



Handläggare
Anna Sterud
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/379

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal 2 till markanvisningsavtal för hyresrätter i Porslinskvarteren

Förslag till beslut

Tilläggsavtal 2 till markanvisningsavtalet mellan Riksbyggen och Värmdö kommun för bostäder i Porslinskvarteren godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Bakgrund

Kommunen beslutade 2014-12-03 att anvisa mark inom ett bostadskvarter i Porslinskvarteren till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresförening (SKB) och två bostadskvarter till Riksbyggen Ekonomisk förening (Riksbyggen). I markanvisningsavtalen finns vissa tidpunkter reglerade gällande tecknande av köpeavtal och tomträttsavtal. De aktuella markområdena ska förvärvas av Villeroy & Boch Gustavsberg AB enligt exploateringsavtal.

Ärendebeskrivning

I markanvisningsavtalen med Riksbyggen finns det villkorat att köpeavtal mellan kommunen och Villeroy & Boch Gustavsberg AB ska tecknas senast 2015-04-30 och att tomträttsavtal ska tecknas senast 2015-05-31. Ett tilläggsavtal träffades 2015-04-29 enligt vilket dessa tidpunkter förlängdes till 2015-12-31.

Handläggningstiderna hos lantmäteriet är väldigt långa och tomträtten kan inte upplåtas förrän fastigheterna är avstyckade. Eftersom avstyckningen troligtvis inte blir klar innan årsskiftet behöver tidpunkterna enligt ovan senareläggas.

Avtalstiderna föreslås förlängas till 2016-03-31 genom ett tilläggsavtal nr 2 till markanvisningsavtal med Riksbyggen.

Bedömning

Förutsättningarna för markanvisningsavtalen är detsamma och arbetet med Riksbyggen har fungerat bra. Att teckna tilläggsavtalen innebär att vi kan fortsätta vårt påbörjade arbete med Riksbyggen. Senareläggning av tidpunkter för uppfyllande av villkor

bedöms inte påverka tidplanen för utbyggnad av bostäder.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut har inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut har inga konsekvenser för medborgarna.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut har inga konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Ärendets har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1.	Tilläggsavtal 2 med Riksbyggen	Biläggs
2.	Markanvisningsavtal 2015-01-07 med Riksbyggen	Biläggs
3.	KS 141203 § 200	Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Stellan Folkesson
Kommundirektör



Lars Öberg
Sektorchef samhällsbyggnad och
tillväxt

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("Kommunen"), och Riksbyggen Ekonomisk förening, org nr 702001-7781, Kungsbron 21, 106 18 Stockholm, ("Bolaget"), har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL 2

till markanvisningsavtal avseende del av fastigheterna Gustavsberg 1:52 och Gustavsberg 1:29 i Värmdö kommun.

Kommunen och Bolaget benämns nedan gemensamt "**Parterna**".

Kommunen och Bolaget har den 2015-01-07 träffat ett markanvisningsavtal, "**Avtalet**", avseende upplåtelse och utbyggnad för två kvarter inom Porslinskvarteren (detaljplan för Fabriksstaden Gustavsberg 1:29 m fl) i Gustavsberg, Värmdö kommun. Markområdena ägs av Villeroy&Boch Gustavsberg AB och ska enligt exploateringsavtal förvärvas av Kommunen.

Enligt § 18 i Avtalet ska Avtalet upphöra att gälla om Kommunen inte har genomfört förvärv av aktuella markområden senast 2015-04-30.

Vidare ska, enligt § 4 i Avtalet, tomträttsavtal för respektive markområde tecknas mellan Parterna senast 2015-05-31.

Parterna har den 2015-04-29 träffat ett tilläggsavtal till Avtalet enligt vilket ovanstående villkor har förlängts till 2015-12-31.

Parterna är ense om att tidpunkten för uppfyllande av villkor enligt § 18 samt senast tidpunkt för tecknade av tomträttsavtal enligt § 4 ska ändras till 2016-03-31 för bägge villkoren.

I övrigt ska Avtalet gälla med oförändrade villkor.

Detta avtal är giltigt mellan Parterna under förutsättning att det godkänns av Värmdö kommunstyrelse senast 2015-12-31.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Värmdö den

Värmdö kommun

Riksbyggen Ekonomisk förening

.....

.....

.....

.....

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("Kommunen"), och Riksbyggen Ekonomisk förening, org nr 702001-7781, Kungsbron 21, 106 18 Stockholm, ("Bolaget"), har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende upplåtelse och utbyggnad av kvarter i Porslinskvarteren (detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl) i Gustavsberg, Värmdö kommun.

Bolaget och Kommunen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**".

§ 1. BAKGRUND

En ny detaljplan för Porslinskvarteren i Gustavsberg antogs av Värmdö kommunfullmäktige 2011-12-14 och beslutet vann laga kraft 2013-07-25. Detaljplanen innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Detaljplanen benämns nedan "**Detaljplanen**". Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Planområdet**".

Kommunens ambition med utveckling av Centrala Gustavsberg är att skapa ett attraktivt sammanhållet bostads- och arbetsplatsområde med hög kvalitet i Stockholmsregionen. Området ska också inrymma service och verksamheter.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för upplåtelse och utbyggnad av två bostadskvarter inom Detaljplanen.

§ 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2015-03-31.

Om ovan angiven förutsättning inte uppfylls är detta avtal förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 3. MARKOMRÅDE/EN

Detta avtal omfattar två kvarter inom Detaljplanen, vilket har markerats med B och C på bifogat utdrag av plankartan, **bilaga 1**.

Område B ("**Område B**") och Område C ("**Område C**") omfattar del av fastigheterna Gustavsberg 1:52 och Gustavsberg 1:29 och ska förvärvas av Kommunen från Villeroy & Boch Gustavsberg AB enligt exploateringsavtal. Område B är planlagt för bostäder, centrum och parkering i garage med en byggrätt om ca 4 100 kvm bruttoarea (BTA). Område C är planlagt för bostäder med en byggrätt om 3400 kvm bruttoarea (BTA).

Bolaget är medveten om att Kommunens avsikt med förvärv av Område B och Område C från Villeroy & Boch Gustavsbergs AB är att skapa hyresrätter inom Planområdet.

§ 4. TOMTRÄTTSAVTAL

Kommunen ska till Bolaget, eller till sådant nybildat bolag som ägs helt eller delvis av Bolaget, upplåta Område B och Område C med tomträtt. Tomträttsavtal ska tecknas senast 2015-05-31 enligt bifogad mall, **bilaga 2**. Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området ska uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 100 lägenheter. I tomträttsavtalet ska avgälden för bostäder med fri upplåtelseform beräknas efter 180 kr/kvm BTA. Avgäld för lokaler ska beräknas efter 106 kr/kvm BTA. Tomträttsavgälden ska enligt sidoöverenskommelse, **bilaga 3**, sättas ned till 106 kr/kvm BTA så länge bostäderna upplåts med hyresrätt.

Avgälden ska nedsättas till noll (0) kronor från upplåtelsedagen fram till då första bygglov beviljats inom Område B och Område C, dock längst till 18 månader från upplåtelsedagen.

Kommunen ansvarar för att fastigheten på tillträdesdagen inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning.

Fastigheten ska vid Bolagets tillträde vara grovplanerad och fri från byggnader, anläggningar och byggnadsrester samt vara klar för utbyggnad med bostäder i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar för eventuella kostnader för flytt av ledningar.

§ 5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ska, utan kostnad för Bolaget, ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av upplåtelsen enligt § 4 ovan.

Bolaget ska på egen bekostnad medverka till inrättande av sådana servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar etc som kan krävas enligt Detaljplanen avseende markområdet för genomförande av Detaljplanen och säkerställande av lämplig fastighetsindelning.

§ 6. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gemensamma allmänna anläggningar i centrala Gustavsberg samt allmänna anläggningar inom Planområdet såsom huvudgator, lokalgator, parker etc. Gemensamma anläggningar för hela projektet Centrala Gustavsberg redovisas i **bilaga 4**. Markområdenas andel av kostnaderna för dessa allmänna anläggningar ingår i tomträttsavgäld avseende Område B och Område C.

§ 7. KVARTERSANLÄGGNINGAR

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inom Område B och Område C, ska utföras och bekostas av Bolaget. Bolaget ansvarar för och bekostar även anslutning av dessa byggnader och anläggningar till allmän platsmark, exempelvis åtgärder vid entréer och infart till respektive område. Bolaget ansvarar för att nämnda kvartersmark bebyggs i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

§ 8. VA-ANLÄGGNINGAR OCH DAGVATTEN

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av fastigheter inom planområdet till det allmänna VA-nätet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av nät för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Kommunen ska vara huvudman för dagvattensystem inklusive dagvattenmagasinet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget ska till Kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 9. GATUKOSTNADER

Gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen ingår i tomträtten.

§ 10. BYGGLOVSAVGIFT

Bolaget ska i samband med att bygglov erhålles erlägga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift kommer inte att utgå.

§ 11. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc för markområdet ska betalas av Bolaget enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

§ 12. GESTALTNINGSANVISNINGAR

Parterna förbinder sig att följa de gestaltningsanvisningar som utgör del av planhandlingarna i samband med utbyggnad inom områdena, **bilaga 5**. Enligt gestaltningsanvisningar och Detaljplanen får bostadsgårdar inte stängslas in.

Parterna är ense om att Bolaget för utbyggnad inom Område B och Område C ska välja arkitekt i samråd med Kommunen. Vid projektering ska bl.a. gestaltning, flexibilitet för lägenheter samt lägenhetsfördelning belysas.

§ 13. MILJÖPROGRAM

Bolaget förbinder sig att följa av Kommunen upprättat miljöprogram för planering och utbyggnad inom Centrala Gustavsberg. Miljöprogrammet redovisas i **bilaga 6**.

Fjärrvärme finns inom planområdet och Kommunen rekommenderar anslutning till fjärrvärmenätet för miljövänlig uppvärmning.

Gn J Mp

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så låg som möjlig. Byggherren ska under genomförandeprocessen visa att den planerade bebyggelsen klarar ställda energikrav enligt miljöprogram.

Bolaget ska inom Område B och Område C anordna utrymme för avfallsåtervinning i två fraktioner.

§ 14. PARKERING

Bolaget förbinder sig att följa kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom markområdena. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Porslinskvarteren är åtta parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. För Område B och Område C kan parkering ske inom gemensamt garage i källarvåning i dels gamla fabriken och dels inom kvarter A. Bolaget förbinder sig att endast ha boendeparkering inom kvarter A. Bolaget förbinder sig att delta i sådan gemensamhetsanläggning eller motsvarande för att säkerställa parkeringsbehovet för Område B och Område C. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningen ska fördelas enligt överenskommelse emellan de deltagande fastigheterna/tomträtterna eller enligt förrättningsbeslut. Parterna kan även överenskomma om annan lösning för uppfyllande av parkeringsnormen. Parterna ska aktivt verka för att parkeringsplatser utnyttjas på ett effektivt sätt.

§ 15. ETABLERINGSPLAN

Utbyggnad inom området Porslinskvarteren kommer att pågå under en lång tidsperiod. Parterna är ense om att det är viktigt att vid inflyttning så långt som möjligt erbjuda boende en god färdig boendemiljö. I god tid innan exploateringsarbeten påbörjas inom kvartersmark ska Bolaget därför upprätta skedesplaner inklusive etableringsplan för etappvis utbyggnad. Skedesplaner ska redovisa hur utbyggnaden inom kvartersmark fortskrider och bland annat visa etablering, skyddsåtgärder, transportvägar, vägar för kör- och gångtrafik, områden med byggverksamhet samt färdigställda ytor. Planerna ska skriftligen godkännas av Kommunen innan utbyggnaden påbörjas. Har Kommunen, utan godtagbart skäl, underlåtit att skriftligen godkänna en plan inom tre veckor efter att den kommit Kommunen tillhanda får utbyggnaden påbörjas utan sådant godkännande.

§ 16. KOMMUNIKATIONSRÅD

För information och marknadsföring av centrala Gustavsberg har ett kommunikationsråd inrättats. Rådet leds av Kommunen med medverkan från fastighetsägare, exploatörer m fl inom centrala Gustavsberg. Bolaget förbinder sig att delta i kommunikationsrådets arbete och i gemensam marknadsföring samt vid eget marknadsföringsarbete relatera till kommunikation för centrala Gustavsberg. Bolaget ska i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskylt för utbyggnad inom Centrala Gustavsberg.

47  Mp

§ 17. TIDSPLAN/UTBYGGNADSORDNING

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder inom Planområdet samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom Planområdet redovisas i **bilaga 7**. Utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar ska samordnas för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess.

§ 18. VILLKOR

Detta avtal förutsätter att Kommunen förvärvar Område B och Område C. Om nämnt förvärv inte kan genomföras senast 2015-04-30 upphör detta avtal att gälla utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 19. EXKLUSIVITET

Parterna förbinder sig att inte, så länge detta avtal är gällande mellan parterna, initiera eller inleda diskussioner eller förhandlingar med tredje man avseende Område B och Område C utöver vad som framgår av detta avtal.

§ 20. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommunstyrelse. Det antecknas dock att Bolaget har för avsikt att äga och driva projektet och tomträtterna genom ett för ändamålet nybildat bolag som ägs, helt eller delvis, av Bolaget. Kommunen medger härmed att överlåtelse av detta avtal får ske till sådant nybildat bolag genom meddelande till Kommunen härom, under förutsättning att det nya bolaget förbinder sig att iakttaga de rättigheter och skyldigheter som åvilar Bolaget enligt detta avtal. Kommunen medger även att tomträttsavtal och till dessa tillhörande sidoöverenskommelser får överlåtas på motsvarande sätt.

Vid överlåtelse av tomträtt som omfattas av detta avtal ska Bolaget förbinda den nye tomt rättshavaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande tomträttshavare.

§ 21. TVIST

Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

Gr
Mp

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Gustavsberg den 20150717
Värmdö kommun

Hanna Folkesson
Kommunstyrelsens ordförande

Stellan Folkesson

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Bevittnas

Moahman

MOA ÖHMAN

BILAGOR

- 1 Karta över Område B och Område C
- 2 Mall till tomträttsavtal
- 3 Mall till sidoöverenskommelse
- 4 Gemensamma anläggningar inom Centrala Gustavsberg
- 5 Gestaltningsanvisningar
- 6 Miljöprogram
- 7 Tidsplan

3 december 2014
Företaget

Carl-Johan Hansson
Enligt fullmakt

Carl-Johan Hansson

CARL-JOHAN HANSSON

Bevittnas

Birger Sandberg

Birger Sandberg

Jenny Karlsson

JENNY KARLSSON

Mellan Värmdö kommun, org.nr. 212000-0035, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och, org.nrnedan kallad tomträtthavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den ("Upplåtelsedagen") till tomträtthavaren med tomträtt fastigheten i Värmdö kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträtthavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes,kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

§ 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får endast nyttjas för bostadsändamål/bostads- och centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan och omfattande

Bostäder xxx kvm bruttoarea (BTA)
Lokaler xxx kvm bruttoarea(BTA)

§ 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträtthavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överkommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträtthavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 5 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 3 bestämda utnyttjandet får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

CH
f
MP

§ 6 VATTEN, AVLOPP OCH GATUKOSTNADER

Gatukostnader ingår i tomträttsavgälden. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp skall erläggas av tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 7 UPPLÅTELSE

Tomträttsinnehavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant skriftligt medgivande.

§ 8 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den

§ 9 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen rätt att säga upp tomträttsavtalet vid utgång av vissa tidsperioder.. Den första perioden skall omfatta sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen och de därpå följande perioderna skall omfatta 40 år.

§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD MM

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 9 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelseiden.

§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

94 MD
S

§ 13 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttsinnehavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

§ 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttsinnehavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder inte vidtages har kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 15 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 16 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

.....

Detta avtal har upprättas i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den

.....den

För VÄRMDÖ KOMMUN

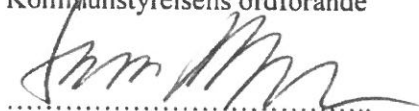
För TOMTRÄTTSHAVAREN


Monica Pettersson

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....



.....

Stellan Folkesson
Kommundirektör

.....

47

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

.....

.....

GK

8 Up
4 (4)

Mellan Värmdö kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och
 (org.nr.....) nedan kallad tomträttshavaren, har
 träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtalet för fastigheteni Värmdö kommun

§ 1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts tillkr för den första
 avgäldsperioden. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid fri upplåtelseform för
 bostäder.

Så länge bostäderna upplåtes med hyresrätt, ska avgälden baseras på markens marknadsvärde
 för denna upplåtelseform.

Under den första avgäldsperioden ska avgälden för bostäder med upplåtelseformen hyresrätt
 beräknas efter xx kr/kvm BTA och varakr per år.

§ 2 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTTEN

Vid överlåtelse av tomträtten till bostadsrättsförening eller annan fri upplåtelseform upphör
 nedsättningen och denna överenskommelse att gälla. Tomträttsavgäld ska då utgå enligt
 tomträttsavtalet.

§ 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

Detta avtal har upprättas i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den 2015-07-07

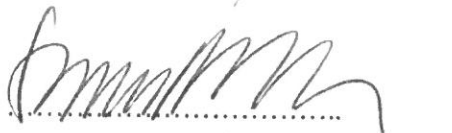
.....den

För VÄRMDÖ KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN


 Kommunstyrelsens ordförande

.....


 Kommunstyrelsens ordförande
 Stellan Folkesson
 Kommundirektör

..... 67

Gemensamma anläggningar inom centrala Gustavsberg

Gator och belysning

Gustavsbergsvägen
Idrottsvägen
Värmdövägen med förlängning
Ombyggnad gata väster om kyrkan
Blekängsvägen
Aspviksvägen/Skeviksvägen

Trafikplatser

4 stycken cirkulationsplatser

Gång- och cykelvägar

Gc-väg norr om Farstaviken
Gc-väg till Munkmora

Flyttning bef ledningar

Park och torg

Platsbildning Villagatan-Gustavsbergsvägen
Centrala parken / skulpturpark
Överdäckning av Farstaviken
Grönstråk Strandvik (Strandparken)
Brygganläggning

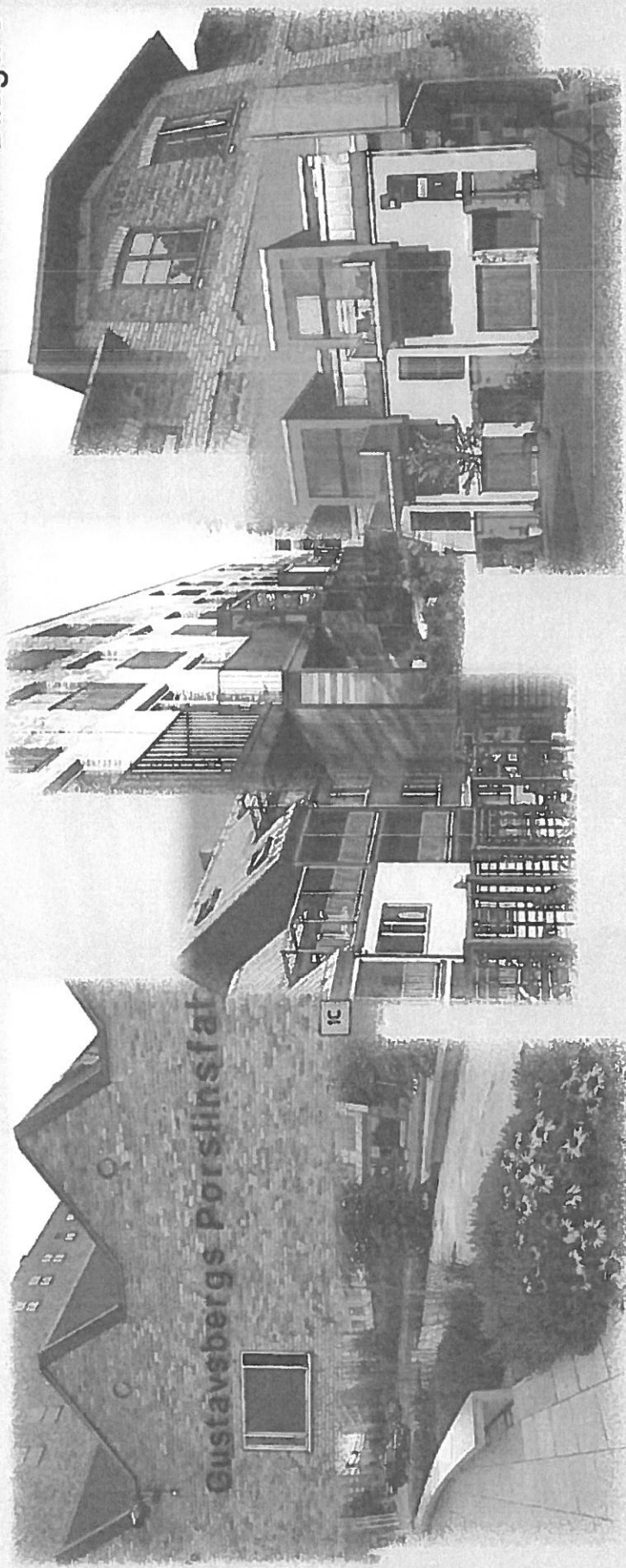
Marklösen och fastighetsbildning

Markföroreningar

Arkeologi

Projektledning, planering och genomförande

GLM

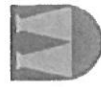


Detaljplan för

Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl fastigheter

Värmdö kommun

Planbeskrivning bilaga 1
Gestaltungsanvisningar



VÄRMDÖ KOMMUN

INLEDNING

Gestalttningsprogrammet utgör en del av detaljplan för Fabrikstaden, Gustavsberg 1:29 m fl. Det är en bilaga till exploateringsavtalet och är kopplat till detaljplanen genom en hänvisande planbestämmelse.

Avsikten med att upprätta ett gestaltningsprogram är att kommunen och byggherrarna gemensamt ska formulera bärande gestaltningsidéer och medel för att uppnå dessa så att genomförandeprocessen, det vill säga bygglovgivning, projektering och uppförande ska kunna underlättas. Gestaltningsprogrammet tydliggör exploatörernas och kommunens intentioner avseende estetik och kvalitet.

Gestalttningsprogrammet ska:

- Tydliggöra principerna för utformningen av områdets utemiljö
- Vara ett stöd vid projekteringen av områdets utemiljö
- Ge vägledning vid bygglov för ny bebyggelse och ombyggnad av befintlig bebyggelse.

MEDVERKANDE

I avsnittet Gestaltning har följande konsulter medverkat:

Illustrationer utemiljö, Fabriksparken

ÅWL Arkitekter genom Sara Revström och Sylvia Rodebäck

Illustrationer Gustavsbergs allé

Tyréns genom Ylva Johansson

Illustrationer gatunätet inom Fabrikstaden

Scheiwiller Svensson Arkitektkontor genom Björn Åström och Lena Sjöberg-Nilsson

Belysning

Sweco genom Anna Waernborg

Sammanställning, redaktion

WSP Stadsutveckling genom Eva Nyberg-Björklund

STADBYGGNADSUPPGIFTEN

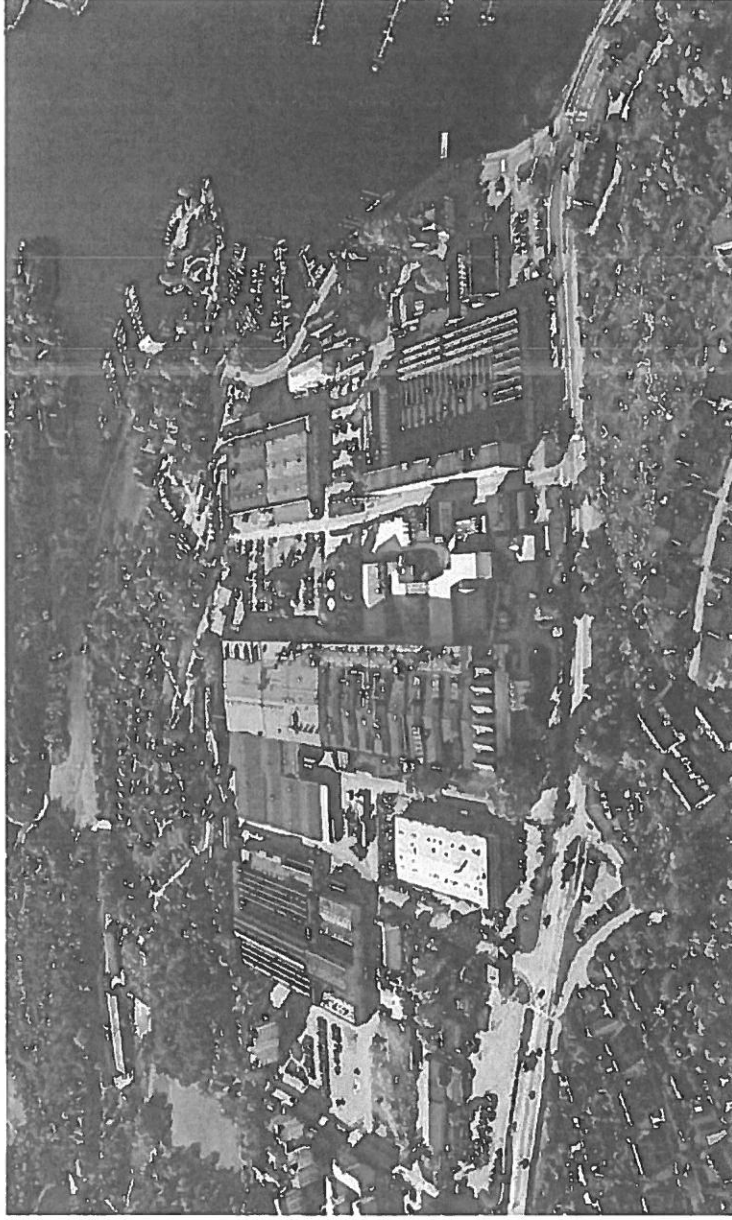
Fabriksområdet är en del av Gustavsberg som hittills varit stängt från övriga samhället. Tillträde har skett under arbetstid och då genom fabriksportarna. Området har varit omgärdat av stängsel och har man inte haft ärende hit har man inte heller vetat hur det ser ut innanför stängslet. Ändå har en stor del av befolkningen vistats här genom sitt arbete och många Gustavsbergsbor vet hur där ser ut.

Nu öppnas portarna och stängslet tas bort. En ny stadsdel med fabrikens miljö som signum skall formas. Stadsbyggnadsuppgiften blir att öppna området och låta det bli ett tillskott till hela Gustavsberg. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skall nyttjas för bostäder och verksamheter på ett sätt som lyfter fram industriarkitekturen från 1900-talets senare del. Kvarvarande verksamheter ska kunna fortsätta att bedrivas med viss anpassning även om bostadsbebyggelse kommer till i kvarteren bredvid.

Områdets struktur med bebyggelse kring gator i öst-västlig riktning ska bevaras och vara tydligt avläsbar i framtiden.

Tillgängligheten poängteras genom ett genomgående parkstråk i nord-sydlig riktning som utformas för alla åldersgrupper. Gustavsberg knyts samman.

Möjligheter till snabba och bekväma kollektivtrafikförbindelser till Stockholm och till övriga kommunen skall ges.



Områdets struktur med bebyggelse kring gator i öst-västlig riktning ska bevaras.

MP
FC

GATURUMMETS GESTALTNING

Gustavsbergs allé

Gustavsbergsvägens avsnitt mellan Charlottendal och Skär-
gårdsvägen ingår i projektet Framtidens Gustavsberg och ett
samordnat gestaltungsarbete pågår. Gustavsbergsvägen kallas
i projektet Gustavsbergs allé. I detta gestaltungsprogram
behandlas endast sträckan Industrivägen - Chamottevägen.

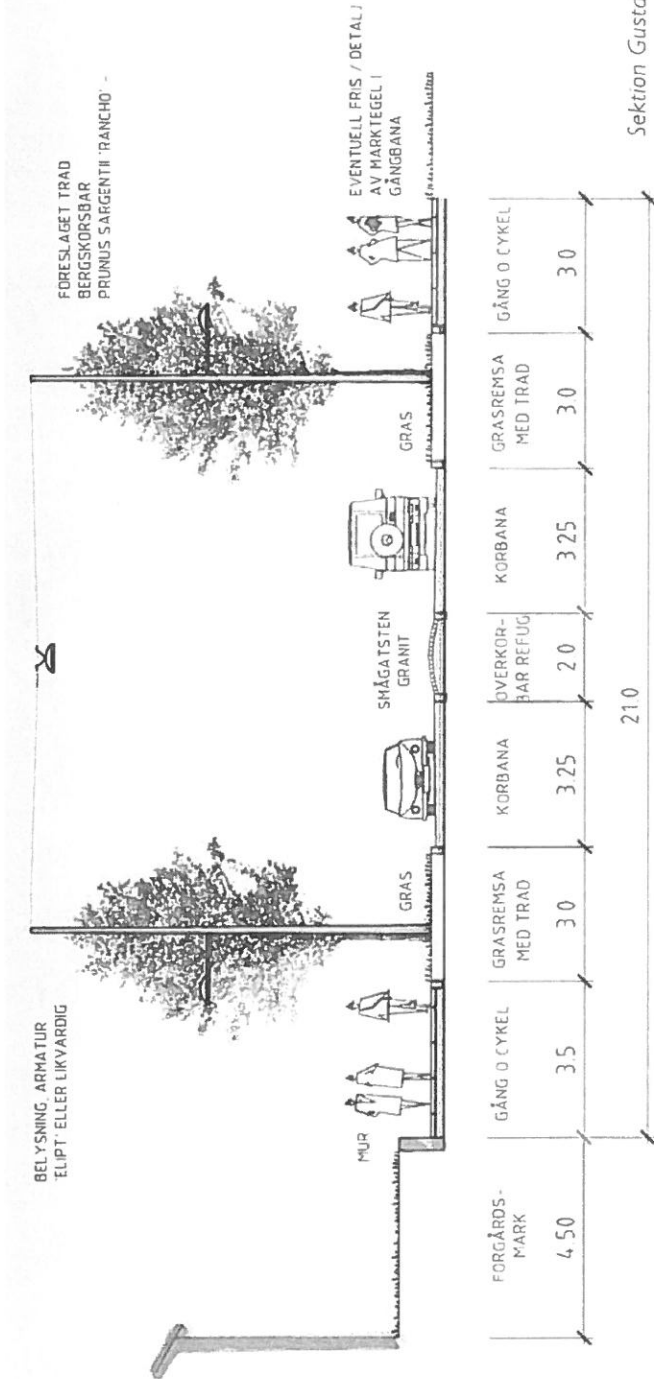
Gatusektion

Den föreslagna utformningen baseras på att högsta tillåtna
hastigheten är 40 km/tim. För att åstadkomma en stadsmässig
gata och för att minska Gustavsbergsvägens barriäreffekt har
en smal och jämbred gatusektion eftersträvt. Gatan förses
med en mittremsa på två meter som syftar till att visuellt
minska körytan. Gång- och cykelpassager längs Gustavsbergs
allé utformas som oreglerade övergångställen.

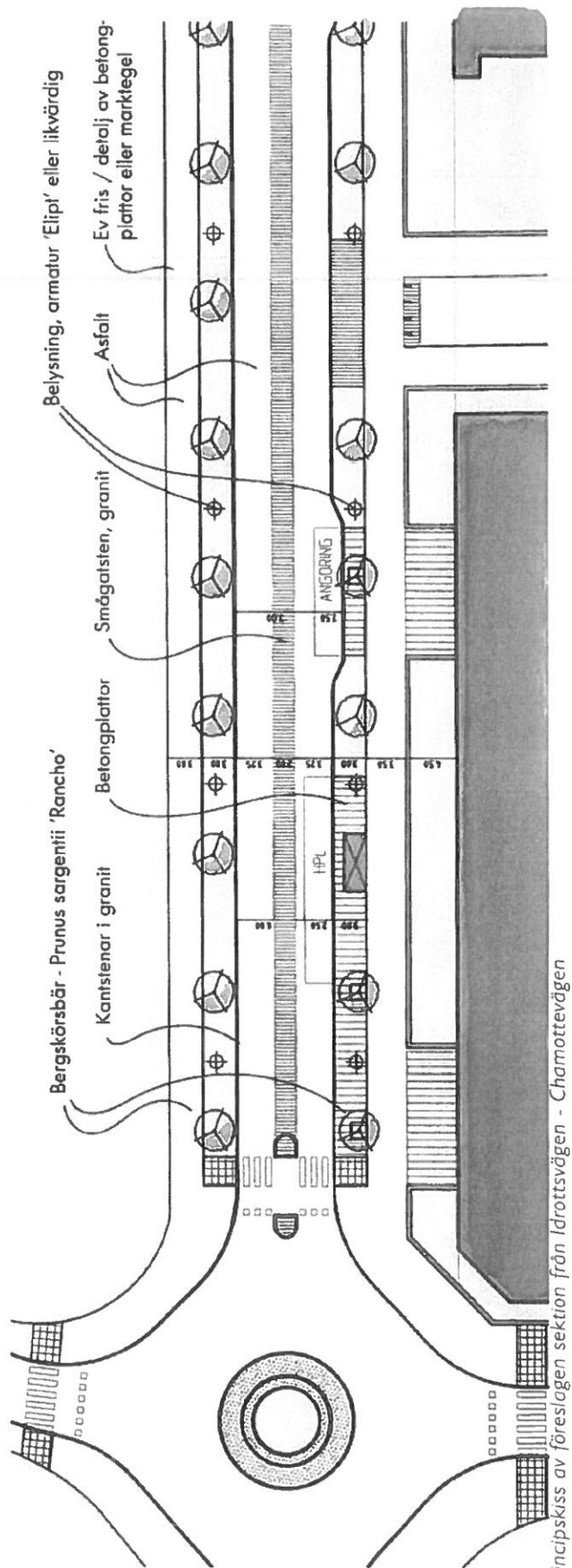
- Sektionen är jämbred längs hela sträckan. Det skapar
stadsmässighet och ger flexibilitet avseende t ex
hållplatser och korsningsplaceringar.
- Dubbelsidiga och dubbelriktade gång- och cykelbanor
ger en god standard för gående och cyklister och mins-
kar behovet att korsa gatan.
- Trädplantering med bergskörbär, cc ca 12 m och belys-
ning i gräsytor på båda sidor om gatan. Planteringen ger
gott om utrymme för snöupplag. Bortforsling av snö bör
därför inte vara nödvändig snörika vintrar.

- Busshållplatser längs rak körbanekant utan bussficka.
Personbilar kan mötas med god utrymmesstandard ut-
anför buss vid hållplats. Personbil – lastbil kan mötas med
något lägre utrymmesstandard.
- Förgårdsmark mellan gång- och cykelbana och ny bebyg-
gelse. (Kan fungera som reservat för eventuellt framtida
kollektivtrafikfält.)
- Överkörningsbar mittremsa av smågaststen.
- Kantstenar utförs i granit och förslagsvis läggs en fris /
detalj av marktegel eller betongplattor i ytterkant av
trottoar.

Detaljutformningen av mittremsan är viktigt för framtida
drift- och underhållskostnader. Remsan bör utformas så att
snöröjningen inte försvåras mer än nödvändigt.



Sektion Gustavsbergs allé



Principskiss av föreslagen sektion från Idrottsvägen - Chamottevägen

A MP
G

Gestaltning, växtmaterial

I framtiden kan vägen förstärkas med ett busskörfält i vardera riktning. Denna yta skulle i så fall kunna tas från förgårdsmarken eller så kan en träddrad utgå.

Utmed sträckan föreslås alléträdet bergskörsbär, *Prunus sargentii* 'Rancho', som är ett relativt smalkronigt träd som blir ca 8-10m högt. Det blommar med ljus rosa blommor i maj samt får en vacker röd höstfärg, jämfört med rödeken, som återfinns på sträckan Värmdö marknad till Idrottsvägen, är bergskörsbär ett mindre träd med ett mer samlat växtsätt, vilket passar den stadsmässiga karaktären. Vårblomningen och den fina höstfärgen ger en kvalitet till gaturummet. Skiljerem-sen mellan gång- och cykelbana och vägbana byter också material från stenkross till gräs, vilket förstärker den förändrade karaktären. Mittremsan på gatan beläggs med smågatsten och kantstenar utförs i granit.

För att ytterligare påvisa att man kommer in i ett mer stadsmässigt gaturum föreslås att de fyra rondellerna får en enkel men genomtänkt gestaltning som upplevs stadsmässig. För att betona rondellen vid Idrottsvägen som ska fungera som port till centrala Gustavsberg, ges denna lite extra karaktär gestaltningsmässigt. Förslagsvis kan man knyta an till den industrikaraktär som finns i området genom en robust gestaltning med tex marktegel som detaljer i gång- och cykelbana och/eller i rondellerna.



Föreslaget alléträd; *Prunus sargentii*, "Rancho"

Handwritten signature and initials.

Belysning

Gustavsbergsvägen vars planerade sektion har dubbelsidig trädallé med gång- och cykelväg utanför respektive trädrad behöver dubbelsidig belysning för att försörja ytor för GC-trafik, men också för att klara bilvägssektionen.

Stolphöjden ska inte överskrida 8 meter, separat arm för GC-belysningsarmatur på en lägre höjd, 4-5 m, ska användas. Stolparna ska placeras i samma linje som respektive trädrad.

Beroende på trädart och planteringsavstånd, kan det bli svårt att få ut ljuset på körbanan, även gc-vägen kan skuggas om stamhöjden är låg i förhållande till armaturena. För att slippa långa armar på stolparna och för att man ska kunna placera stolparna närmare träd kan linspända armaturer väljas. Ljuskällor får då fästas på linspännstolpar. (Dessa kan ha en något högre höjd än 8 m.)

Stolpar (både linspännstolpar samt vanliga stolpar) finns i koniskt såväl som avtrappat utförande. Koniska stolpar upplevs generellt något smäckrare och bör därför användas.

Armar bör vara enkla och raka i sitt utförande, dels för att passa in i den karaktär som området har, och dels för att ornamenterade armar snabbare känns daterade och kan vara svårare att ersätta vid skada, vilket är en nackdel ur ett drifts- och underhållsperspektiv.

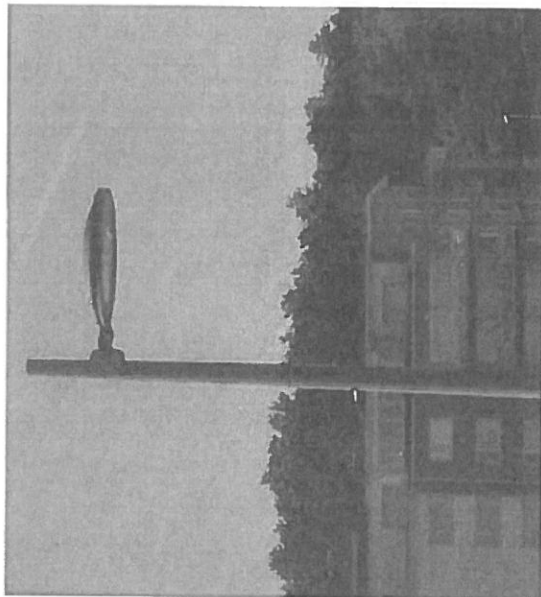
Stolpar och armar bör lackas eller termoplastas, i samma kulör som övrigt gatumöblemang (en grå kulör).

Ljuset ska ha god färgåtergivning förmåga (minst Ra 80 eller motsvarande) och en färgtemperatur mellan 2800-3500K, vilket motsvarar ett varmvitt-vitt ljus. Ljuskällan ska vara driftsäker och energisnål, och åldras utan att ljus kvaliteten avsevärt försämras. Tänkbara alternativ kan vara keramisk metallhalogen longlife, eller en standardiserad och utbytbar LED-produkt, typ Philips Fortimo, sen det säkerställs att den bibehåller ljus kvaliteten även när den har åldrats.

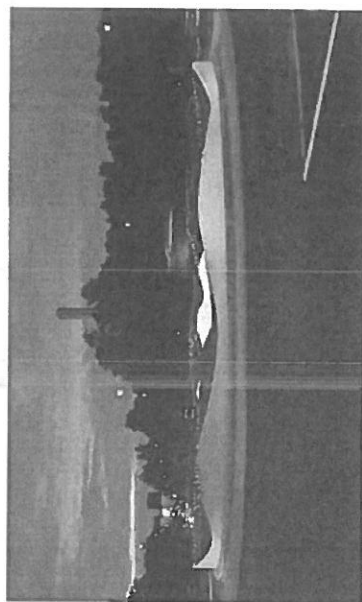
Effektreduering av ljuset vissa tider skulle kunna vara lämpligt på större bilvägar där biltrafiken är den dimensionerande faktorn. Eftersom det i dagsläget har visat sig svårt att dimra urladdningslampor som metallhalogen utan bieffekter, och man på sikt tror att LED-tekniken kommer att dominera även gatubelysningen, kan extra tomrör förläggas i samband med anläggningen som senare vid ett tekniskt skifte kan användas för signalkablar.

En planglasarmaturfamilj med ett passande formspråk ska användas inom området. Armaturfamiljen ska medge såväl armmontage som linspännsmontage, och lämpa sig för upphängning inom hela spannet 4-8 m. Det kan till exempel vara Eclatec "Elipt" eller Louis Poulsen "Icon" eller likvärdig.

De platser som lämpar sig för effektbelysning inom gatuumrådet är rondeller eller korsningar, beroende på utformning. Belysningen ska i så fall understryka rondellens/korsningens arkitektur och får inte vara bländande för trafikanterna.



Exempel på armatur, Eclatec Elipt, planglasarmatur med vägoptik



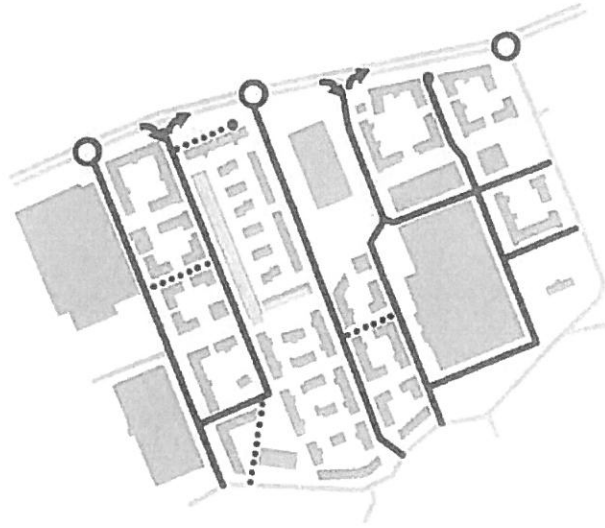
Exempel effektbelysning i rondell

Gatunätet inom Fabriksstaden

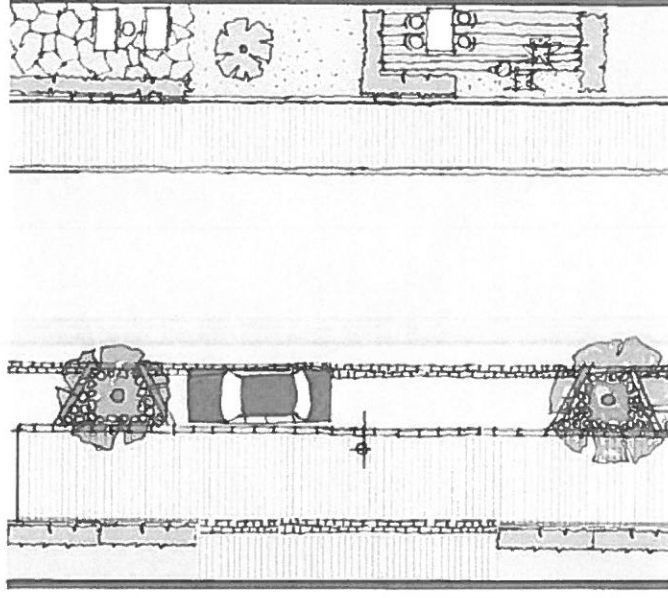
Trafikförsörjningen sker huvudsakligen i östvästlig riktning och fyra "huvudgator" (på plankartan angivet som lokalgator) anger riktningarna för såväl trafik som genomblickar i området. Huvudgatorna poängteras genom sin bredd, utformning och trädplanteringar. De kompletteras av "gränder"; trånga gatorum där biltrafik och gående samsas på samma yta.

Utformning av huvudgator

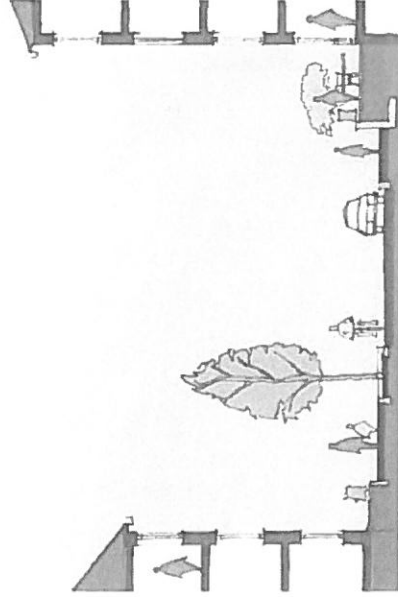
Gatorna kantas på den södra sidan av träd vilka sätts i planteringsytor med ett c-c på 15 m, med kantstensparkering där emellan. Gångbanor finns på gatornas båda sidor, med en rad av belysningsstolpar placerade på träsidan. Trottoarer och kantstensparkering beläggs med betongplattor, medan körbanor asfalteras. Samtliga kantstenar i fabriksområdet ska vara av granit.



Huvudgator och gränder (Bild bytes)



Utformning huvudgata



Sektion huvudgata

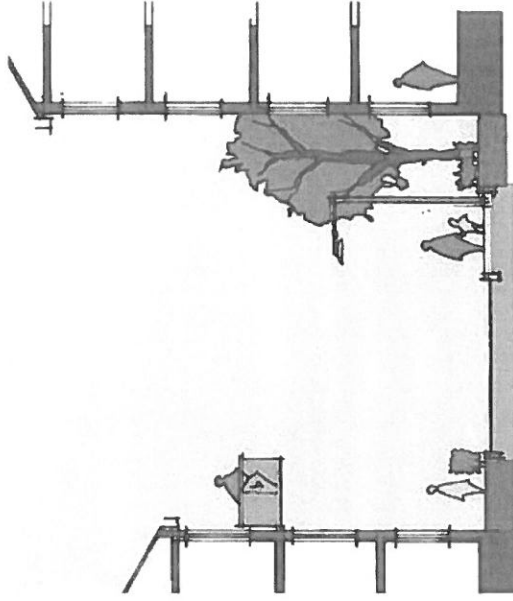
Utformning gränder

Gränder är körbara gångvägar av lägre dignitet. Gränderna går huvudsakligen i nord/sydlig riktning. Gränderna fungerar som "shared spaces" dvs gående och bilister delar utrymmet.

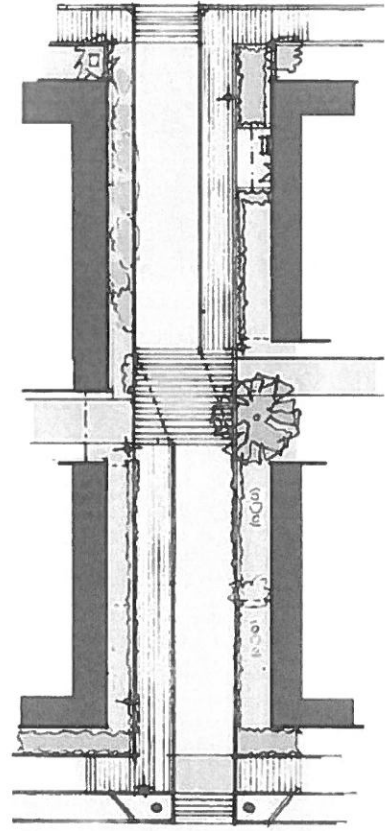
Gränder ska ges en riktningsförskjutning för att minska farten och öka uppmärksamheten. Gränder när man via ett farthinder i dess början och slut.

Gränder ska ha:

- Kantstenar av granit
- Köryta av asfalt
- Markering av gatsten vid tex riktningsförändring



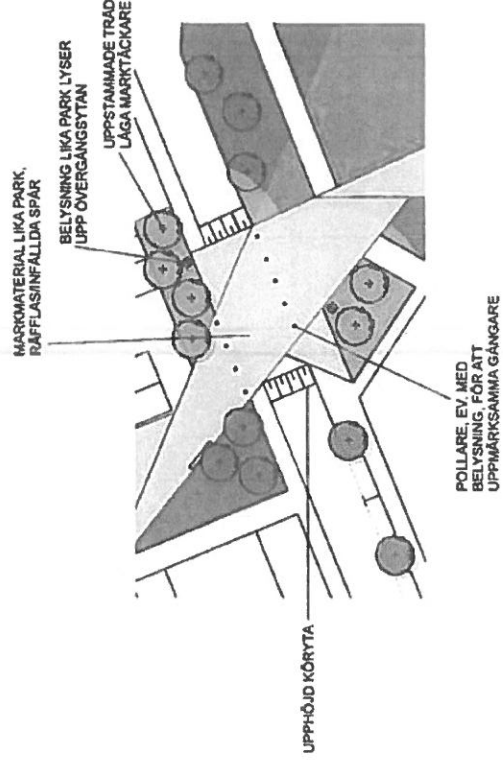
Sektion gränd



Utformning gränd

Övergångar gata/park

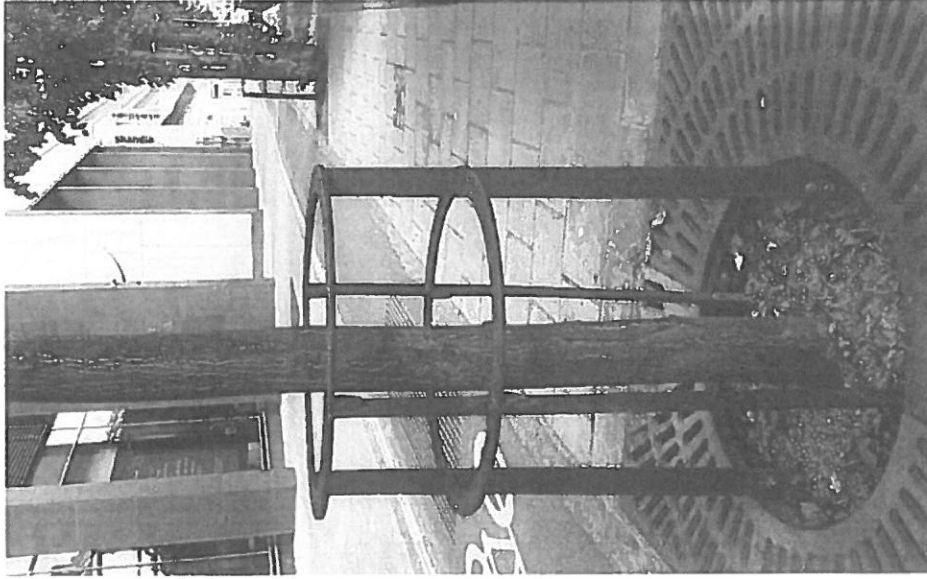
Vid några platser korsar parken gatunätet. Här ska parken råda över gatorna, gående och cyklister ska råda över biltrafik. Flera åtgärder krävs för att göra övergångarna säkra och tillgängliga. De ska vara upphöjda och göras taktila. Övergångarna belyses särskilt och god sikt ska råda, träd ska vara uppstamade och undervegetationen låg. För att bromsa upp rörelserna från parken kan pollare placeras just innan övergången. Dessa ska dock placeras med ett avstånd som möjliggör framkomlighet för räddningsfordon. Stor omsorg ska läggas i utformningen av övergångsytorna.



Utformning övergång gata/park

Markmaterial, utrustning

Runt träden placeras stamskydd, till exempel JOM 510108 från järn i offentlig miljö.



JOM stamskydd 510108, järn i offentlig miljö

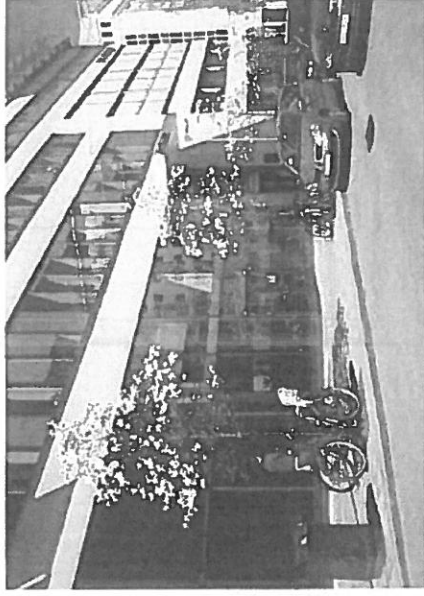
Handwritten notes: a heart symbol, 'Gn', and 'MP'.

Möbler, skräpkorgar, cykelställ, belysningsstolpar och annan utrustning av metall ska lackeras i en karaktäristisk kulör som ska vara samma inom hela fabriksområdet, exempelvis oxidröd RAL 3009. Utrustning och möbler ska vara av en enkel men formstark design.

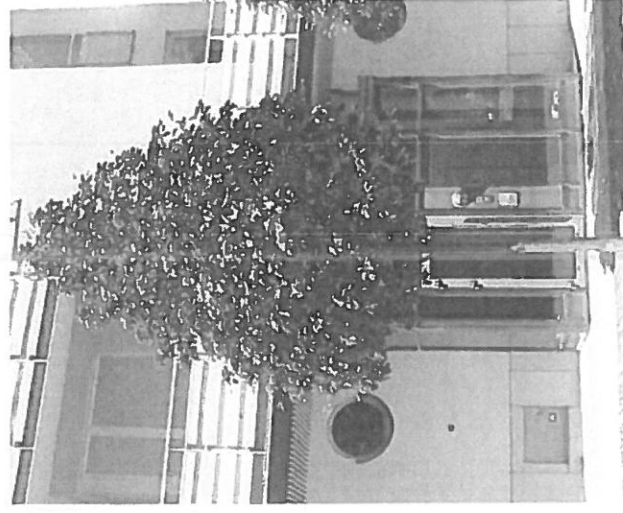


Bänk Vilette

Fabriksområdets gator ska på ena sidan kantas av träd. Det ska vara ett robust träd med friskt bladverk som tål gatumiljö, med en storlek anpassad till den omgivande bebyggelsens skala. Som stomträd kan exempelvis silveroxel användas. Intill byggnader i större skala, såsom Badkarfabriken, kan större träd som robinia eller lönn 'Cleveland' användas. I de mindre tvärgående gaturummen, gränderna, och på andra enstaka platser planteras blommande träd av mindre storlek, exempelvis magnolia eller prydnadskörbär. Samtliga träd ska ha högstam, med stamomfång på minst 20-25 cm för de större och 18-20 cm för de mindre. Träd med E-plantestatus ska användas där det finns för arten. För att ge gatuträden optimala växtbetingelser placeras de i en planteringsyta av marktäckare, tex. waldsteinia eller näva.



Japansk magnolia



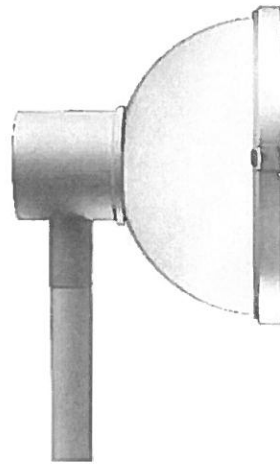
Silveroxel

Belysning

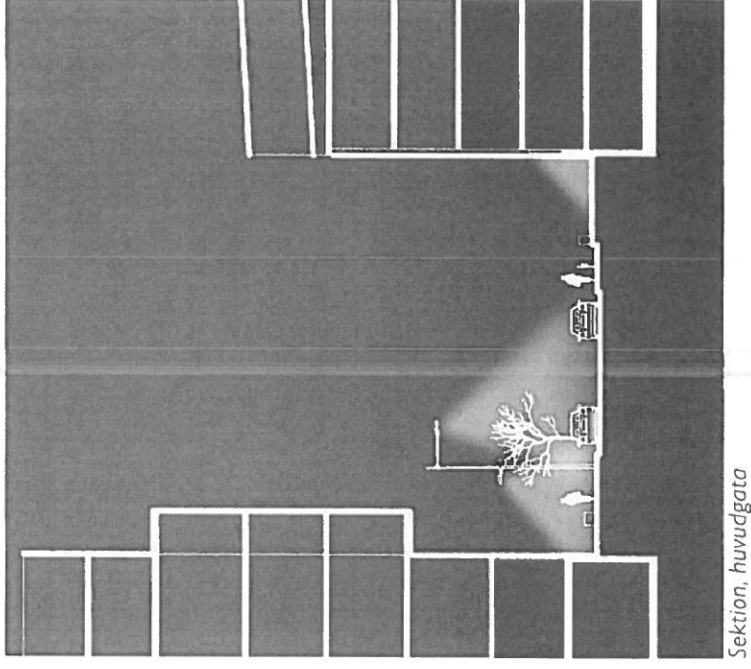
Samma armaturfamilj, stolpmodell och färgsättning som på Gustavsbergs allé ska användas på lokalgatorna. Upphängningsätt, armlängd, stolphöjd och lampeffekt (W) kan däremot skilja eftersom lokalgatorna har lägre ljusbehov och annan utformning än Gustavsbergs allé.

Lokalगतornas sektioner skiljer sig åt, men så långt som möjligt (utan att belysningens funktion blir försämrad) bör man försöka hålla sig till en huvudsaklig belysningsprincip. Stolphöjden ska inte överstiga 8 m och helst vara lägre. Stolpe föreslås placeras ca en halv meter från trottoarkant på parkeringssidan, och förses med en arm ut mot körbanorna och en mindre arm lägre ner (ca 4-5m) på stolpen in mot gångbanan. På så sätt säkerställer man att en gångbana per lokalgata har en bra belysning.

Längs gränderna vars sektion skiljer sig helt från lokalगतorna, ska det finnas möjlighet att fästa armaturerna på arm i fasaderna.



Exempel armatur: Targetti-Poulsen Icon



Sektion, huvudgata

FABRIKSPARKENS UTFORMNING

Genom hela området löper Fabriksparken som erbjuder ett skyddat och lugnt promenadstråk med aktiviteter för alla åldrar. Ytor för lek varvas med blomstrande platser för vila och här skapas många möjligheter till möten. Det ska även gå att cykla i parkstråket, men det sker på de gäendes villkor. Parkens mått varierar efter sträckan, men hålls samman genom en stark utformning och enhetliga material. De kringliggande bostädernas grönskande förgårdsmark breddar parkrummet och ger ytterligare liv åt stråket.

Parkstråket delas in i avsnitt, där de smalare delarna benämns Stråk, det bredaste partiet Parken och en underbyggd, mer hårdgjord del i Torget.

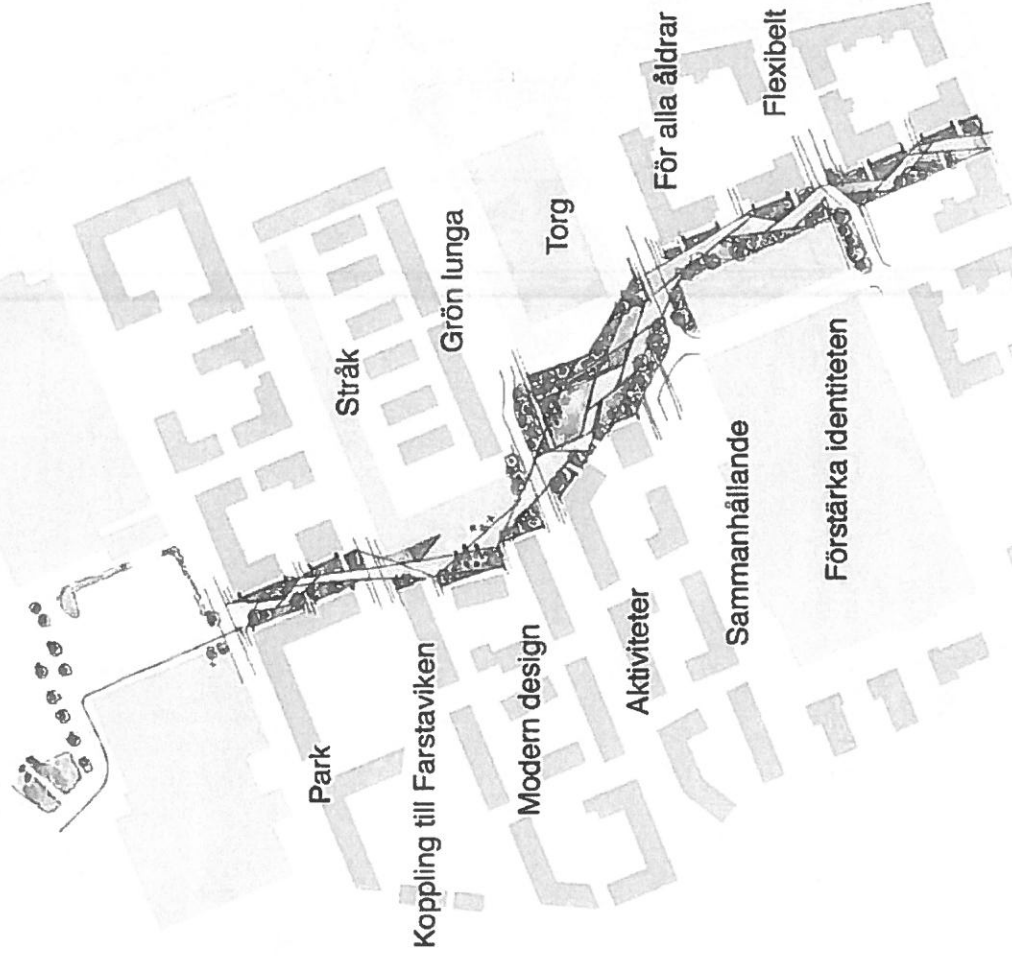
Markmaterial

Kreativitet, flexibilitet och modernitet ska genomsyra valet av material i parken. Markbeläggningen ska möjliggöra olika typer av aktivitet, vara tillgänglig och ha ett estetiskt värde. Den utgörs av en stomme i tre delar: mitt i promenadstråket finns ett hårdgjort stråk av platsgjuten betong, med ett infällt mönster som både sätter gångstråkets form och kan utnyttjas till att skapa funktioner av olika slag. Det hårdgjorda stråkets bredd är aldrig smalare än tre meter, men utformas som en serie av ytor istället för en gångväg. På aktivitets- och lektytor angränsande till betongytan läggs kulört, gummiastfalt som gjuts på plats. Gummiastfalt och betong kompletteras av sammanhängande gräsytor som utgör den tredje delen av parkens golv.

På flera platser kantas parken av upphöjda uteplatser som vänder sig ut mot parkrummet. Murarna som här möter parken ska utformas med stor omsorg och ha någon form av inslag av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.

För utformning av övergångar park/gator se "Gaturummets gestaltning".

FABRIKSPARKEN



Fabriksparken binder samman Fabriksstaden

Lek och aktiviteter

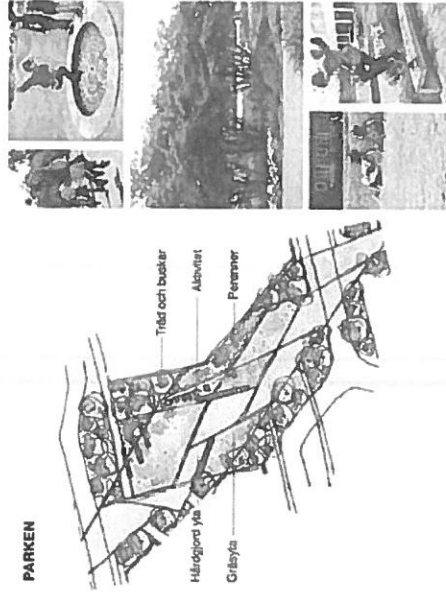
I parken ska finnas plats för olika typer av lek och aktiviteter för alla åldrar. Aktivitetsytorna ska finnas som en sekvens genom hela parken och gärna kunna utnyttjas på flera olika sätt. Ytorna ska vara integrerade med varandra och med lugnare sittytor för att också fungera som mötesplatser.

Lekytor med särskild lekutrustning ska präglas av fantasi, experimentlusta och tala till flera av människans sinnen.

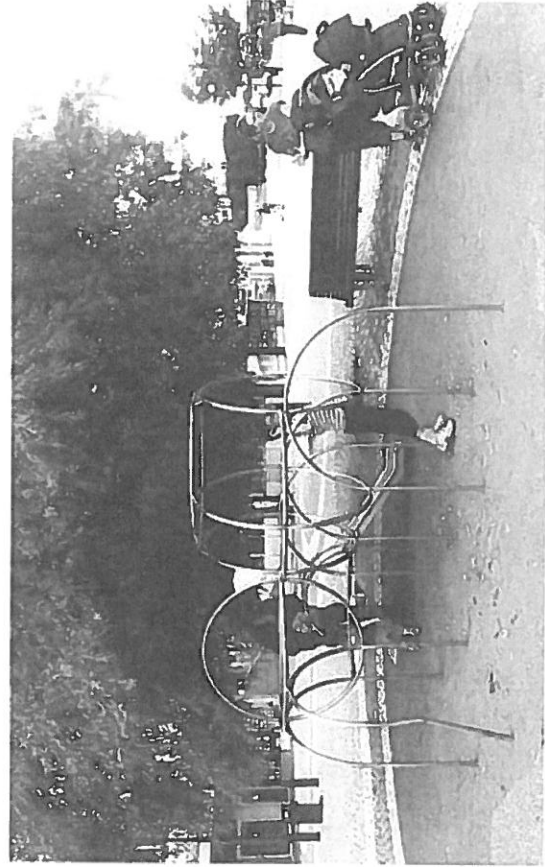
Lekutrustningen ska vara en del av samma formspråk som övriga parken; inspirerande och roligt för barnen, nyskapande, gediget och vackert att se på. Den ska kännas som en del i parkens helhet och passa in i karaktär och material. Lekytorna får gärna utformas i samarbete med en konstnär. Ett exempel på lekutrustning som både har ett skönhetsvärde och ett högt lekvärde är Ingegerd Harvards lekskulpturer.

Utrustning

Fabriksparkens utrustning ska vara lekfull och mångsidig, men gedigen och av god kvalitet. Formspråket ska vara industriellt, kraftfullt och gediget och samtidigt enkelt, lättamt och kontrastera vackert mot grönskan. Parken ska genom sin möblering göra det möjligt för människor att mötas, vistas och ska kunna användas av alla på olika sätt. Möbler ska gärna fungera både som sittplats och som "lekutrustning", såsom bänken Villette från Escofet.

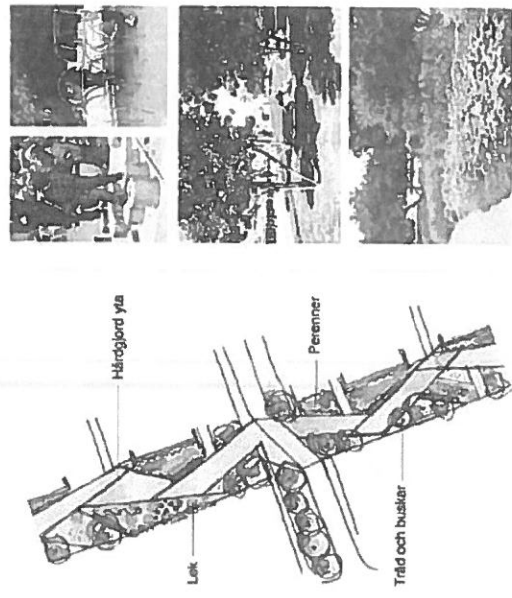


PARKEN



Exempel lekskulptur

STRÅK



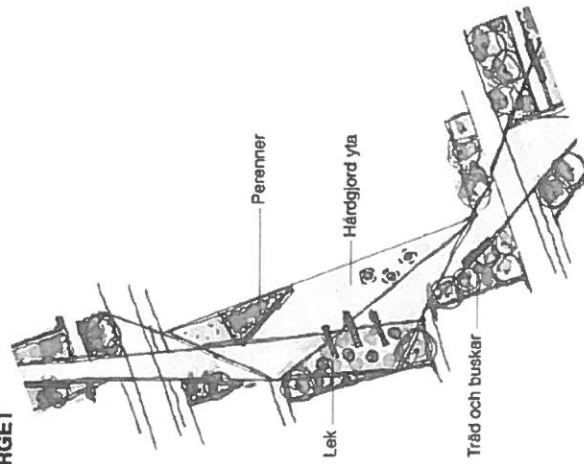
Växtmaterial

Fabriksparkens växtlighet ska genomgående vara grönskande och frodig. Den ska vara områdets lunga och gröna nav. Det ska finnas träd, blomstrande planteringar och gräsytor i avgränsade ytor som följer parkens formspråk och som skapar skilda rum för olika aktiviteter. Undanskymda platser och buskage som skymmer sikt ska undvikas, det ska vara genomskiktligt och öppet för att skapa en trygg miljö. Därför används främst uppstammade träd och buskar, tillsammans med perenner och låga buskar, som skapar rumsindelningen. I parkens växtmaterial finns en röd tråd i form av vissa karaktärsträd och buskar som återkommer, men parkens skiftande karaktär avspeglas också i växtvalet.

I de smalare delarna, "Stråk", samverkar planteringarna med de närliggande husen. Här är växterna sammanhållna och arkitektoniska i sitt uttryck och skapar ett grönt rum tillsammans

med uteplatserna. De gröna väggarna förstärks med klätterväxter där detta är möjligt. Exempel på växtmaterial i stråken är bokhäckar, naverlönn och klätterhortensia. Där parkrummet öppnar upp sig och blir bredare, "Parken", finns plats för större lövträd med spännande karaktär som tillsammans bildar ett litet arboretum. Vanligare träd som silverlönn och prakhäggmispel blandas med mer exotiska arter som till exempel gleditsia och snödropsträd, med underplantering av låga buskar som tuvsnöbär. Gräsytor och de hårdgjorda aktivitetsytor ramar in av fält med grönskande och blommande planteringar. I parkens fortsättning i riktning mot hamnen ligger "Torget". Här är parken underbyggd och mer hårdgjord med färre planteringar. Mindre prydnadsträd och perennytor utgör smycken intill lektyr och sittplatser. Växterna är tåliga med tydlig karaktär, som exempelvis körsbär och lavendel.

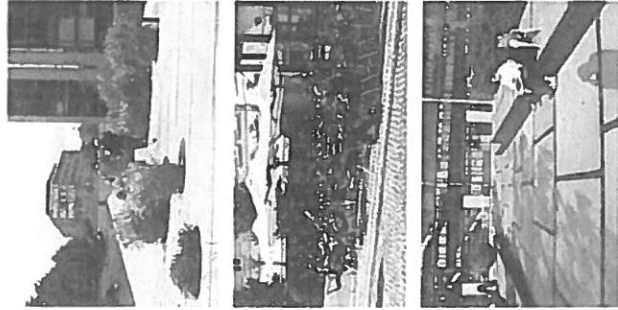
TORGET



Exempel planteringar i parken



Exempel planteringar i parken



Gräns mot verkstaden

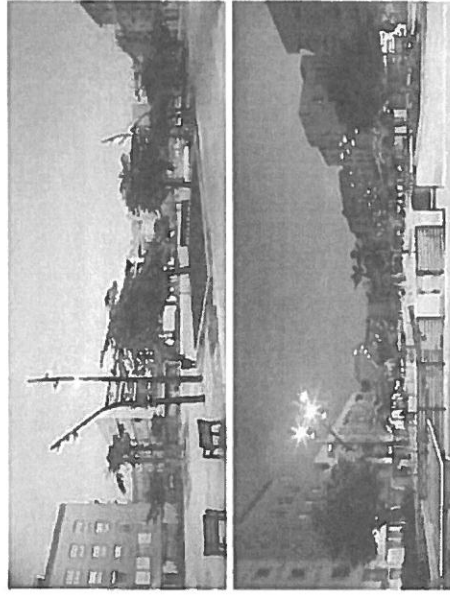
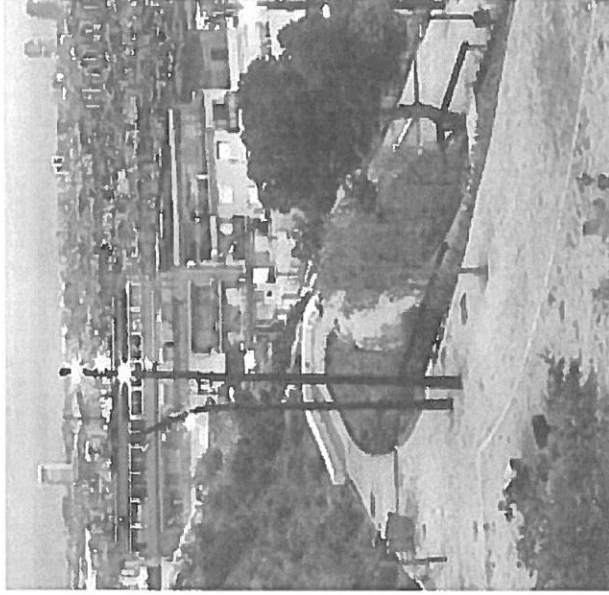
På östra sidan av det stora centrala parkrummet ligger idag en bilverkstad, vars tomt i en framtid kan komma att byggas med bostäder. I utformningen av de angränsande yorna ska hänsyn tas till en eventuell framtida ombyggnad, samtidigt som utformningen ska vara gedigen och ha ett skönhetsvärde. Då en nivåskillnad råder idag anläggs en stödmur i betong mot bilverkstaden. Mot parken, ovanpå och framför muren anläggs ett plank som målas i områdets signumkulör.

Belysning

Gångstråket kommer att ha en varierande bredd och riktning, något som belysningen bör anpassas efter, och därmed avvika från det generella förslaget som tas fram för projektet "Framtidens Gustavsberg". Eftersom ytan inte är tänkt som ett cykelstråk, är behovet av ett jämt ljus inte lika viktigt. Här kan man istället arbeta med stolpar med en särpräglad karaktär, för att understryka gestaltningen på platsen, med omsorgsfullt formgivna strålkastare som kan riktas åt olika håll. Stolpsplaceringen blir då friare, och man har goda möjligheter att skärma av ljuset med linser, raster och andra bländskydd, för att inte störa de omkringboende. Ljusgestaltningen blir också mer skräddarsydd till platsen, se vidare under effektbelysning.

Effektbelysning kan ge en ökad möjlighet att läsa av en plats, känna igen sig och göra det lättare att orientera sig när det är mörkt. På rätt plats kan en bra effektbelysning också skapa och/veller lyfta fram arkitektoniska kvaliteter och öka trygghetsupplevelsen.

Effektbelysning i parkstråket, och på vissa husfasader är önskvärt. Belysningen ska utformas så att den inte blir störande, varken inifrån lägenheterna eller för de som vistas i området. Blinkande ljussken ska därför undvikas helt, likaså bör man vara försiktig med färgat ljus. Ljuset ska vara avbländat, och gärna indirekt. Ljushöjden ska vara väl avvägd mot omgivningens ljusnivåer.

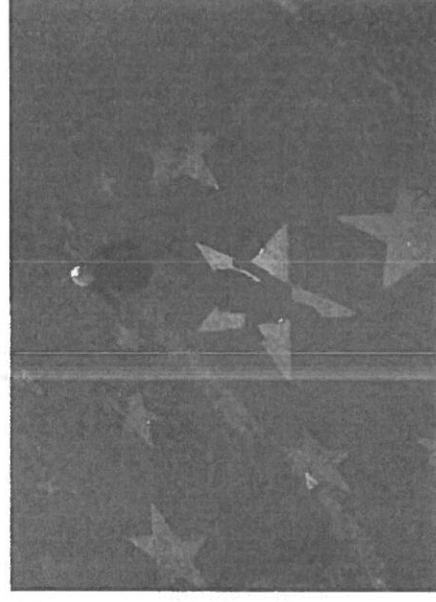


Exempel belysning i parken

Belysning av träd ska göras så att man tar hänsyn till trädets förmodade tillväxt. En omriktbar lösning är att rekommendera för unga träd. Hänsyn till årstidsväxlingar måste också göras. Belysningen får inte plötsligt bli bländande för de boende när löven faller av. Den stomme av belysningslösning som föreslås genom Fabrikstadens parkstråk gör detta möjligt. Här finns också utrymme att använda sig av ett lekfullt ljus i form av till exempel Goboprojektioner på de generösa gångytorna på några utvalda platser längs stråket. Byggnadernas portbelysning, ljus inifrån glasade partier etcetera, fungerar också som ett slags fasadbelysning, och bör därför utformas omsorgsfullt.

Färgåtergivningsförmågan är särskilt viktig i parkmiljöerna. LED (ej för kallvitt), eller 35-50 VV keramisk metallhalogen är exempel på lämpliga ljuskällor.

Samma krav på ljuskällans kvalitet ska gälla för park som för gata.



Exempel på effektbelysning (Goboprojektioner?)

BYGGNADSUTFORMNING

Tillkommande bebyggelse

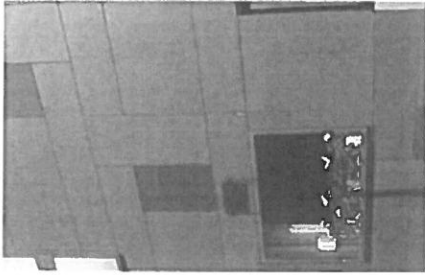
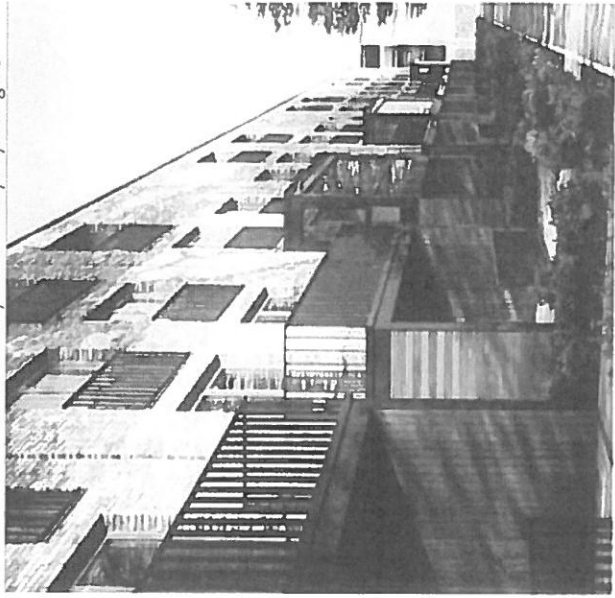
Mot gata och park

Ett genomgående tema för den nya bebyggelsen är enkelhet med utgångspunkt i den industrihistoria som skall genomsyra intrycket.

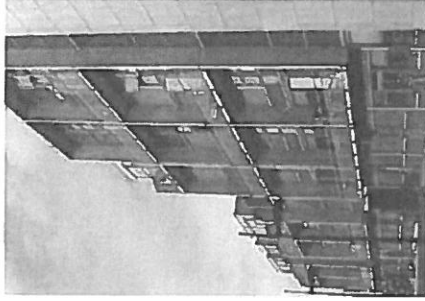
Exempel på detta är enkla material som puts och tegel vilka sedan i enskilda detaljer kan förfinas. I fasaderna kan andra material dyka upp som skivmaterial, plåt och trä. Fasaderna ges varierade uttryck genom enstaka färgaccenter och komplement i form av burspråk och balkonger där andra material kan användas. Antal våningar ska varieras inom varje kvarter.

Entréer ges en tydlig och inbjudande karaktär genom att utformas ljusa och öppna. Skärmtak och en sittbänk kan komplettera intrycken.

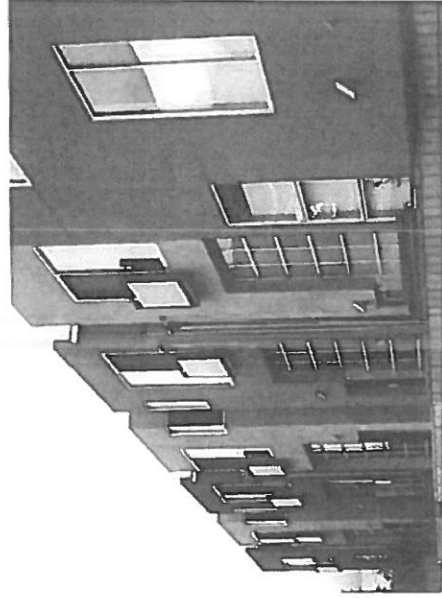
De olika husens varierade volym understryks ytterligare

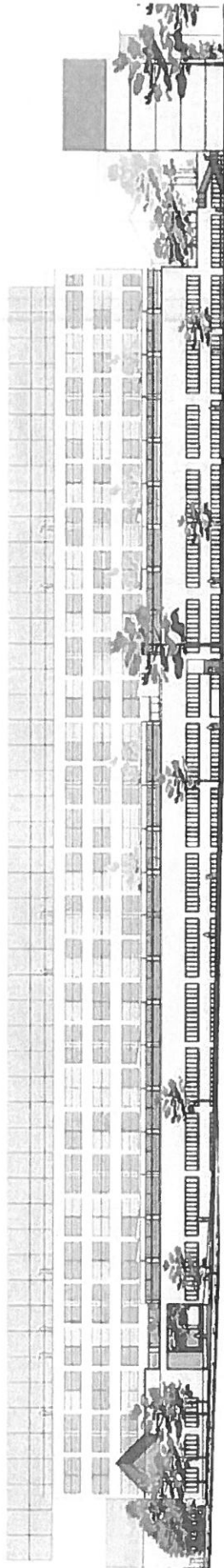


Enskilda fasaddetaljer kan förfinas

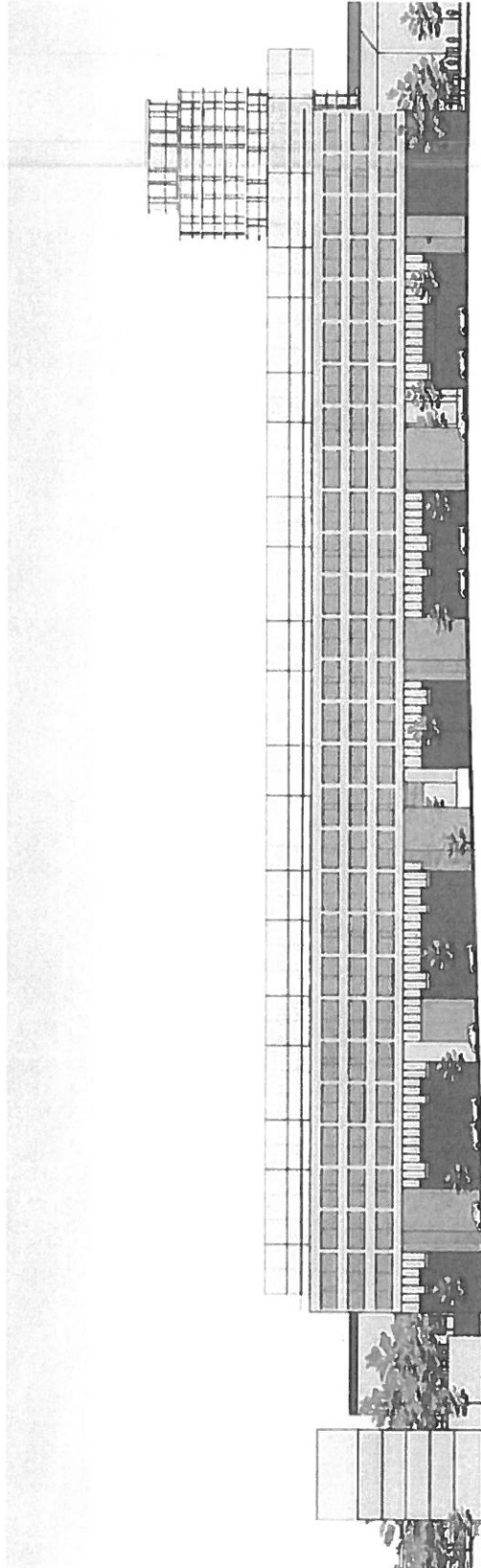


Enkla material som puts och tegel används mot gatan





ELEVATION HOT SÖDER



ELEVATION HOT NORR

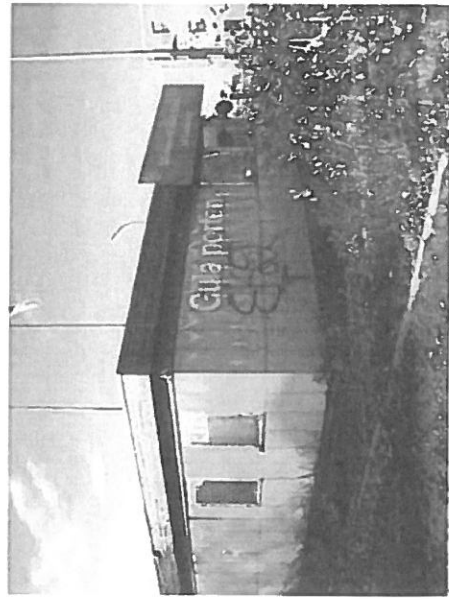
MP
✓
GH

Gula Porten, portvaktstuga (klass II)

Fabriksområdet har sedan 1800-talet haft portvaktstugor. Efter att KF hade tagit över 1937 till-kom vaktstugor till områdets nya delar. Idag återstår från KF-epoken endast Gula porten från 1970. Gula porten har en tidstypisk arkitektur av samma modernistiska märke som det samtida kontorshuset Glashuset i hamnen. Byggnaden föreslås bevaras och få en användning anpassad efter det kulturhistoriska värdet.

De särdrag som ska bevaras är:

- Fasaden, såväl material som färgsättning.
- Den modernistiska byggnadsutformningen



Portvaktstugan

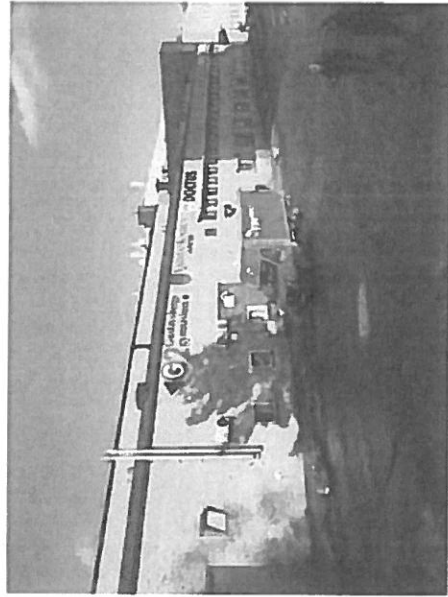
Badkarsfabriken, BKF (klass II)

Fabriksområdet slutar i söder med en stor huskropp i gult tegel vars västra del byggdes 1947 som fabriksbyggnad för tillverkning av badkar och fasadplåtar. Åren 1964-65 byggdes fabriken ut för pann- och kylmaskintillverkning. Utbyggnaden är lätt att urskilja genom sitt platta tak och genom det smala indragna entré-partiet med emailerad fasadplåt mellan de två byggnadskropparna.

Byggnaden utgör klassisk industrifunktionalism. Klassningen gäller även för kylskåpsdelen från 1965, en för industrilandskapet karaktärsfull byggnad med arkitektoniska värden i sin påtagliga monumentalitet. Byggnaden bevaras i sin helhet och kan användas för industri, kontor, utbildning och viss handel med skrymmande varor till exempel båtar.

De särdrag som ska bevaras är:

- Byggnadens drag av klassisk "industrifunktionalism".



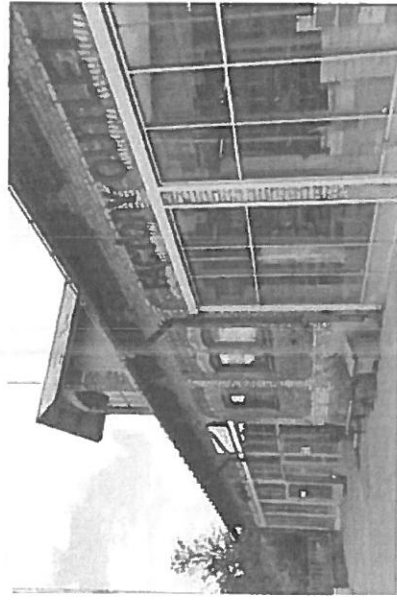
Badkarsfabriken

Västra portvaktstugan och Stallet

Västra Portvaktstugan byggdes 1888 i tegel tillverkat av fabriken.

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.

- Förändringar av byggnadernas exteriör får inte ske med undantag av återställande av fasaddetaljer till ursprungligt utförande så långt möjligt. Förändringarna ska utarbetas i samarbete med antikvarisk expertis.



Stallet har förändrats under senare tid

Handwritten signature and initials.

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Bostadsgårdarna

Bostadsgårdarna i fabriksområdet är halvöppna och bjuder det offentliga rummet på grönska. Tillsammans med parken och gatuträden skapar gårdarna fabriksområdets grönsstruktur. Gårdarna får inte stängslas in och det är viktigt att de utförs gröna med både träd och buskar. För gårdar som är underbyggda av garage säkerställs en tillräcklig jordmån.

På gårdarna finns privata uteplatser längs med fasaderna, som avgränsas genom häckplanteringar. Gemensamma sittplatser placeras i soliga lägen och lek möjligheter för yngre barn ska tillgodoseas.

Förgårdsmark

Upphöjda privata uteplatser uppförs på kvarterens södra och västra sidor. Marken ska vara tillräckligt bred för att kunna planteras utanför balkongernas utbredning. Mot gatumarken avgränsas uteplatsen med hjälp av en betongmur med krönsten av svensk, mellangrå granit. Räckena ska vara genomskiktiga. Uteplatsernas grönska ska vara tillgodo för gaturummet och murarna får därför inte vara högre än ca 1,3 m. Om högre höjder krävs kan förgårdsmarken terrasseras. Förgårdsmarken på kvarterens norra och östra sidor kan utföras smalare.

När murar vetter mot parken ska de utformas med stor omsorg och ha någon form av spår av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.



Exempel upphöjda uteplatser

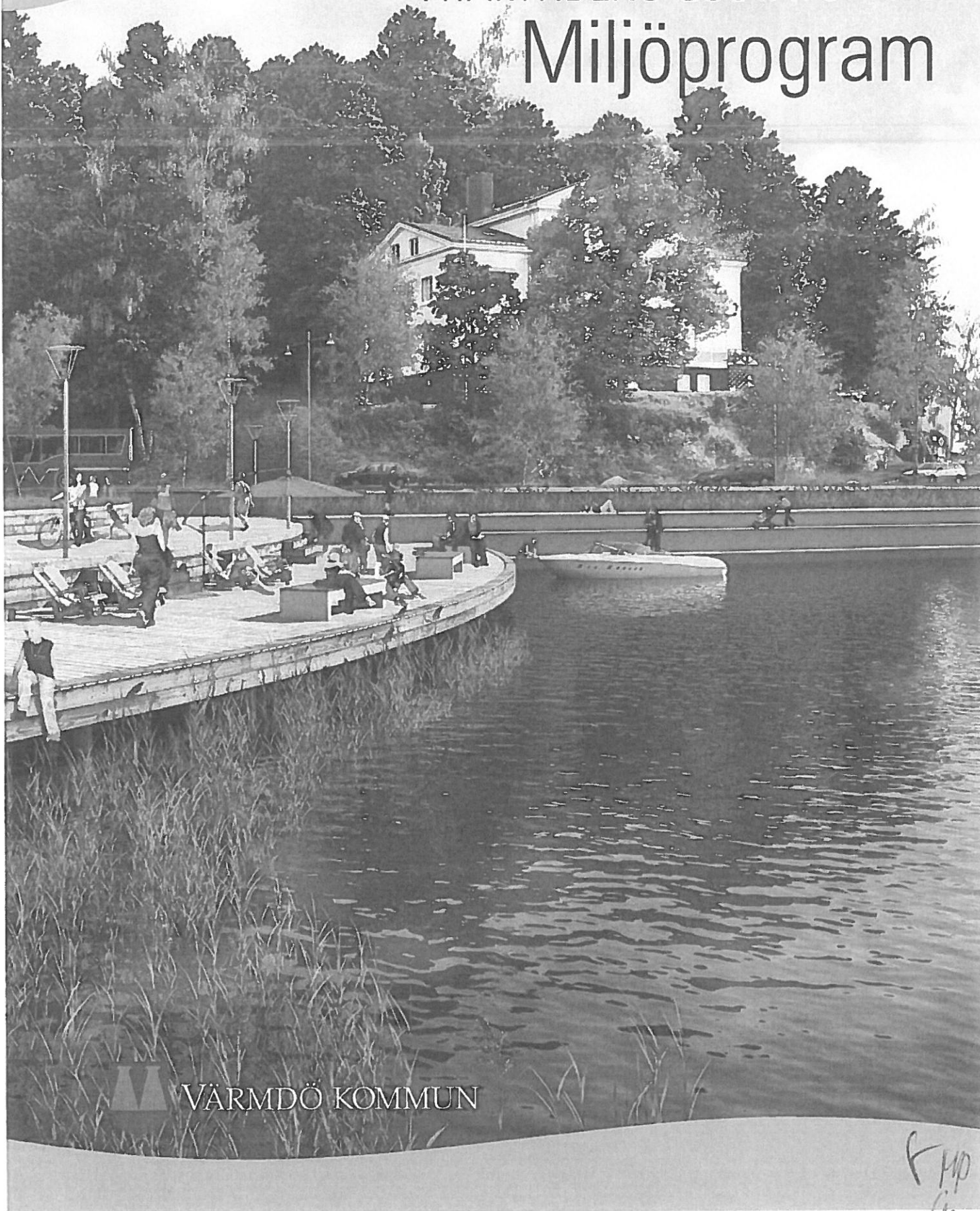


Exempel upphöjda uteplatser

Miljö-
program

Bilaga 6

FRAMTIDENS GUSTAVSBERG Miljöprogram



VÄRMDÖ KOMMUN

KMP
Gn



Från vision till verklighet



Värmdös vision 2030 är ett hållbart samhälle där naturens lugn förenas med ett pulserande lokalt samhälle. Grunden är lagd med den utvecklingsstrategi som formulerats i kommunens Översiktsplan 2012 – 2030. Viktiga ställningstaganden för en hållbar utveckling har även gjorts i kommunens Klimat- och energipolicy. Det finns en bred politisk enighet om att all planering ska inriktas på att skapa ett tryggt och attraktivt samhälle som stimulerar en hållbar livsstil.

I ett hållbart Värmdö byggs nya bostäder främst i tätorter nära kollektivtrafik. En hållbar utveckling baseras även på kraftig utbyggnad av vatten och avlopp, utveckling av kollektivtrafik samt effektivare energianvändning. Sociala aspekter på en mer hållbar utveckling är att skapa ett bostadsutbud med skola, vård och omsorg nära. Ekonomisk bärkraft nås genom att planera och budgetera inom givna ekonomiska ramar.

Detta miljöprogram har tagits fram för att förtydliga kommunens krav på insatser för en hållbar utveckling i samband med detaljplanering av Framtidens Gustavsberg. Programmet är en utveckling av kommunens inriktningsbeslut för planeringen av Gustavsberg och ska ses som en politisk viljeyttring om den miljö kvalitet som framtidens bostadsmiljöer i samhället ska ha.

Miljöprogrammet anger mål och riktlinjer som ska följas i detaljplanering, projektering och byggande för att nå nödvändiga kvaliteter i framtida bebyggelse och miljöer.

Miljöprogrammet ska kopplas till detaljplanering, avtalsuppgörelser i exploateringsavtal, markanvisning och försäljning av kommunägd mark, projektering samt till prövning av bygglov.

Miljöprogrammet är framtaget i samverkan med fastighetsägare under ledning av kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott som vägledning för utveckling av miljön i Framtidens Gustavsberg. Programmet godkänns av fastighetsägare och antas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplaner i projektet Framtidens Gustavsberg antas.

*Peter Frej, ordförande i Gustavsbergsutskottet
Magnus Hedenfalk, projektchef
Lars Fladvad, utvecklingschef*



Framtidens Gustavsberg - fokus på klimat, energi och livsstil för att nå målet om ett hållbart Värmdö

En av Värmdö kommuns visioner är att ligga i framkant på den nödvändiga omställningen till långsiktig hållbarhet. I framtiden används förnybar energi, moderna och miljövänliga transporter och ett kretsloppsanpassat byggande. I Värmdö prövas nya lösningar (ur inledningen på kommunens Vision 2030).

Baserat på visionen har kommunen *Ett hållbart Värmdö* som ett av sex inriktningsmål för all kommunal verksamhet 2011-2014. I översiktsplan 2010 – 2030 har en ny utvecklingsstrategi lagts fast, som bygger på koncentration av framtida utveckling till kollektivtrafiknära lägen i tätorter.

Med detta som utgångspunkt ska planeringen av Framtidens Gustavsberg ha ett tydligt miljöfokus. Den nya bebyggelsen som planeras ska uppfylla långt ställda hållbarhetskrav och underlätta en hållbar livsstil.

Klimatpåverkan ska begränsas

Värmdö kommuns klimat- och energipolicy anger bland annat följande ansatser för att nå en hållbar utveckling:

- Utsläpp av växthusgaser minskar med minskar med 20 procent till 2020.
- Energianvändningen per invånare minskar med 20 procent till 2020.
- Andelen förnybara bränslen är 50 procent 2020.
- Bilens andel av korta resor har minskat med 10 procent till 2020.
- Andelen kollektivresande har ökat med 10 procent till 2020.
- Cyklandet har ökat med 25 procent till 2020.
- Energiförbrukningen för uppvärmning minskar med 30 procent till 2020.
- Hälften av samhället utgörs av gröna ytor.

Social hållbarhet

En blandad bebyggelse i Framtidens Gustavsberg ska erbjuda ett boende som är rikt på upplevelser och möten mellan människor av olika åldrar och ursprung, med olika intressen och livsstilar. För att uppnå detta ska bebyggelsen till storlek och upplåtelseformer varieras. Viss service och verksamheter ska kunna integreras med bostäder.

Det ska finnas mötesplatser för olika intressen och aktiviteter. Det attraktiva läget nära hamnen och naturen ökar möjligheterna att skapa spännande mötesplatser som inspirerar till uteaktiviteter.

Ljus och öppenhet ska bidra till att skapa trygghet och säkerhet i boendemiljön. Det offentliga rummet ska bli så upplevelserikt att människor väljer att vistas där. Högklassig arkitektur, bottenvåningar fyllda med liv eller aktiviteter, lugna gator och gränder samt grönskande gårdar och parker ska formas för människor.

Bebyggelsemiljön ska formas för alla. Den ska vara användbar för personer med funktionsnedsättning och utformad med inlevelse och hänsyn till alla brukargrupper – speciellt barn och äldre som tillbringar mycket tid i sitt närområde. Miljön ska stimulera alla sinnen.

Framtidens Gustavsberg ska vara promenadvänligt och lätt att ta sig fram på cykel i. Kollektiva transporter ska ges företräde i planering och byggande.

3 MP
Fg

Ekologisk hållbarhet

Minst 60 procent av energin som används i tillkommande bebyggelse ska komma från förnybara källor eller baseras på återvinning. Målet är att öka energieffektiviteten ytterligare, till exempel med hjälp av lokal återanvändning av överskottsvärme från industri eller biogas och/eller solenergi.

Energibehovet för uppvärmning ska vara minst 40 procent under den statliga normen 2011, 110 kWh/kvm Atemp (golvarea i bostad) och år. Energi i frånluft ska återvinnas. Ett långsiktigt mål är att endast behöva tillföra små mängder energi för uppvärmning och så långt möjligt nyttja överskottsenergi från tekniska installationer och värmeåtervinning.

Byggandet ska ske med minsta möjliga användning av icke-förnybara resurser och material. Material ska vara beprövat och inte orsaka risker för hälsa och miljö. Giftiga och främmande ämnen ska undvikas. Fuktsäkert byggande ska tillämpas.

Avfall under byggtiden ska reduceras, källsorteras och återvinnas. Hushållsavfall ska sorteras i organiskt och oorganiskt avfall för återvinning. Fastighetsnära källsortering ska finnas i alla fastigheter.

Dagvatten ska genomgå primär rening och utjämning på fastighet. Möjligheter till lokalt omhändertagande ska tas till vara. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan eller under vattnets väg till recipient.

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. Frukttäd, 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. Förorenade markområden som planeras att bebyggas ska saneras så att risker för boendes hälsa och miljö inte uppstår.

Området ska ha ett miljöanpassat transportsystem som bygger på kollektivtrafik, cykel- och gångtrafik.

Ekonomisk hållbarhet

Utvecklingen av Framtidens Gustavsberg ska understödja en aktiv och hälsosam livsform. Närhet mellan bostäder, service och arbete bidrar till en hållbar livsstil och möjligheter att hålla levnadsomkostnaderna nere.

Byggnader, parker och infrastruktur ska ges en robust utformning för lång hållbarhet. Det minskar behov av drift och underhåll och därmed minskar resursanvändningen över tiden. Det kan innebära högre investeringskostnader, men i gengäld en längre livslängd. Livscykelanalyser bör nyttjas för att bedöma kostnad i relation till nytta.

Låga drifts- och underhållskostnader ska eftersträvas och uppnås genom minskad energianvändning samt material- och teknikval som ger lång livslängd.

Befintliga byggnader ska om möjligt återanvändas och om de rivs bör byggnadsdelar och -material återbrukas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska berika miljön som kontrast mellan gammal och ny byggnadskonst.

Rimliga boendekostnader ska eftersträvas vid planering och byggande genom satsning på enkelhet och kvalitet.

Utvecklingen av Framtidens Gustavsberg ska bidra till kommunens tillväxt på ett positivt sätt.



ILLUSTRATION AV HUR FRAMTIDENS GUSTAVSBERG KAN SE UT
ILLUSTRATION: SCHEWILLEN ARKITEKTKONTOR AB



Miljöprogram

Mindre störande buller

Framtidens Gustavsberg är fyllt av liv och därmed ljud. Genom att vi bor tätare ökar ljud och ljudnivåer, men genom väl utformad bebyggelse och minskat bilåkande ska störande buller minskas.

För en god livsmiljö krävs att det finns platser i och kring bostaden där ljudmiljön är bra. Man ska kunna sova med ett öppet fönster och samtala och lyssna till radio/TV med öppet fönster. Goda ljudmiljöer ska finnas både inne och ute i närmiljön. Sovrum, balkonger och uteplatser bör placeras på tyst sida av husen om det är möjligt.

Mål

Framtidens Gustavsberg är fritt från störande buller i bostäder och i utemiljöer avsedda för rekreation och vila.

Riktlinjer för utvecklingen av Framtidens Gustavsberg

- Riksdagen har en långsiktig målsättning för god ljudmiljö (miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö); bostäder bör utformas så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A). Maximal ljudnivå bör inte överstiga 45 dB(A) mellan klockan 22.00 och 06.00. Bostäder bör utformas så att minst hälften av rummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats bör utformas/placeras så att de inte utsätts för mer buller än 55 dB(A) i ekvivalent ljudnivå eller maximalt 70 dB(A).
- Från dessa riktvärden för god ljudmiljö är det rimligt att göra avsteg i kommunens tätorter för att klara målet om ett hållbart samhälle med mer koncentrerad bebyggelse i kollektivtrafknära lägen. Statens preciseringar av riktvärden för god ljudmiljö är uttryckta i allmänna råd, som enligt riksdagen är ett långsiktigt mål för samhället att uppnå.
- Det långsiktiga målet tillsammans med avstegsprincipen ska vara vägledande och tillsammans med bullerberäkningar läggas till grund för utformning av bebyggelse främst i bullerstörda lägen, längs till exempel Gustavsbergs allé. Bullerdämpande beläggning kan vara ett alternativ i känsliga lägen.

Uppföljning

Miljöansvariga inom kommunen ska i samband med att man utövar tillsyn över den bebyggda miljön vid behov göra mätningar av buller för att se till att medborgarna har en god ljudmiljö.

Ren luft

Värmdö kommun har som mål att alla ska kunna vistas i tätortsnära miljö utan att drabbas av negativa hälsoeffekter på grund av luftföroreningar. I Framtidens Gustavsberg ska luftkvaliteten vara så god att nationella miljökvalitetsnormer klaras med god marginal. I kommunen klaras i nuläget miljökvalitetsnormerna för luft.

Trafiken är den dominerande föroreningskällan och det är främst partiklar som är ett hälsoproblem. Därför bör trafiken begränsas, kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik prioriteras. Transporter bör ske med fossilfria bränslen och effektiv logistik.

Vegetation kan användas som luftförbättrare. Träd ska planteras längs gator i Gustavsberg där det är möjligt. En öppen stadsstruktur underlättar luftutbytet i bebyggelseområden. Luftintag på byggnader ska placeras fritt och högt. Luftkvaliteten i en byggnad beror på hur frisk luften är som kommer in lokalerna, hur effektiv ventilationen är och vilka föroreningar som avges till inomhusluften från själva byggnaden eller från mänskliga aktiviteter. Faktorer som påverkar inomhusluften är använt byggmaterial, ventilationssystem, fukt, mikroorganismer, allergen, kvalster och radon.

Mål

Luftmiljön i Framtidens Gustavsberg ska vara god både utomhus och inomhus.

Riktlinjer för utvecklingen av Framtidens Gustavsberg

- För bra utomhusluft för barn bör skolor, förskolor och platser för lek inte placeras i anslutning till hårt trafikerade vägar. Vegetation längs gator är bra för att fånga upp partiklar i utomhusluft.

f 5 MP
G

- Inomhusluft blir bra om ventilationssystem utformas så att en god avskiljning av partiklar och andra föroreningar i tilluften sker. Återkommande kontroll av ventilationssystem och byte av luftfilter är viktigt liksom att luftintag placeras på sida som inte vetter mot hårt trafikerade vägar. Radonsäkert byggande ska utföras vid behov.

Under byggtiden

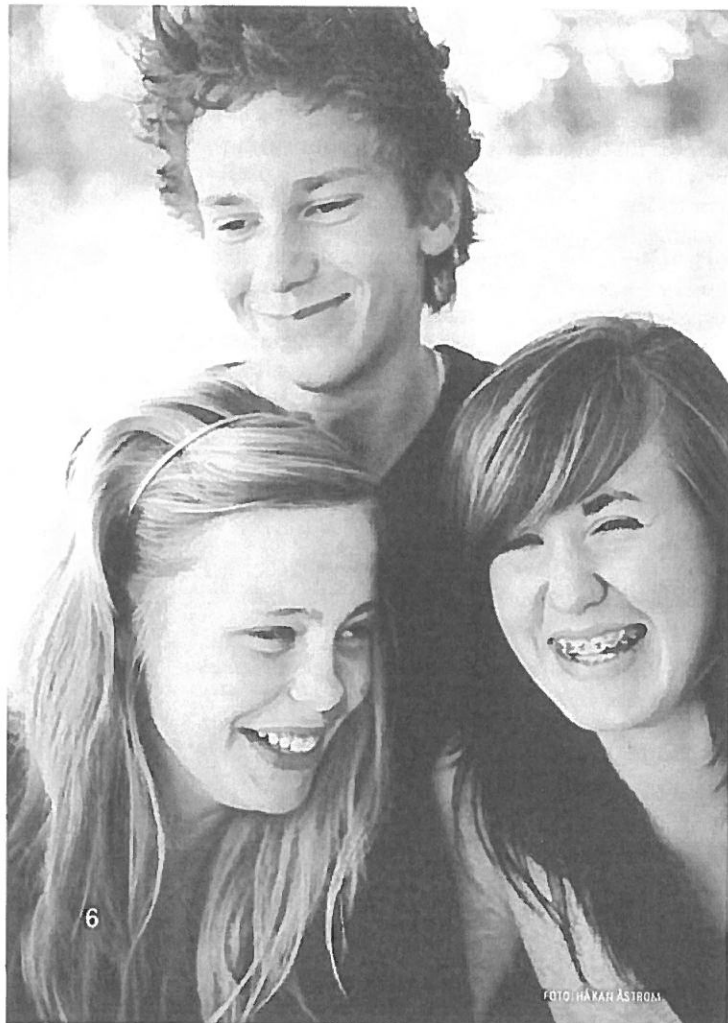
Fuktsäkra byggmetoder ska användas. Egenkontrollprogram för hantering av byggmaterial ska följas så att inte fuktproblem uppkommer. Program ska tas fram av byggherren innan byggnation påbörjas. Dessamma gäller för damning.

Uppföljning

Principer för obligatorisk ventilationskontroll ska följas. Radonmätning ska göras vid tillsyn av lägenheter och lokaler där människor stadigvarande vistas.

Hälsosam inomhusmiljö

Allt fler påverkas av dålig inomhusmiljö – fler är känsliga för partiklar och kemikalier. Eftersom allt fler tillbringar mer tid inomhus är det viktigt för en god folkhälsa att bygga sunda hus. Förutom att bygga rätt gäller det att utforma bostaden så att sunda livsmiljöer skapas.



Mål

Alla i Framtidens Gustavsberg ska ha en sund livsmiljö.

Riktlinjer för utvecklingen av Framtidens Gustavsberg

- Dammsamlade ytor och installationer ska undvikas och köksskåp samt garderober takanslutas. Diskbänk och badrum ska utföras så att fukt och smuts kan kontrolleras och åtgärdas.
- Tilluftsdon ska ha filter som fångar upp partiklar. Alla bostäder ska ha plats för källsortering av avfall ute eller i särskilda soprum.

Uppföljning

Planering och projektering ska ha fokus på hälsoaspekter. I konsekvensbeskrivningar ska hälsa ingå liksom i prövning och tillsyn.

Hälsosam utomhusmiljö

I stora delar av centrala Gustavsberg finns spår från industriepoken i form av främst porslinskårvar i fyllnadsmassor. Den framtida bebyggda miljön ska vara fri från gifter med mera som kan påverka människors hälsa. Det innebär att markföroreningar ska klarläggas i samband med detaljplanering i den omfattning som krävs för att bestämma om lämplig framtida markanvändning. Inför genomförande ska ytterligare kartläggning utföras och vid behov ska marken saneras i samband med exploatering.

Mål

Utemiljön i Framtidens Gustavsberg ska vara fri från föroreningar som kan påverka människors hälsa.

Riktlinjer för utvecklingen av Framtidens Gustavsberg

- Det är i första hand verksamhetsutövaren och i andra hand enlighet med bestämmelserna i miljöbalken verksamhetsutövaren eller fastighetsägaren som är ansvarig för markföroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön åtgärdas, miljöbalken 10 kap § 2 och 3.
- I samband med detaljplanering och projektering ska översiktliga utredningar genomföras av markföroreningar för att fastställa att planerad markanvändning är lämplig.
- Inför byggnation ska utförligare utredningar och vid behov saneringar genomföras. Bygglov får inte medges förrän frågan om föroreningar är klarlagd enligt en särskild detaljplanebestämmelse.

Uppföljning

I tillsyn och prövning ska ansvarig myndighet granska att verksamhetsutövare/fastighetsägare genomför nödvändiga insatser för att eliminera risker för människors hälsa.

Handwritten signature/initials.



Ljus och skugga

Människor behöver solljus för att må bra, men bör inte utsättas för skadliga mängder av solens UV-strålning. I bostäder och utemiljöer är det viktigt med tillgång till direkt dagsljus. Därför ska byggnaderna orienteras och utformas så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Uteplatser ska placeras i soliga lägen med möjlighet till viss avskärmning.

Växtlighet i trädgårdar och parker ska ha en omfattning som både ger och inte ger skugga för möjlighet till långa utevistelser i sol och skugga. För barn är möjlighet till skugga i utemiljön viktig för att minska exponeringen för UV-strålning. Gårdar till förskolor och skolor bör därför ha varierat ljus.

I ett särskilt belysningsprogram kopplat till gestaltungsprogram för Framtidens Gustavsberg beskrivs hur utemiljön ska belysas under den mörka tiden på dygnet.

Mål

I Framtidens Gustavsberg ska bostäder, parker, platser för lek, skolgårdar och förskolegårdar erbjuda skugga och solljus.

Riktlinjer för utvecklingen av Framtidens Gustavsberg

- Bostäder ska uppfylla uppställda krav på ljuskontakt. I detaljplanarbetet ska solstudier ingå.
- Platser för lek och utevistelse ska utformas så att det finns tillgång till både skugga och solljus. Delar av utemiljöerna ska vara solbelyst minst 4-5 timmar vid vår- och höstdagjämning.

Uppföljning

Genom solstudier i planarbete och tillsyn av bebyggda miljöer samt röjning i närmiljö ska tillses att bra ljusförhållande uppnås.

Risk för översvämning och skred ska förebyggas

Bebyggelsen i Framtidens Gustavsberg ska lokaliseras till områden som normalt är två meter över medelvattennivån för att undvika risk för översvämning vid höga vattenstånd. Avvattning av områdena ska vara så utformad och tilltagen att 100 årsregn inte vållar översvämningar.

Dämmen, magasin och ledningar ska ha säkerhetsmarginaler. Takavvattning ska så långt möjligt fördröjas och infiltreras lokalt. Skredkänsliga områden får inte bebyggas utan att särskilda åtgärder vidtas.

Mål

All bebyggelse och infrastruktur ska lokaliseras till områden med liten risk för översvämning och skred.

Riktlinjer för utveckling av Framtidens Gustavsberg

Byggnader ska lokaliseras till områden två meter över medelvattennivån. Lågt liggande ledningssystem ska förses med backventiler för att motverka avlopps- och dagvatten trycks upp mot fallriktningen. I anslutning till parker och gator ska översvämningssytor planeras in som möjliggör att magasinera vatten vid häftiga regn. Öppna diken ska ha flacka slänter och rensas/kantklippas årligen. Ledningsöppningar för dagvatten ska ha fångtytor och galler.

Uppföljning

Kommunen är driftsansvarig för system på allmän mark. Fastighetsägare har ansvar för drift och underhåll på privat mark. De har skyldighet att se till att det finns tillstånd för anslutning till allmänna system.

7
F
M
G



Ett grönare framtida Gustavsberg

En väl planerad grönstruktur i form av trädgårdar, parker och grönområden är viktig ur många perspektiv. Grönstrukturen fungerar som tätortens lungor och njurar. Den tar hand om dagvatten, partiklar och dämpar buller, utjämnar temperaturen både inomhus och utomhus, dämpar vind, skyddar från skadligt UV-ljus, bidrar till sociala mötesplatser och utemiljöer för rekreation och vila samt främjar bevarandet av biologisk mångfald.

Framtidens Gustavsberg ska ges en mera stadsmässig prägel med tätare bebyggelse omgiven av en upplevelserik och bra grönstruktur. Gröna stråk, vattenmiljöer och anlagda parker ska bidra med kvaliteter till området som ska präglas av närheten till naturen. De gröna stråken genom samhället ska leda mot blå stråk som Farstaviken och Ösby Träsk och Kvarnsjön. Via gröna stråk ska man direkt komma ut i intilliggande större naturområdet. Trots sin stadsmässighet ska Gustavsberg upplevas som en grönskande tätort. För att uppnå detta ska bebyggelse omgärdas av grönska i form av förgårdsmark, trädalléer, trädgårdar och parker. Satsningen på grönskan ska vara i paritet med omsorgen om utformningen och skötseln av stadsrummen och byggnaderna. Frukträd, bärbuskar och andra ätbara växter ska prioriteras där så är möjligt.

Många väljer Värmdö och Gustavsberg för att bo naturnära med skärgård och storstad inpå knuten.

Mål

Alla boende har gröna utemiljöer nära i form av trädgårdar, parker och naturområden.

Riktlinjer för utveckling av Framtidens Gustavsberg

Utanför varje bostad finns grönska för hälsa, rekreation och vila. Ingen har mer än 400 meter till natur-

områden. Alla kan gå och cykla till natur utan att störas av farlig trafik. Förskolor ska ha 20 kvm mark för lek och rekreation per barn.

Uppföljning

I planering och projektering ska målsättningar förverkligas. I drift och tillsyn ska tillses att en god utemiljö uppnås som en faktor för ett attraktivt Gustavsberg.

Utemiljö för förskolor

För att rymma 100 barn ska byggnaden vara cirka 1000 kvm och utemiljön cirka 2000 kvm. Beräkningen baseras på målet om 10 kvm inommiljö plus 20 kvm utemiljö per barn. I snitt kan man räkna med ett barn per lägenhet i nyproduktion och hälften efter fem år (0.75 barn i flerbostadshus och 1.5 i småhus).

Biologisk mångfald

I en god grönstruktur finns ett samband mellan olika arter och deras överlevnadsmöjligheter. Framtidens Gustavsbergs bostadsnära natur, som innefattar både parker, naturpartier gränsar till större naturområden som ingår i regionens gröna kilar. Människor, växter och djur ska kunna ta sig mellan sammanhängande gröna områden. Denna struktur medför att Värmdös växt- och djursamhällen får en större vitalitet än om dessa hade varit isolerade gröna öar mellan en tät bebyggelse.

Mål

Alla ska ha nära till bra utemiljöer och kunna gå till naturområden. Gröna kilar ska bevaras. Förskolor ska ha tillgång till variationsrik utemiljö och nära till naturområden.

Riktlinjer för utveckling av Framtidens Gustavsberg

- Relationen mellan exploaterad yta och grön yta, grönytefaktor, ska analyseras i detaljplaner. Till varje lägenhet (ca 100 kvm BTA) bör finnas cirka 5 kvm gårdsyta och cirka 20 kvm närnatur/park inom 400 meter. Ytorna ska innehålla platser för lek och rekreation. Kvaliteten är viktigare än kvantiteten.
- Blå- och grönstrukturen ska knyta samman biologiskt viktiga samband i området. Bevarade kulturhistoriska miljöer ska integreras i utemiljöer. Utemiljö kring äldre kulturmiljöer ska ges en utformning som knyter an och förstärker kulturvärdet.
- Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt genom LOD-teknik. Det kan till exempel ledas ned i trädens växtbädd. Speciellt gäller det träd intill hårdgjorda ytor, som planteras i skeletjord med särskilda dräneringsrör i växtbädden.
- För varje ny bostad som byggs i centrala Gustavsberg ska ett nytt träd planteras inom samhället. Både träd på allmän platsmark och kvartersmark får räknas in. Kantstensparkering ska ha ett träd på två bilar.

Uppföljning

Utformningen av parker och grönområden är ett gemensamt ansvar för fastighetsägare och kommunen.

Dagvatten tas om hand lokalt

Dagvatten består framför allt av regn- och smältvatten som rinner från hårdgjord mark eller takytor till mark eller dagvattenledningar. Istället för att enbart leda bort allt dagvatten i konventionella ledningsnät för dagvatten bör dagvattnet utgöra en resurs i bebyggelsemiljön. Där det är möjligt ska dagvattnet avledas synligt, s.k. öppen dagvattenhantering och på så sätt utgöra ett trevligt och omväxlande inslag. Övrigt dagvatten, som inte kan tas om hand lokalt ska ledas till recipient, till exempel Farstaviken.

Eftersom dagvatten ofta innehåller en hel del föroreningar, framför allt om det kommer från hårt trafikerade vägar och tidigare fabriksområden, är det viktigt att dagvattnet renas innan det når kringliggande vattendrag. På hårdgjorda ytor rinner dagvatten av snabbt. Därför är det viktigt att utjämna flöden för att minska översvämningsriskerna i nedströms liggande

områden. För att skydda vattendragen och minska översvämningsriskerna ska allt dagvatten i Framtidens Gustavsberg renas och fördröjas både lokalt inom fastigheterna och i större anläggningar i varje avrinningsområde innan det leds ut i recipienten.

Mål

- Dagvatten i Gustavsberg ska göras till en resurs i miljön. Vattnet ska nyttjas för växtlighet och som vattenspeglar där det är möjligt. Dagvattnet ska efter primär rening och utjämning på kvartersmark avledas mot Farstaviken eller annan lämplig recipient. Vägdagvatten leds också det till Farstaviken.
- En ny huvudledning planeras inom projektets ram för att hantera allt dagvatten inom avrinningsområdet samt Kvarnsjöns överskottsvatten.

Riktlinjer för utveckling av Framtidens Gustavsberg

En mera öppen dagvattenhantering ska eftersträvas med ett stort mått av infiltration för att inte sänka grundvattennivåer. Översvämningsrisken ska minimeras genom att dagvattnet fördröjs och leds bort på ytan i så stor utsträckning som möjligt.

Vid höjdsättning av planområden ska dagvattenfrågan beaktas. Kommunala dagvattenanläggningar ska utföras i tidigt skede för att minska belastningen på berörda vattendrag redan i utbyggnads- och driftskedena.

Dagvatten från vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor i anslutning till alléer och andra trädplanteringar ska i första hand användas för trädbevattning genom s.k. skelettjordsanläggningar för dagvatten.

Dagvatten från vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor ska där det är möjligt infiltreras i intilliggande mark så att det renas på ett naturligt sätt, i annat fall fördröjas.

Inne på kvartersmark ska dagvatten från hårdgjorda ytor, så som tak och gångvägar, i första hand avledas ytligt och så långt möjligt infiltreras i marken och i andra hand fördröjas och sen avledas.

Uppföljning

Uppföljning av dagvattenutformning och beräkningar inom kvartersmark ska göras både i projekterings- och byggskedena.



Energieffektivitet och låg-energihus i Framtidens Gustavsberg

Minskad energikonsumtion är nödvändigt för att nå klimatmålen. Behovet av energi för uppvärmning, transporter, matlagning med mera bör minskas med 20 procent till 2020 enligt kommunens Energi- och klimatpolicy.

På lång sikt bör behovet stegvis minskas ytterligare genom mer energieffektiva bostäder och lokaler samt ökat nyttjande av överskottsvärme s.k. plushusteknik. Målet bör vara att klara uppvärmningen med hjälp av värmeåtervinning och värme från ljus, människor med mera. Europaparlamentet uppmanar medlemsländer att arbeta för ett bostadsbestånd med s.k. noll-energihus.

Framtidens Gustavsberg ska präglas av hållbar och låg energianvändning. Nya byggnader ska ha bra klimatskal och energieffektiva system. I framtiden bör bostäderna ha minst 40 procent lägre specifik energianvändning än nu gällande byggregler BBR 18 (BFS 2011:6, § 9.2) 110 kWh/kvm Atemp och år. Atemp avser golvarea i bostad.

Fyrtio procent lägre energianvändning innebär cirka 65 kWh/kvm Atemp och år. En långsiktig inriktning bör vara att energi för uppvärmning ska minimeras. I en framtid byggs nollenergihus, som klarar behovet av uppvärmning genom främst utnyttjande av överskottsvärme från bostadens tekniska system och värmeåtervinning (50 – 55 kWh/kvm Atemp och år).

Även byggnader avsedda för handel, skola, förskola och övriga verksamheter bör ha en låg energiförbrukning genom att motsvarande riktlinjer tillämpas.

I centrala Gustavsberg finns möjlighet att nyttja fjärrvärme producerad med biobränslen.

Mål

- Bebyggelsen i Framtidens Gustavsberg ska i genomsnitt ha 40 procent lägre specifik energianvändning än gällande byggregler tills man uppnår det långsiktiga målet om noll procent köpt energi för uppvärmning. Uppvärmning med förnybara källor eller värmeåtervinning ska eftersträvas. Fjärrvärme rekommenderas eftersom en ny biobränsleanläggning finns vid Ekobacken och det finns möjlighet att nyttja överskottsvärme från tillverkning inom Fabriksstaden.
- All belysning bör ha lågenergiermaturer med LED-teknik. Motorvärmare utrustas med timers. Hushållsmaskiner/vitvaror ska vara energisnåla, klass A. Ventilation bör kunna behovsanpassas. El och varmvatten bör mätas i varje lägenhet. Magnetiska fält reduceras med femledarteknik och skyddsjord separeras från nolledare. Elcentral får inte placeras i vägg mot sovrum eller vardagsrum.

Riktlinjer för utveckling av Framtidens Gustavsberg

- Bebyggelse projekteras och byggs med inriktningen att byggnadens användning av energi (värme, varmvatten och fastighetsel, ej hushållsel) blir minst 40 procent bättre än dagens byggnorm.
- Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till mikroklimat. Solbelysning av lägenheter och fasader ska tas till vara. Byggnader och vegetation ska utformas så att vind dämpas. Byggnaders ska utformas så att kylning inte krävs med hänsyn till solinstrålning och innetemperatur.
- Ny bebyggelse som kräver uppvärmning ansluts till fjärrvärme. Möjlighet att energiåtervinna överskottsvärme utreds i samband med projektering. Inom Fabriksstaden ska möjlighet att basera uppvärmning på återvinning via ett lågtemperatursystem utredas i samband med projektering av bostäder och infrastruktur.
- All belysning av allmän platsmark utformas med energieffektiv teknik avseende styrning, verkningsgrad och totaleffekt. LED-teknik bör övervägas.
- Belysning i lokaler och gemensamma utrymmen bör vara dagsljusstyrd och/eller närvarostyrd/tidsstyrd. Möjligheten till intelligent armatur ska prövas.
- I bostäder och lokaler bör individuell mätning och debitering ske av värme, varmvatten samt hushållsel.
- Minst 80 procent av värmeinnehållet i ventilationssystemets frånluft ska återvinnas. Förvärmning av ventilationsluft ska eftersträvas. Elanvändning för kylning av bostäder och lokaler ska minimeras.
- Vitvaror, tvättmaskiner och diskmaskiner ska vara energisnåla (klass A). Inriktningen är att även tillvalsmaskiner ska vara energisnåla. All belysning i fastigheternas gemensamma utrymmen samt i bostäders utrymmen där belysning monteras av byggherre, ska uppföras med energieffektiv teknik genom tids-, närvaro och/eller annan effektiv teknik som minimerar energiförbrukningen. Dagsljusinsläpp i trapphus ska finnas.
- Uttag för motorvärmare installeras med tidsstyrning på samtliga hyrda och tempererade parkeringsplatser inomhus.
- Installation av solceller och solfångare ska vara möjligt i framtiden.

Energiberäkningar

- Energiberäkningar ska göras i detaljplanering och projektering. Energin redovisas för el, värme och kyla i kWh/m².
- Energiberäkning bör redovisas vid försäljning.

Uppföljning

Uppföljning av energiberäkningar ska göras både i projekterings- och förvaltningsskedet. Genomförd energideklaration ska redovisas inom två år efter slutbesiktning.

f
MP
Gm



Gång, cykling, kollektivtrafik och samåkning prioriteras före enskilt bilåkande

Transporter står för en betydande del av energi-användningen och ger upphov till flera hälsoproblem. Framtidens Gustavsberg ska präglas av närhet - det ska vara lätt för boende och arbetande att välja att gå eller cykla istället för att ta bil. Närheten till kollektivtrafik med hög turtäthet ska finnas i alla områden. Det ska uppmuntra till kollektivtrafikresande. I Gustavsberg finns även möjlighet att utveckla samåkning i bil.

Gena, säkra och prioriterade gång- och cykelvägar med bra cykelparkeringar ska göra det självklart att gå eller cykla lokalt. Dagens goda förutsättningar för att välja miljövänliga transporter bör leda till att andelen miljöfordon ökar. Laddstolpar ska finnas i anslutning till parkeringsområden i Framtidens Gustavsberg.

Mål

- Hälften som bor eller arbetar i centrala Gustavsberg ska år 2030 åka kollektivt, cykla eller gå.
- Gång- och cykelnätet ska vara så utformat att korta resor i första hand kan ske med gång eller cykel.
- Alla bostäder ska ha maximalt 350 meter till en busshållplats.
- Lokal bensinstation ska erbjuda förnybara bränslen.
- I garage förbereds för laddningsstolpar till personbilar.

Riktlinjer för utveckling av Framtidens Gustavsberg

- Biltrafiken ska främst koncentreras till huvudvägnätet. Genomfartstrafik i bostadsområden är inte önskvärd, men ska heller inte omöjliggöras eftersom det ska vara tillgänglig och lätt att förflytta sig i Framtidens Gustavsberg.
- Hastigheten på huvudgator, Gustavsbergs allé och Skärgårdsvägen ska vara 40 km/tim. På lokalgator och gränder i bostadsområdena ska högsta tillåtna hastighet vara 30 km/tim. Hastighetsdämpande åtgärder får enbart göras inom det lokala vägnätet och i form av förändrad beläggning och avsmalning av gaturum. Gupp och paddor bör inte anläggas för att de leder till temporära inbromsningar och accelerationer.
- Framkomlighet för kollektivtrafik ska främjas genom prioritet vid planering av gatunät.
- Gång och cykel ska vara överordnad biltrafik i bostadsområden. Där bilar möter gående och cyklande gäller att det är på de gåendes villkor fordon får framföras.
- I genomsnitt bör 2,5 cykelplatser per lägenhet eftersträvas. För kontor 17 cpl/1000 kvm BTA, för handel 22 cpl/1000 kvm BTA.
- Cykelparkering med bra läsmöjligheter ska finnas vid bostäder, hållplatser, verksamheter, handel och skolor.
- Inrättande av gemensam bilpool och system för samåkning bör prövas. Utrymme för laddningsstationer för fordon ska förprojekteras.
- Parkeringsnorm ska vara 0.8 platser per bostadsenhet. Det är något under kommunens norm beroende på goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik, gång och cykel.

Uppföljning

Analys av andel som reser kollektivt som har mindre än 350 meter till kollektivtrafik.

Avfall

Avfallshantering är en viktig del i samhällets infrastruktur och i samhällets och industrins materialflöden. Det är också en del i samhällets omsättning av råvaror, näringsämnen och energi. Genom rätt hantering av avfall kan vi bidra till en god bebyggd miljö och att begränsa klimatpåverkan.

Mål

- Alla avfall ska källsorteras efter principerna om att minska avfallsmängd, återanvända och återvinna. Bostadsnära avfallssystem med soprum eller kassuner i gatumiljö ska anordnas.
- Avfallshanteringen ska inriktas på att i första hand minska avfallsmängden och avfallets farlighet, därefter ska avfallet tas om hand i följande prioriteringsordning återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och i sista hand deponering
- Manuell hantering av avfall ska minimeras.

Riktlinjer för utveckling av Framtidens Gustavsberg

- I lägenheter ska finnas plats för sortering av organiskt och oorganiskt avfall.
- På gångavstånd inom centrala Gustavsberg ska det finnas återvinningsstationer. Behållare ska finnas för färgat och ofärgat glas, papper, wellpapp, plaster och plåt. Behållarna kan placeras på särskilda ytor eller under mark i gatu- eller parkmiljö. Placeras behållarna på mark bör de omgärdas av häck eller lågt plank.

Byggavfall och rivningsmaterial

Under utbyggnad av områden ska byggavfall och rivningsmaterial sorteras i farligt avfall, el-avfall, papper, trä och plast för material-/energiutvinning, metall, gips, betong, tegel samt andra mineraliska material som glas.

Papperskorgar

Det ska finnas gott om papperskorgar i utemiljön i Framtidens Gustavsberg. Det ska även vara möjligt att källsortera, papper, glas och burkar samt hundbajs.

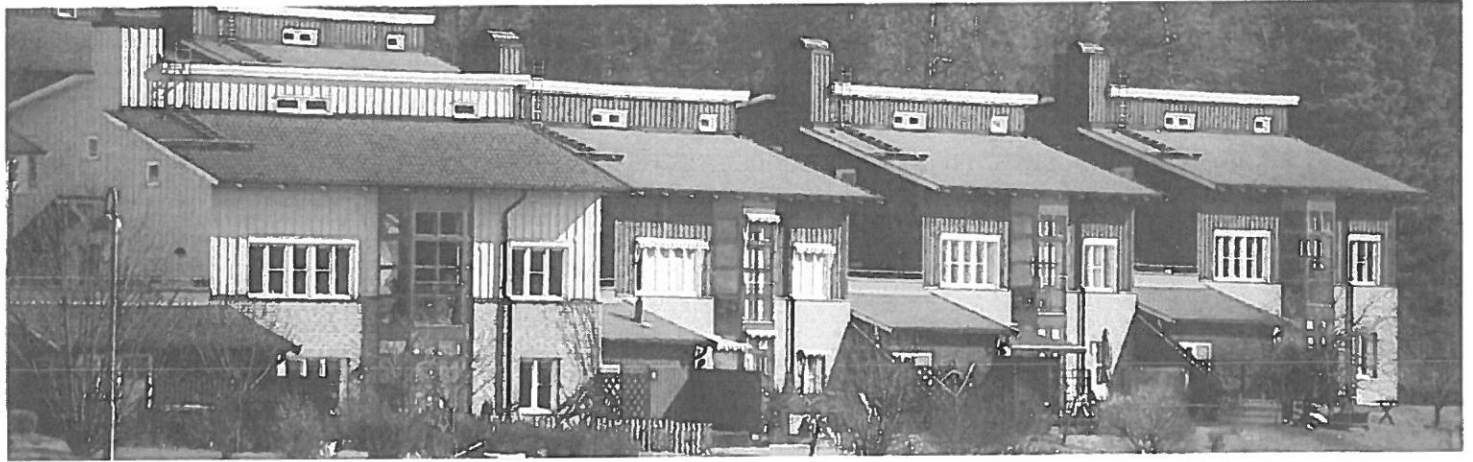
Uppföljning

Materialbolagen har ansvar för återvinning. Kommunen har ett allmänt renhållningsansvar som inkluderar tillsyn. Avfallssystemets funktion undersöks genom kundenkät och okulär besiktning.

Byggnadsmaterial

- Framtidens Gustavsberg ska vara fritt från gifter. Inom byggvarumarknaden finns 50 000 registrerade produkter som består av eller innehåller kombinationer av kemiska ämnen som kan påverka människan och miljön om de hanteras fel.
- Inriktningen är att skapa sunda hus med robusta tekniska lösningar baserat på ett effektivt resursanvändande i både produktions- och driftsskede.
- Möjlighet att deklarerat byggnaderna enligt t.ex. Bygga-bo-dialogens miljöklassningssystem bör övervägas. Alternativt kan byggvarubedömningar ske enligt byggföretagens egna system.





- Vid projektering ska effekter av olika materialval analyseras. Påverkandefaktorer är t.ex. konstruktion, produktion, byggmetoder och materialhantering som skötsel, underhåll, rengöring och återvinning av rivningsmaterial.
- För att undvika problem med "sjuka hus" är det av största vikt att själva konstruktionerna utförs så att problem med fukt och fel temperaturer undviks. Kvalitetssäkrade egenkontrollsprogram ska genomföras och dokumenteras under byggprocessen.

Mål

Framtidens Gustavsberg ska kännetecknas av friska hus med lång hållbarhet. Resursförbrukning och påverkan på miljö och hälsa från samtliga använda byggnadsmaterial, konstruktioner och byggprocess ska minimeras.

Riktlinjer för utveckling av Framtidens Gustavsberg

Byggherrar ska ha egna miljöplaner där beslutade/avtalade mål och riktlinjer från miljö- och gestaltungsprogram är inarbetade. Platschefer ska ansvara för att alla anlitade leverantörer följer programmen. Byggherrar ska även ha en kvalitetsplan som anger hur egenkontroll genomförs och dokumenteras.

- Endast beprövade och giftfria material med lång hållbarhet får användas. Flertalet produkter som används bör finnas i Basta-systemet eller bör så långt som möjligt uppfylla uppställda acceptansnivåer enligt en byggvarubedömning alternativt klass A eller B enligt Sunda Hus.
- Koppar och zink samt dess legeringar ska inte användas på oskyddade ytor utomhus så att dag- och grundvatten påverkas negativt. Nickelfria beslag förordas.
- Betong baseras på krossmaterial. Naturgrus undviks i byggprocessen.
- Väggar och golv utförs så långt möjligt i PVC-fria material.
- PVC-ledningar undviks.
- Trägolvet förordas före linoleum.
- Tropiska träslag används inte, såvida de inte är FSC-märkta.
- Tapeter med godkänt stärkelseklisters används.
- Snålspolande toaletter och blandare installeras.

- Mikrovågsugn installeras eller förbereds för.
- Fiber och IT-teknik installeras i alla lägenheter.
- Alla lägenheter förses med brukarinformation.
- Inbyggda material dokumenteras i miljöloggbok. Leverantörer innehållsdeklarerar sina produkter.
- Material och metoder som underlättar återanvändning eller återvinning vid en framtida rivning förordas.
- Användning av miljömärkta varor (t.ex. svanen och SIS) ska prioriteras. Förnyelsebara material ska prioriteras. Miljöcertifierat virke bör användas. Om tropiska träslag används ska dessa vara FSC-märkta. Användning av tryckimpregnerat virke som avger biologiskt verksamma ämnen som inte är nedbrytbara ska undvikas.
- Restprodukter från byggnation ska sorteras i minst följande fraktioner: farligt avfall, brännbart avfall, metaller, fyllnadsmaterial, blandade fraktioner och elmaterial. Kretsloppsrådets riktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning ska följas.

Byggprocess

Materialkombinationer ska vara kompatibla. System, material och metoder ska fuktsäkras genom hela processen. En fuktskyddsbeskrivning ska upprättas och redovisas innan byggstart. Det ska finnas en fuktskyddsdokumentation med slutgiltig fuktskyddsbeskrivning och sammanställning av kontroller och mätresultat.

Elektromagnetiska fält från fast elinstallation ska minimeras inom byggnaderna. Kraftiga fält ska avskärmas. Elinstallationen ska klara mindre än 10 V/m och magnetiska fält mindre än 0,2 microtesla.

Byggnaders grundkonstruktion utförs radonsäkert om inte undersökningar visar att förhållandena inte kräver detta.

Byggnader byggs i bra klimatläge med möjlighet att nyttja passiv solinstrålning i rum och mot fasad samt vind- och väderstrecksanpassas. Möjliga lägen för solceller och solfångare märks ut. Koldbryggor i väggar och installationer undviks.

Uppföljning

Andel miljömärkta byggnader och byggmaterial beräknas. Lägenhetens fuktkvot och ventilation mäts vid obligatorisk ventilationskontroll. Radonhalt i inomhusluft mäts.



Vatten och avlopp

Dricksvattnet i Gustavsberg kommer från Stockholm Vatten och är hämtat från Mälaren. Efter att vattnet har använts leds spillvattnet till Käppala reningsverk på Lidingö. Spillvattnet genomgår här långtgående rening innan det släpps ut i saltsjön. Organiska materialet som blir kvar efter rening rötas för att bland annat ge biogas. Gasen används för uppvärmning och som fordonsbränsle bland annat i kommunen.

De kommunala ledningsnäten ska utformas för att minska drift- och underhållsbehovet samt säkerställa en hög dricksvattenkvalitet.

Mål

- Minst 95 procent som bor och vistas i Framtidens Gustavsberg ska vara nöjda med dricksvattenförsörjningen.
-

Riktlinjer för utveckling av Framtidens Gustavsberg

- Vid anläggandet av vatten och avlopp ska bestämmelserna i kommunens tekniska handbok följas. Vid planläggning ska hänsyn tas till befintligt ledningsnät.
- Installationen av köksavfallskvarnar får inte ske på grund av för långa överföringsledningar till Käppala. Lokal källsortering ska utvecklas istället för att samla in material som kan rötas.
- Kopparledningar bör undvikas. Vattensnåla armaturer ska vara standard i Framtidens Gustavsberg.
- Dräneringsvatten ska anslutas till dagvattennät och inte spillvattennät.

Uppföljning

Miljöeffekter analyseras och kundnöjdhet följs upp med enkätundersökningar.

8
G
M
P
P

Genomförande

För att miljöprogrammet ska få genomslag i den byggda miljön krävs en genomtänkt strategi för genomförandet. Ansvar för genomförandet av föreslagna mål och riktlinjer i programmet delas mellan kommun och byggherrar. Ju närmare genomförande projektet kommer desto mer övergår ansvaret på byggherrarna och de entreprenörer som kommer att vara verksamma i samband med utbyggnaden av olika områden.

De riktlinjer som ställs upp kan samlas i en checklista för att underlätta kontroll och uppföljning under genomförandet. Checklistan syftar till att tydliggöra hur, när och vem som svarar för att en viss åtgärd genomförs eller utreds.

Miljöprogrammet med dess mål och riktlinjer ska efter antagande användas vid utformning av detaljplaner. Programmet ska biläggas exploateringsavtal och avtal vid markanvisning

Genomförande av åtgärder

Respektive byggherre svarar för att programmets mål och riktlinjer genomförs. Ansvaret omfattar även anlita underentreprenörer. Redovisning föreslås ske i samband med bygglov och samråd om kontrollprogram. I samband med att slutbevis utfärdas kan en sista avstämning ske.

För information till brukare kan en miljödeklaration utformas.

Ansvar för förorenad mark

Mark- och vattenområden samt byggnader och anläggningar som är så förorenade att det kan medföra skada

på människors hälsa eller miljön ska saneras i samband med exploatering som innebär att någon form av känslig markanvändning etableras. Det är den som bedriver eller har bedrivit verksamhet som är ansvarig enligt miljöbalken (10 kap § 2 miljöbalken). Kan inte verksamhetsutövaren utföra eller bekosta sanering är var och en efterbehandlingsansvarig som förvärvat fastigheten och vid förvärvet känt till föroreningarna eller då borde ha upptäckt dem enligt miljöbalken 10 kap § 3.

Inom fabriksområdet finns ansvarsförbindelser mellan tidigare verksamhetsutövare och eller fastighetsägare som kan ha betydelse för genomförande av eventuella saneringsinsatser. Antagande av detaljplan och exploateringsavtal innebär inte att kommunen tar över någon parts långsiktiga ansvar för föroreningar. För att klargöra detta bör en ansvarsutredning genomföras.

Förvaltning

Dokument som har betydelse för byggnaders och anläggningars förvaltning ska överlämnas till ansvarig förvaltare.

Uppföljning

För att ta tillvara erfarenheter och överföra kunskap till kommande utbyggnadsetapper är det viktigt att kontinuerlig uppföljning sker. Uppföljningen ska omfatta såväl byggentreprenörernas erfarenheter som brukarnas upplevelse av den byggda miljön t.ex. genom boendeenkäter. Utvärderingens resultat ska ligga till grund för revideringar av miljöprogram och handlingsplan inför nästkommande utbyggnadsetapp. Uppföljning och utvärdering bör ske i samarbete mellan byggherrar, kommunen och boende.





Miljöprogrammet förtydligar visionen!

Värmdös Vision 2030 är att utvecklingen av samhället ska underlätta omställning till en mer hållbar livsstil. I kommunens Översiktsplan 2012 – 2030 presenteras därför en ny utvecklingsstrategi, där fokus ligger på byggande i kollektivtrafiknära lägen i tätorterna.

I projektet Framtidens Gustavsberg planeras 2300 nya lägenheter i samhällets centrala delar. Olika aspekter på hållbar utveckling ska vägas in i planering av bostäder, vägar, parker och teknisk försörjning. Gustavsberg ska bli en trygg och trivsamt ort där ny bebyggelse och nya parker knyter samman och berikar nuvarande bruksmiljöer och bostadsområden präglade av närhet till natur och skärgård.

Miljöprogrammet anger kvaliteter som ska uppnås i planering och projektering av hela framtida Gustavsberg för att leva upp till visionen om en attraktiv och hållbar kommun där naturens lugn möter ett pulserande lokalt samhälle.

Miljöprogrammet antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2011.

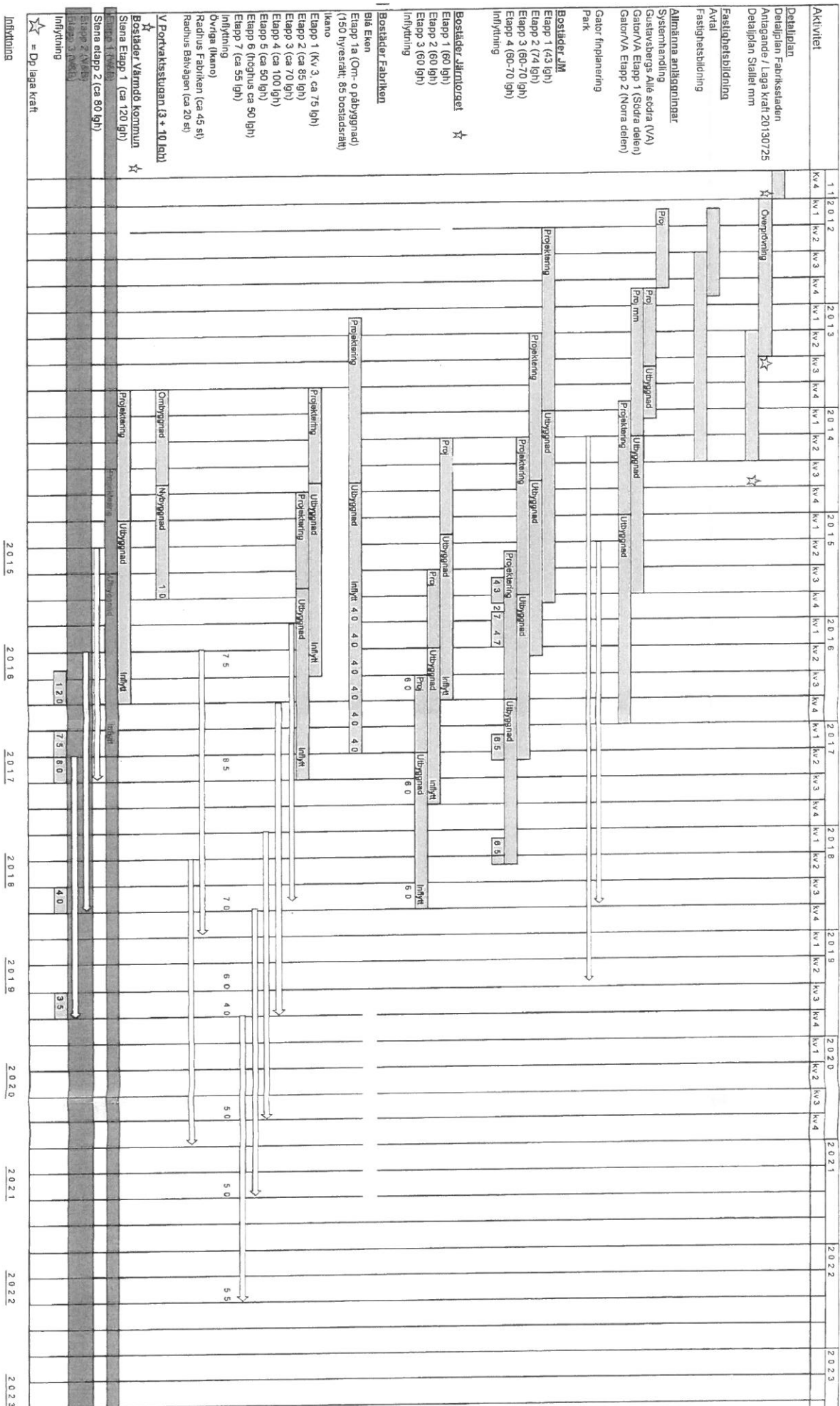


VÄRMDÖ KOMMUN

140

Tidsplan för delprojekt Fabriksstaden i Framtidens Gustavsberg

Dat: REV 2014-05-15



Handwritten signature/initials.

Bosidat (ca 1 010 lgh)
(exkl radius ca 65 st)
Hyresatt (ca 500 lgh)

9 5
2 5

2 4 2
2 2 0

2 2 5
1 8 0

1 9 5
4 0

1 0 0
3 5

5 0

5 0

5 5

64 MP