



Detaljplan för Gustavsberg 1:268 m.fl.

Stallet

Värmdö kommun

Granskningshandling

2014-01-15

Dnr: 13KS/0517



VÄRMDÖ KOMMUN

2014-01-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
INFORMATION	3
BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	3
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning och areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Riksintresse	5
Strandskydd	5
Detaljplaner	5
Program för detaljplan	5
Detaljplan för Fabriksstaden	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR.....	7
Befintlig bebyggelse och dess förändringar	7
Planerad ny bebyggelse.....	9
Offentlig och kommersiell service	10
Närmiljö och rekreation	10
Markförhållanden och geoteknik	11
Tillgänglighet.....	11
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13
Föroreningar och störningar	14
PLANENS KONSEKVENSER	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
Genomförandetid	15
Tidplan	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Exploateringsavtal.....	16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	16
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	18
Allmän plats	18
Bebyggelse på kvartersmark.....	18
Vatten och spillvatten	18
El och tele	18
Plankostnader	18
Ersättningskrav	18
TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	18
Geoteknik.....	18
UNDERLAGSFÖRTECKNING	19
MEDVERKANDE.....	19

2014-01-15

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

Till detaljplanen hör:

- ☐ Planbeskrivning med gestaltungsanvisningar
- ☐ Fastighetsägarförteckning
- ☐ Grundkarta

Bilagor:

- ☐ Rapport – Samlad bedömning, Markföreningar centrala Gustavsberg [...], Týrens 2013

INFORMATION

Höjder i planhandlingar och underlag är angivna i höjdsystemet RH00 (kommunens gällande höjdsystem i jan 2014). Under 2014 planerar Värmdö kommun att övergå till nytt höjdsystem (RH2000). Frågan bör uppmärksammas vid framtida projektering, lovgivning och liknande för att undvika fel.

BAKGRUND

Detaljplanens område var en del av det tidigare planärendet Detaljplan för Fabriksstaden Gustavsberg 1:29 m fl (Dnr 11KS/0057) under samråd och utställning. Vid tiden för antagande 2011 beslöt dock kommunfullmäktige att undanta kvarteret där Stallet ingår samt omkringliggande gator från antagandet. Anledningen var att användningsregleringen för Stallet behövde arbetas om. Nu aktuellt planförslag omfattar hela det undantagna området förutom Båtvägen. Hela det nu aktuella detaljplaneområdet ska därför ses som en del av Fabriksstaden. Gestaltningen av bebyggelsen och de allmänna plasterna ska både i struktur och uttryck anpassas till de anvisningar som gäller för övriga delar av Fabriksstaden.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att fortsätta omvandlingen av fabriksområdet i Gustavsberg till en öppen och levande stadsdel med bostäder. I denna berörda del av fabriksområdet innebär det att möjliggöra en fortsatt och utvecklad användning av Stallet för centrumändamål, ny bostadsbebyggelse i planområdets nordöstra del, samt att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg längs Båtvägen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap, 6 § i miljöbalken ska områden av riksintresse skyddas. Inom planområdet är kulturmiljön av riksintresse och ny bebyggelse medför begränsad negativ påverkan på riksintresset. I utformningen av bebyggelse har stor hänsyn tagits till de värden som utgör riksintresset.

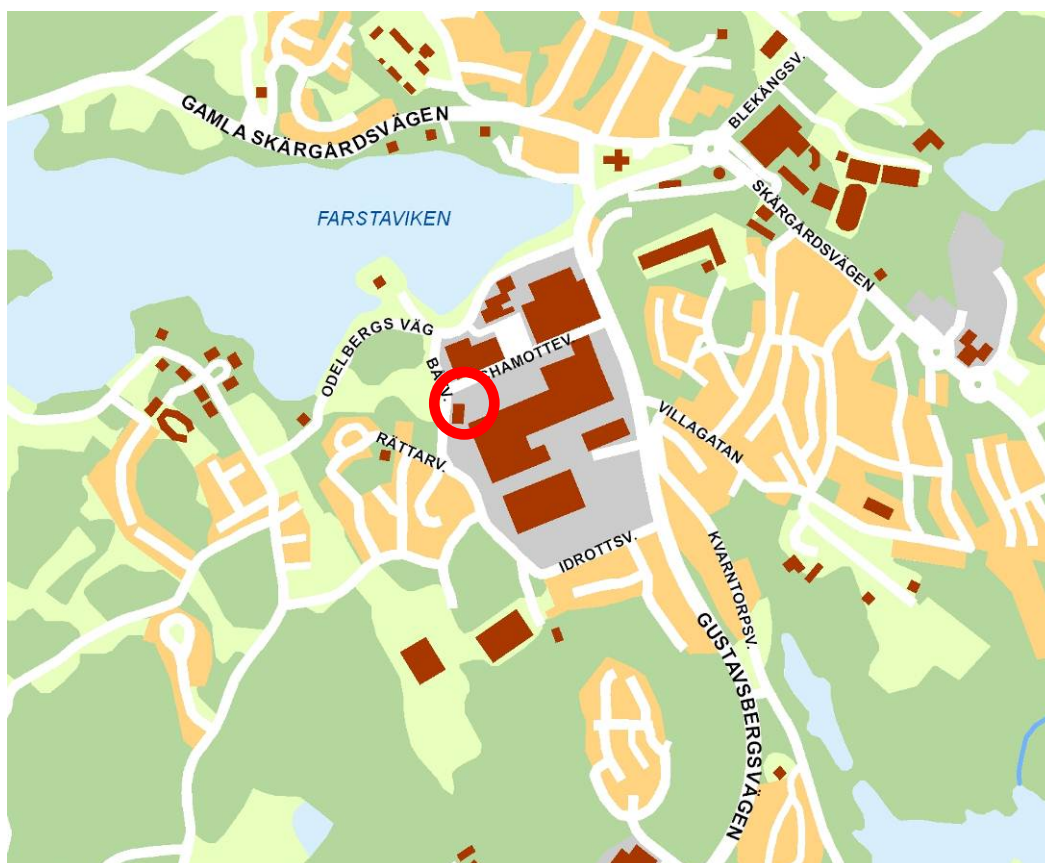
2014-01-15

I programmet för detaljplan i centrala Gustavsberg har risker för överträdande av miljökvalitetsnormer (MB 5 kap) beskrivits. Att det skulle påverka bostäder i planområdet är dock osannolikt, se vidare avsnittet om planens konsekvenser.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger centralt i Gustavsberg, sydväst om centrum och är en del av det f d fabriksområdet. Området avgränsas av Båtvägen i väster, Chamottevägen i norr och fabriksbebyggelse i söder. Planområdet är cirka 0,6 hektar stort.



Planområdets läge

Markägoförhållanden

Gustavsberg 1:268 (Stallet) ägs av Cte Bygg AB. Gustavsberg 1:52 ägs av Villeroy & Boch Gustavsberg AB (tidigare AB Gustavsberg). En mindre del av Gustavsberg 2:1 som ägs av Värmdö kommun ingår också i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktplan 2012-2030

Kommunens gällande översiktsplan antogs 2011.

Översiktsplaneförslaget anger bland annat följande mål och riktlinjer:

- Centrum, hamnen och fabriksområdet ska bilda en enhet genom etablering av fler bostäder, arbetsplatser och attraktiva parker.

2014-01-15

- Gustavsberg ska växa där det finns god tillgänglighet till allmänna kommunikationer.
- I centrum och i fabriksområdet ska en tätare och mer stadslik bebyggelse utvecklas. Bostäder med varierande storlek och upplåtelseformer planeras.
- Gamla industri- och bruksmiljöer bevaras.
- Gång- och cykeltrafik prioriteras framför biltrafik.
- I fabriksområdet bör verksamheter som har koppling till bruksperioden med tillverkning av porslin samt design prioriteras.

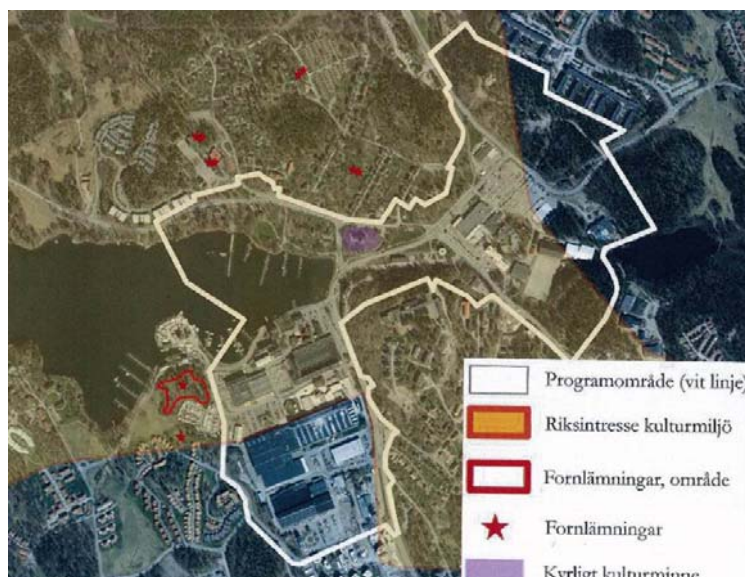
Masterplan centrala Gustavsberg

Kommunen har tagit fram en översiktlig strukturplan, kallad "masterplan", för centrala Gustavsberg. I den anges en övergripande utvecklingsinriktning för fabriksområdet med bostäder, verksamheter och parkstråk. Avsikten är att masterplanen ska vara ett levande dokument som stäms av inom kommunen med vissa mellanrum.

Riksintresse

Hela centrala Gustavsberg omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresseområdet.

Bilden här intill är tagen ur programmet för centrala Gustavsberg och visar Riksintressets utredning (gulfärgat området).



Strandskydd

Området ligger mer än 100 meter från stranden och omfattas därför inte av strandskydd.

Detaljplaner

Gällande plan inom planområdet är detaljplan 96 för Gustavsbergs hamn från 2002. För kvartersmark medges centrumanvändning. En mindre yta för teknisk anläggning ingår också i planområdet. Chamottevägen och en liten del av Båtvägen anges som huvudgata medan resten av Båtvägen anges som lokalgata. Planens genomförandetid pågår till och med 2017.

Program för detaljplan

Kommunstyrelsen beslutade under år 2008 att godkänna Start-PM för programarbete för centrala Gustavsberg och fabriksområdet. Programmet anger planeringsinriktningen för centrala Gustavsberg och syftar till att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar stadsutveckling. I programmet bedöms att fabriksområdet som helhet kan inrymma cirka 1 100 bostäder.

Vidare anger programmet att fabriksområdet och Gustavsbergs hamn ska en tydlig kvartersstruktur och ett genom området stråk ska skapas som förbinder de södra delarna med Farstaviken.

2014-01-15

Delar av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen ska bevaras och omvandlas till bostäder och verksamheter. Den bebyggelse som behålls ska ange tonen för byggnadshöjden i området.

Detaljplan för Fabriksstaden

Planområdet ingick i planärendet Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl Dnr 11KS/0057 under samråd och utställning men undantogs från antagandet av kommunfullmäktige 2011. Planen har vunnit laga kraft under 2013 och har fått arkivnummer D202. Syftet med detaljplanen för Fabriksstaden anges i planbeskrivningen så här:

Planens syfte är att möjliggöra en omvandling av fabriksområdet i Gustavsberg till en öppen och levande stadsdel med bostäder, verksamheter och service samtidigt som fabriken historia är avläsbar för nya invånare och besökare. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna tillvaratas med ny användning och inlemmas i den nya bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen ska manifesteras sin särart samtidigt som de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som bevaras lyfts fram i stadsbilden. Gestaltungsanvisningar ingår i planbeskrivningen som bilaga. De kopplas även till kommande exploateringsavtal och ska tjäna som vägledning vid bygglovgivning och genomförande av såväl kvartermark som allmänna platser.

Omvandlingen syftar även till att göra stadsdelen till en integrerad del av centrala Gustavsberg med en stärkt koppling mot centrum. Planen bereder plats för cirka 1 400 bostäder samt såväl nya som befintliga verksamheter. Möjlighet ges att uppföra tre nya förskolor. Ett parkstråk skapas med avsikten att på sikt kunna binda samman området med Gustavsbergs centrum och den tillkommande bebyggelsen där. Parkstråket ska även ge god tillgänglighet till Farstaviken.

Planen omfattar ett relativt stort område och utbyggnadstiden kan komma att spänna över en tidsperiod om cirka 10-20 år. Eftersom utbyggnadstiden bedöms kunna bli relativt lång ska det även vara möjligt att bedriva redan pågående verksamheter fram till dess att man ser det ekonomiskt rimligt att uppföra bostäder på platsen.



Modellbild över Fabriksstaden ur Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 129 m fl (våningsantal för bostäder inom planområdet avviker från detaljplanen)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR



Flygbild över fabriksområdet. Detaljplaneområdet ligger i mitten längst upp i området.

Befintlig bebyggelse och dess förändringar

Planen ligger inom det som tidigare varit fabriksområdet för Gustavsbergs porslinsfabrik, vilken grundlades 1825 på de marker som en gång tillhört Farsta Gård.

Fastigheten Gustavsberg 1:268 innefattar porslinsfabrikens stallbyggnad. Stallet är från slutet av 1800-talet och tillhörde det jordbruk som tidigare ingick i fabriken verksamhet. Huset har förändrats under senare tid men det avses ändå bevaras. Byggnaden som fortfarande kallas Stallet rymmer idag butiks- och restauranglokaler.



Stallets östra respektive västra fasad

2014-01-15

Stallets ursprungliga tegelfasad är tydligt indelad med rött och gult tegel. Indelningen gör att fasadens tekniska egenskaper och bärande funktion framträder i gestaltningen. Ett annat tydligt särdrag är fasadens sockel. Den har ett mer robust uttryck och är putsad vilket sannolikt är en anpassning till byggnadens ursprungliga funktion med hårt slitage både ut- och invändigt närmast marken/golvet. Sockeln "trollar" i viss mån bort den höga bröstningshöjden på fönstren eftersom man felaktigt kan läsa det som att golvet inne i byggnaden ligger i liv med sockelns överkant. Utifrån kan man alltså uppleva att fönstren inte har fullt så hög bröstningshöjd som de i praktiken har (ca 2 meters bröstningshöjd över golv).

Den östra fasaden är mer påverkad av förändringar än den västra och har flera större öppningar som bara delvis förhåller sig till fasadens ursprungliga uppdelning. Öppningarna som i princip sträcker sig i hela bredden mellan de gula vertikala tegelpilastrarna har tagits upp som portar i samband med att byggnaden tidigare brukats som garage. Garageportarna har senare bytts till glas- och entrépartier då byggnaden fått ändrad användning. Utifrån vad man kan tolka ur äldre kartor har den östra fasaden också under en period varit igenbyggd av vagnslider.



Eftersom Stallet är av kulturhistoriskt intresse har en planbestämmelse införts som reglerar hur det kulturhistoriska värdet ska kunna bevaras när bebyggelsen utvecklas och förändras. Bestämelsen innebär dels att byggnaden inte får rivas, dels att förändringar ska ske så att byggnadens särdrag beaktas. Med de förändringar som planeras i Fabriksstaden kan behov på sikt uppstå att utveckla användningen av bygganden och att låta byggnaden orientera sig med entréer mot Båtvägen. Den omfattande takkonstruktionen skapar stora volymer i vindsplanet, vilket i framtiden även kan medföra önskemål om att inreda vinden. Den exakta detaljutformningen är svår att överblicka i nuläget och kommer att avgöras i samband med kommande bygglovsprövning. En förutsättning är att byggnadens särdrag går att utläsa efter ombyggnad. T ex kan portar placeras i de tre anvisningar som finns i den västra fasadens uppbyggnad. Ovan respektive port kan takkupor byggas som överensstämmer med portarnas storlek och placering om det också är förenligt med takets ursprungliga/befintliga konstruktion. Eventuella takkupor ska underordnas fasadens gula tegelramverk. Fönsterpartier bör anpassas till befintliga fönstervalv och deras bärverk (vilket innebär att en bärande tegelpelare bör finnas kvar mellan valven). Befintliga fönster är sannolikt inte ursprungliga och kan bytas ut, möjligen mot fönster med lägre bröstningshöjd. För att illustrera en möjlig ombyggnad, som beaktar byggnadens särdrag, har en principskiss för byggnadens västra fasad tagits fram. Skissen ska enbart ses som ett utkast.



Exempel på möjligt utseende av västra fasaden med entréer orienterade mot denna sida

Planerad ny bebyggelse

Utöver bevarandet av Stallet planeras ny 2-4 vånings bostadsbebyggelse i vinkel mot Chamottevägen. Bostäderna är en del av den kvarterbebyggelse som planerats för den framtida fabriksstaden. Den utgörs till största delen av kvartersbebyggelse som till sin skala underordnar sig de fabriksbyggnader som bevaras.

Gestaltungsanvisningar

Följande gestaltungsanvisningar ska följas när ny bebyggelse uppförs inom planområdet.

- Bebyggelsen ska ge ett sammanhållet uttryck i fasader.
- Fasadmateriäl ska variera kring temat "puts och tegel" med enstaka inslag av andra materiäl. Inspiration och referenser ska hämtas från den tidiga industrimiljön.
- Nya hus bör förseä med balkonger i soliga lägen samt med takterrasser och soliga lägen i marknivå utnyttjas för uteplatser.
- Inom kvartersmark för bostäder finns en variation i tillåten byggnadshöjd och antal våningar med avsikt att skapa variation i bebyggelsens höjd.
- Entréer ska orienteras mot omkringliggande gator.

Gestaltungsanvisningarna för denna plan har hämtats ur det gestaltungsprogram som upprättats i samband med att detaljplan togs fram för Fabriksstaden. Målet är att samma gestaltungsprinciper ska gälla för ny bebyggelse inom denna plan som för kringliggande ny bebyggelse. Avsikten med anvisningarna är att skapa en rik och tät stadsmiljö med variation i bebyggelsens höjd, men även i viss mån i utformning och färgsättning.



Illustrationsplan framtagen i samband med detaljplan för Fabrikstaden

Offentlig och kommersiell service

Förskolor finns på flera platser i närheten av planområdet. I samband med utbyggnad av Fabrikstaden och övrig bebyggelse i centrala Gustavsberg kommer fler enheter för förskola att byggas. Skola finns på Kvarnberget ca 600 meter från planområdet och en gymnasieskola finns i den tidigare badkarsfabriken strax söder om planområdet.

I Gustavsbergs hamn och Gustavsbergs centrum finns övrig offentlig och kommersiell service. Cirka en kilometer söder om planområdet i Charlottendal ligger ett större köpcentrum.

Stallet föreslås få användningsbestämmelsen C – *Centrumändamål*. Beteckningen gör det möjligt att inrymma såväl kommersiell som offentlig service i byggnaden.

Närmiljö och rekreation

Natur och park

Planområdet ligger strax söder om Farstaviken. Viken med sitt rika båtliv, småbåtsbryggor och intilliggande grönska erbjuder en närbelägen plats för promenader och rekreation. Föreningar i Farstavikens inre begränsar dock i dagsläget möjligheterna till bad och fiske i centrum. Några hundra meter västerut ligger Farsta slott med delvis bevarad slottsmiljö. Ytterligare en bit väster

2014-01-15

ut, cirka 1 km från planområdet, pågår naturreservatsbildning kring de äldre gårdarna Tjustvik-Gottholma.

Öster om Gustavsbergs centrum, cirka 1 km från planområdet, ligger Ösbyträsk med större sammanhängande skogsområden som ansluter till en av de regionala grönkilarna, Nacka-Värmdökilen. Sommartid erbjuder Ösbyträsk bad och fiske och vintertid är det möjligt att åka skridskor. Runt Ösbyträsk finns motionsslingor. Genom beslut i kommunfullmäktige 2006 har Ösbyträsk blivit naturreservat.

I Fabriksstaden anläggs ett genomgående grönstråk i nordsydlig riktning (se illustrationen på föregående sida) mot Farstaviken. Grönstråket bildar en park som på sikt kan ge det omvandlade fabriksområdets boende och arbetande direktkontakt med en sammanhängande grön yta. Fabriksparken ska erbjuda ett skyddat och lugnt stråk med aktiviteter för alla åldrar. Ytor för lek varvas med blomstrande platser för vila och här ska skapas många möjligheter till möten.

Grönytefaktor

Värmdö kommun har tagit fram ett miljöprogram för framtidens Gustavsberg. Här lyfts bland annat värdet av gröna gårdar och väl fungerade utemiljöer som viktiga för att skapa en attraktiv stadsmiljö. I miljöprogrammet anges att man ska arbeta med en grönytefaktor.

”Biologisk mångfald underlättas genom stor andel gröna ytor och naturlika planteringar. Utveckling av olika biotoper bör stimuleras. Det ska finnas olika typer av parker och grönytor för att ge förutsättningar för en varierad flora och fauna. Frukträd, bärbuskar och ätbara växter ska väljas i möjligaste mån. För att säkra en tillräcklig mängd grönska på kvartersmark används en så kallad grönytefaktor. Befintlig naturmiljö i anslutning till framtidens Gustavsberg ska så långt möjligt bevaras.” Syftet med en grönytefaktor är att garantera en klimatanpassad och grönskande utomhusmiljö. Grönytefaktorn är även tänkt att fungera som en inspiration för gestaltning av bostadsmiljöer, både byggnader och yttre miljö. I Miljöprogrammet för Framtidens Gustavsberg anges ett antal mål och riktlinjer för utformning och krav på gårdar och närmiljö.

Markförhållanden och geoteknik

Enligt jordartskartan består den naturliga jorden under fyllningen av glacial lera. Lerdjupen är inte kända men kan förväntas öka ner mot Farstaviken. Även i de västra delarna av området finns det fastmarksområden men mer som ”öar” i landskapsbilden. Större delen området är hårdgjort.

I den övergripande markundersökning som gjorts för av hela Fabriksstaden finns uppgifter från provtagningspunkterna i gatan öster om planområdet (mellan planområdet och Västra portvaktstugan). Där anges djupet till berg vara så litet som 3 meter och marken ovan berg består av skikt av fyllningsjord, block/sten, lera och friktionsjord (var och ett med djup mellan 0,5 och 1,5 meter). Då provtagningspunkten ligger i en lågpunkt mellan två kullar varav Stallet ligger på den ena (på den andra ligger Västra portvaktstugan) bedöms inte planområdet ha sämre markstabilitet än gatan.

Se även markföroreningar under *”Föroreningar och störningar”*.

Tillgänglighet

Området ska ha god tillgänglighet för funktionshindrade såväl i bostäder som i utemiljö. Nivåskillnaderna mellan Stallet och omgivningen i öster kan komma att kräva lutningar som inte uppfyller kraven för hög tillgänglighet, men möjligheten finns att angöra Stallet med hög tillgänglighet från västra sidan.

2014-01-15

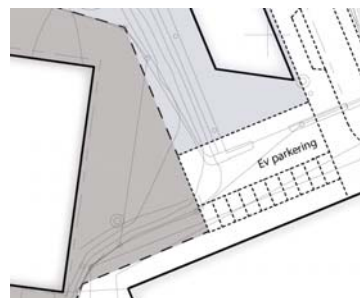
Gator och trafik

Lokalgator

Området omges av Båtvägen, Chamottevägen och en parkeringsgata utan namn i öster. Samtliga gator regleras i planen och detaljplanen för Fabriksstaden som lokalgator. Gatorna ska utformas för dubbelriktad trafik. Möjlighet till kantstensparkering ges främst på Chamottevägen och den nordsydliga gatan öster om planområdet, från vilka angöring till bostäderna kommer ske. Angöring till Stallet möjliggörs från Båtvägen men också via torgytan i väster där allmänna parkeringsplatser kan byggas.

Torg

Inom planområdet finns en allmän plats med bestämmelsen *Torg*. Torgytan kan ha en flexibel användning som mötesplats, förses med plantering eller användas för allmänna parkeringsplatser, t ex som besöksparkering som komplement till övriga allmänna parkeringsplatser i området.



Kollektivtrafik

På Båtvägen och Chamottevägen finns busslinjer mot bland annat Gustavsbergs centrum. Gustavsbergsvägen öster om fabriksområdet trafikeras av bussar mot centrum, andra delar av kommunen samt mot Nacka och Stockholm. En utökad turtäthet av busstrafiken planeras utmed Gustavsbergsvägen.

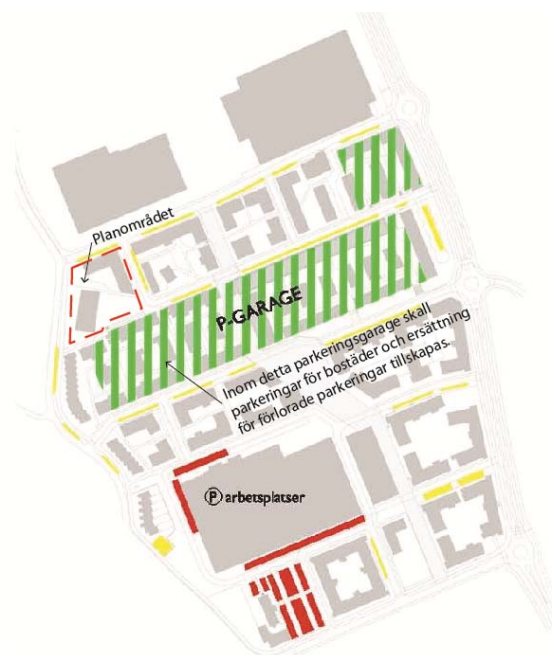
Tillgängligheten till kollektivtrafiken är god i hela området då inga delar av planområdet har längre än 200 meter till närmaste busshållplats. Avståndet till busshållplats på Gustavsbergsvägen är 400- 500 meter.

Gång- och cykelvägnät

Cykelbana planeras längs med Båtvägen medan cyklisterna rör sig på körbanan i blandtrafik på de två andra gatorna. Söder om området planeras en ny gågata. I planområdets södra del finns ett mindre område med möjlighet till utbyggnad av gågatan i syfte att underlätta biltrafik i form av enstaka transporter på gatan. I övrigt förses lokalgatorna med trottoarer.

Parkering

Boendeparkering till de planerade bostäderna ska i huvudsak ske i gemensamt garage i Fabriksstaden (utanför planområdet). Kommunen tillämpar parkeringstalet 8 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea, vilket säkerställs i bygglovskedet. Inom fastigheten för Stallet finns möjlighet att ordna parkeringsplatser, främst på västra sidan. Som ett komplement till parkering i garage kan besöksparkering också ske på lokalgatorna.



2014-01-15

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Stallet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ansluts till nätet. I samband med utbyggnad av Fabriksstaden byggs VA-nätet ut och om i flera delar.

Dagvatten

Vid all dagvattenhantering inom området ska Värmdö kommuns dagvattenpolicy tillämpas. Gröna ytor inom bostadskvarteret ger vissa förutsättningar för fördröjning och infiltration av dagvatten. Fabriksområdet består i stora delar av fyllnadsmaterial. Fyllningsmassorna innehåller föroreningar från porslinsglasyr från krossat porslin vilket försvårar infiltrationsmöjligheter inom området. Inriktningen är ändå att dagvattnet ska omhändertas i så stor utsträckning som möjligt inom respektive fastighet. Där infiltrering ska ske ska massor vara rena.

För att täcka behovet av rening av dagvatten från allmän plats, samt det dagvatten som inte går att omhänderta inom kvartersmark, planeras en kommunal anläggning för rening, infiltration och sedimentering av dagvatten i Farstaviken. I och med det uppfylls kraven för dagvatten enligt miljö kvalitetsnormerna.

För parkeringsplatser med mer än 10 bilar ställer detaljplanen krav på oljeavskiljning.

Värme

Ett fjärrvärmeverk finns sydväst om området i Ekobacken och ledningar finns utbyggda i delar av Fabriksstaden, som närmast ca 200 meter från planområdet. Möjligheten att bygga ut nätet och ansluta fastigheterna i området finns om fastighetsägarna är intresserade.

El, tele och data

Ledningar för el och tele samt en elnätstation finns i området. För att byggrätten för nytt bostadshus ska kunna utnyttjas måste el och teleledningar som idag korsar byggrätten flyttas. I samband med ombyggnad av Chamottevägen måste också ny elnätstation uppföras då befintlig elnätstation ligger inom gatumark i detaljplanen. När slutlig placering och teknisk utformning av den nya elnätstationen avgörs skall närheten till bostäder beaktas.

Ett fiberoptiskt nät för datakommunikation finns i delar av Fabriksstaden. Möjligheten att bygga ut nätet och ansluta fastigheterna i området finns om fastighetsägarna är intresserade.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Värmdö kommuns renhållningsordning och Handbok för avfallsutrymmen (framtagen av branschorganisationen Avfall Sverige), vilka bl a ställer krav på åtkomlighet för sopbil och hur hushållsavfall ska kunna hämtas. För bostadsbebyggelsen innebär det sannolikt att avfallet hanteras i soprum. För att inte sophämtningen från Stallet ska ge ett oordnat och skräpigt intryck finns möjligheten att uppför mindre komplementbyggnad för sophantering inom fastigheten.

2014-01-15

Föroreningar och störningar

Översvämningsrisker

SMHI bedömer att havsnivån kommer att höjas 1 meter under de närmaste hundra åren. Om den verkande landhöjningen i Stockholm räknas in i denna beräkning är nettoresultatet en höjning av havsnivån med 60 cm. Byggnader bör därför grundläggas så att lägsta nivå för underkant golv ligger över +1,9 meter. Eftersom planområdets markhöjder ligger mellan +4 och +7 meter bedöms ingen översvämningsrisk förekomma.

Markföroreningar

Inom fabriksområdet i stort har förekomst av bly och olja konstaterats och det finns även en risk för förekomst av massor med förhöjda metallhalter. Miljöstörande ämnen har även observerats i byggnader och det kan finnas förekomst av föroreningar i form av avlagringar i avloppssystem.

Under 2013 har en samlad bedömning gjorts av markföroreningarna i centrala Gustavsberg. I bedömningens slutsatser framkommer det att det är möjligt att bebygga planområdet med bostäder då alla eventuella risker går att åtgärda. I rapporten från den samlade bedömningen beskrivs vilka åtgärder som kan bli aktuella och hur frågan bör hanteras. Även i miljöprogrammet för centrala Gustavsberg föreskrivs hur markföroreningar ska hanteras.

Radon

Radonhalten bedöms vara låg i planområdet med utgångspunkt från de radonmätningar som gjorts inom detaljplanen för Fabriksstaden.

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns idag för en rad ämnen: kväveoxid, svaveldioxid, bly, kväveoxider, inandningsbara partiklar, kolmonoxid, bensen och ozon. Kartering av kväveoxider för Värmdö kommun (Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund) visar att MKN inte överträds någonstans i Värmdö kommun idag.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för hela Fabriksstaden. Den visar att den planerade bebyggelsen inom planområdet får en mycket god ljudmiljö med bullernivåer som underskrider de gällande riktvärdena.

Risker från befintlig verksamhet i närheten

Befintlig verksamhet i den närliggande porslinsfabriken medför risker om bostäder tillåts byggas inom planen innan farlig verksamhet upphört. Den riskverksamhet som här avses är lagring av gasol i gasoltank samt övrig hantering och transport av gasol till tanken. Fabriken ska upphöra och ska enligt gällande detaljplan (detaljplan för Fabriksstaden) omvandlas till bostäder och centrumändamål. Riskverksamheten kommer därmed att upphöra och inte samexistera med bostäderna. Frågan kommer att bevakas vid bygglov. En bestämmelse om att bygglov inte får medges innan riskverksamheten upphör införs i planen.

PLANENS KONSEKVENSER

Förslagets huvudsakliga konsekvenser kan beskrivas som en balans mellan intentionerna att utveckla en hållbar tätortskärna å ena sidan och att bevara kulturhistoriska värden å andra sidan. Förslaget präglas av en medveten avvägning mellan dessa värden, liksom en ambition att uppfylla miljöbalkens bestämmelser om hushållning med mark- och vatten

2014-01-15

(MB kap 3). Den föreslagna planen är en del av utvecklingen av tätorten som präglas av ambitionen att skapa sammanhållning, blandning av bostäder och verksamheter, god kollektivtrafik och en stark identitet och attraktivitet. Förslaget skapar på detta sätt tydliga förutsättningar för en hållbar utveckling. Den negativa påverkan på kulturmiljön som denna plan medför är av mindre omfattning.

Planens genomförande kommer inte innebära att några miljökonsekvensnormer överskrids.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av planens genomförande framgår under fastighetsrättsliga frågor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan:

4:e kvartalet 2013	Samråd
1:a kvartalet 2014	Granskning
2:a kvartalet 2014	Antagande

Projektering och utbyggnad av allmänna platser, såsom vägar och parker, samt av vatten- och spillvattenledningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Allmänna platser och Va-anläggningar bedöms kunna vara utbyggda ca 2,5år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats – vägar och parkmark

Värmdö kommun kommer att vara huvudman och ansvara för utbyggnad av allmänna platser. Allmän plats omfattar områden som i planen är angivna som LOKALGATA, TORG och GÅGATA.

Vatten och spillvatten

Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten.

Respektive fastighetsägare bekostar och anlägger enskilda ledningar från den förbindelsepunkt som upprättas till respektive fastighet.

Dagvatten

Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten inom allmän platsmark.

El, tele samt fiberoptiska ledningar

2014-01-15

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse, inkl flytt av bef elnätstation.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området och där till hörande om- och nybyggnad.

Stokab ansvarar för eventuell utbyggnad av nät för fiberoptiska ledningar inom området.

Eventuella kostnader p.g.a. flytt av anläggningar beskostas av den som initierar flytten.

Fjärrvärme

Vattenfall Värme AB ansvarar för eventuell utbyggnad av fjärrvärme inom området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Ansökan om bygglov, marklov och beställning av nybyggnadskarta görs hos Värmdö kommun.

Exploateringsavtal

Mark för allmän plats ska överlåtas till Värmdö kommun. Marköverlåtelser och övriga genomförandefrågor kommer att regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare innan planens antagande.

Avtal ska även träffas mellan olika fastighetsägare om marköverlåtelser för att reglera gemensamma genomförandefrågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningsåtgärder kan sökas omgående men beslut från Lantmäteriet kommer tidigast först efter att planen vunnit laga kraft.

Planen innebär att kvartersmark från både Gustavsberg 1:52 och 1:268 i delar övergår till allmän platsmark, bl a för lokalgata och torg. Det kommer även bli aktuellt att reglera mark mellan Gustavsberg 1:52 och 1:268 för att genomföra planen.

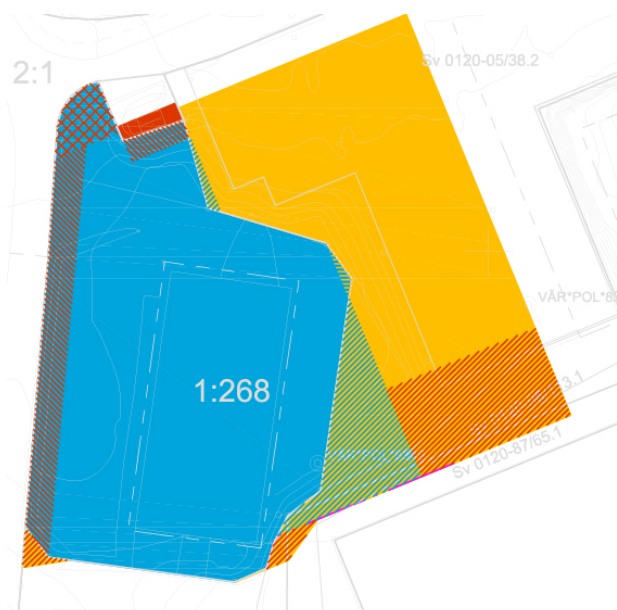
En eller flera nya fastigheter bildas för bostadskvarteret.

Elnätstationen som idag ligger inom Gustavsberg 2:1 kan genom planen fastighetsbildas som egen fastighet.

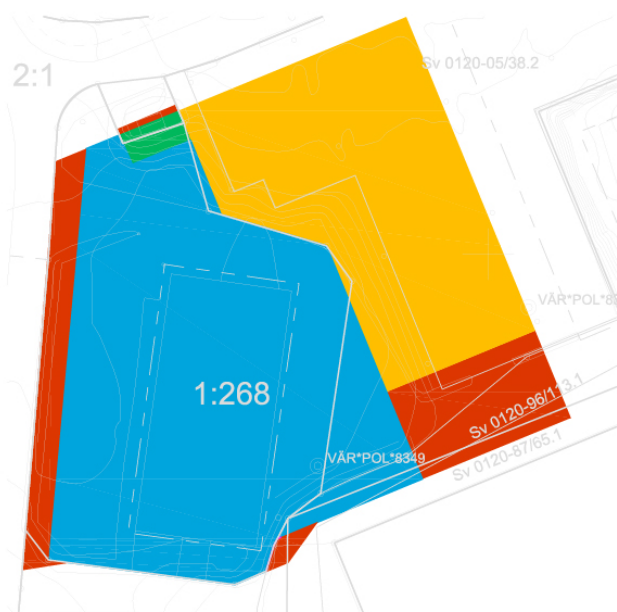
Följande överlåtelser av mark ska genomföras inom detaljplanen (se illustration på nästa sida).

Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 2:1	ca 410 kvm
Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:268	ca 300 kvm
Gustavsberg 1:268 till Gustavsberg 2:1	ca 360 kvm
Gustavsberg 1.268 till Gustavsberg 1:52	ca 7 kvm

Marköverlåtelser avses ske genom fastighetsreglering.


**FASTIGHETER I DAG OCH
FASTIGHETSREGLERINGAR**

- Gustavsberg 1:268
- Överförs från G-berg 1:268 till G-berg 2:1 (regleras i annan plan)
- Överförs från G-berg 1:268 till G-berg 2:1
- Överförs från G-berg 1:268 till ny bostadsfast. (G-berg 1:52)
- Gustavsberg 1:52
- Överförs från G-berg 1:52 till G-berg 2:1
- Överförs från G-berg 1:52 till G-berg 1:268
- Gustavsberg 2:1


FRAMTIDA FASTIGHETER ENLIGT PLAN

- Gustavsberg 1:268
- Ny bostadsfastighet (från Gustavsberg 1:52)
- Gustavsberg 2:1 (allmän plats)
- Gustavsberg 2:1 med möjlighet att avstycka till ny fastighet.

Principfigur för behovet att reglera fastigheten för Stallet


Inom planområdet, på Gustavsberg 1:52, finns en gemensamhetsanläggning för parkering m.m., Gustavsberg GA:23, vilken också behöver upphöra inom området. Ny gemensamhetsanläggning för parkering bildas inom Fabriksstaden (utanför planområdet). Fastigheterna inom planområdet kommer få del inom den nya gemensamhetsanläggningen. Avtal som reglerar förändringen finns sedan tidigare.

2014-01-15

Det finns även två servitut som belastar fastigheterna i planområdet, båda är vägservitut till förmån för bl a Gustavsberg 1:105, 1:29, 1:6 och 1:7. Servituten kommer att avvecklas eftersom deras funktion kommer att ersättas av kommunala gator.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Allmän plats

Kostnader för utbyggnader inom allmän platsmark enligt planförslaget ska bekostas av fastighetsägarna inom området enligt exploateringsavtal. Det fortsatta drift- och underhållsarbetet bekostas av Värmdö kommun.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägaren svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark om inte andra avtal tecknas.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt finns upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad. Fastigheten Gustavsberg 1:268 är ansluten till kommunens VA-nät och anläggningsavgift är erlagd.

El och tele

Kostnaden för el och tele debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare.

Plankostnader

För de fastighetsägare inom planområdet som har bekostat områdets planläggning ska ingen planavgift utgå i samband med bygglov. Det gäller för blivande fastighet/fastigheter inom bostadskvarteret som idag ägs av Villeroy & Boch Gustavsberg AB. I samband med bygglovgivning på fastigheten Gustavsberg 1:268 (Stallet) tas kostnaderna för planläggning ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plan- och bygglovtaxa.

Ersättningskrav

Intrång i gällande plan

Gällande plan, detaljplan 96 från 2002, som detta planförslag föreslås ersätta har en pågående genomförande tid till 2017-12-31. Kommunen bedömer att ersättning för intrång i gällande plan inte kan bli aktuellt.

Skyddsbestämmelse

Skyddsbestämmelsen *q* återfinns i liknande form i den gällande plan som detta planförslag föreslås ersätta. Ersättning som resultat av planförslagets antagande är därför inte aktuell.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Geoteknik

Kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation.

2014-01-15

UNDERLAGSFÖRTECKNING

- Detaljplan D202 för Fabriksstaden Gustavsberg 1:29 m fl
- Masterplan centrala Gustavsberg, 2013-07-05
- Miljöprogram Framtidens Gustavsberg
- Bullerutredning, Bernström akustik, 2010-11-24
- Förstudie avseende VA-försörjning av ny bebyggelse i Gustavsbergs fabriksområde, Geosigma, 2011-01-12
- Förprojektering avseende dagvatten i Gustavsbergs fabriksområde, Geosigma våren 2011
- Rapport – Samlad bedömning Markföroreningar centrala Gustavsberg och påverkan på Farstaviken och Ösby träsk, Tyréns 2013-11-21
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Tyréns 2012-11-01

MEDVERKANDE

Arbetet med framtagande av detaljplanen har skett i samarbete med

Värmdö kommun

Moa Öhman	projektledare Framtidens Gustavsberg
Tove Sandström	projektadministratör Framtidens Gustavsberg
Axel Sirén	planarkitekt
Maria Legars	kommunantikvarie
Anna Enberg	landskapsarkitekt
Marie Sundbom	miljöinspektör
Patrik Stenberg	översiktsplanerare
Ingemar Lönngren	bygglovarkitekt

Medverkande konsulter

Mattias Nilsson	detaljplan Tengbom
Sara Peny	detaljplan Tengbom
Krister Knutsson	teknisk infrastruktur
Christer Hallberg	exploateringsavtal

Illustrationer har tagits fram av:

Illustrationsplan, fotomontage och modellbilder över Fabriksstaden:
Scheiwiller o Svensson arkitektkontor

Övriga illustrationer

Tengbom och WSP Stadsutveckling

Moa Öhman
Projektledare Framtidens Gustavsberg

Axel Sirén
Planarkitekt