att det prövas om annan lokalisering av bebyggelse är omöjlig eller i vart fall orimlig (se prop. 2008/09:119 s. 54 och hänvisningen där). Det saknas diskussion om detta har utretts.

I planbeskrivningen på sidan 19 framgår att bryggorna vid Haga och Solhem har dispens av gammal hävd. Det är oklart vad som avses med detta. Det är vidare olämpligt att hägna in ett vattenområde som är fritt tillgängligt och som dessutom är i anslutning till strandskyddat område inom allmän plats. Nämnden anser att förutsättningarna för upphävande av strandskyddet måste utredas vidare och att det tydligare visas vilka särskilda skäl som görs gällande och hur behovet av att just den strandskyddade marken tas i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset samt att det visas att andra platser utanför strandskyddat område inte lämpar sig för det anförda ändamålet.

- f) Dagvattenutredningen konstaterar att Farstaviken är känsligt för ytterligare belastning och därmed är rening av dagvattnet angeläget. Inom planlagt område är avledning av sådant dagvatten, som uppkommer vid avvattning som görs för inte en viss eller för vissa fastigheters räkning, att beteckna som miljöfarlig verksamhet varför miljöbalkens bestämmelser ska tillämpas.

De i rapporten uppsatta riktvärdena för dagvattenutsläpp bedöms rimliga att utgå ifrån. Förslaget är att föroreningar, dels befintliga men även nytillkomna, kommer att kunna renas i öppna diken innan de når recipienten. Med åtgärder som gräsförsedda rasterytor samt öppna diken med långsamt avrinningsflöde bedöms rening av föroreningar för parkeringar tillräckligt.

Det finns ett övergripande mål, som beslutats om politiskt, att den ekologiska och kemiska statusen i Farstaviken (under normala omständigheter) inte ska försämrans av läckage från omgivande förorenad mark eller sediment. Det är därför viktigt att dagvatten inte infiltrerar i mark som är förorenad så att risk urlakning till Farstaviken kan undvikas. Även om marken saneras finns risk att föroreningar i viss utsträckning lämnas kvar och genom dessa marklager önskar man inte en vatteninfiltration. Dagvattnet kan i värsta fall riskera att komma ut mer förorenat än när det gick in i området.

En bestämmelse som påtalar att en planerad dagvatteninfiltrering måste ta hänsyn till eventuellt kvarstående markföroreningar bör finnas med. Detta bör gälla även de tomter där det dagvatten ska infiltreras inom respektive fastighet (s k LOD). Nämnden anser vidare att mark bör avsättas i planen för omhändertagande och rening av dagvattnet innan det når recipienten och kan konstatera att detta har beaktats genom lösningen med de öppna dikena.

Dagvattenhantering kan vara ett värdefullt tillskott i boendemiljön och välutformade diken och avrinningsstråk kan bidra till en varierande och positiv boendemiljö. I genomförandeskedet bör detta beaktas vid utformningen av dagvattenhanteringen.

- g) Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader reglerar fr o m den 1 juni 2015 frågan hur trafikbuller vid bostadsbebyggelse ska bedömas. Förordningen kommer sannolikt att tillämpas vid nämndens tillsynsarbete, exempelvis vid framtida klagomål på trafikbuller.

Enligt bullerutredningen framgår att man där inte tagit hänsyn till kollektivtrafiken då denna inte ingår i den använda beräkningsmodellen (Bernström akustik, Redovisning av trafikbuller, 2012-03-19). Det kan konstateras att buller från lokaltrafiken kan vara betydande när det placeras en större busshållplats norr om den tillkommande bostadsbebyggelsen. Denna innebär troligtvis ett stort antal accelerationsrörelser, från bussar men även från personbilar, med ökat buller som följd. Nämnden anser att denna problematik bör utredas vidare.

Egenskapsbestämmelserna för den tillkommande bebyggelsen bedöms

uppfylla kraven på bullerfri boendemiljö men det tillgängliga underlaget ger inget säkert svar på om kraven verkligen kan komma att uppfyllas vid planens genomförande. Det bör övervägas att i exempelvis ett exploateringsavtal föra in att bullernivåerna följs upp.

- h) Området har provtagits med avseende på risk för markföroreningar. Anledningen är att det misstänks att området fyllts ut med förorenade överskottsmassor från porslinsfabriken. Resultatet visar att det överlag finns halter mellan det generella riktvärdet för bostadsbebyggelse (KM) och det generella riktvärdet för industrimark (MKM). Det finns också ett antal sk hotspots som består av slagg och klumpar av onaturligt material som påträffats på vissa platser i området. I dessa punkter förekommer halter som klassas som farligt avfall. Det finns ett senare inkommet förslag där åtgärdsförslaget innebär att hotspots ska saneras och i övrigt har platsspecifika riktvärden tagits fram. De platsspecifika riktvärdena tenderar att bli högre än riktvärden för känslig markanvändning vilket kan godkännas i dialog med myndigheten. I området finns planer på plantering av bl a fruktträd. Förutom att sanera själva marken är det viktigt är att tillse risk för utsläpp till Farstaviken via grund- och dagvatten. Även om Farstaviken är förorenad idag är förhoppningen om att det ska ske en förbättring i viken och då är det inte önskvärt med ett läckage av kvarstående föroreningar från omkringliggande markområden.
- i) Detaljplaneområdet omfattar även en del av Farstaviken. Med anledning av planens förslag till utökade antal bostäder samt en anlagd strandpromenad kommer både mark- och vattenområdet bli mer tillgängligt. Detta innebär att ett ställningstagande gällande risk för människors och djurs hälsa med avseende på föroreningarna i Farstaviken också behöver ingå i detaljplanens säkerställande. Med anledning av ovanstående anser bygg- och miljöavdelningen att information om de konstaterade föroreningarna i området måste framkomma på plankartan så att viktiga saneringsåtgärder inte missas i byggskedet. Det bör även övervägas att införa en bestämmelse om att markföroreningarna i området ska ha åtgärdats för det att bygglov eller startbesked kan lämnas enligt 4 kap. 14 § PBL.
- j) Inom det västligaste området är det svårt att avgöra om höjdangivelsen avser byggnadshöjd eller högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Plankartan bör förtydligas så att det tydligare framgår vilken bestämmelse som avses. Det bör förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen att det är en vattenverksamhet att utföra anläggningar i vattenområdet. Anmälan görs till bygg- och miljöavdelningen, prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun och tillstånd för vattenverksamheter söks i mark- och miljödomstol.

Kommentar

- a) *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och håller med om att det är en hård reglering men så som bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden tagit upp så är detta ett känsligt område som kräver hårdare reglering för att kunna fortsätta värna om kulturmiljön och avdelningen anser därmed bestämmelserna befogade.*
- b) *Formulering ändras för att avse de byggnader som är 25m² och mindre.*
- c) *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten men anser*

formuleringen tydlig. Bestämmelsen kvarstår.

- d) Bestämmelsen kvarstår men planbeskrivningen kompletteras med följande definition av suterrängvåning för förtydligande; Med suterrängvåning avses våning med minst en frilagd och en motfylld fasad.
- e) Det föreslagna parkområdet är idag inte kommunalt ägt och avdelningen menar att rätten och möjligheten för allmänheten att röra sig i området ökar när kommunen tar över förvaltningen av parkområdet och inrättar ordentliga gångvägar osv. Som området ser ut idag är det svårt för fler att röra sig fritt i området. Avdelningen menar att detta är värt att betona och kommer att beskriva detta på ett tydligare sätt i planbeskrivningen så att det inte uppfattas som ett angivet skäl utan som ett förbättring som planen tillför området.

Vidare angående V-området så anser avdelningen att dess funktion måste ligga vid vattnet då det är kopplat till småbåtshamnen och de befintliga bryggor som är belägna syd och sydväst om V-området. Vidare anser avdelningen att behovet av förvaring ökar när bland annat Pråmvarvsbacken stängs för trafik. Fler måste ta sig till sina båtplatser på annat sätt. Flertalet kommer att välja Ekedalsvägen och där finns stor efterfrågan och behov av förvaring vilket avdelningen anser inte kan ligga på annan plats på grund av tillgänglighetsskäl och kan inte tillgodoses utanför området. Förvaringsmöjligheten är tänkt att gagna de som har bryggor belägna längre bort inom planområdet.

Angående brända tomten så anser avdelningen att det finns spår av att byggnaden finns kvar. Vidare så indikerar bebyggelsestrukturen att det ska finnas en till byggnad i liv med "Franska byggerna" samt att det finns en samhörighet till kringliggande byggnader som inte bör gå förlorad. Detta anser avdelningen vara skäl till att föreslå att byggnad får uppföras på den plats där den förra byggnaden stod.

Ovanförda skäl gällande strandskyddet kommer att förtydligas i planbeskrivningen så att det framgår tydligt hur avdelningen resonerar.

- f) Porslinsresterna vid udden kommer att tas bort. Åtgärder kommer att göras längs med strandpromenaden och bortgrävning av förorenade massor kommer att ske i samband med husbyggnationerna. Större delen av de förorenade fyllnadsmassorna kommer därmed att tas bort vilket kommer att leda till att risken för spridning av föroreningar från marken till Farstaviken kommer att minska.

Vad gäller ev dagvattenhanteringen/ länshållning under byggskedet så har JM rutiner för detta. Rutinerna kommer att biläggas anmälan till Miljökontoret innan schaktstart.

Parkeringsantalet är $5+6+7+1=19$ platser fördelat på tre separata ytor. Parkeringsytorna och lokalvägarna kommer att hårdgöras för att underlätta skötsel som snöskotning, men byggas så att dagvattnet kan rinna av mot dike (föreslås i dagvattenutredningen), grönyta eller annan infiltrationsbädd.

- g) Kollektivtrafiken ingår i beräkningsmodellen. I bullerutredningen står: "Buller från busshållplats ingår inte i den nordiska beräkningsmodellen

och påverkar inte den ekvivalenta eller maximala ljudnivån i detta fall.”

I beräkningen ingår tunga fordon med andelen 6 % eller ca 575 tunga fordon per dygn. De tunga fordonen antas passera dels på närmaste del av vägen, motsvarande läget för busshållplatsen, dels i respektive körbana. Därmed ingår ljudnivån när fordonen befinner sig vid hållplatsen i beräkningsresultatet. Den maximala ljudnivån i den nordiska modellen avser fordon vid högsta bulleravgivning, t ex fullt gaspådrag/acceleration, och innebär därmed oftast en överskattning av verklig ljudnivå vid normalt körsätt.

I den nordiska modellen ingår inte inbromsning eller acceleration vid t ex rödlys eller hållplats. Som framgått ovan ger dock beräkningen ekvivalent och maximal ljudnivå från hela vägsträckan inklusive hållplatsen. I resultatet ingår även personbilarna.

Hänsyn till buller från bl a busshållplatsen tas i detaljprojekteringen genom val av fasad, fönster och tilluftdon i fasad för att uppfylla planbestämmelsernas bullerkrav inomhus. Hänsyn tas även till lågfrekvent buller enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd FoHMFS 2014:13 även om de inte är tvingande krav.

- h) Slaggrester från porslinstillverkningen har hittats i två av 27 provpunkter i området. Nermalda prover på dessa visar zink- och kobolthalter strax över KM.*

I två andra provpunkter hittades klumpar av annan karaktär med färgen grön respektive vit. Analyser på nermalda prover av respektive klump visade på mycket höga halter (>FA) av zink respektive bly. Prov på omgivande jord, i samma markprov som respektive klump hittades, visade dock endast på zinkhalt strax över 2 MKM respektive blyhalt på strax över KM.

Om massor/klumpar etc, med avvikande färg, lukt påträffas vid schakt kommer dessa att undersökas närmare för att avgöra om de utgör en risk eller inte, alternativt köras direkt på deponi.

Vid framräknande av platsspecifika riktvärden för marken tas hänsyn till grundvattnets föroreningshalt. Den regleras indirekt då det är en spridningsväg mellan mark och ytvatten. Kravet på ytvattenkvaliteten i Naturvårdsverkets beräkningsmodell innebär automatiskt att halterna i grundvattnet inte tillåts att vara för höga. Likaså tar beräkningsmodellen, vid framräknande av platsspecifika riktvärden, hänsyn till andra spridningsvägar som exempelvis intag av frukt och grönsaker från området.

Läckaget från markföroreningarna kommer att minska avsevärt i och med att förorenade massor schaktas bort. Ytor kommer att hårdgöras och dagvatten kommer att tas omhand på området vilket minskar risken för att markvatten tar med sig ev kvarvarande föroreningar ner till grundvattnet och vidare ut i Farstaviken.

- i) Se svar f.
j) Plankartan förtydligas avseende högsta nockhöjd*

10. Gustavsbergs båtklubb (GBK)

- a) En stor del av medlemmarna i båtklubben använder anläggningen i Mölnvik till vinterförvaring av båten. Det begränsningar som redan nu finns i antalet P-platser gör att båtägare boende längre från Farstaviken avstår från båtplats.
- b) GBK ser det som en stor nackdel att inte detaljplanen omfattar även den östra delen av Farstaviken samt Kattholmen då dessa delar är en stor del av småbåtslivet i Farstaviken. Exempelvis med gästhamnsplatser, båtramp, miljöinvesteringar (spolplatta, toatömning) och kajanläggningar (lastkaj, café, dusch, toa). Här kan samverkansmöjligheter finnas.
- c) I och med att pråmvarvsbacken tas bort försvinner ett 10-tal parkeringsplatser och tillgängligheten till brygga 400 och 500 som ligger längst västerut i viken minskar väsentligt för båtägare, bryggunderhåll, räddningstjänst och renhållning. Förslaget från GBK för ökad tillgänglighet till brygga 400 och 500 är att strandvägen kan användas vår och höst på ett sätt som parterna kommer överens om.
- d) Dagens arrendeavtal som reglerar GBK:s verksamhet är tecknat med mark- och vattenägaren JM. Avtalets längd är 15 år och löper ut i årsskiftet 2015/2016 eller då ny detaljplan för området antagits. GBK vill att avtalen samordnas mellan kommun och JM då vatten- och markdelen får olika ägare. GBK behöver då endast teckna ett nyttjanderätts- och arrendeavtal.
- e) Farstavikens småbåtshamn är en ren sommarhamn utan tillhörande vinterupplag för båtar. Vinterförvaren är för de flesta placerat i Mölnvik. Detta innebär att bilparkering inte kan ske på ett vinterförvar i närheten med tomma ytor sommartid. Därför behövs bilparkering finnas i närheten av bryggorna. I dagsläget kan vi parkera 30-40 bilar utan tidsbegränsning. Varma semesterdagar är behovet än större då flertalet ägare är ute med båten. Nuvarande förslag minskar kraftigt antalet parkeringsplatser vilket inte är acceptabelt då dessutom efterfrågan på P-platserna ökar från andra intressenter i området enligt förslaget.
- f) GBKs förslag är att allmänhetens båtramp placeras på Kattholmen (befintlig båtramp). Dessvärre är vår erfarenhet med helt öppen båt ramp negativa ur ordningssynpunkt, stölder mm. GBK har båtvakter nattetid men ska man ha en öppen ramp så måste någon finnas där även dagtid. Enligt förslaget är det placerat P-platser på båda sidor om nedfarten till rampen. I dagsläget finns P-platser endast på ena sidan eftersom bil med trailer och båt kräver stort manövreringsutrymme och uppställningsplats vid sjösättning. Viktigt att hänsyn tas till detta.
- g) Då förråd och verkstad måste flyttas uppstår en oförutsedd merkostnad. Detta måste diskuteras och regleras. GBK kan åta sig visst enklare arbete (spika fasad, måla etc) med hjälp av föreningens medlemmar.

Kommentar

- a) *Antalet markerade parkeringsplatser kommer att öka. 19st parkeringsplatser är fördelade på tre separata ytor. Parkeringsytorna och lokalvägarna kommer att hårdgöras för att underlätta skötsel som snöskottning, men byggas så att dagvattnet kan rinna av mot dike, grönyta eller annan infiltrationsbädd.*
- b) *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Vidare vill avdelningen informera om att den största delen av östra Farstaviken ska ingå i planeringen för Gustavsbergs Centrum.*
- c) *Avdelningen noterar synpunkten och föreslår att dialog mellan parterna*

	<p>öppnas för att lösa frågan. Avdelningen informerar om att gångvägarna inom parken syftar till att vara körbara för mindre fordon, för att parken ska kunna skötas om. Räddningstjänsten kommer också kunna ta sig fram till brygga 400 och 500. Tillskapandet av förrådsmöjligheter möjliggöra förvaring av exempelvis kärror eller liknande som kan underlätta transport av packning till och från båtarna. Detta är dock inget som löses inom ramen för detaljplanearbetet utan något som föreningen själva råder över.</p> <ul style="list-style-type: none">d) Avtal med kommunen respektive JM kommer att samordnas vad gäller tidsperiod.e) Se svar a samt att det i framtiden, precis som i dagsläget kommer vara tillåtet att parkera i 24h under veckodagar och gratis under helgen.f) Avdelningen noterar synpunkten och kompletterar planbeskrivningen med GBKs ståndpunkt.g) Eventuell reglering för flytten tas med JM och löses inte inom ramen för detaljplanearbetet. Mark för förråd förvärvas av kommunen enligt avtal och upplåts vidare till båtklubben. Planen ger möjlighet att ordna ett förråd för båtklubben, antingen genom egen byggnad eller genom förhyrning av lokaler från kommunen.
11.	<p>Föreningen Gustavsbergs vänner (Föreningen) Föreningen sammanfattar sitt yttrande med följande förändringar och tillägg att:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vi ifrågasätter om planen som sådan eller dess genomförande kan anses var förenligt med kraven i MB 3 kap § 6 och PBL 8 kap §§ 13 och 17.b) Föreningen uppmanar till att möjliggöra ett visst återskapande av kulturmiljön i Strandvik.c) Byggrätterna begränsas. Främst de i Planen angivna byggrätterna på ytorna markerade e6 helt utgår eller reduceras ytterligare, i förhållande till tidigare planförslag.d) Byggrätten markerad med e5 tillförs bestämmelsen f2 (så att huset får ett sadeltak istället för pulpettak).e) Byggrätten markerad e1 vidgas så att ursprungsbyggnaden Solhem kan restaureras till sin ursprungsform från 1870-talet tillsammans med de två nya villorna.f) Stödmuren restaureras och ges beteckningen q2 i planen.g) Byggrätten markerad med e4 tillförs ytor för att i den byggnaden också kunna få tillstånd publika toaletter.h) Tillfartsvägar till båtklubbens bryggor och parkeringsplatser utökas.i) Avstyrka den lösning av södra busshållplatsen (sid. 19) som innebär att trafik inte kan passera stående buss vid hållplats.j) Plats skapas i Strandviksparken för skulpturen ”Saracenos” <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) Samhällsbyggnadsavdelningen anser att planen är förenligt med gällande lagar och regler.b) Avdelningen delar länsstyrelsens bedömning att det omarbetade planförslaget kan accepteras men hänsyn till riksintresset för kulturmiljö i Gustavsberg. Vid exteriört underhåll och ändring ska, beträffande utseende, kvalitet och material vad gäller villa Strandvik, väljas som överensstämmer med ursprungligt utförande.c) Se svar b samt att det blir svårt att lösa angoringsgata, sophämtning mm mellan det tänkta hus 2 och den branta släntan mot Gamla

- Skärgårdsvägen om hus 2 flyttas norrut. Placering på byggrätter kvarstår.*
- d) *Avdelningen anser att bestämmelsen e5 redan idag ger möjlighet till sadeltak med traditionella takfötter, hängrännor och stuprör. Bestämmelsen kvarstår.*
- e) *Byggnaden Solhem har genomgått kraftiga förändringar under mitten av 1900-talet och har tyvärr förlorat stora delar av sitt kulturhistoriska värde. Vilket har redovisats i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen som utfördes av kommunens tidigare kommunantikvarie "Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplaneläggning" (2011). Eftersom tidigare antikvarie, som tagit fram den kulturhistoriska utredningen, föreslagit att ny byggnad kan uppföras på platsen, i och med att byggnaden endast har ett visst kulturhistoriskt värde, så beslutades det att ny byggnad kan uppföras på platsen med särskild hänsyn till omgivningens särart, vilket kommunen anser har skett. Se vidare under kommentar A1.*
- f) *Murens östra ände kommer nära det östra nya långhuset varvid delar av muren kan behöva plockas ned under byggskedet för att sedan återställas när huset är på plats. Därav en varsamhetsbestämmelse istället för skyddsbestämmelse.*
- g) *Bestämmelsen småbåtshamn hindrar inte att publika toaletter införs. Vidare anser avdelningen att de föreslagna förrådsmöjligheterna är tillräckliga i planen och att det inte finns skäl att ta mer mark än den föreslagna från Strandskyddet. En utökning av den föreslagna byggrätten för förrådsbyggnad skulle bli svårt att motivera. Delvis på grund av strandskyddet och för att meningen med förrådet inte är att utöka den båtverksamhet som finns idag utan att kunna bevara den befintliga verksamheten och tillgodose de behov som finns och tillkommer i och med att planen avser att stänga Pråmvarvsbacken. Avdelningen anser att detta uppfylls i och med den föreslagna byggrätten och kommer inte att utöka den.*
- h) *Samhällsbyggnadsavdelningen anser att tillskapandet av ca 19st markerade parkeringsplatser i närhet till bryggorna är en förbättring i förhållande till dagens situation och kommer ej att utökas ytterligare. Att parkeringen byggs ut något är på grund av att uppnå en mer trafiksäker parkeringslösning samtidigt som antalet parkeringsplatser på platsen bibehålls. Syftet med planen är att inte utöka båtklubbens platser utan att bibehålla dem och samtidigt tillskapa några extra platser för båtklubben eller eventuella besökare som vill ta sig till parken med bil. Antal tillfartsvägar kommer inte att utökas. Se vidare under kommentar B25 c).*
- i) *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se kommentar A2.*
- j) *Detaljplanen kan i regel inte reglera att en skulptur ska placeras inom ett planområde i och med att skulpturer vanligtvis inte är bygglovspliktiga. Av plan- och byggförfordningen, PBF, 6 kap. 1 § framgår vilka anläggningar som förutom byggnader kräver bygglov. Skulpturer finns inte uppräknade bland dessa. Om ett konstverk skulle innehålla sådana delar som framkommer i 6 kap. 1 § så skulle det anses kräva bygglov men då detta verk inte gör det så finner avdelningen det svårt att reglera det i planen. Inplacering av en skulptur skulle kunna illustreras i plankartan men det ger inte något lagstöd. I detta skede är det vidare inte beslutat av kultur- och fritidsnämnden om skulpturen ska placeras inom planområdet för Strandvik. Avdelningen har därför inte heller valt att illustrera detta. Dock hindrar inte planen att konstverk får placeras inom planområdet.*

12.	<p>Brf. Östra Ekedal</p> <ul style="list-style-type: none">a) Generellt är föreningen positiv till byggnationen då detta innebär en upprustning av det aktuella området runt Strandvik samt utveckling av området.b) Brf. Östra Ekedal anser att byggnationen på 1:117 ligger för nära vägen samt även för nära strandlinjen. Brf. Östra Ekedal önskar även att byggnationen ej skall vara högre och/eller ej bredare/längre än den nuvarande byggnationen på tomten (Solhem), då detta kommer påverka våra medlemmars befintliga utsikt negativt.c) Brf. Östra Ekedal är negativa till den aktuella planeringen och är mycket skeptiska till att denna nya bebyggelse skulle innebära en förbättrad trafiksituation. Brf. Östra Ekedal anser att en utökad bullerutredning samt utredningar gällande avgasutsläpp bör göras samt noggrant uppföljas.d) Anser även att det bör tas större hänsyn till eventuella markföroreningar i det aktuella området samt att det bör göras ytterligare miljökonsekvensutredningar då proverna visar sådana höga halter av bly, zink, koppar, kvicksilver, PAH, TBT och TPT. Att skyddsvärda träd ska bevaras och vårdas samt att större hänsyn bör tas till det ständigt ökande populationen och artrikedomen av fågelliv i området.e) Utrensning av sly önskas längs hela sträckan intill vattnet, från Strandvik till den idag befintliga trädäckspromenaden bortom Östra Ekedal, då detta skulle ge extra växtkraft åt utvald värdefull växtlighet.f) Gällande kulturvärdet så ställer vi oss positiva till att de befintliga byggnaderna skyddas samt rustas upp, men önskar att den nya bebyggelsen uppförs i sådant skick att den matchar dagens befintliga bebyggelse. <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen instämmer.</i>b) <i>Avdelningen anser att föreslagen ny bebyggelse tar särskild hänsyn till omgivningens särart och att hänsyn tagits till befintlig vegetation. Vidare uppförs enbostadshus i två våningar på fastigheten Östra Ekedal 1: 117, ej flerbostadshus, för att visa hänsyn till Solhem som varit ett enbostadshus. Se vidare kommentar B16 g).</i>c) <i>Avdelningen noterar synpunkten. Se kommentar A2 och B9 g).</i>d) <i>Avdelningen noterar synpunkten. Detaljplaneområdet har ändrats och båtuppläggningsområdet, där de högsta föroreningshalterna påträffats, har utgått. I samband med att bostäder byggs kommer en stor del av området att hårdgöras med hus, väg och parkeringsplatser. En stor del av de befintliga massorna kommer att grävas bort för att komma ner till rätt schaktbottennivå. Läckaget från markföroreningarna kommer att minska avsevärt i och med att förorenade massor schaktas bort. Ytor kommer att hårdgöras och dagvatten kommer att tas omhand på området vilket minskar risken för att markvatten tar med sig eventuell kvarvarande föroreningar ner till grundvattnet och vidare ut i Farstaviken. Se kommentar B1 b)-c).</i>e) <i>Avdelningen noterar förslaget.</i>f) <i>Avdelningen instämmer och anser att den föreslagna bebyggelsen passar väl in inom skyddet för riksintresset och kulturminnesvården för centrala Gustavsberg.</i>
13.	<p>Gustavsbergs Vägförening (Föreningen)</p> <ul style="list-style-type: none">a) Gustavsbergs Vägförening anser att parkeringsnormen om 0,8 bilar per

	<p>lägenhet inklusive gästparkering är för låg och påtalar att det bör finnas p-platser för hemtjänst- vård- och omsorgspersonal och att plats reserveras för en utökning av antalet parkeringsplatser när behov uppstår.</p> <p>b) Föreningen uppmanar till diskussion om hur drift- och underhåll ska skötas fram till dess att kommunen är huvudman för Ekedalsvägen.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen anser att parkeringsnormen om 0,8 bilar per lägenhet inklusive gästparkering är rimligt. Parkeringsnormen togs fram under programarbetet för hela centrala Gustavsberg och är en del av en strategi som syftar till att öka kollektivtrafikresorna och minska bilanvändandet i Gustavsberg. På grund av områdets centrala och kollektivtrafikhärläge så anses det motiverat med en lägre parkeringsnorm än i andra delar av kommunen. Genom att förtäta centrala delar av staden ökar vi underlaget för både service och kollektivtrafik vilket minskar behovet av bil. Kommunen står fortsatt bakom den avvägning som gjordes i programmet. Kommunen har dock beslutat att ändra normen till 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA vilket kan sägas motsvara 0,8 parkeringsplatser per lägenhet för den genomsnittliga lägenheten.</p> <p>b) Avdelningen instämmer.</p>
14.	<p>Ekedal Samfällighetsförening (Föreningen)</p> <p>a) Ekedal Samfällighetsförening anser det angeläget att beakta trafiksituationen i Gustavsberg som en helhet och ställer sig positiv till politikernas beslut om stadsgatunätets utbyggnad.</p> <p>b) Föreningen anser att den föreslagna trafiklösningen med en stopphållplats minskar kapaciteten på stadsgatunätet.</p> <p>c) Föreningen anser att om avsikten är att uppnå en bättre trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter kan det göras på andra sätt med åtgärder vid övergångsställe, en annan markbeläggning eller en planskild korsning.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen instämmer och anser sig beaktat trafiksituationen i Gustavsberg som en helhet.</p> <p>b) Se kommentar A2.</p> <p>c) Avdelningen noterar synpunkten</p>
15.	<p>Höjdhagens Villaägarförening (Föreningen)</p> <p>a) Höjdhagens villaägarförening ifrågasätter det nya planförslagets förenlighet med bestämmelserna om skydd för riksintresset för kulturminnesvården enligt Miljöbalken (MB) och Plan- och bygglagen (PBL)</p> <p>b) Föreningen anser att en växande population i Gustavsberg behöver Strandvik som ett centralt placerat rekreationsområde.</p> <p>c) Föreningen anser att kommunen måste ta höjd för det ökade antalet bilar som planen medför och påpekar att Skärgårdsvägen redan idag är hårt trafikerad i rusningstider.</p> <p>d) Föreningen påpekar att flera nya utfarter på Skärgårdsvägen leder till en än mer komplicerad trafiksituation vilket är olyckligt, inte minst för de skolbarn som har sin skolväg längs Skärgårdsvägen.</p> <p>e) Köer hindrar redan idag framkomligheten även för kollektivtrafiken. Att som i förslaget även låta en busshållplats blockera vägen, om än endast</p>

	<p>när bussar stannar, anser föreningen vara ogenomtänkt.</p> <ul style="list-style-type: none">f) Föreningen befarar också att när föreliggande kommunal plan väl skapat ytterligare svårigheter för trafiken att flyta på Skärgårdsvägen enligt ovan kommer förslaget på en ny väg genom det värdefulla Ekedalsområdet att ses som mer och mer av ett måste.g) Föreningen uppmanar kommunen att innan genomförandet av planen, samordnat studera hur trafiksituationen blir i centrala delar av Gustavsberg när man ser till samtliga ny aktuella planer. Detta måste ske innan genomförandet av några planer så man inte låser sig vid ogenomtänkta lösningar.h) Det positiva i planen är att skapa en mer tillgänglig strandpromenad och ge förutsättningar för båtlivet. Föreningen anser däremot att det är olyckligt att det tidigare inkluderade området från Strandvik bort mot det s.k. Kalsongberget nu tagits bort från planområdet.i) Föreningen sammanfattar sitt yttrande genom att konstatera att nuvarande förslag på omfattande exploatering kring Strandvik är direkt olämplig och inte tillgodoser syftet med Strandvik som rekreativt område.j) Föreningen ställer sig bakom de yttrande som föreningen "Gustavsbergs vänner" lämnat i remissärendet avseende planerna för Strandvik.k) Till sitt yttrande lämnar föreningen även en medlemsförteckning på 65 namn. <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen anser att planförslaget är förenligt med bestämmelserna inom skyddet för riksintresset och kulturminnesvården i enlighet med Miljöbalken och Plan- och bygglagen.</i>b) <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i>c) <i>Se kommentar A2.</i>d) <i>Se kommentar A2.</i>e) <i>Avdelningen noterar synpunkten. Se kommentar A2.</i>f) <i>Kommunen har tagit beslut om att genomföra stadsgatunätet. Stadsgatunätet har kapacitet för den tillkommande bebyggelsen i Gustavsbergprojektet. Om dagens Gustavsberg har karaktär av vägar och genomfartsleder, ska morgondagens Gustavsberg ha karaktär av attraktiva och befolkade gaturum. En bärande idé är att trafikmiljön görs mer stadslig genom att arbeta med att smalna av gaturummen och att använda beläggningar som bidrar till sänkta hastigheter. Olika delar av Gustavsberg har olika förutsättningar för att uppnå ett stadsmässigt gatunät, utformningen måste därför anpassas till platsen.</i>g) <i>Se kommentar A2.</i>h) <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i>i) <i>Ett rekreativt stråk befästs i planen och möjliggör allmänhetens tillgång till norra delen av Farstaviken.</i>j) <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i>k) <i>Avdelningen noterar.</i>
16.	<p>Värmdö kommun, Kultur- och fritidsavdelningen</p> <p>Kultur- och fritidsavdelningen uppmanar kommunen att:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Komplettera förslaget med en bebyggelseinventering av planområdet.b) Komplettera med en teknisk beskrivning och en byggnadsantikvarisk dokumentation av Villa Solhem samt redovisning av vilka resonemang som grundas till beslut om rivning.

- c) Komplettera förslaget med ett gestaltungsprogram för landskapsåtgärder där material- och växtval specificeras, där hantering av befintlig stenterrass, stenvalvsbro bakom Strandvik, granitgrindstolpar vid Solhem, matkällare, gångar, befintliga fruktträd och trädgårdsanläggningar utreds samt gestaltning av bryggor och inhägnader av bryggor anges.
- d) Den östra huslängan om Villa Strandvik bör förkortas för att inte inkräkta på villans "hemfridszon", fruktträdet och stenterrass.
- e) Byggrätten för nybyggnaden på Brända tomten ändras så att nybyggnaden placeras i nivå med Franska byggena, dvs. på samma plast som för den äldre byggnaden. Uthusbyggrätten på Brända tomten flyttas så att den inte innebär skada för jordkällaren. Jordkällaren som ligger i fastighetsgränsen mellan Franska bygget och Brända tomten skyddas med rivningsförbud i plankartan.
- f) Putsfasader avråds på huslängorna på ömse sidor Villa Strandvik. Detta för att de nya byggnaderna inte ska förta Villa Strandviks dominerande ljusputsade fasad.
- g) Kultur- och fritidsavdelningen har i tidigare skede framfört åsikten att Villa Solhem borde bevaras. Med tanke på bristfällig dokumentation finns risk för att rivning av Villa Solhem blir ett felaktigt beslut som troligen står i kontrast till kulturmiljövårdens avsikt och allmänhetens önskan om att Villa Solhem bevaras.
- h) Kultur- och fritidsavdelningen saknar redovisning av hur man menar att hänsyn tillvaratas i planförslaget. Hänsyn till de värden som utgör riksintresset.
- i) Saknar redovisning för den samlade bedömningen att detaljplanen kan genomföras trots påverkan på riksintresse för kulturmiljö samt vilka yrkeskompetenser som har varit delaktiga i den bedömningen.
- j) Kultur- och fritidsavdelningen uppmanar kommunen att beskriva hur en tydlig entré till Strandviksområdet kommer att upplevas och ska åstadkommas. För en läsbar entré till området bör östra huslängan förkortas något för att hålla ett respektavstånd från Villa Strandvik.
- k) Kultur- och fritidsavdelningen frågar om det gjorts en konsekvensanalys av vad Gustavsberg vinner eller förlorar på att förklä sig till stad?
- l) Kultur- och fritidsavdelningen anser att punkthusen är lite för breda och kraftiga för att de ska bli en fin anslutning till den befintliga miljön.

Kommentar

- a) *En bebyggelseinventering har utförts för samtliga byggnader inom detaljplanen "Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplaneläggning" (2011) av kommunantikvarie. Tyvärr har denna försvunnit från planhandlingarn. Den kommer att biläggas till planhandlingar inför antagande.*
- b) *Avdelningen noterar synpunkten och anser att detta delvis har gjorts och ska ses över i exploateringsavtalet.*
- c) *En programhandling för parkmarken ska tas fram. Där kommer det att framgå hantering av strandskoning, hantering av befintliga växter, nya växter, gångvägar och nya möbleringar. Mycket i parken kommer att utgå från det som redan finns. Fruktträden kompletteras med nya och befintliga uppvuxna träd sparas i den östra delen. En nyanläggning av dagvattenrampa för rening kommer att placeras i den västra delen av parken och där kommer fler träd att tas ned. Stenterrassen och stenvalvsbron ligger på kvartersmark bevaras i detaljplanen i form av planbestämmelse. Utseende på bryggor, förråd och inhägnader regleras*

- inte i detaljplanen utan regleras i avtal mellan kommunen och båtklubben.*
- d) Avdelningen anser att placeringen av byggnaden är lämplig men kommer att se över förslaget och eventuellt göra vissa justeringar.*
 - e) Byggrätten på den så kallade Brända tomten justeras och bestämmelsen för utbyggnad flyttas så att jordkällaren inte skadas.*
 - f) Avdelningen bedömer att de krav som planen ställer på de båda längorna respektive punkthusen är tillräckliga för att åstadkomma en dominerande position för Villa Strandvik. Avdelningen anser att det viktiga i sammanhanget är placeringen av byggnaderna, samt de dämpade kulörer och den anpassade utformning som redovisas, via hänvisning från plankartan, i planbeskrivningen.*
 - g) Enligt ovannämnd kulturhistorisk byggnadsinventering från 2011 så har byggnaden Solhem har genomgått kraftiga förändringar under mitten av 1900-talet och har tyvärr förlorat stora delar av sitt kulturhistoriska värde. Vilket har redovisats i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen som utfördes av kommunens tidigare kommunantikvarie "Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplaneläggning" (2011). Eftersom tidigare antikvarie, som tagit fram den kulturhistoriska utredningen, föreslagit att ny byggnad kan uppföras på platsen, i och med att byggnaden endast har ett visst kulturhistoriskt värde, så beslutades det att ny byggnad kan uppföras på platsen med särskild hänsyn till omgivningens särart, vilket kommunen anser har skett. Se vidare under kommentar A1.*
 - h) Behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen och i Gustavsberg är dokumenterat stort, och den allmänna nyttan av bostadsbyggande är uppenbar. Detta måste vägas mot riksintresset för kulturmiljövård, vilken avvägning är grannlaga. Den i planen föreslagna exploateringen har valts för att i balans tillvarata båda aspekterna: Parkmarken nedanför Villa Strandvik har utvidgats. De nya bostadshusen har förlagts så långt i norr och från stranden som möjligt, och utformats med visuellt dämpade material och färgsättning, som dels har förankring i bruksortens traditionella byggnadsmaterial, och dels (till skillnad från exempelvis vitt) faller väl in i grönskan. Genom detta kommer Villa Strandvik – disponentvillan – med sin ljusa, nästan vita puts, att tydligt stå fram och dominera situationen sett från söder, och från Gustavsbergs hamn. Flertalet befintliga byggnader med kulturvärde bevaras, Rivning har föreslagits endast av de svårast förvanskade, för att i gengäld kunna bättre kunna svara upp mot efterfrågan på bostäder. Fler bostäder är även av godo för Gustavsberg som helhet, som underlag för handel, service, kollektivtrafik, infrastruktur, kultur och annat som ger god boendekvalitet.*
 - i) Se svar h samt; Byggnadsantikvarier, arkitekter, ingenjörer, lantmätare, landskapsarkitekter, miljöingenjörer, trafikingenjörer m fl.*
 - j) Avdelningen anser att området har flera entréer som är tydliga. Både till fots och till bil kan man ta sig till park- och vattenområdet. Vidare bedömer avdelningen att den östra längan, som beskrivet ovan, inte inkräktar på Villa Strandvik utan är lämpligt placerad.*
 - k) Syftet är inte att bygga stad utan att bygga Värmdö. Vidare anser avdelningen att punkthusen inte är för breda utan lämpar sig för området. Punkthusen har för att tillgodose en avvägd mängd nya bostäder fördelen att vara effektiva, något som är nära beroende av ett visst husdjup, så att ett ekonomiskt bärbart antal lägenheter kan åstadkommas per trapphus och hiss. De föreslagna punkthusen har, för att ge dem en smäckrare karaktär delats in i förskjutna delkroppar, som vi bedömer bidrar positivt*

	<p><i>till att ge byggnaderna en smäckrare karaktär. Tillsammans med de föreslagna sadeltaken, visuellt dämpade material och färgsättning, samt den rikliga grönska av träd och stora buskar som omger punkthusen, har bedömningen gjorts att resultatet faller väl in i kulturmiljön, och i den ursprungliga, något otuktade parkmarken.</i></p>
17.	<p>Socialdemokraterna i Värmdö (S)</p> <ul style="list-style-type: none">a) Socialdemokraterna i Värmdö anser att den västra del som inte längre är med i detaljplanens område var en grundläggande förutsättning för att starta detaljplanarbetet och ge JM byggrätter för Strandvik.b) Socialdemokraterna i Värmdö gick med på beslutet att ställa ut planen, mot kravet att JM ska upplåta marken intill vattnet för allmänheten även om det inte längre regleras i detaljplanen.c) Socialdemokraterna i Värmdö anser att det är absolut önskvärt att medborgare och besökare ska kunna promenera från den kommunala Strandviksparken ut till Kalsongberget, att Farstavikens norra strand görs tillgänglig för invånare och besökare. Om det inte finns ett separat avtal med markägaren om nyttjanderätt av marken väster om planområdet för detta syfte, kommer S inte under några omständigheter ställa sig bakom detaljplanen.d) Socialdemokraterna i Värmdö anser att Seniorgårdens arkitekt tillsammans med kommunens, gjort en klok omarbetning av det förra förslaget.e) Socialdemokraterna i Värmdö anser att det nya förslaget har en för hög exploateringsgrad och ser en risk i att två punkthus á fem våningar och två stycken trevåningshus ska flankera villa Strandvik. S anser att det kommer dels ta fokus från det kulturhistoriskt skyddsvärda Strandvik och skapa ett dominant intryck i parkmiljön.f) Socialdemokraterna i Värmdö anser att det glädjande att gestaltningskraven har fått så tydligt fokus i denna detaljplan. S anser dock att det också finns en stor risk att plankartan nu är för detaljerad och av det skälet underkänns av Länsstyrelsen.g) Socialdemokraterna i Värmdö kommer att lyssna noga på Länsstyrelsen utlåtande om exploateringsgraden och husens utseende.h) Socialdemokraterna i Värmdö anser att det borde utmärkas tydligare i plankartan, om det är nödvändigt av lagskäl, att Saracenos skulptur kan placeras vid Strandvik.i) Socialdemokraterna i Värmdö vill poängtera att planen bör garantera att valborgsmässofirandet kan fortsätta att ske på den allmänna parkmark som tillskapas i samband med detaljplanen. Markägaren och byggherren har ett stort ansvar att informera sina köpare om detta.j) Socialdemokraterna i Värmdö anser att det är bra och klokt att kollektivtrafiken prioriteras men ser en risk för alltför stora trafikstörningar i samband med att dagens fickor för busshållplatser försvinner och det istället införs stopphållplatser.k) Socialdemokraterna i Värmdö skulle gärna se att kommunen tog ett större grepp på denna trafikfråga och tittade på möjligheterna att bygga på säkrare på- och avstigningsplats vid Gamla Skärgårdsvägen nedanför skolan.l) Socialdemokraterna har som bilaga till yttrandet bifogat flertal formuleringar ur programmet från 2009 som alla partierna stod bakom.

Kommentar

- a) *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Se kommentar c).*
- b) *Ett nyttjanderättsavtal ska tas fram för att reglera att kommunen får nyttja och anlägga ett promenadstråk längs vattnet, på JM:s mark.*
- c) *Beslutet att ta ur Kalsongberget ur detaljplanen var ett politiskt beslut som planen följer. Inget nytt beslut har fattats kring att återinföra området. Vidare vill avdelningen understryka att den borttagna delen ej bör behandlas inom denna plan då den längre inte ingår i planarbetet. Bör istället få en egen plan då det med stor sannolikhet kommer behöva söka strandskyddsdispens alternativt upphävande av strandskydd beroende på hur denna anlagda gångväg/stig kommer att utformas.*
- d) *Avdelningen instämmer.*
- e) *Avdelningen anser att exploateringsgraden är rimlig och ser inte att Villa Strandvik kommer att flankeras av omkringliggande byggnation. De nya bostadshusen har förlagts så långt i norr och från stranden som möjligt, och utformats med visuellt dämpade material och färgsättning, som dels har förankring i bruksortens traditionella byggnadsmaterial, och dels (till skillnad från exempelvis vitt) faller väl in i grönskan. Genom detta kommer Villa Strandvik – disponentvillan – med sin ljusa, nästan vita puts, att tydligt stå fram och dominera situationen sett från söder, och från Gustavsbergs hamn.*
- f) *Det är ovanligt att ta med den detaljeringsgrad som planen föreslår i plankartan men inte felaktigt och avdelningen anser den nödvändig i detta kulturmiljöskyddade område. Avdelningen anser det befogat med hårdare detaljeringsgrad för att kunna fortsätta att värna om kulturmiljön. Vidare har länsstyrelsen inte påpekat detta tidigare och avdelningen anser därmed att detta inte kommer att bli något problem.*
- g) *Avdelningen noterar synpunkten.*
- h) *Detaljplanen kan i regel inte reglera att en skulptur ska placeras inom ett planområde i och med att skulpturer vanligtvis inte är bygglovspliktiga. Av plan- och byggförordningen, PBF, 6 kap. 1 § framgår vilka anläggningar som förutom byggnader kräver bygglov. Skulpturer finns inte uppräknade bland dessa. Om ett konstverk skulle innehålla sådana delar som framkommer i 6 kap. 1 § så skulle det anses kräva bygglov men då detta verk inte gör det så finner avdelningen det svårt att reglera det i planen. Inplacering av en skulptur skulle kunna illustreras i plankartan men det ger inte något lagstöd. I detta skede är det vidare inte beslutat av kultur- och fritidsnämnden om skulpturen ska placeras inom planområdet för Strandvik, vilket gör det svårt att reglera var detta konstverk ska placeras. Avdelningen har därför inte heller valt att illustrera detta. Dock hindrar inte planen att konstverk får placeras inom planområdet.*
- i) *Avdelningen noterar synpunkten och informerar om att tillstånd för publika evenemang söks hos kommunen och polismyndigheten. Planen kan varken hindra eller medge sådan rätt mer än att ordna att sådan plats finns samt hålla området öppet för allmänheten vilket är något som planen säkerhetsställer. Området har dock i plankartan markerats med majbrasa i illustrerad text så att de som läser planen blir informerade om detta evenemang. Avståndet till Villa Strandvik är ca 50m från i plankartan illustrerad majbrasa och till hus 2 är det ca 55m samt ca 74m till hus 3.*
- j) *Se kommentar A2.*
- k) *Se kommentar A2.*
- l) *Avdelningen förstår innebörden i dessa yttranden men vill informera om*

	<p><i>att ett program inte är något bindande dokument utan endast vägledande. På vissa punkter har nya politiska beslut tagits och planen har utvecklats utifrån dessa. Vilket har bidragit till att detaljplan inte på vissa punkter längre följer programmet.</i></p>
18.	<p>Miljöpartiet det gröna i Värmdö, via Malin Åberg Aas, Filip Joelsson, Hanna Thorell och Max Ljungberg</p> <ul style="list-style-type: none">a) Miljöpartiet ställer sig bakom den intentionen som fanns då planerna för Strandvik påbörjades 2006, då syftet var att möjliggöra ny bebyggelse, framhäva och skydda kulturmiljön, öka kvalitén i allmäntillgängliga strandområden och utveckla båtlivet.b) Miljöpartiet kräver att Kalsongberget återinförs i planen samt att någon del av de ängar som ligger i naturmarken runt Kalsongberget avsätts för odlingslotter tillgängliga för alla att arrendera.c) Det är avgörande att tomtgränsen hålls tätt intill bebyggelsen, samt att det tydligt ska framgå att parken även i framtiden säkras för allmänna evenemang som exempelvis Valborgsmässofirande, musik- och teaterföreställningar mm.d) Det är av största vikt att villa Strandviks kulturhistoriska värden tas tillvara och att den anpassning av byggnaden som sker, i största möjliga utsträckning bevarar såväl exteriör som viktiga delar av interiören intakt.e) I Samrådsredogörelsen beskrivs det som svårt att tillgodose kraven på bevarande av viktiga delar av interiören. Miljöpartiet anser inte att det är en fullgott svar.f) Miljöpartiet är oroad över att behovet av förrådsbyggnader för båtlivet inte är tillgodosett i planen. Även en båtramp bör säkerställas i planen.g) Miljöpartiet vill också se bättre förutsättningar för cykeltrafiken inom planområdet genom att GC-vägen fortsätter ut på den södra sidan av vägen helt fram till centrum så att cykeltrafikanter inte behöver korsa Skärgårdsvägen vid Ekedalskolan.h) Behovet av GC-vägar och busstrafikens lösningar behöver förtydligas på plankartan. <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) Avdelningen noterar synpunkten.b) Avdelningen noterar synpunkten men vill understryka att beslutet att ta ur Kalsongberget ur detaljplanen var ett politiskt beslut som planen följer. Inget nytt beslut har fattats kring att återinföra området. Det har dock på politisk grund tagits fram ett förslag för Kalsongberget som redovisar möjlighet att röra sig runt i området. Om det ska ingå odlingslotter i det framtagna förslaget för Kalsongberget bör en ny detaljplan för området uppföras som reglerar områdets utformning.c) Avdelningen noterar synpunkten och informerar om att tillstånd för publika evenemang söks hos kommunen och polismyndigheten. Planen kan varken hindra eller medge sådan rätt mer än att ordna att plats finns för dessa samt hålla området öppet för allmänheten vilket är något som planen säkerhetsställer. Området har dock i plankartan markerats med majbrasa i illustrerad text så att de som läser planen blir informerade om detta evenemang.d) Avdelningen noterar synpunkten och försäkrar att planens syfte är att tillvarata och skydda kulturmiljön, tydliggöra och öka kvalitén i allmäntillgängliga strandnära områden samt möjliggöra för ny

	<p><i>bebyggelse i centrumnära område.</i></p> <p>e) <i>Det avdelningen menade i samrådsredogörelsen är att så mycket som möjligt ska bevaras interiört men att det inte är lämpligt att sätta skyddsbestämmelser på interiören.</i></p> <p>f) <i>Avdelningen anser att de föreslagna förråds möjligheterna är tillräckliga i planen. Anser att det inte finns skäl att ta mer mark än den föreslagna från Strandskyddet. En utökning av den föreslagna byggrätten för förrådsbyggnad som föreslås skulle både bli svårt att motivera. Delvis för att det inte är meningen att utöka den båtverksamhet som finns idag utan syftet är att tillgodose de behov som finns idag och de anser avdelningen uppfylla med den föreslagna byggrätten. Vid Ekedalsvägens vändplan finns en iläggningsramp/båtramp för båtar som kommer vara kvar och ligga på gatumark, och således vara allmän. Avdelningen anser att den inte behöver säkerhetsställas ytterligare. Vidare är avdelningens sammanvägda bedömning att avsatt mark för iläggningsramp/båtramp är lämplig beträffande rampens storlek och någon ytterligare ramp anses inte behövas.</i></p> <p>g) <i>Se kommentar A2.</i></p> <p>h) <i>Se kommentar A2.</i></p>
19.	<p>Susan Sivenius</p> <p>a) Sivenius bifogar skrivelser för förhandling med JM AB.</p> <p>b) Sivenius önskar att de fula skymmande tallarna tas bort.</p> <p>c) Samt att ha möjlighet att dra upp roddbåten, som idag, nere vid stranden och/eller en brygga som grannen idag har och som går att låsa.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p> <p>b) <i>Avdelningen noterar synpunkten. Vet inte till vilka tallar som syftas till men bland annat så kommer vissa mindre träd och sly att tas bort för att iordningställa gångvägar m.m. Flertal äldre träd har högt bevarandevärde och har i planen fått bevarandebestämmelse och/eller höga viten så att de ska bevaras i och med planens genomförande.</i></p> <p>c) <i>Planen medger en båtramp som kommer underlätta för i- och upptagning av båtar inom planområdet. Däremot kan inte en privat båt läggas upp på allmän plats utan måste placeras på annan plats.</i></p>
20.	<p>Christer Söderblom m.fl.</p> <p>a) Familjen Söderblom är starkt emot byggandet av två nya hus, sk. Solhem. Om den nuvarande Gustavskolan rivs, så kan den endast ersättas med nybyggt hus i förhållande 1:1. Familjen Söderblom accepterar inte det nuvarande förslaget om att ersätta ett befintligt hus på Solhem med det dubbla antalet nya hus på samma tomt.</p> <p>b) Familjen Söderblom ställer sig frågande kring de negativa konsekvenserna för strandmiljön och är särskilt bekymrade kring miljöaspekterna genom att planeringen omfattar husbyggen närmare än 100 meter från vattnet i Farstaviken. Oron för naturskador gäller inte enbart under byggtiden, utan också tiden därefter.</p> <p>c) Många av familjen Söderbloms grannar och medlemmar i deras förening bor här sedan deras hus byggdes. De, såsom vi, har valt att bo på Gezelius väg i synnerhet med tanke på läget med utsikten mot Farstaviken. I planerna för Solhem kräver vi kommunen ta hänsyn till aspekten att ”Vi va här först!” och inte skada vår befintliga utsikt.</p>

	<p>d) För tomten Solhem föreslår familjen Söderblom att kommunen utreder mer noggrant miljökonsekvenserna för byggandet som planeras ske närmare än 100 meter från vattnet i Farstaviken. Att det befintliga huset på tomten ersätts med högst ett av de föreslagna husen.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att den föreslagna bebyggelsen är lämplig.</p> <p>b) Avdelningen anser sig redogjort för planens konsekvenser. Se kommentar B1 b)-c).</p> <p>c) Avdelningen noterar synpunkten.</p> <p>d) Se kommentar a och b.</p>
21.	<p>Katilla Strååt</p> <p>a) Strååt anser att det är bra att Gustavsberg utvecklas med nya bostäder men att byggnationen måste ske på rätt ställen.</p> <p>b) Strååt skriver att exploateringen kring Strandvik är alldeles för omfattande och kommer få mycket stor påverkan på det kulturhistoriska inslaget i området.</p> <p>c) Förslaget innebär att det kommer bli negativt för människor som rör sig i området eftersom marken inte är anspråkstagen och således öppen för allmänheten.</p> <p>d) Husens placering medför negativa konsekvenser eftersom kommunen inte bevakar hur allmänheten tar sig ner till vattnet från Skärgårdsvägen.</p> <p>e) Vidare har kommunen valt att placera garage under den kommande gångvägen ner till vattnet vilket medför att nivåskillnaderna blir så stora att det krävs trappor för att ta sig ner.</p> <p>f) Strååt anser att en byggnation kring Strandvik troligen medför att de traditionsenliga Valborgsfirandet måste ställas in. De bostäder som byggs kommer att utsättas för stor rökmängd i samband med att elden brinner och människor med allergi och andra som besväras av röken i de kommande bostäderna kommer givetvis yrka på att firandet flyttas till annan festplats.</p> <p>g) Strååt ställer sig frågande kring varför miljökonsekvensbeskrivning vid samrådet kom fram till att den biologiska mångfalden påverkades negativt och miljökonsekvensbeskrivningen från 2015 kommer fram till att den biologiska mångfalden/ekosystemtjänster nu påverkas positivt?</p> <p>h) Strandskyddslagstiftningen anger att kommunen ska ange alternativa platser att bygga på vilket inte genomförts, varför?</p> <p>i) Strååt ifrågasätter också konsekvenserna av de nya in- och utfarter samt att Skärgårdsvägen skall smalnas ner, samt att ett ”busstopp” ska införas.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen instämmer. Avdelningen anser att den föreslagna byggnationen inom planområdet är rätt placerad.</p> <p>b) Avdelningen delar länsstyrelsens bedömning att det omarbetade planförslaget kan accepteras med hänsyn till riksintresset för Gustavsberg.</p> <p>c) Allmänhetens tillgång till Farstaviken och stråket från centrala Gustavsberg och vidare mot Kalsongberget säkras i detaljplanen.</p> <p>d) Avdelningen bevakar att åtkomst till stranden och parken fortsättningsvis kommer att vara möjlig för boende norr om Skärgårdsvägen. Vid tre punkter kommer det att finnas gångväg och /eller trappa som förbinder</p>

Skärgårdsvägen med stranden. Två av dessa kommer att ligga på kommunal mark, parkmark eller naturmark. Den tredje löses genom ett så kallat x-område på kvartersmark. Det betyder att gångvägen ska vara tillgänglig för allmänheten och att kommunen kommer att sköta gångvägen.

- e) Se svar d.*
- f) Avdelningen noterar synpunkten. Avdelningen vill vidare informera om att tillstånd för publika evenemang söks hos kommunen och polismyndigheten. Planen kan varken hindra eller medge sådan rätt mer än att ordna att plats finns för dessa samt hålla området öppet för allmänheten vilket är något som planen säkerhetsställer. Området har dock i plankartan markerats med majbrasa i illustrerad text så att de som läser planen blir informerade om detta evenemang.*
- g) MKB beskriver både planförslaget och nollalternativ. Båda förslagens konsekvenser bedöms. Eftersom planområdet har ändrats i så stor utsträckning mellan samråd och utställning har både förslaget och nollalternativet beskrivits olika i de två olika dokumenten. Det är nollalternativet som i samrådet bedöms som negativt och det utifrån att ett större naturområde skulle planläggas som natur. I utställningshandlingens nollalternativ finns inte denna jämförelse med då det stora naturområdet i väster inte längre ingår i planområdet. När det gäller själva planförslaget bedöms det ha flera positiva konsekvenser i samrådsskedet än i utställningsskedet. Det beror också på att det stora området av natur i väster inte längre ingår i planen. Det va planerat till "naturmark" i samrådsskedet.*
- h) Lagstiftningen syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Anläggningar eller anordningar som planeras får inte strida mot strandskyddets syfte.*

Om strandskyddet upphävs i en detaljplan måste det finnas ett särskilt skäl för detta enligt Miljöbalken 7 kap 18c§.

I berörd detaljplan avses strandskyddet upphävas inom V-området. Avdelningen bedömer att denna anläggning för sin funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området. V-området är menat att uppfylla funktionen av förvaring m.m. för båtklubbens verksamhet. Funktionen finns idag på andra sidan Ekedalsvägen, men denna möjlighet till förvaringen kommer att försvinna. Då möjlighet till fortsatt förrådsverksamheten där är begränsad, och behovet av förvaring har ökat och ej går att tillgodose på annan plats kommer förrådet vid Ekedalsvägen att ersättas inom föreslaget V-område. Utökningen krävs även för att tillgodose möjlighet till förvaring när Pråmvarvsbacken stängs för biltrafik, då Pråmvarvsbacken är mycket brant, svårtillgänglig och anses olämplig som nedfart, och då kommer fler att ta sig till bryggan via Ekedalsvägen och kommer behöva möjlighet till förvaring m.m. i nära anslutning till bryggan när förvaringen vid Pråmvarvsbacken begränsas. Vidare kommer möjlighet att fortsätta finnas att ta sig ner till båtarna till fots där den befintlig väg för Varvsbacken ligger idag.

Angående brända tomten så anser avdelningen att det finns tydliga spår av att byggnaden stått på denna plats och att det är tydligt att platsen

	<p><i>varit ianspråktagen både genom grundkonstruktionen, kvartersstrukturen och den omgivande trädgården samt befintligt kart- och bildmaterialmaterial. Vidare indikerar bebyggelsestrukturen att det ska finnas en till byggnad i liv med "Franska byggerna" samt att det finns en samhörighet till kringliggande byggnader som inte bör gå förlorad. Avdelningen bedömer därför att området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddet syfte. Avdelningen föreslå därför att ny byggnad får uppföras på den plats där den förra byggnaden stod.</i></p> <p><i>Ovanförda skäl gällande strandskyddet kommer att förtydligas i planbeskrivningen så att det tydligt framgår hur avdelningen resonerat.</i></p> <p>i) <i>Se kommentar A2.</i></p>
<p>22.</p>	<p>Gunilla Bergendal</p> <ul style="list-style-type: none">a) Bergendal uppmanar till att inte låta ett affärsdrivande företags ekonomiska mål förstöra allt för stora kulturella värden i vår unika bruksmiljö.b) Bevara i görligaste mån karaktären av det brukssamhälle och dess symboler, som bidragit till att Gustavsberg utpekats som riksintresse för kulturmiljövärden.c) Ta samhälleligt ansvar för det misstag som Värmdö kommun tidigare begått genom att sälja ut för mycket mark till ett kommersiellt byggföretag.d) Bergendal anser att det aktuella planförslaget innebär negativa konsekvenser för dessa kulturvärden.e) Att Strandviks villan bör upprustas och att viss bebyggelse kan accepteras för att finansiera upprustningen.f) Att antalet planerade bostäder bör minskas.g) Att de två planerade lägre byggnaderna närmast Strandviks villan är placerade för nära.h) Att ytterligare ett mindre hus i stil som harmoniserar med de franska byggnaderna skulle kunna uppföras på övre delen av brända tomten.i) Riskerna med markbearbetningar av olika slag vid eventuell byggnation bör utredas vidare.j) Bergendal anser strandskyddet inte bör upphävas.k) Bergendal påpekar även att bullernivåerna på Gamla Skärgårdsvägen är höga och överstiger gällande normer. Planförslaget innebär ökad trafik och att färre bostäder innebär en lägre ökning av trafiken. <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen delar länsstyrelsens bedömning att det omarbetade planförslaget kan accepteras med hänsyn till riksintresset för Gustavsberg.</i>b) <i>Se svar a</i>c) <i>Avdelningen noterar uppmaningen.</i>d) <i>Se svar a</i>e) <i>Avdelningen noterar förslaget.</i>f) <i>Avdelningen gör bedömningen att den föreslagna exploateringen är rimlig.</i>g) <i>Avdelningen anser att placeringen av lamellerna framhäver villa Strandviks dominanta byggnad och är placerad på ett passande avstånd.</i>h) <i>Avdelningen noterar förslaget.</i>

	<p>i) Innan byggstart kommer en detaljerad projektering att genomföras där risker med markbearbetningar av olika slag kommer att utredas vidare.</p> <p>j) Avdelningen noterar synpunkten.</p> <p>k) Avdelningen noterar synpunkten. Utifrån tillhörande bullerutredning anser avdelningen att acceptabel boendemiljö kan tillskapas då alla lägenheter och uteplatser uppfyller kvalitetsmålet eller avstegsfall A-B. Se vidare under kommentar B9 g).</p>
23.	<p>Anders Tapper</p> <p>a) Tapper anser att det är för få p-platser till båtklubben.</p> <p>b) Tapper anser att en öppen sjösättningsramp underlättar för brottslighet.</p> <p>c) Tapper gör bedömningen att trafikplanering av Skärgårdsvägen stryper centrumlösning. Den föreslagna trafiklösningen i detaljplanen för Strandvik med en stopphållplats minskar kapaciteten på gatunätet och leder till köer vilket motverkar den effekt som kommunen vill uppnå med stadsgatunätet.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten men anser att tillskapandet av 19st markerade bilparkeringar är rimligt.</p> <p>b) Avdelningen noterar synpunkten</p> <p>c) Se kommentar A2.</p>
24.	<p>Anna-Karin och Björn Sundberg</p> <p>a) Anser att trafiksituationen i Gustavsberg måste ses som en helhet. Att den föreslagna trafiklösningen i detaljplanen för Strandvik med en stopphållplats minskar kapaciteten på gatunätet och leder till köer vilket motverkar den effekt som kommunen vill uppnå med stadsgatunätet.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Se kommentar A2.</p>
25.	<p>Fredrik Westin</p> <p>a) Westin anser att anlägga en busshållplats vid Höjdhagen enligt förslag kommer skapa ett totalt trafikkaos i Gustavsberg.</p> <p>b) Så länge vi har bilar måste vi ha fungerande trafikflöden och inte skapa onödiga hinder eller ta i anspråk natur som används av kommunens invånare för ett aktivt fridulsliv.</p> <p>c) Värmdö kommun är en skärgårdskommun och borde därför värna det aktiva båtlivet. Tas Varvsbacken bort innebär detta att tillgängligheten till hamnens fritidsbåtar försvåras och helt strider mot devisen ”Skärgårdens Mötesplats”.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) Se kommentar A2.</p> <p>b) Kommunen har tagit beslut om att genomföra stadsgatunätet. Stadsgatunätet har kapacitet för den tillkommande bebyggelsen i Gustavsbergsprojektet. Om dagens Gustavsberg har karaktär av vägar och genomfartsleder, ska morgondagens Gustavsberg ha karaktär av attraktiva och befolkade gaturum. En bärande idé är att trafikmiljön görs mer stadslig genom att arbeta med att smalna av gaturummen och att använda beläggningar som bidrar till sänkta hastigheter. Olika delar av Gustavsberg har olika förutsättningar för att uppnå ett stadsmässigt</p>

	<p><i>gatunät, utformningen måste därför anpassas till platsen.</i></p> <p>c) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Antalet befintliga parkeringar ska inte minska i förhållande till idag utan avdelningens ambition är att utöka antalet anlagda parkeringsplatser något vilket avdelningen ser som ett medel till att öka möjligheten att ta sig till sin båt. Pråmvarvsbacken är mycket brant och svårtillgänglig. Avdelningen har gjort bedömningen att det inte är lämpligt med en körbar nedfart i den branta terrängen som idag är Pråmvarvsbacken. Planen föreslår att en av parkvägarna som anläggs ska fungera som "räddningsväg", vilket innebär att den blir körbar för räddningsfordon. Båtklubben kan i samråd med kommunen nyttja denna för att nå de östra bryggorna vid t.ex. bryggunderhåll. Detta anser planen vara en bättre väg ut tillgänglighetssynpunkt än befintliga förhållande. Vidare så kommer möjlighet att fortsätta finnas att ta sig ner till båtarna där den befintliga väg för Varsbacken ligger idag till fots. Se vidder kommentar B10 c).</i></p>
26.	<p>Mats och Julie Haglund</p> <p>a) Anser att den föreslagna trafiklösningen i detaljplanen för Strandvik med en stopphållplats minskar kapaciteten på gatunätet och leder till köer vilket motverkar den effekt som kommunen vill uppnå med stadsgatunätet. Om avsikten är att uppnå en bättre trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter kan det göras på andra sätt med åtgärder vid övergångsställe, en annan markbeläggning eller en planskild korsning. Detta skulle inte minska kapaciteten.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) <i>Se kommentar A2.</i></p>
27.	<p>Karin Ekelund Malmros</p> <p>a) Ekelund Malmros håller med Socialdemokraternas förslag för Strandvik.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar.</i></p>
28.	<p>Lina Malm och Per Andersson</p> <p>a) Den föreslagna trafiklösningen i detaljplanen för Strandvik med en stopphållplats minskar kapaciteten på gatunätet och leder till köer vilket motverkar den effekt som kommunen vill uppnå med stadsgatunätet.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) <i>Se kommentar A2.</i></p>
29.	<p>Eva Fredriksson</p> <p>a) Som det nu ser ut är det allmäntillgängliga området vid Kalsongberget inte längre med i planen. Området bör återinföras i planen för att skapa en helhet för hela Gustavsberg. Området bör förses med en allmän badplats. Det är viktigt att säkra att allmänheten får tillgång till strandlinjen för båtliv, fiske och bad.</p> <p>b) Man bör även beakta de nya planer man har för Kil/ Västra Ekedal. Är det kommunens vilja att vår kommuns första intryck ska vara ett industriområde?</p> <p>c) Planen för Strandvik behöver beakta hela trafiksituationen på Skärgårdsvägen och runt kyrkan. Målet bör vara att få en trafik utan köer</p>

	<p>och undvika att en ny väg genom Höjdhagen/ Ekedalsskogen behöver byggas. Lösningarna för busstrafiken behöver förtydligas så att det tydligt framgår att det planeras för bussfickor på bägge sidor längs Gamla Skärgårdsvägen. Vägen behöver kompletteras med 2 körfält vid kyrkan i färdriktning från Höjdhagen mot Gustavsberg. En rondell behövs nedanför kyrkan. Hastigheten bör ökas till 50 km i timmen för de tider när inte skolbarn rör sig i området.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) <i>Beslutet att ta ur Kalsongberget ur detaljplanen var ett politiskt beslut som planen följer.</i></p> <p>b) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p> <p>c) <i>Kommunen har tagit beslut om att genomföra stadsgatunätet. Stadsgatunätet har kapacitet för den tillkommande bebyggelsen i Gustavsbergsprojektet. Om dagens Gustavsberg har karaktär av vägar och genomfartsleder, ska morgondagens Gustavsberg ha karaktär av attraktiva och befolkade gaturum. En bärande idé är att trafikmiljön görs mer stadslig genom att arbeta med att smalna av gaturummen och att använda beläggningar som bidrar till sänkta hastigheter. Olika delar av Gustavsberg har olika förutsättningar för att uppnå ett stadsmässigt gatunät, utformningen måste därför anpassas till platsen. I centrumplanerna för stadsgatunätet planeras att öppna Värmdögatan samt för en cirkulation vid Farstaviken där Gamla Skärgårdsvägen möter Gustavsbergs Allé. Eftersom det pågår verksamhet i kommunens skolor både kvällstid och helger har politiskt beslut tagits att sänka hastigheten till 30 km/h dygnet runt.</i></p>
30.	<p>Matts Nilsson</p> <p>a) Har synpunkter angående att deras ”säkraste” utfart tas bort. När inte trafikanterna respekterar hastighetsbegränsningen 30km/h så kommer det att vara som ”ryskroulett” att köra ut utan att vi skadar andra och oss själva.</p> <p>b) På den västra sidan om vårt uthus finns det garagedörrar. När man gör iordning platsen för sophämtningen, kan man göra så att man med bil kan köra ända in till uthuset så vi kan använda det till garage?</p> <p>Kommentar</p> <p>a) <i>Hastigheten har i planen kvar två utfarter där huvudutfarten ligger kvar där sikten är god. Gamla Skärgårdsvägen är skyltad till 30 km/h och planen kan inte ta hänsyn till att hastigheten inte efterlevs. Det är en polisiär fråga. Se kommentar B29 c).</i></p> <p>b) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar förslaget. Planförslaget hindrar inte möjligheten att köra bil till uthuset.</i></p>
31.	<p>Rutger Selin</p> <p>a) Selin stöder de yttrande som Gustavsbergs vänner kommer att lämna rörande Strandviks öde till fullo.</p> <p>b) Selin poängterar och protesterar mot det lösningsförslag om busshållplatser som är beskrivna i planen som kommer korsa igen Skärgårdsvägen fullständigt.</p> <p>c) Selin frågar om att detta är en ytterligare pusselbit för att få igenom en genomfart i Ekedalsskogen såsom JM vill?</p>

	<p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i>b) <i>Se kommentar A2.</i>c) <i>Kommunen har tagit beslut om att genomföra stadsgatunätet. Stadsgatunätet har kapacitet för den tillkommande bebyggelsen i Gustavsbergsprojektet. Om dagens Gustavsbergs har karaktär av vägar och genomfartsleder, ska morgondagens Gustavsberg ha karaktär av attraktiva och befolkade gaturum. En bärande idé är att trafikmiljön görs mer stadslig genom att arbeta med att smalna av gaturummen och att använda beläggningar som bidrar till sänkta hastigheter. Olika delar av Gustavsberg har olika förutsättningar för att uppnå ett stadsmässigt gatunät, utformningen måste därför anpassas till platsen.</i>
32.	<p>Caroline och Andreas Engberg</p> <ul style="list-style-type: none">a) Anser att det är bra att det är bra att Gustavsberg utvecklas med nya bostäder men byggnationen måste ske på rätt ställen, kulturmiljön kring Strandvik ligger i ett så centralt läge i Gustavsberg att en välskött park kring en publik byggnad av något slag vore att föredra framför en försvunnen park och privata bostäder i dess ställe.b) Fler bostäder medför idag också fler bilar. Kommunal planering måste ta höjd för det och inte bygga ut bostäder utan fungerande trafiklösningar. Skärgårdsvägen är redan idag hårt trafikerad i rusningstider. Långa köer ringlar från kyrkan ända bort och förbi terrasshusen vid Östra Ekedal, fredagar ofta bort till Lagnövägen.c) Befarar att när föreliggande kommunal plan väl skapat ytterligare svårigheter för trafiken att flyta på Skärgårdsvägen enligt ovan kommer förslaget på en ny väg genom det värdefulla Ekedalsområdet att ses som mer och mer av ett måste. Det vill jag säga med eftertryck, måste ses som en viktig och mycket tungt vägande orsak till min kritik av liggande förslag.d) Kommunen måste innan genomförande studera hur trafiksituationen blir i centrala delar av Gustavsberg när man ser till samtliga nu aktuella planer. Detta måste ske innan genomförande av några planer så man inte låser fast sig vid ogenomtänkta lösningarnas oönskade konsekvenser för trafiksituationen <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i>b) <i>Se kommentar A2.</i>c) <i>Kommunen har tagit beslut om att genomföra stadsgatunätet. Stadsgatunätet har kapacitet för den tillkommande bebyggelsen i Gustavsbergsprojektet. Om dagens Gustavsbergs har karaktär av vägar och genomfartsleder, ska morgondagens Gustavsberg ha karaktär av attraktiva och befolkade gaturum. En bärande idé är att trafikmiljön görs mer stadslig genom att arbeta med att smalna av gaturummen och att använda beläggningar som bidrar till sänkta hastigheter. Olika delar av Gustavsberg har olika förutsättningar för att uppnå ett stadsmässigt gatunät, utformningen måste därför anpassas till platsen.</i>d) <i>Se kommentar A2.</i>
33.	<p>Mari och Stefan Thunberg</p> <ul style="list-style-type: none">a) Den föreslagna trafiklösningen i detaljplanen för Strandvik med en stopphållplats minskar kapaciteten på gatunätet och leder till köer vilket

	<p>motverkar den effekt som kommunen vill uppnå med stadsgatunätet.</p> <ul style="list-style-type: none">b) Thunberg påpekar att det behövs minst lika många parkeringsplatser för båtklubbens medlemmar som det finns i dagsläget.c) Att det är positivt att allmänheten får fortsatt tillgång till parken framför villa Strandvik ned mot vattenlinjen, att villa Strandviks utseende utvändigt bevaras och att det anläggs en gång- och cykelväg längs med vattnet.d) Det framgår av underlagen att gränsen mellan allmän park och privat vid villa Strandvik kommer vara synlig. Vill i detta sammanhang framföra att hela villa Strandviks framsida/fasad bör vara synlig från den allmänna parken/nerifrån vattenlinjen.e) Det ståtliga vackra lärkträdet bakom villa Strandvik, synligt från Skärgårdsvägen, bör stå kvar. <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Se kommentar A2.</i>b) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att den parkeringssituation som finns idag kommer att förbättras i och med planförslaget med ca 19st markerade bilparkeringsplatser.</i>c) <i>Avdelningen instämmer.</i>d) <i>Avdelningen bedömer att fasaden kommer att vara synlig från delar av vattenlinjen.</i>e) <i>Det står fyra lärkträd nära Skärgårdsvägen. De är markerade 45,46,47,48 i trädinventeringen. De kommer inte att finnas kvar i och med detaljplanens genomförande.</i>
<p>34.</p>	<p>Karin och Martin Olgemar</p> <ul style="list-style-type: none">a) Anser att anlägga stopphållplats för bussar på Skärgårdsvägen när kommunen själv prognostiserat ett trafikflöde på mellan 6000 - 10000 fordon per dygn längs sträckan är uppseendeväckande. En sådan lösning skulle troligen helt slå ut trafikflödet i delar av Gustavsbergs under morgonrusningen. En ansvarsfull lösning vore att göra på samma sätt som man gjort i Grantomta d.v.s. en planskild passage för gående samt bussfickor för kollektivtrafiken. En sådan lösning skulle ge en avsevärt förbättrad trafiksäkerhet på barnens skolväg samt ge en betydligt högre trafikkapacitet som troligen väl skulle matcha flödet in/ur det beslutade statsgatunätet.b) "För att skapa en acceptabel boendemiljö kommer avstegsfall avseende buller som anges av Länsstyrelsen i Stockholms län tillämpas". Detta är en mycket märklig formulering. För det första så blir inte boendemiljön bättre för att man begär avsteg från gällande normer. Redovisade bullernivåer är fortfarande lika ohälsosamma. Generellt är bullerproblematiken styvmoderligt behandlad i planen. Såväl befintlig som tillkommande bebyggelse kommer ha höga bullernivåer. Detta bör rimligen lösas med bullerreducerande åtgärder och inte med avsteg d.v.s. om kommunen bryr sig om hälsan hos sina nuvarande och blivande invånare. <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Kommunen har tagit beslut om att genomföra stadsgatunätet. Stadsgatunätet har kapacitet för den tillkommande bebyggelsen i Gustavsbergsprojektet. Om dagens Gustavsbergs har karaktär av vägar och genomfartsleder, ska morgondagens Gustavsberg ha karaktär av</i>

	<p><i>attraktiva och befolkade gaturum. Det är endast i riktning mot Gustavsberg som det är en stopphållplats och det har bedömts fungera även i rusningstrafik.</i></p> <p>b) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och anser bullerproblematiken behandlad och att god bebyggd miljö kan skapas. Se vidare under kommentar A9 g).</i></p>
35.	<p>Ulla Billving</p> <p>a) Billving anser att denna detaljplan riskerar att tillskapa en ny ”trafikpropp” med en delad gata med mittremsa och stoppbuss hållplats. Den lösningen anser Billving istället motverka den effekt som kommunen vill uppnå med stadsgatunätet.</p> <p>b) Billving frågar hur denna getingmidja påverkar framkomsten av räddningsfordon och anser att det bör utredas vidare i samråd med räddningstjänsten.</p> <p>c) I övrigt ansluter sig Billving sig till de yttrande som lämnats via remissvar från Höjdhagens Villaägareförening.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) <i>Se kommentar A2.</i></p> <p>b) <i>Se kommentar A2.</i></p> <p>c) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>
36.	<p>Eva och Preben Rydin</p> <p>a) Rydin anser att det är bra om området bebyggs men det är viktigt att den grönskande miljön, till stor del bestående av gamla ekar, runt Strandvik bibehålls.</p> <p>b) Rydin anser det negativt att planområdet minskats mot tidigare planförslag och uppmanar till att inkludera området bort mot det så kallade Kalsongberget vid Skräddarviken.</p> <p>c) Rydin anser även att planen borde innehålla en rejäl båtramp för att stödja och försäkra allmänhetens möjlighet till båtliv.</p> <p>Kommentar</p> <p>a) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen instämmer.</i></p> <p>b) <i>Beslutet att ta ur Kalsongberget ur detaljplanen var ett politiskt beslut som planen följer. Inget nytt beslut har fattats kring att återinföra området. Det har dock på politisk grund tagits fram ett förslag för Kalsongberget som redovisar möjlighet att röra sig runt i området.</i></p> <p>c) <i>Avdelningen noterar förslaget och anser att avsatt plats för tillskapandet av båtramp lämplig.</i></p>
37.	<p>Roland Åberg</p> <p>a) Skriver att Strandvik är ritad av Ferdinand Boberg och ställer sig frågande till varför Nyrén skriver att arkitekten är okänd?</p> <p>b) Åberg anser att Strandvik inte får bli kringbyggd med något som stör dess gestaltning och yrkar på att de två byggnaderna närmast Strandvik inte byggs.</p> <p>c) Åberg yrkar även att bevara kulturmiljön vid Strandvik samt att de flera hundraåriga ekarna ska vara kvar.</p> <p>d) Åberg ansluter sig till Gustavsbergsvännens synpunkter men ser nog att Saracenos staty nog passar bättre i den nya fabriksstaden, även lämplig som plats för seniorbostäder.</p>

	<p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Enligt de arkivstudier som har gjorts av Villa Strandvik har det inte framkommit att Ferdinand Boberg är Villa Strandviks arkitekt. Avdelningen anser att det är oklart vem som är arkitekten och har därför inte skrivit annorlunda från Nyréns utredning.</i>b) <i>Avdelningen bedömer, i enlighet med länsstyrelsens yttrande att förslagen bebyggelse inte stör Strandviks dominanta placering.</i>c) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen delar länsstyrelsens bedömning att det omarbetade planförslaget kan accepteras men hänsyn till riksintresset för Gustavsberg. I planarbetet har träden kring Strandvik och Ekedalsvägen inventerats. Av de bedömda träden med en stamdiameter på min 15 cm är 66 stycken ekar. Av dessa ekar kommer 17 stycken större, äldre ekar med höga värden att förses med vitesbelopp i exploateringsavtalet. På detta sätt skyddas ekarna även under byggnationen.</i>d) <i>Avdelningen noterar synpunkten. Se kommentar B11 j).</i>
<p>38.</p>	<p>Barbro Sörensen</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Sörensen anser att Kalsongberget bör återinföras i planen för att skapa en helhet för hela Gustavsberg, Höjdhagen och Västra Ekedal/Kil.</i>b) <i>Kommunen bör förses med en allmän badplats.</i>c) <i>Att man bör beakta de nya planerna för Kil/Västra Ekedal. Är det kommunens vilja att vår kommuns första intryck ska vara ett industriområde?</i>d) <i>Planen för Strandvik behöver beakta hela trafiksituationen på Skärgårdsvägen och runt kyrkan. Målet bör vara att få en trafik utan köer och undvika att en ny väg genom Höjdhagen/Ekedalsskogen behöver byggas.</i>e) <i>Lösningarna för busstrafiken behöver förtydligas så att det tydligt framgår att det planeras för bussfickor på bägge sidor längs Gamla Skärgårdsvägen samt att vägen behöver kompletteras med två körfält vid kyrkan i färdriktning från Höjdhagen mot Gustavsberg.</i>f) <i>Kalsongberget hette på 50-talet Skräddarviksberget och det fanns ett fint hopptorn där. Ta med det i planen. Badet var välbesökt, vilket kan vara aktuellt när viken är renare.</i> <p>Kommentar</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Beslutet att ta ur Kalsongberget ur detaljplanen var ett politiskt beslut som planen följer.</i>b) <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar. Planen säkrar allmänhetens tillgång till vattnet i och med planen. Strandskyddet upphävs endast vid kvartersmark och lokalgata och huvudgata där området redan är ianspråktaget.</i>c) <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i>d) <i>Se kommentar A2.</i>e) <i>Se kommentar A2.</i>f) <i>Avdelningen noterar förslaget.</i>

C. Intressenter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Utställning

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Naturskyddsföreningen Värmdö	Utformning av gång- och cykelvägar
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden	Planbestämmelse
Gustavsbergs båtklubb	Parkering, placering av båtramp.
Föreningen Gustavsbergs vänner	Planbestämmelser, vägområde m.m.
Brf. Östra Ekedal	Exploatering, trafik m.m.
Gustavsbergs vägförening	Parkeringsnorm
Ekedal samfällighetsförening	Trafik m.m.
Höjdhagens Villaägarförening	Trafik, exploatering m.m.
Värmdö Kommun, kultur och fritidsavdelningen	Planbestämmelser, exploatering m.m.
Christer Söderblom m.fl.	Exploatering, miljökonsekvenser m.m.
Socialdemokraterna i Värmdö	Exploateringsgrad, planområdesgräns m.m.
Miljöpartiet det gröna i Värmdö	Planområdesgräns
Katilla Stååt	Exploateringsgrad
Gunilla Bergendal	Exploateringsgrad, kulturmiljövård, m.m.
Anders Tapper	Trafiklösning, Parkering
Anna-Karin och Björn Sundberg	Trafiklösning, Parkering
Fredrik Westin	Trafiklösning
Mats och Julie Haglund	Trafiklösning
Lina Malm och Per Andersson	Trafiklösning
Eva Fredriksson	Trafiklösning, planområdesgräns
Matts Nilsson	Trafiklösning
Rutger Selin	Trafiklösning
Caroline och Andreas Engberg	Trafiklösning
Mari och Stefan Thunberg	Trafiklösning, parkering
Karin och Martin Olgemar	Trafiklösning
Ulla Billving	Trafiklösning
Eva och Preben Ryding	Planområdesgräns
Roland Åberg	Exploatering
Barbro Sörensen	Planområdesgräns, trafiklösning

Samråd

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Miljöpartiet de gröna Värmdö	Planbestämmelse, förrådsbyggnad
Skönhetsrådet i Värmdö kommun	Modell i skala 1:400, exploateringsgrad
Föreningen Gustavsbergs vänner	Exploateringsgrad, lekpark
Gustavsbergs båtklubb	Bevarande av Villa Solhem
Brf Östra Ekedal	Exploatering av Östra Ekedal 1:117
Christer Söderblom m.fl.	Exploatering av Östra Ekedal 1:117
Mats Björkman	Privatisering av Villa Strandvik, Bevarande av Villa Solhem
Tuija Viljakka	Exploatering

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN, VÄRMDÖ KOMMUN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Emilie Hellström
Planeringsarkitekt