



Detaljplan för Gustavsberg 1:268 m.fl.

Stallet

Värmdö kommun

Samrådshandling

2013-09-27

Dnr: 13KS/0517



VÄRMDÖ KOMMUN

2013-09-27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- ☐ Detaljplane-karta med planbestämmelser

Till detaljplanen hör:

- ☐ Planbeskrivning med gestaltungsanvisningar
- ☐ Fastighetsägarförteckning

BAKGRUND

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

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

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

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

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

2013-09-27



Planområdets läge

Markägoförhållanden

Gustavsberg 1:268 (Stallet) ägs av Cte Bygg AB. Gustavsberg 1:52 ägs av AB Gustavsberg. En mindre del av Gustavsberg 2:1 ingår i planområdet vilken ägs av Värmdö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2012-2030

Kommunens gällande översiktsplan antogs 2011.

Översiktsplaneförslaget anger bland annat följande mål och riktlinjer:

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

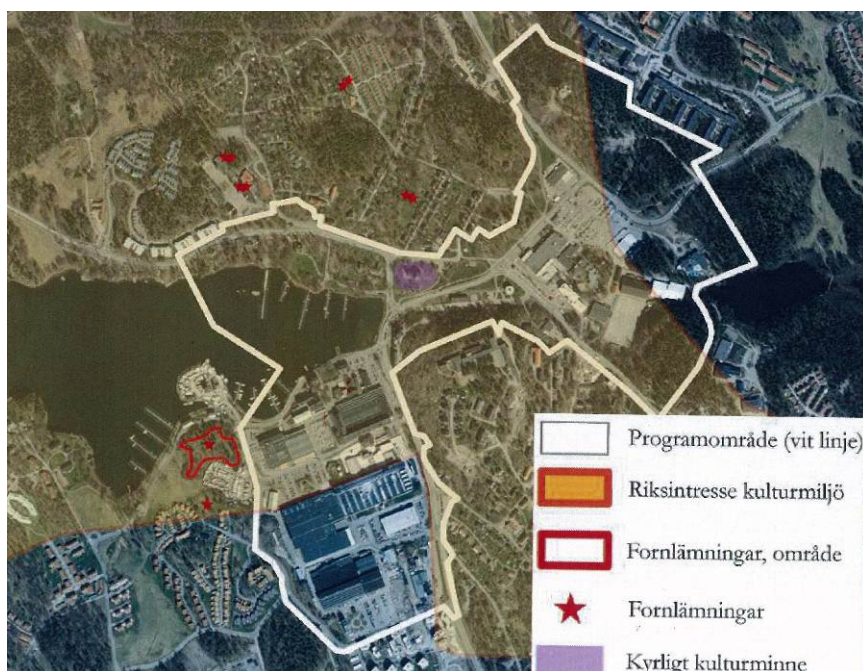
2013-09-27

Masterplan centrala Gustavsberg

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

Riksintresse

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



Riksintresse för kulturmiljön (ur programmet för centrala Gustavsberg)

Strandskydd

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

Detaljplaner

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

Program för detaljplan

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

Vidare anger programmet att fabriksområdet och Gustavsbergs hamn ska en tydlig kvartersstruktur och ett genom området stråk ska skapas som förbinder de södra delarna med Farstaviken. Delar av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen ska bevaras och omvandlas till bostäder

2013-09-27

och verksamheter. Den bebyggelse som behålls ska ange tonen för byggnadshöjden i området. Vilka byggnader i fabriksområdet som kommer att finnas kvar med ändrad användning och vilka som kommer ska rivas ska studeras i det fortsatta arbetet med detaljplan med tillhörande gestaltungsprogram anges det vidare i programmet.

Detaljplan för Fabriksstaden

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

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

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

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



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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR



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

Befintlig bebyggelse och dess förändringar

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

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



Stallets östra respektive västra fasad

2013-09-27

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

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



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



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

Planerad ny bebyggelse

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

Gestaltungsanvisningar

I samband med att detaljplan togs fram för Fabriksstaden har ett gestaltungsprogram upprättats med anvisningar om utformning av ny bebyggelse. Avsikten är att skapa en rik och tät stadsmiljö med variation i bebyggelsens höjd, men även i viss mån i utformning och färgsättning. Bebyggelsen ska ge ett sammanhållet uttryck i fasader. Fasadmateriäl ska variera kring temat "puts och tegel" med enstaka inslag av andra materiäl. Inspiration och referenser ska hämtas från den tidiga industrimiljön. Inom kvartersmark för bostäder finns en variation i tillåten byggnadshöjd och antal våningar.

Nya hus bör förseas med balkonger i soliga lägen och tak med takterrasser och soliga lägen i marknivå utnyttjas för uteplatser. Entréer ska orienteras mot omkringliggande gator.



Illustrationsplan framtagen i samband med detaljplan för Fabriksstaden

Offentlig och kommersiell service

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

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

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

Närmiljö och rekreation

Natur och park

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

2013-09-27

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

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

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

Grönytefaktor

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

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

Markförhållanden och geoteknik

Enligt jordartskartan består den naturliga jorden under fyllningen av glacial lera. Lerdjupen är inte kända men kan förväntas öka ner mot Farstaviken. Även i de västra delarna av området finns det fastmarksområden men mer som ”öar” i landskapsbilden. Större delen området är hårdgjort. Kompletterande geotekniska undersökningar kan krävas i det fortsatta arbetet med planering och projektering av ny bebyggelse och allmänna platser.

Tillgänglighet

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

Gator och trafik

Lokalgator

Området omges av Båtvägen, Chamottevägen och en parkeringsgata utan namn i öster. Samtliga gator regleras i planen och detaljplanen för Fabriksstaden som lokalgator. Gatorna skall utformas för dubbelriktad trafik. Möjlighet till kantstensparkering ges främst på Chamottevägen och den

2013-09-27

nordsydliga gatan öster om planområdet, från vilka angöring till bostäderna kommer ske. Angöring till Stallet möjliggörs från Båtvägen men också via torgytan i väster där allmänna parkeringsplatser kan byggas.

Torg

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



Kollektivtrafik

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

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

Gång- och cykelvägnät

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

Parkering

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

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

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

Dagvatten

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

2013-09-27

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

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

Värme

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

El, tele och data

Ledningar för el och tele finns i området, samt en elnätstation som kommer att behöva flyttas i samband med ombyggnad av Chamottevägen, bl a då befintlig elnätstation ligger inom gatumark i detaljplanen. I samband med att exakt placering av nya elnätstationen avgörs bör även skyddsavstånd, alternativt tekniska åtgärder på stationen eller intilliggande bostadsbyggnad beaktas för att undvika risker förknippade med explosionsrisk i elnätstationen.

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

Avfall

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

Föroreningar och störningar

Översvämningsrisker

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

Markföroreningar

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

Översiktliga undersökningar av föroreningar i mark inom hela fabriksområdet (med undantag av Epidemisjukhuset) har genomförts. Detta med anledning av den tidigare och nuvarande industri verksamheten som funnits på den plats där nu bostadsbebyggelse föreslås. Undersökningen har inte tydligt visat att planområdet innehåller föroreningar som måste tas omhand för att uppfylla kraven för bostadsområde med flerbostadshus. Dock behöver kompletterande studier göras inför

2013-09-27

fortsatt planering och projektering av ny bebyggelse för att säkerställa att kraven för bostäder klaras.

I detaljplanen finns därför en bestämmelse som innebär att villkor för bygglov är att markundersökningar beträffande markföroreningar genomförts och att eventuella föroreningar avhjälpes. Denna bestämmelse gäller inom kvartersmark för bostäder.

I miljöprogrammet föreskrivs hur markföroreningar ska hanteras under det fortsatta arbetet med planering och projektering av ny bebyggelse.

Radon

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

Luft

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

Buller

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

PLANENS KONSEKVENSER

Förslagets huvudsakliga konsekvenser kan beskrivas som en balans mellan intentionerna att utveckla en hållbar tätortskärna å ena sidan och kulturhistoriska värden å andra sidan. Förslaget präglas av en medveten avvägning mellan dessa värden, liksom en ambition att uppfylla miljöbalkens bestämmelser om hushållning med mark- och vatten (MB kap 3). Den föreslagna planen är en del av utvecklingen av tätorten som präglas av ambitionen att skapa sammanhållning, blandning av bostäder och verksamheter, god kollektivtrafik och en stark identitet och attraktivitet. Förslaget skapar på detta sätt tydliga förutsättningar för en hållbar utveckling. Den negativa påverkan på kulturmiljön som denna plan *tillför* är av mindre omfattning.

Planens genomförande kommer inte innebära att några miljökonsekvensnormer överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

I planen införs även krav på såväl markundersökningar med avseende på markföroreningar som åtgärdande av dessa innan bygglov.

2013-09-27

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

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

Projektering och utbyggnad av allmänna platser, såsom vägar och parker, samt av vatten- och spillvattenledningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats – vägar och parkmark

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

Vatten och spillvatten

Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten. Respektive fastighetsägare bekostar och anlägger enskilda ledningar från den förbindelsepunkt som upprättas till respektive fastighet.

Dagvatten

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

El, tele samt fiberoptiska ledningar

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

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

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

Fjärrvärme

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

Bebyggelse på kvartersmark

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

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

2013-09-27

Exploateringsavtal

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

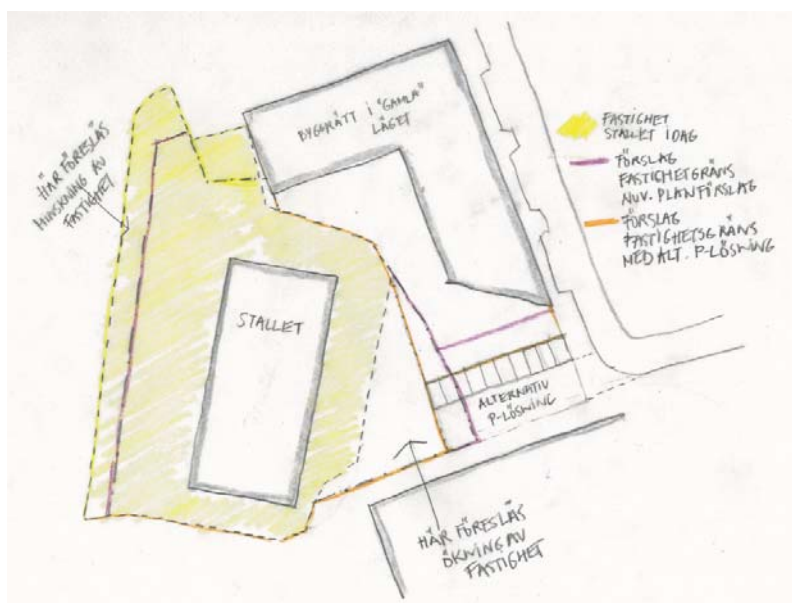
Avtal ska även träffas mellan olika fastighetsägare om marköverlåtelse för att reglera gemensamma genomförandefrågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter, gemensamhetsanläggningar & servitut

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

Planen innebär att kvartersmark från både Gustavsberg 1:52 och 1:268 i delar övergår till allmän platsmark, bl a för lokalgata och torg. Det kommer även bli aktuellt att reglera mark mellan Gustavsberg 1:52 och 1:268 för att genomföra planen. En eller flera nya fastigheter bildas för bostadskvarteret. Elnästationen som idag ligger inom Gustavsberg 2:1 kan genom planen fastighetsbildas som egen fastighet.



Principfigur för behovet att reglera fastigheten för Stallet

Inom planområdet, på Gustavsberg 1:52, finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Gustavsberg GA:23, vilken också behöver upphöra inom området. Ny gemensamhetsanläggning för parkering bildas inom Fabrikstaden (utanför planområdet). Fastigheterna inom planområdet avses få del inom den nya gemensamhetsanläggningen.

Det finns även två servitut som belastar fastigheterna i planområdet, båda är vägservitut till förmån för bl a Gustavsberg 1:105, 1:29, 1:6 och 1:7. De här servituterna avvecklas i samband med planens genomförande då syftet med servituterna ersätts med lokalgator.

2013-09-27

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats

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

Bebyggelse på kvartersmark

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

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt finns upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

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

Plankostnader

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

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

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

UNDERLAGSFÖRTECKNING

- Detaljplan D202 för Fabriksstaden Gustavsberg 1:29 m fl
- Masterplan centrala Gustavsberg, 2013-07-05
- Undersökning markföroreningar – Översiktlig geoteknisk undersökning – Gustavsberg 1:29, Tyréns, 2010-09-17
- Bullerutredning, Bernström akustik, 2010-11-24
- Förstudie avseende VA-försörjning av ny bebyggelse i Gustavsbergs fabriksområde, Geosigma, 2011-01-12
- Förprojektering avseende dagvatten i Gustavsbergs fabriksområde, Geosigma våren 2011

2013-09-27

MEDVERKANDE

Arbetet med framtagande av detaljplanen har skett i samarbete med

Värmdö kommun

Moa Öhman

Tove Sandström

Axel Sirén

Maria Legars

Anna Enberg

Marie Sundbom

Patrik Stenberg

Ingemar Lönngren

projektledare Framtidens Gustavsberg

projektadministratör Framtidens Gustavsberg

planarkitekt

kommunantikvarie

landskapsarkitekt

miljöinspektör

översiktsplanerare

bygglovarkitekt

Medverkande konsulter

Mattias Nilsson

Sara Peny

Krister Knutsson

Christer Hallberg

detaljplan Tengbom

detaljplan Tengbom

teknisk infrastruktur

exploateringsavtal

Illustrationer har tagits fram av:

Illustrationsplan, fotomontage och modellbilder över Fabriksstaden:

Scheiwiller o Svensson arkitektkontor

Övriga illustrationer

Tengbom och WSP Stadsutveckling

Moa Öhman

Projektledare Framtidens Gustavsberg

Axel Sirén

Planarkitekt