



DETALJPLAN FÖR DEL AV
OMRÅDE VID SKOGSBOVÄGEN
Ösby 1:80 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 2017KS/0995

Datum: 2020-04-27

Ansvarig handläggare: Linnéa Olofsson
Samhällsbyggnadskontoret

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID SKOGSBOVÄGEN, ÖSBY 1:80 M.FL., VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplaneförslaget har skett från 2019-12-04 till 2020-01-14. Underrättelse om granskning skickades ut enligt sändlista och anslogs på kommunens anslagstavla och på hemsidan enligt plan- och bygglag (2010:900). Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och bilagor fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 11 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

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

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

Bilagor:

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

Bilaga 2 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
Länsstyrelsen		2019-12-19
Trafikverket		2019-12-12
Region Stockholm, trafikförvaltningen		2019-12-10
Lantmäteriet		2020-01-08
SSBF		2020-01-10
Luftfartsverket		2019-12-11
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2020-02-05
Företag		
Vattenfall		2019-12-11
Postnord		2019-12-12
Föreningar		
Gustavsbergs vägförening		2020-01-20
Sakägare		
Fastighetsägare	Ösby 1:91	2019-12-14

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

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

A1. Byggnaders placering och utformning

Detaljplanekartan bör reglera byggrätterna med BTA, OPA, antal våningar utöver det som regleras i granskningshandlingen (nockhöjd och minsta taklutning).

Kommentar:

Planavdelningen ser inget behov att reglera våningsantal eller bruttoarea med fler bestämmelser än nödvändigt.

A2. Fler parkeringsplatser

Det behövs fler parkeringsplatser, ett parkeringstal på 1,0 per lägenhet bör tillämpas.

Kommentar:

För detaljplaneförslaget tillämpas den av kommunfullmäktige antagna parkeringsnormen för centrala Gustavsberg, inklusive mobilitetsåtgärder för att minska behovet av parkeringsplatser. Planavdelningen bedömer att detta ger ett lämpligt antal parkeringsplatser i området.

A3. Undersökning av sulfidberg

Eventuell sulfidförekomst samt hantering ska vara utrett innan planen antas och inte lämnas till exploateringskedet.

Kommentar:

Mängden berg som ska schaktas bedöms vara av betydelse för eventuella problem som kan uppstå till följd av ett eventuellt innehåll av sulfid. För att genomföra aktuell detaljplan krävs relativt lite sprängning. Planavdelningen har därför gjort bedömningen att undersökningar av bergets eventuella innehåll av sulfidmineraler kan göras i genomförandeskedet när berget schaktas.

A4. Förorenad mark

Eventuella markföroreningar bör undersökas i planens genomförande och det bör finnas en planbestämmelse som säkerställer att sanering utförs vid behov.

Kommentar:

De efterfrågade undersökningarna och regleringarna finns redovisade i planbeskrivningen och på plankartan.

A5. Påverkan på närliggande fastigheter

Niovåningshuset bör flyttas längre bort från fastighetsgräns, vindförhållanden och

eventuella risker vid sprängning för grannfastighet behöver undersökas och redovisas.

Kommentar:

Påverkan på grannfastigheten bedöms vara begränsad i rimlig utsträckning.

Del B. Ändringar mellan granskning och antagande

- Planbeskrivningen har förtydligats gällande upphävande om gemensamhetsanläggning.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
	Ingen erinran.	Noteras.
2. Trafikverket		
a)	Ingen erinran.	Noteras.
3. Region Stockholm, trafikförvaltningen		
	Ingen erinran.	Noteras.
4. Lantmäteriet		
	Det bör förtydligas i planbeskrivningen att upphävande av gemensamhetsanläggningen Ösby GA:1 aktualiserar frågan om ersättning enligt 40 a § anläggningslagen.	Planbeskrivningen kompletteras för att förtydliga detta.
5. SSBF		
	Storstockholms Brandförsvaret (SSBF) noterar information om utrymningsprojektering samt brandvattenförsörjning. Inga ytterligare synpunkter än de som yttrades i svarsskrivelse 2018-12-18.	Noteras.
6. Luftfartsverket		
	Ingen erinran.	Noteras.
7. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		
	<i>Byggnaders placering och utformning</i> Total bruttoarea (BTA) bör anges för flerbostadshusen och komplementbyggnader. Planen begränsar inte storlek på eller antal komplementbyggnader. Minsta avstånd från tomtgräns för komplementbyggnad samt mot omkringliggande byggnader vore önskvärt. Även total öppenarea bör anges i planen.	Planavdelningen ser inget behov att reglera våningsantal eller bruttoarea med fler bestämmelser än nödvändigt. För att reglera antal våningar total BTA finns egenskapsgränser som avgränsat byggnadsarea samt bestämmelser om totalhöjder och minsta taklutning. Även balkongers utkragning regleras med

	<p>Antal våningar begränsas av totalhöjder, men antal våningar bör ändå anges på detaljplanen, för att säkerställa att gestaltningen följs i bygglovsansökan.</p> <p>Det är bra att plats för räddningsfordon finns utritat i plankartan. Vägar behöver vara tillräckligt breda och avstånd för att slänga sopor får inte överstiga 50 meter.</p>	<p>bestämmelse.</p> <p>För att säkra att redovisad gestaltning följs finns utformningsbestämmelser på plankartan samt ett gestaltungsprogram.</p> <p>Avstånd mellan bostadsentréer och lämningsställe för hushållsavfall är i planförslaget som högst cirka 40 meter.</p> <p>Gatorna i området är anpassade för framkomlighet för räddningstjänst.</p>
	<p><i>Marklov</i></p> <p>Det är bra att det framgår att det krävs marklov för fällning av träd samt storlek på diameter. Det bör även gälla för resten av planområdet så att inte alla träd fälls.</p>	<p>Krav på marklov för trädfällning gäller inom område markerat som parkmark i detaljplanen. I övrigt bedöms det vara svårt att spara träd i planområdet, för att möjliggöra den bebyggelse och de anläggningar som planen medger.</p>
	<p><i>Parkering</i></p> <p>Parkeringsantalet behöver vara högre, minst 1 p-plats/lägenhet. Det blir problem i alla nya planer när det inte finns tillräckligt med p-platser. På Värmdö kör man bil, hämtar barn, kör till olika aktiviteter, handlar osv, vilket gör att bilen behövs. Det finns ingen sammantagen helhet i kommunen som gör att kollektivtrafiken är att anse som en attraktiv lösning för de flesta.</p> <p>Hur ser det ut med gästparkeringar i området? Det behöver finnas en acceptabel nivå av gästparkeringar samt parkeringar tillgängliga för restauranggäster och tillräckligt med parkeringar om det tillkommer fler verksamheter i bottenvåningarna.</p>	<p>För detaljplaneförslaget tillämpas den av kommunfullmäktige antagna parkeringsnormen för centrala Gustavsberg, inklusive mobilitetsåtgärder för att minska behovet av parkeringsplatser.</p> <p>Om alla bottenvåningar skulle användas för centrumändamål uppnås inte beräknat behov enligt parkeringsnormen, med den exploateringsgrad som detaljplanen medger. En flexibilitet i detaljplanen bedöms motiverat för att inte förhindra för verksamheter att etablera sig i ett centrumnära område. Det mest troliga är dock att alla bottenvåningar inte kommer inrymma verksamheter med behov av besöksparkering. Eftersom planområdet ligger centralt i Gustavsberg finns det goda möjligheter för besökare att ta sig till eventuella verksamheter till fots eller med cykel. Besök till verksamheter kommer med stor sannolikhet ske främst under dagtid, när det bedöms finnas lediga parkeringsplatser.</p>
	<p><i>Dagvatten och sulfidhaltigt berg</i></p> <p>Dagvatten får inte infiltreras genom förorenade massor eller sulfidhaltigt krossmaterial.</p> <p>Förekomsten av sulfid avses enligt</p>	<p>Mängden berg som ska schaktas bedöms vara av betydelse för eventuella problem som kan uppstå till följd av ett eventuellt innehåll av sulfid. För att genomföra aktuell detaljplan krävs</p>

	<p>planbeskrivningen undersökas i samband med planens genomförande. Nämnden känner till att ett förslag till handlingsplan för sulfid har tagits fram, den är dock inte antagen och i dagsläget finns därför ingen handlingsplan att förhålla sig till.</p> <p>Nämnden bedömer att ev. sulfidförekomst samt hantering ska vara utrett innan planen antas och inte lämnas till exploateringsskedet. Länsstyrelsen är tydlig med att sulfidfrågan ska finnas med redan i tidigt planeringsstadium, plansprängning ska undvikas och bebyggelsen ska istället anpassas efter topografin.</p>	<p>relativt lite sprängning. Planavdelningen har därför gjort bedömningen att undersökningar av bergets eventuella innehåll av sulfidmineraler kan göras i genomförandeskedet när berget schaktas.</p>
	<p><i>Förorenad mark</i></p> <p>Det finns risk för att ytterligare markföroreningar upptäcks efter befintliga byggnader rivits. Vid misstanke om detta ska miljöteknisk markundersökning med provtagning samt sanering utföras i samråd med tillsynsmyndigheten samt efter anmälan. Upplysning om eventuell förorening ska lämnas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.</p> <p>Nämnden bedömer att det i ärenden med förorenad mark (konstaterad eller vid misstanke) alltid ska finnas med en planbestämmelse som säkerställer att sanering utförs vid behov.</p>	<p>Planavdelningen konstaterar att de efterfrågade undersökningarna och regleringarna finns redovisade i planhandlingarna.</p> <p>Att ytterligare markundersökningar ska göras efter byggnaderna rivits framgår av planbeskrivningen. På plankartan regleras med planbestämmelse att bygglov villkoras med sanering, där behov finns.</p>
8. Vattenfall eldistribution		
	<p>E-området i angränsande detaljplan har en bra placering och kan försörja aktuell plan med energi. Däremot är det för litet och skulle behöva vara 10x10 m. Detta får dock hanteras i ett senare skede.</p> <p>I övrigt ingen erinran.</p>	<p>Noteras.</p>
9. Postnord		
	<p>Ingen erinran.</p>	<p>Noteras.</p>
10. Gustavsbergs vägförening		
	<p>Ingen erinran.</p>	<p>Noteras.</p>
11. Ösby 1:91, fastighetsägare		
	<p>Niovåningshuset bör flyttas norrut, eftersom det fortfarande är placerat för nära fastighetsgränsen (4,5 meter) och balkonger tillåts kraga ut 2,2 meter.</p>	<p>Huset närmast Ösby 1:91 får högst byggas med åtta våningar mot söder och dess placering har flyttats norrut sedan samrådsförslaget. Huset kommer också att ligga på en lägre nivå än marknivån på Ösby 1:91. Påverkan på fastigheten Ösby 1:91 bedöms därför</p>

		begränsad i rimlig utsträckning.
	Vindstudie saknas angående hur den höga bebyggelsen påverkar Ösby 1:91.	Påverkan på mikroklimatet för Ösby 1:91 till följd av den planerade bebyggelsen har inte bedömts vara nödvändig i planarbetet. Bland annat på grund av att Ösby 1:91 ligger söder om och på en högre marknivå än planerade byggnader inom planområdet.
	I planbeskrivningen beskrivs risker med bergsskärning, men endast med hänsyn till exploateringen inom detaljplan. Eventuella risker för Ösby 1:91 saknas.	Nya bergsskärningar i planens genomförande ska göras på ett sådant sätt så att det inte påverkar närliggande bebyggelse.

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

Granskning

Fastighetsbeteckning/myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden	Undersökningar av berggrundens innehåll av sulfidmineralet behöver undersökas innan planen antas.
Ösby 1:91	Vindstudie saknas, husen ligger för nära gräns mot fastighet Ösby 1.91, beskrivning av risker med bergsskärning saknas

Samråd

Fastighetsbeteckning/myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden	BTA, OPA och våningsantal bör anges på plankartan. Det bör vara fler parkeringsplatser i området, P-norm för centrala Gustavsberg bör inte tillämpas här. Berget bör undersökas.
Boende i Ösby 1:79	Det är för höga och för många hus
Boende i Gustavsberg	Det bör planeras för trygghetsboende i området

Värmdö 2020-04-27
Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg
Tf planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

