



Handläggare  
Alva Herdevall  
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer  
15KS/225

Kommunstyrelsens planutskott

## Placering av nytt församlingshem i Gustavsberg

### Förslag till beslut

I detaljplanearbetet ska en församlingsbyggnad på ca 1 000 kvm prövas i stadsparken.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Kommunen har tillsammans med Gustavsberg-Ingårö församling prövat olika placeringar av församlingshem som tillhör Gustavsbergs kyrka. För att kunna ta arbetet vidare behövs nu ett politiskt beslut om placering av ett framtida församlingshem. Ett antal alternativ för placering har därför tagits fram. De föreslagna alternativen är följande:

- Alternativ 1. (Nollalternativet) Församlingshemmet ligger kvar på befintlig plats.
- Alternativ 2. Det nya församlingshemmet byggs på befintlig fastighet.
- Alternativ 3. En ny byggnad på ca 1 000 kvm placeras i stadsparken.
- Alternativ 4. En ny byggnad på ca 2 000 kvm placeras i stadsparken.

Förvaltningen föreslår alternativ 3

### Bakgrund

I juni 2013 tog Kommunstyrelsens gustavsbergsutskott beslut om att detaljplanearbetet skulle pröva bebyggelse i stadsparken med syftet att befolka den.

I mars 2015 togs beslut om stadsgatunätet i Gustavsberg. Stadsgatunätet innebär bland annat att Värmdögatan som går mellan Gustavsbergs kyrka och församlingshemmet, och som idag är stängd, kommer att öppnas för biltrafik.

Vid parallella arkitektuppdrag som genomfördes för de centrala delarna av Gustavsberg föreslogs en flytt av församlingshemmet till den framtida stadsparken. Enligt den handlingsplan som kommunstyrelsens planutskott godkände i oktober 2016 ska församlingshemmets placering utredas vidare i detaljplanearbetet.

### Ärendebeskrivning

Kommunen och representanter från Gustavsberg-Ingårö församling (församlingen) har haft diskussioner kring en ny placering av församlingshemmet som tillhör Gustavsbergs kyrka.

Församlingen växer i antalet medlemmar och antalet verksamma personer. Det befintliga församlingshemmet har begränsad kapacitet och verksamheten kommer behöva mer utrymme inom de närmaste åren. Detta tillsammans med att Värmdögatan åter öppnas för biltrafik har varit grunden till diskussionerna om ett nytt församlingshem.

Diarienummer  
15KS/225

Församlingens främsta argument för att placera ett församlingshem i stadsparken är för att uppnå en säker passage för de personer som ska ta sig mellan kyrkan och församlingshemmet. När stadsgatunätet byggs om och Värmdögatan blir en genomfartsgata kommer trafiken att öka. Församlingen anser inte att det kommer vara trafiksäkerhetsmässigt möjligt att behålla dagens placering av församlingshemmet med tanke på det regelbundna flödet av större sällskap mellan kyrkan och församlingsgården.

Ett flertal alternativ finns för den framtida placeringen av församlingshemmet vilka presenteras nedan. Dessa förslag har diskuterats med representanter från församlingen och bedöms av olika anledningar vara mer eller mindre lämpliga. Församlingen har gjort bedömningen att de behöver lokaler om ca 2 000 kvadratmeter för att inrymma hela sin verksamhet. Av dessa kommer 1 000- 1 200 kvm användas för olika typer av verksamheter i kyrkans regi och resterade utrymme inhysa kontor för församlingens administration.

I dialogen med församlingen har möjligheten för församlingen att disponera Runda Huset kommit upp till diskussion. En sådan lösning skulle kunna lösa församlingens behov av kontorslokaler för deras administration. Enligt uppgift från församlingen har de skickat en skrivelse till kommunstyrelsen med en konkret fråga om hur kommunen ställer sig till en sådan långtidsuthyrning av Runda huset. Kommunen har inte tagit ställning till det framtida nyttjandet av Runda Huset.

Det befintliga församlingshemmet ligger inom detaljplan D148 som vann laga kraft 2005-11-30, genomförandetiden gick ut 2015-11-30. Vid dagens församlingshem finns en total byggrätt på ca 900 kvm byggnadsarea (BYA), varav ca 150 kvm BYA är outnyttjad byggrätt. En mindre del av den byggrätten ligger på mark som ägs av JM AB. Byggrätten är främst i en våning förutom en mindre del av byggnaden som är q-märkt, den har en byggrätt på två våningar. Den del av det befintliga församlingshemmet som är q-märkt i gällande detaljplan är en särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för ändamålen bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler, handel och parkeringsplatser.

För att kunna ta arbetet vidare behövs nu ett politiskt beslut om en placering av ett framtida församlingshem. Ett antal alternativ för placering har därför tagits fram.

**Alternativ 1. (Nollalternativet) Församlingshemmet ligger kvar på befintlig plats utan någon ombyggnad.**

Vid ett nollalternativ ligger församlingshemmet kvar på samma plats som idag utan att några förändringar görs.

Med detta alternativ kvarstår dock grundproblematiken för församlingen med den ökade trafiken på Värmdögatan och att verksamheten inte kommer att få plats i de befintliga lokalerna.

**Alternativ 2. Det nya församlingshemmet byggs på befintlig fastighet.**

Alternativet innebär att ett nytt församlingshem uppförs på den befintliga fastigheten Ösby 1:5 mitt emot kyrkan.

Diarienummer  
15KS/225

Även med detta alternativ kvarstår grundproblematiken för församlingen med den ökade trafiken på Värmdögatan och att verksamheten inte kommer att få plats i lokalerna.

Ska en ny byggnad uppföras och den befintliga rivs innebär detta dessutom en stor kostnad för församlingen som planerar att finansiera den nya byggnaden genom att sälja den befintliga fastigheten för bostadsändamål.

### **Alternativ 3. En ny byggnad på ca 1 000 kvm placeras i stadsparken.**

Alternativet innebär att församlingens lokaler delas upp i två olika byggnader. En byggnad om ca 1 000 kvm för delar av verksamheten som placeras i parken och en annan komplementbyggnad i närheten där den administrativa verksamheten förläggs. Som önskemål har församlingen föreslagit Runda huset som sitt förstahandsval av komplementbyggnad. Andra möjliga alternativ till komplementbyggnad kan vara att bygga om det befintliga församlingshemmet eller att långtidshyra en lokal i närheten. Om den administrativa verksamheten placeras i det befintliga församlingshemmet har församlingen som önskemål att utöka byggrätten så att även bostäder kan uppföras på fastigheten. Kommunen har inte tagit ställning till det framtida nyttjandet av Runda Huset.

De praktiska fördelarna med att all verksamhet samlas på samma plats försvinner med detta alternativ. Genom att byggnadens storlek hålls runt 1 000 kvm bedöms den inte bli dominerande i förhållande till kyrkan och resten av parken. Lokalerna kan möjliggöra aktiviteter som konserter och caféverksamhet vilket kan bidra till att skapa en levande parkmiljö och på så sätt utgöra en tillgång för parken och invånarna i kommunen.

I detta alternativ kommer troligtvis en mindre del av församlingshemmet ligga på kommunens mark. Denna mark kommer då att fastighetsregleras över till församlingens fastighet Ösby 1:3, med en oberoende värdering av markens marknadsvärde.

### **Alternativ 4. En ny byggnad på ca 2 000 kvm placeras i stadsparken.**

Församlingen vill gärna samla hela sin verksamhet i samma byggnad, samordningen skulle underlätta det vardagliga arbetet och bli mindre kostsamt. Ett alternativ är att placera en byggnad om 2 000 kvm som rymmer både verksamhets- och kontorslokaler i stadsparken invid kyrkan. En byggnad på 2 000 kvm riskerar dock att bli skrymmande och ta en stor del av parkens yta i anspråk. Den nya byggnadens volym riskerar därmed att bli dominerande i förhållande till kyrkan som bör vara den mest framträdande byggnaden i parken.

Samtidigt kan lokaler möjliggöra aktiviteter som konserter och caféverksamhet vilket bidrar till att skapa en levande parkmiljö och blir därmed en tillgång för parken och invånarna i kommunen.

I detta alternativ kommer troligtvis en ganska stor del av församlingshemmet ligga på kommunens mark. Denna mark kommer då att fastighetsregleras över till församlingens fastighet Ösby 1:3, med en oberoende värdering av markens marknadsvärde.

Diarienummer  
15KS/225

## Referensytor

Bilderna 1-2 nedan visar storleken på två byggnader i förhållande till parkens och kyrkans storlek. Kyrkan har en byggnadsarea på ca 480 kvm medan parken har en yta på ca 5 800 kvm idag och med kommande förslag kan parken utökas till ca 13 000 kvm. I dessa siffror är inte ytan för Kyrkbacken eller Kyrkstallet medräknat.



Bild 1. Motsvarar en byggnad med tre våningar som har ca 400 kvm i byggnadsarea och ca 1200 kvm BTA.

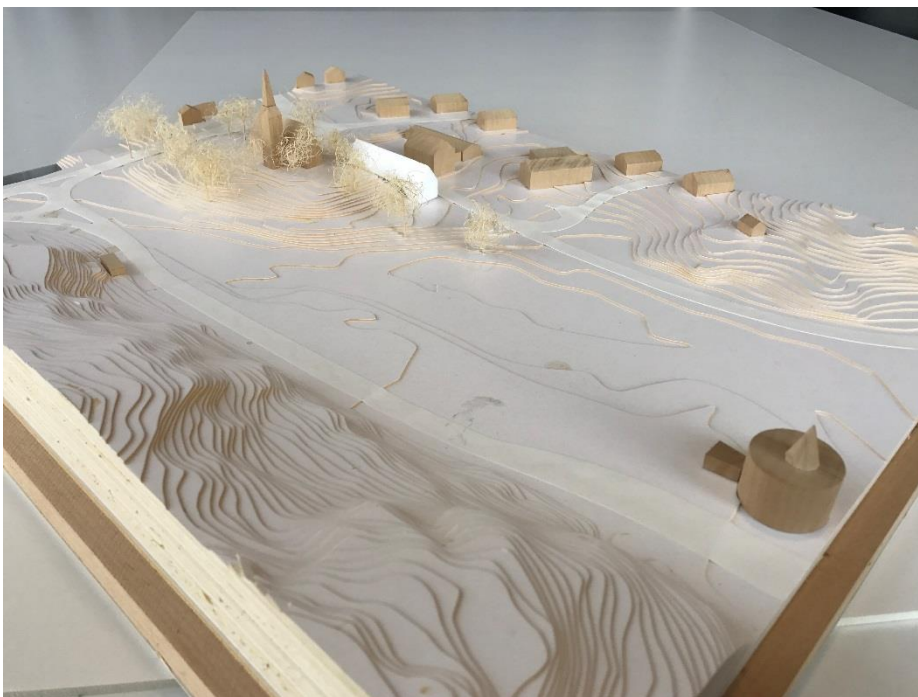


Bild 2. Visar en modell motsvarande en byggnad med tre våningar som har ca 400 kvm i byggnadsarea och ca 1200 kvm BTA.

Diarienummer  
15KS/225



Bild 3. Motsvarar en byggnad med tre våningar som har ca 600 kvm i byggnadsarea och ca 1800 kvm BTA.

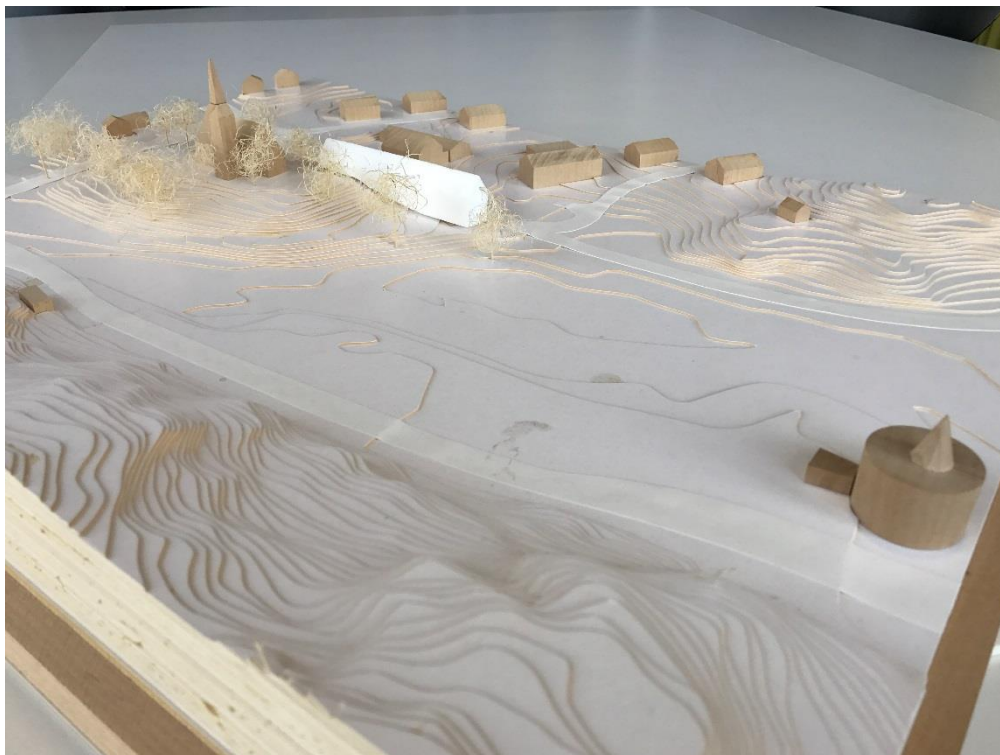


Bild 4. Visar en modell motsvarande en byggnad med tre våningar som har ca 600 kvm i byggnadsarea och ca 1800 kvm BTA.

Diarienummer  
15KS/225

## **Bedömning**

Utifrån de presenterade alternativen görs bedömningen att en ny byggnad på 1 000 kvm i stadsparken och en komplementbyggnad med kontorslokaler utgör det mest lämpliga alternativet. Verksamheten placeras då nära kyrkan utan risk för trafikfarliga passager vid övergångar mellan kyrkan och församlingshemmet samt att församlingen får plats med den förväntade kapacitetsökningen. Genom att byggnadens storlek hålls runt 1 000 kvm bedöms den inte bli dominerande i förhållande till kyrkan och resten av parken. Byggnadens gestaltning och upplevelsen av byggnadens dominans i förhållande till kyrkan är viktig att arbeta vidare med i det fortsatta arbetet. Lokalerna kan möjliggöra aktiviteter som konserter och caféverksamhet vilket kan bidra till att skapa en levande parkmiljö och på så sätt utgöra en tillgång för parken och invånarna i kommunen.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Om beslut tas om att pröva ett nytt församlingshem i stadsparken kommer ett planavtal tecknas med församlingen där kostnader för deras del av detaljplanearbetet regleras. En byggnad i stadsparken skulle även medföra att kommunen får en intäkt för den mark som fastighetsregleras.

## **Konsekvenser för miljön**

Om beslut tas om att pröva ett nytt församlingshem i stadsparken kommer troligtvis någon större ek och annan vegetation behöva tas ner. Området ligger i ett riksintresse för kulturmiljövården samt i och intill kyrkotomt som omfattas av 4 kap. kulturmiljölagen, vilket innebär att alla förändringar som görs måste ta hänsyn till områdets viktiga kulturmiljö. Om beslut tas om att pröva ett nytt församlingshem i parken kommer utformning och placering för den byggnaden att samrådats med flera parter, t.ex. kommunantikvarie och Länsstyrelsen.

Placering och utformning av parkering för ett nytt församlingshem i parken är inte löst och måste studeras vidare i detaljplanearbetet.

## **Konsekvenser för medborgarna**

Genom att lokalisera församlingshemmets verksamhet närmare kyrkan kan tryggare passager säkras för personer och grupper som rör sig mellan kyrkan och församlingshemmet. Med större och mer publika lokaler kan församlingen även erbjuda fler evenemang och aktiviteter för invånarna i Gustavsberg vilket kan bidra till att den nya stadsparken blir en attraktiv och levande plats att vistas i. Det är dock viktigt att säkerställa att ytorna vid församlingshemmet uppfattas som allmänna. Om församlingshemmet placeras nära kyrkan kommer en mindre yta av kommunens mark behöva tas i anspråk.

## **Konsekvenser för barn**

Med ett församlingshem i nära anslutning till kyrkan kan en säkrare och mer trivsamt miljö skapas för kyrkans barngrupper och öppna förskola

Diarienummer  
15KS/225

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Kommunstyrelsens gustavsbergsutskott 2013-06-13 § 41	Bilaggs ej
2.	Kommunstyrelsens planutskott 2016-10-19 § 50	Bilaggs ej

## Sändlista för beslutsexpediering

Gustavsberg-Ingarö församling

Camilla Broo  
Kommundirektör

Fredrik Cavallin  
Planchef