



VÄRMDÖ KOMMUN

**KALLELSE
KOMMUNSTYRELSENS GUSTAVSBERGSUTSKOTT**

Plats: Silverträsket, kommunhuset, Skogsbo 2

Tid: Onsdagen den 12 juni kl. 08.15–09.30

Ärenden: Enligt bilagd föredragningslista

Kallade

Peter Frej (M)
Anders Bergman (FP)
Malin Åberg Aas (MP)
Annika Andersson Ribbing (S)
Lars Bryntesson (S)

Adjungerade

Ursula Magnusson (FP)
Lars Alenfalk (C)
Jan-Olof Landqvist (S)
Lars-Erik Alversjö (M)

Per-Olof Fransson (KD)
Mats Skoglund (V)

Föredragande

Stellan Folkesson
Moa Öhman

Sekreterare

Moa Öhman

Delgiven

Lars Öberg
Carina Molin

- Upprop
- Dagordning
- Val av justerare
- Justeringens tid och plats

Ärende	Sid	Besluts- instans	Föredragande
1. Detaljplan Strandvik, beslut om samråd Bil.	3	KSGU	Moa Öhman
2. Utredning föroreningar i mark och vatten, centrala Gustavsberg		KSGU	Moa Öhman



Diarienummer: 11KS/0339

Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott

Datum: 05/06/2012

Handläggare: Moa Öhman

Kansli- och utvecklingsavdelningen

moa.ohman@varmdo.se

Detaljplan för Strandvik, Östra Ekedal 1:43 mfl

Förslag till beslut

1. Detaljplanen utsänds på samråd med förlängd samrådstid till 10 veckor.
2. Detaljplanen kompletteras med dagvattenutredning innan planen utsänds på samråd.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott

Bakgrund

Hösten 2008 fastställde kommunfullmäktige inriktningen för utvecklingen av centrala Gustavsberg. Under 2009 upprättades ett program för detaljplan och samråd om programmet hölls. Synpunkter från programsamrådet har sammanfattats och ligger till grund för en fördjupad inriktning för planeringen av centrala Gustavsberg. Den fördjupade inriktningen godkändes under hösten 2010.

Detaljplanearbetet för Strandvik som påbörjades 2006 har inväntat programarbete och övrig planering för centrala Gustavsberg som helhet men återupptas i och med samrådsförslaget. Syftet med detaljplanen för Strandvik är att tillskapa ett öst-västligt parkstråk med tillgänglig strandpromenad på den norra sidan av Farstaviken. Vidare ska Villa Strandvik bevaras, ny bebyggelse får tillkomma och båtlivet utvecklas.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med 60-70 nya bostäder. En handfull befintliga bostäder ingår också i planen.

Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott har tidigare beslutat om en förlängd samrådstid till 10 veckor.

Justeringar har gjorts i handlingarna utifrån beslut i Gustavsbergsutskottet den 10 maj 2012. Utöver detta har en ändring av illustrationen av gångvägen genom båtupplaget skett. Gångstråket har skjutits upp i den norra delen av området för att underlätta allmänhetens passage samtidigt som föreningens verksamhet påverkas i så liten grad som möjligt. I nästa skede ska stråket längst stranden studeras mer ingående.

Inför handlingarna sänds ut på samråd föreslås de kompletteras med den dagvattenutredning som utarbetas.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/bilägges ej
1.	Detaljplan för Strandvik, Östra Ekedal 1:43 mfl	Bilägges
2.	Plan och genomförandebeskrivning	Bilägges
3.	Illustrationsplan	Bilägges
4.	MKB	Bilägges
5.	Dagvattenutredning	Bilägges ej
6.	Värdeutredning och konsekvensanalys, Villa Strandvik	Bilägges ej



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Moa Öhman
Projektledare



Detaljplan för del av Östra Ekedal 1:43 m.fl.

Strandvik

Värmdö kommun

Samrådshandling

2012-06-05

Dnr: 10KS/0339



VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenlighet med MB kap 3,4 & 5	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Planeringsförutsättningar	7
Planförslaget	13
Konsekvenser	20
Administrativa frågor/medverkande	23

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Bilagor:

- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Fastighetsägarförteckning
- Bullerutredning

UPPLYSNING

Eftersom planärendet påbörjats innan 2 maj 2011 tas detaljplanen fram enligt förfarandet i den äldre Plan- och bygglagen (SFS 1987:10).



Illustration över befintlig och föreslagen ny bebyggelse

BAKGRUND

Hösten 2008 fastställde kommunfullmäktige inriktningen för utvecklingen av centrala Gustavsberg. Under 2009 upprättades ett program för detaljplan och samråd om programmet hölls. Synpunkter från programsamrådet har sammanfattats och ligger till grund för en fördjupad inriktning för planeringen av centrala Gustavsberg. Den fördjupade inriktningen godkändes under hösten 2010.

Detaljplanarbetet för Strandvik som påbörjades 2006 har inväntat programarbete och övrig planering för centrala Gustavsberg som helhet men återupptas i och med detta samrådsförslag.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

- Möjliggöra ny bebyggelse
- Framhäva och skydda kulturmiljövärden
- Tydliggöra och öka kvalitén i allmäntillgängliga strandnära områden
- Utveckla båtlivet

Möjliggöra ny bebyggelse

Detaljplanens syfte är att ange förutsättningar och lämplig bebyggelseutveckling för Strandvik direkt norr om Farstaviken i centrala Gustavsberg. Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med 60-70 nya bostäder. En handfull befintliga bostäder ingår också i planen.

Framhäva och skydda kulturmiljövärden

Kulturmiljön i planområdet värnas och nytillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till de särskilda värden som miljön besitter. Huvudbyggnaderna på Strandvik, Haga, Franska byggena samt uthus på Haga och Franska byggena bevaras och får särskilda skyddsbestämmelser i planen. Parken utvecklas med ett formspråk som ger Villa Strandvik en monumental placering i miljön för att stärka villans kulturmiljövärde.

Tydliggöra och öka kvalitén i allmäntillgängliga strandnära områden

Delar av strandstråket är idag otillgängligt. Det

väst-östliga parkstråket genom centrala Gustavsberg förstärks och förlängs ut till Kalsongberget med en förbättrad strandpromenad genom Strandvik och med hjälp av kompletteringar av gångföbindelserna i naturområdet. Flera nya platser för avkoppling och vila skapas längs stranden. Den gamla trädgården till Villa Strandvik rustas upp och en tydlig avgränsning mellan privat och offentligt skapas genom parkens utformning och gestaltning.

Utveckla båtlivet

Småbåtshamnen och båtklubbarna i den inre delen av viken blir kvar och kan kompletteras, förslagsvis genom att de kortare bryggorna i området kan förlängas. Ett område för upplag av småbåtar befästs genom planen och integreras med det östvästliga stråket. Båtopplaget blir lättare att nå till fots från centrum och verksamheten där ger liv och karaktär åt stråket.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap, 6 § i miljöbalken ska områden av riksintresse skyddas. Inom planområdet är kulturmiljön av riksintresse och ny bebyggelse medför viss, men begränsad, negativ påverkan på riksintresset. I utformningen av bebyggelse har stor hänsyn tagits till de värden som utgör riksintresset och flera åtgärder medför positiva konsekvenser för kulturmiljön, se vidare avsnittet om planens konsekvenser.

Bebyggelseförslaget medför positiva konsekvenser för befintliga rekreativvärden och bidrar till att skapa en långsiktigt hållbar samhällsutveckling i centrala Gustavsberg, varför en samlad bedömning är att detaljplanen kan genomföras trots påverkan på riksintresse för kulturmiljön.

I den för detaljplanen upprättade MKB:n har risker för överträdande av miljökvalitetsnormer beskrivits (MB 5 kap). Att det skulle påverka bostäder i planområdet är dock osannolikt, se vidare avsnittet om planens konsekvenser.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Planområdet

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i centrala Gustavsberg och består av ett landområde mellan Gamla Skärgårdsvägen och Farstavikens strand samt del av vattenområdet i Farstaviken.

Areal

Totalt är området cirka 30 hektar varav 18 hektar är vattenområde.

Markägförhållanden

Hela planområdet ägs av JM AB och JM Värmdöstrand AB.

De befintliga byggnaderna inom planområdet hyrs ut till boende och verksamheter. Inom planområdet finns rättighet för småbåtshamn och båttupplag.

ska växa i områden med god tillgång till kollektivtrafik och att centrum ska länkas ihop med hamnen/fabriksområdet. Ny bebyggelse ska anpassas till topografin och utformas så att den ger ett samtida avtryck och bildar en helhet tillsammans med den existerande miljön. Farstavikens norra strand ska hållas grön och allmänt tillgänglig med en gångväg. En målpunkt, till exempel i form av en solbrygga bör anläggas i anslutning till området. Stranden ska även i fortsättningen möjliggöra bryggor för båtklubbar och gästplatser.

Riksintressen

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården sedan 1980-talet då hela Gustavsberg pekades ut som riksintressant med följande beskrivning: *Brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framför allt präglad av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhems-tanken och Kooperationen KF.*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

RUFS 2010

I regionplanen anges centrala Gustavsberg som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan för åren 2012-2030, antagen 2011-12-13 anger att Gustavsbergs främst

Byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhällets utveckling. Industriebyggnader för olika ändamål, där industriprocessens alla led kan följas samt kontorsbyggnader och andra anläggningar för produktionen. Offentliga byggnader samt bostäder av olika typ och för skilda sociala grupper. Planering av utbyggnadsområden från 1930, 40- och 50-talen där denna bygger vidare på den gamla brukskaraktären. I

området ingår även: Sommarnöjesmiljö med sommarvillor från 1870- och 1880-talen vid Farsta-sundet väster om Gustavsbergs samhälle, som i sin utformning speglar tidens arkitekturströmningar, bl.a. den fornnordiska inspirationen.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom 100 meter från strandkan-ten inom hela planområdet vilket betyder att upp-hävande, alternativt dispens, krävs för bebyggelse inom 100-meterszonen.

Upphävande av strandskydd för kvartersmark och bryggområden samt för lokalgata avses ansökas i samband med planens utställningsskede. Inom park- och naturmark kan strandskyddet ligga kvar. Även i öppet vattenområde ("W" i plankartan) bör strandskyddet ligga kvar.

Även om strandskyddet upphävs i vissa delar av planområdet syftar planläggningen till att säker-ställa allmänhetens tillgänglighet till, och höja kvaliteten på, strandområdet. Konsekvenserna av planens genomförande i relation till strandskyddet är för friluftslivet positiva. Konsekvenserna för djurlivet i strandzonen är marginella. Som natur-värdesinventeringen visar finns de högsta värdena framför allt i mellersta och västra delen av plan-området, delar som får ett ökat skydd genom att de planläggs som naturmark. I den bebyggda delen består värdena främst av träd i parken, i strandlin-jen och längs Ekedalsvägen. Merparten av de vär-defulla träden kommer att hamna på allmän plats och avses att sparas. I samband med att området bebyggs kommer även frukträd och andra arter att planteras för att komplettera miljön i parken och den intilliggande tomtmarken.

Bebyggelsen innebär en utveckling av tätortens centrala delar och går i linje med både översikts-plan och RUFs och den ger möjlighet att samtidigt förbättra parkmiljön och tillgången till strandom-rådet genom ett utvecklat strandstråk som också förenklar tillgängligheten till naturområdet runt Kalsongberget.

Idag är terrängen svårforcerad redan i höjd med Solhem och passerande tvingas upp på tomtmark

för att komma vidare västerut. Strandviks träd-gårdsanläggning används redan idag av allmän-heten som parkmiljö men gränsen mellan privat trädgårdsdel och en mer offentlig del är svår att urskilja och marken är privatägd. Som bebyggelse-förslaget visar kommer en tydlig gräns att skapas mellan privat och allmäntillgänglig mark.

Den mark inom strandskydd som enligt planen ska bebyggas med nya bostäder är mark som till störs-ta del redan är i anspråkstagen för bostadsändamål. Tomtplatsen för de västra husen (Solhem) är något större än dagens tomtplats men i äldre kartunder-lag finns stöd för en större utbredning av tomtmark än vad som fastighetens befintliga gränser visar. Se bild nedan.



Ekonomiska kartan från 1952

Detaljplaner

Marken inom planområdet är inte tidigare plan-lagd. Den del av vattenområdet som ligger inom fastigheten Gustavsberg 1:7 (den södra delen av vattenområdet) omfattas av stadsplan 9. Övrigt vattenområde är inte planlagt.

Program för detaljplanen

Ett program för detaljplan för centrala Gustavs-berg upprättades under 2009 och godkändes under hösten 2010. Avsikten är att arbeta vidare med planläggningen av centrala Gustavsberg i etap-per. Programmet nämner att ett planarbete pågår i Strandvik och att detta kan fortsätta efter att pro-gramsamrådet avslutats.

Programmet beskriver Strandvik som en del av det sammanhängande parkstråket i centrala Gustavs-

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

berg och konstaterar att samtidigt som parkstråkets värde ska utvecklas och tillgängligheten förbättras så kan den del av området som ligger närmast Gamla skärgårdsvägen komma att kompletteras med ny bebyggelse. För detta krävs att man upphäver eller ger dispens från strandskyddet. Den gröna och lummiga karaktären, som är en del av riksintressets värdekärna, ska bevaras och utvecklas.

Programmet anger att den del av Strandvik som ligger närmast Farstaviken ska utvecklas till ett parkstråk med ny gång- och cykelväg västerut mot Kalsongberget. En målpunkt i form av en brygganläggning ska anläggas i anslutning till stråket. I programmet ges ingen riktlinje för antal bostäder i Strandvik men området uppskattas kunna innehålla 100 bostäder efter planläggning.

Miljöbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om Miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har kommunen inför programsamrådet gjort en behovsbedömning av om bebyggelseutvecklingen inom programområdet kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Kulturmiljö av riksintresse kommer att beröras av förslaget. Även föroreningar och buller medför risk för hälsa och miljö. I kombination med att förslaget innehåller ny bebyggelse gör detta att det finns risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömningen har sammanfattats i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för centrala Gustavsberg. Det nu framtagna planförslaget innebär en konkretisering av den tänkta bebyggelsen med möjlighet att fördjupa bedömningarna i MKB:n. Frågor om buller, strandskydd, föroreningar och påverkan på kulturmiljö är väsentliga att fördjupa då de får direkt verkan på utformning av planbestämmelser och bebyggelseförslag.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige har antagit ett inriktningsbeslut för hela centrala Gustavsberg. Beslutet innehåller följande mål:

- Gustavsberg ska i framtiden vara känt för hög

klass på arkitektur och design.

- Bebyggelsen ska vara ekologiskt hållbar och varierad i material, skala, gestaltning och upplåtelseform.
- Skapa parker och offentliga miljöer som stimulerar till möten och umgänge.
- Tydliga stråk och entréer ska åstadkommas.
- Området ska vara tryggt och säkert att vistas och röra sig i.
- Ge förutsättningar för stor tillväxt av företagande inom många verksamhetsområden.
- Fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafikstråk i området.
- Arbeta med att sänka parkeringsnormen till 0,8 parkeringsplatser per bostad.
- Arbeta för att begränsa buller vid källan.
- Byggnader av kulturhistoriskt värde bör bevaras och framhävas i stadsbilden.
- Vattentornet och Runda huset ska behållas som landmärken.
- Viktiga identitetsbärare i området bör bevaras, såsom vattenhjulet och stora lummiga träd.

Planförslaget har arbetats fram för att i så hög utsträckning som möjligt uppnå de uppsatta målen. Arbetet med miljö och gestaltning kommer att bearbetas fortsatt i planprocessen, se avsnittet om gestaltningsprogram.

Gestaltning-/bevarandeprogram

För att definiera och säkerställa avgörande kvaliteter för ombyggnaden av Strandvik samt utformningen av nya byggnader och allmän plats kommer gestaltnings- och bevarandeprogram för området utvecklas i samarbete med byggherren Seniorgården. Programmet/programmen ger möjlighet att förtydliga planbestämmelserna och mer i detalj reglera utformning. Gestaltning- och bevarandeprogram kopplas till det eller de avtal som tecknas med byggherren. Avtalens innehåll och processen för att upprätta och godkänna dem beskrivs utförligare i detaljplanens genomförandebeskrivning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

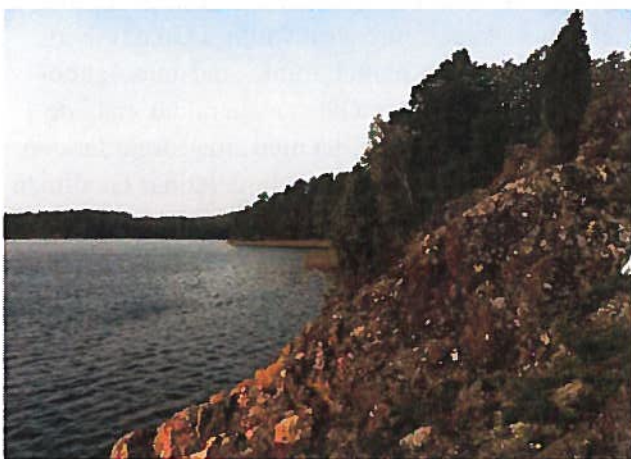
NATURMILJÖ

Vegetation och rekreation

Planområdet består av en landremsa mellan Farstaviken och Gamla Skärgårdsvägen. Naturområdet inom planen är därför tydligt avgränsat mot närliggande naturmiljöer. Det vidsträckta området är smalt vilket gör den sammanlagda ytan begränsad. Trots detta innehåller planområdet en rad skilda naturupplevelser i litet format. Från den bebyggda delens mer parkliknande karaktär, till slutningar med blandskog, öppna strandgläntor, små stenstränder, vasskantad strandremsa, klippor som dyker ner i viken, öppen ängsmark och längst ut på Kalsongberget en tallskogsbevuxen bergsknalle med vacker utsikt ut genom Farstasundet.

En naturvärdesinventering gjordes 2006. Då identifierades sju naturvärdesobjekt inom planområdet.

I den västra och mittersta delen av området, från Kalsongberget fram till bebyggelsen finns fyra objekt; ekskog, hållmarkstallskog och två partier med blandskog. Framförallt har trädskiktet här ett framtidsvärde för naturvärden, men inslag av tallar och en jätteek ger området naturvärden redan idag. I Hållmarkstallskogen längst ut på udden växer den rödlistade signalarten druvfingersvamp som signalerar skog med höga naturvärden. I den östra bebyggda delen av planområdet med framförallt trädgårdar och tomtmark finns tre ytterligare objekt, en grupp med solitärträd där naturvärdena främst är knutna till en tvåstammig ek, en trädrad med lönnar i slutningen mellan stranden och Gamla Skärgårdsvägen och en trädrad med ekar längs Ekedalsvägen. Hållmarkstallskogen är det enda naturvärdesobjekt i planen som bedöms ha höga naturvärden (klass 2).



Planområdet rymmer flera olika naturmiljöer

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets närhet till centrum och dess koppling till de centrala gång- och cykelstråken ger det ett högt rekreativt värde.

Mark och geologi

Berggrunden inom programområdet för Gustavsbergs centrum består i huvudsak av gnejser. I mer låglänta delar av centrum har fyllnadsmassor med bl a porslinskross använts för att fylla ut marken vilket även bedöms kunna ha skett inom planområdet.

Enligt översiktlig kartering består de ytliga jordlagren i området av lera och sandig morän (det senare främst runt villa Strandvik). Här och var finns berg i dagen. Morän- och lerlagrens djup är inte utredd.

Planområdet sluttar ner mot Farstaviken, här och var med branta klippor mot vattnet men på andra ställen mer flackt.

Hydrologi och dagvatten

Dagvatten från planområdet tas omhand lokalt genom infiltration i marken eller rinner ut i Farstaviken.

Dagvatten tillförs området från norr i okänd utsträckning. Bland annat förs en mindre del vägdagvatten i en ledning förlagd i Pråmvarvsbacken genom området ner mot Farstaviken och en bäck rinner genom området väster om båtuplaget.

Recipienter Farstaviken är del av vattenförekomsten *Baggensfjärden*. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status och dess ekologiska status är klassad som måttlig. Det bedöms finnas en risk för att kvalitetskraven inom Miljökvalitetsnormerna för förekomsten inte uppnås till 2015 vilket bör beaktas i den VA- och dagvattenutredning som ska göras under det fortsatta planarbetet.

Förorenat ytvatten

Farstaviken har genom tiderna tagit emot stora mängder föroreningar från fabriksområdet söder om viken och vattenområdet är därför förorenat och utgör en föroreningskälla.

Förorenad mark

Undersökning av planområdet pågår, en preliminär undersökning visar att området delvis är utfyllt med förorenade massor.

Radon

Det finns en hög risk för markradon inom planområdet. Erforderliga radonundersökningar ska utföras i samband med kommande bygglovsprövning.

Vattenstånd

Havets högsta högvattenstånd är, baserat på historiska data, +0,79. Klimat- och Sårbarhetsutredningen har pekat på att en högsta vattennivå kan komma att stiga med ytterligare 0,5 meter. I programskedet definierades att ny bebyggelse inte ska ligga under +1,7 meter över nollplanet. Rekommendationen har därefter skärpts så att ny bebyggelse inte läggs under +2,0 meter över nollplanet. Byggrätterna för bostäder inom planen ligger högre än rekommendationen.

Risk för skred

Planområdet har inte pekats ut som område där risk för skred föreligger i den kommunövergripande bedömningen av skredsrisker (Översiktsplan 2030).

KULTURMILJÖ

Landskap

Gustavsberg har tydliga spår av sin historia som ett brukssamhälle med en tydlig funktionsuppdelning mellan de olika bebyggelsedelarna. Med undantag för terrasshusen vid Östra Ekedal har strandnära bebyggelse utan en skyddande barriär av växtlighet historiskt sett inte varit vanlig i Gustavsberg. Gustavsberg i sin helhet är inte stadsmässigt bebyggt. Här finns ingen tät stadskaraktär ens i de äldsta bruksgatemiljöerna med sina förgårdar och trädgårdar på baksidorna. Samhället har en allmän karaktär av stad-i-park med glest placerade och terränganpassade områden.

Byggnader

Bebyggelsen på orten präglas av en funktionell och robust planering. Endast det nödvändigaste

byggdes för att livet skulle fungera så bra som möjligt för människorna i samhället. I planområdet finns däremot exempel på lite mer påkostade bostäder för ägarfamiljen och yrkeskunniga arbetare.

Villa Strandvik

Den stora putsade villan uppfördes till fabriksägaren Wilhelm och Hilma Odelbergs äldste son Axel Odelberg som sedermera blev teknisk chef på Gustavsbergs porslinsfabrik. Sedan i slutet av 1930-talet har Strandvik använts som både tjänstemannamäss och representationshus för fabriken. Under 1980- och 1990-talet användes byggnaden som brukshotell. Idag har socialtjänsten tillfällig

verksamhet i huset.

Byggnaden är uppförd i tre våningar med framdragna gavlar åt söder, den ena med välvt takfall och den andra med mansardtak. Mellan gavelpartierna finns veranda och balkong på samtliga plan. Byggnaden bär tydliga spår av jugend och nationalromantik, byggnadsstilar som var på modet under tidigt 1900-tal, den bär också spår av lokala byggnadstraditioner. Villan är i stort oförvanskad exteriört sedan 1911. Ett antal förändringar skedde under 1950-talet då bland annat vinterträdgården togs bort och bottenvånings mittenparti fick perspektivfönster. Utöver detta har en brandtrappa



Villa Strandvik i befintligt skick; fotografier från 2011.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

tillkommit och två takfönster har tagits upp. Byggnaden omges av en stor trädgård med vattenkontakt. Den monumentala placeringen med utsikt mot Farstaviken och fabriken ger en bild av den patriarkaliska uppdelningen av bruksamhället. Strandvik är av sådant kulturhistoriskt omistligt värde som avses att skyddas i Plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Haga

Haga uppfördes 1878 som flerbostadshus åt fabriken anställda. Det är byggt i 1 ½ våning och är klätt med både stående och liggande träpanel. I liv med fastighetsgränsen åt väster står en förrådslänga. Haga har ett för Gustavsberg typiskt utseende. Som arbetarbostad speglar det arbetarnas villkor vilket är en viktig del av förståelsen av orten men Haga är något svårare att förstå än liknande byggnader i Gustavsberg då den saknar kontakt



Franska byggenas förrådsbyggnad



Västra franska bygget

med övriga bruksgator. Haga är av sådant kulturhistoriskt värde som avses att skyddas i Plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Franska byggena

Franska byggena består av tre röda tegelhus varav ett ligger norr om Gamla Skärgårdsvägen (utanför detaljplanen). Husen är 1 ½ och 2 våningar höga med den lägre huskroppen i vinkel. Taken har flack lutning och samtliga hus har två skorstenar. Huset på Ekedalsvägen 4 (Östra franska bygget/Fridhem) är äldst och uppfördes 1873. Grannhuset (Västra franska bygget) stod färdigt 1875. De uppfördes som bostäder för yrkesskicklig arbetskraft. De var för tiden ovanligt rymliga. Deras placering med stora trädgårdar och utsikt mot vattnet förstärker deras karaktär som mer exklusiva arbetarbostäder. Det äldre huset användes under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal som samlingslokal för baptistförsamlingen. Byggnaderna har genomgått få förändringar sedan byggtiden. Entréerna har fått nya dörrar och trappor och skorstenarna som tidigare var klädda i Gustavsbergstegel har klätts in med plåt. Husen hade ursprungligen fem lägenheter vardera men idag rymmer varje hus tre lägenheter. I liv med fastighetsgränsen åt söder står en förrådslänga. Husen tillhör Gustavsbergs äldsta bevarade bebyggelse av sådant kulturhistoriskt omistligt värde som avses att skyddas i Plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Brända tomten

På tomten låg tidigare ett trähus byggt 1877 och ombyggt 1948. Huset brandskadades år 2002 och resterna revs 2003. Tomten är sedan dess obebyggd.

Övrig bebyggelse

På fastigheten Östra Ekedal 1:117 (kallad Solhem) står en byggnad som uppfördes under 1870-talet som bostad åt en verkmästare. Under början av 1900-talet användes det under en kortare tid som skola. Huset är kraftigt förvanskat exteriört sedan 1950-talet.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bostäder

Inom planområdet finns fem byggnader som används som privata hyresbostäder och boende inom socialtjänstens försorg. Byggnaderna beskrivs närmare under föregående stycke.

Offentlig och kommersiell service

Både Gustavsbergs köpcentrum och fabriksområdet med god tillgång till offentlig och kommersiell service ligger inom 5-10 minuters gångväg från bebyggelsen inom planområdet.

Förskola ligger direkt i anslutning till planområdets östra gräns. Två skolor, Ekedalskolan norr om Gamla Skärgårdsvägen och Kvarnbergskolan på Kvarnberget ligger i närområdet. Gustavsbergs kyrka med pastorsexpedition ligger strax öster om planområdet.

Närmiljö och rekreation

Planområdet bildar den västra delen av det östvästliga parkstråk som går genom centrala Gustavsberg. Strandviks parkliknande trädgård och naturområdet väster om bebyggelsen har ett rekreativevärde som kan utvecklas. Inom planområdet finns en småbåtshamn. Från nästan hela planområdet har man fina utblickar över Farstavikens vatten och dess södra strand. Ett gång- och cykelstråk längs med Gamla Skärgårdsvägen och ett gångstråk längs med Farstavikens inre strand leder till och från centrum och fabriksområdet.

Sydost om centrum finns Ekvallens idrottsområde med flera hallar, öppna planer och en simhall. Från idrottsområdet når man också naturreservatet Ösbyträsk.

Tillgänglighet

Gamla Skärgårdsvägen och dess parallella gång- och cykelväg löper längs med planen och gör områdets alla delar tillgängliga för allmänheten. Vegetation och topografi hindrar dock tillgängligheten för gående till strandkanten på flera ställen.

I planområdets bebyggda delar är tillgängligheten för funktionshindrade tillgodosedd på en acceptabel nivå men möjligheterna att röra sig ner från Gamla Skärgårdsvägen till Farstaviken försvåras av stora höjdskillnader. Farstaviken nås däremot lätt från öster.

GATOR OCH TRAFIK

Befintligt vägnät

Gamla Skärgårdsvägen går längs med hela planområdet och är en av Gustavsbergs huvudgator. Kommunen utreder att eventuellt öppnas vägen för trafik mellan kyrkan och pastorsexpeditionen (vilket förändrar trafikföringen strax öster om planområdet). En stödmur i höjd med busshållplats *Höjdhagen* är i dåligt skick och bör förstärkas.

Kollektivtrafik

Gamla Skärgårdsvägen är trafikerad av ett flertal busslinjer mellan Stockholm och Gustavsberg. Dessa linjer har två hållplatser utmed planområdet.

Gång- och cykelnät

Gamla Skärgårdsvägen är ett av huvudstråken för gång- och cykeltrafik i Gustavsberg. Separerade gång- och cykelbanor finns längs stråket med anslutningar mot olika målpunkter längs vägen. Cykelbanan korsar vägen vid Pråmvarvsbacken.

Parkering

Parkering till bostäderna sker idag vid respektive byggnad i markplan. Angöring och parkering till båtklubbarna sker idag vid vändplanerna i slutet av Pråmvarvsbacken och Ekedalsvägen.

Längs Ekedalsvägen finns ett antal parkeringar i höjd med förskolan.

I arbetet med program för hela centrala Gustavsberg har en målsättning uttryckts om 0,8 bilparkeringsplatser per bostad vilket också inriktningsbeslutet från 2010 förordar (se sid 6).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar till befintliga hus går genom området.

Fastigheterna Östra Ekedal 1:117 (Solhem) och Östra Ekedal 1:118 (Haga) ingår i en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp.

Dagvatten

En dagvattenledning, med dagvatten från en mindre del av Gamla Skärgårdsvägen, går i Pråmvarvsbacken ner till en infiltrationsanläggning i närheten av stranden.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns till Villa Strandvik. Större investeringar i fjärrvärmenätet har gjorts under senare tid. Genom utbyggnaden av nätet finns kapacitet att ansluta ny bebyggelse.

Ei

Ledningar tillhörande befintliga hus går genom området.

Tele och data

Teleledningar tillhörande befintliga hus går genom området. Markkanalisation för optofiberledningar finns.

Avfall

Hushållsavfall hämtas med sopbil vid fastigheten. Därefter behandlas och återvinns det. Möjlighet till egen kompostering av komposterbart avfall finns. Övrigt avfall lämnas på återvinningscentraler och miljöstationer, samt på de ställen som förpackningsinsamlingen har insamlingsstationer.

Andra krav kan komma att ställas på avfallshanteringen då området blir planlagt vilket kräver vissa förändringar även för befintlig bebyggelse se vidare under *Planförslaget/Teknisk försörjning*.

STÖRNINGAR

Buller

Längs Gamla Skärgårdsvägen förekommer bullernivåer som överskrider riktvärdena för bostäder och annan bullerkänslig markanvändning. Det innebär även att det naturområdet delvis är bullerstört. I och med att området är mycket centralt beläget i kommunen och då det har god tillgång till kollektivtrafik bör principen om avsteg från gällande bullerriktlinjer tillämpas, se vidare avsnittet om hälsa och säkerhet.

Förorenat ytvatten

Eftersom Farstaviken är mycket förorenad är bad olämpligt inom planområdet.

Förorenad mark

Då risk för förorenad mark föreligger kommer frågan att utredas vidare under det fortsatta arbetet med planering och utbyggnad av ny bebyggelse.

PLANFÖRSLAGET

Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med 60-70 nya bostäder. En handfull befintliga bostäder ingår också i planen.

Kulturmiljön i planområdet värnas och nytillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till de särskilda värden som miljön besitter (på plankartan reglerat med beteckningen *f*). Huvudbyggnaderna på Strandvik, Haga och Franska byggena samt uthus på Haga och Franska byggena bevaras och får särskilda skydds- och varsamhetsbestämmelser i planen (betecknade med *k* och *q* på plankartan).

Som grund för skydds- och varsamhetsbestämmelserna för Strandvik har en värdebeskrivning och konsekvensanalys av ombyggnadsförslaget tagits fram.

Natur- och parkmiljön inom planområdet föreslås förbättras och göras mer tillgänglig för allmänheten.

Med hänsyn till kulturmiljövärdet och den centrala

placeringen kommer ett gestaltungs- och bevarandeprogram tas fram under det fortsatta planarbetet.

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Strandvik

I och runt villa Strandvik skapas ett 60-tal nya lägenheter varav 4-6 i Villa Strandvik och resten i sex nybyggda flerbostadshus.

Bostäderna i den äldre villan tillskapas genom en hänsynsfull ombyggnad med stort fokus på bevarande av husets ursprungliga karaktär. En utredning av konsekvenserna av ombyggnaden har gjorts och ska ligga till grund för vidare gestaltungs- och bevarandebeskrivningar.

De nya flerbostadshusen intill Villa Strandvik bygger vidare på temat med hus i park med väl bearbetade husvolymmer som ansluter till Villa Strandviks skala. De är grupperade tre och tre runt angöringstorg med parkering. Under angöringstorget i den västliga husgruppen finns parkeringsgarage. Husen är uppdragna mot Gamla Skärgårdsvägen både för att dra sig bort från strandkanten

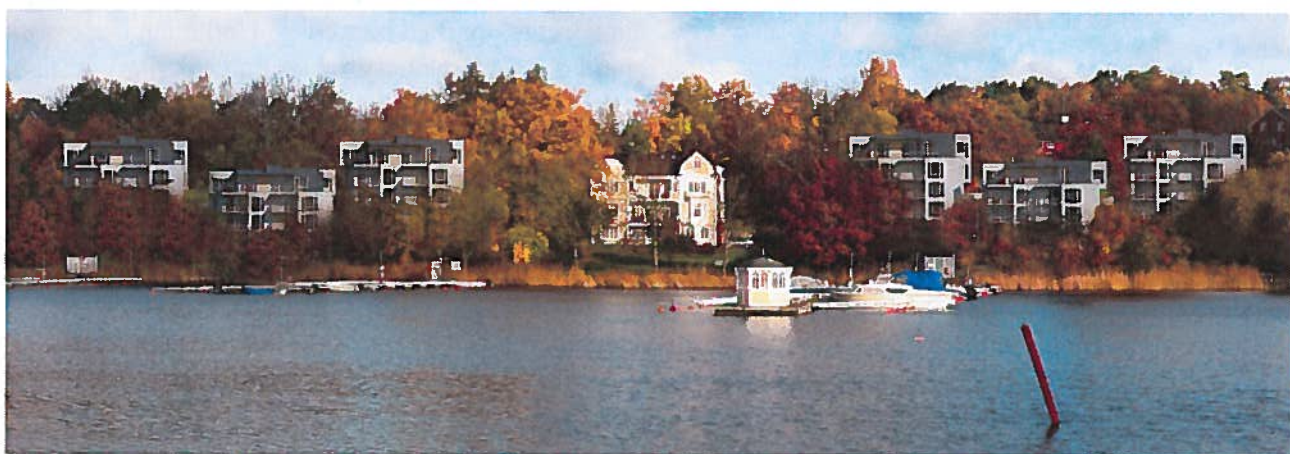


Villa Strandvik med föreslagen ny parkmiljö och flerbostadshus.

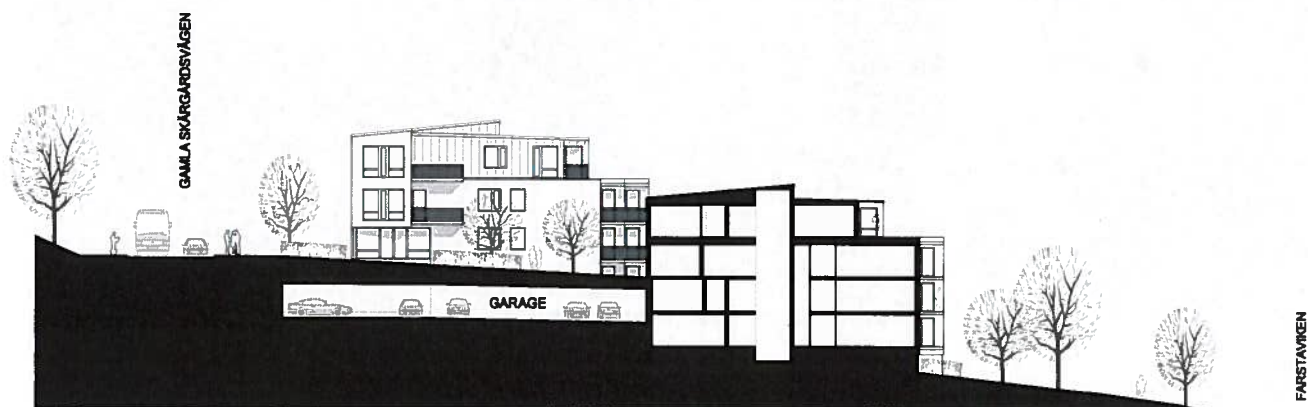
PLANFÖRSLAGET



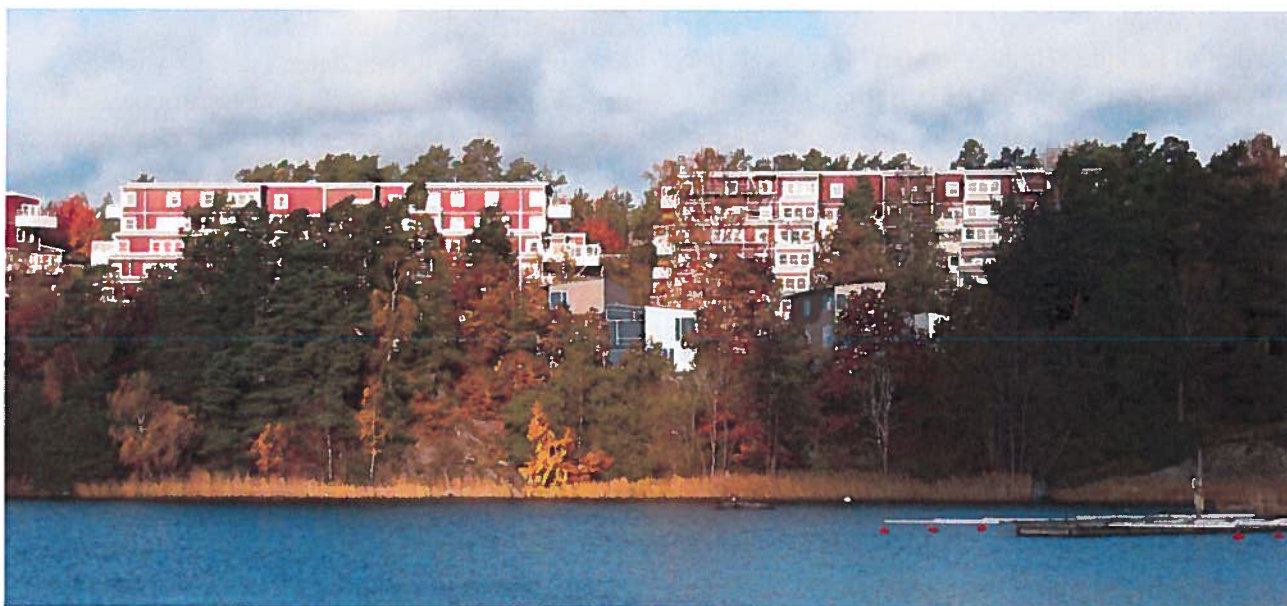
De föreslagna flerbostadshusen vid Villa Strandvik sett från Gamla Skärgårdsvägen



Vy från Fartsaviken över Villa Strandvik (i mitten) med de föreslagna flerbostadshusen.



De nya flerbostadshusen vid Villa Strandvik, sektion genom den västra husgruppen med garage under gårdsplanen.



De två föreslagna villorna på Solhem. Vy från Fartstaviken.

men också för att karaktären av stadsvillor ska bli tydlig från vägen och bidra till ett mer definierat gaturum.

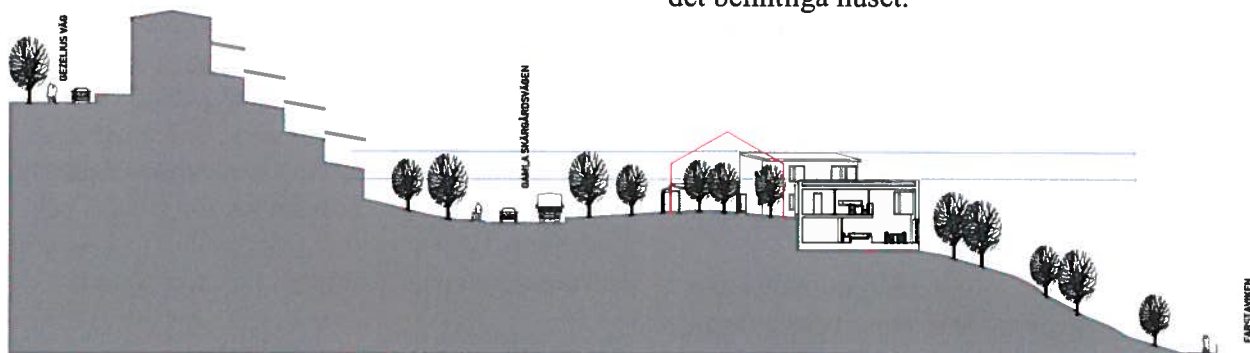
Fasaderna är putsade i en dov färgskala med indragen takvåning delvis klädd i plåt för visuellt läsas som en del av taket. Den indragna takvåningen syftar till att tona ned de nya byggnadernas storlek och framhäva Villa Strandvik.

Sockelvåningar kläs med sten eller stenliknande fasadmateriäl och utförs omsorgsfullt. Planterade terrasser tar upp höjdskillnaden mellan angränsningens plåtåter och angränsande mark. Husen omgärdas av en fruktträdgård med bersåer där de boende har gemensamma uteplatser och ligger i direktanslutning till den nya parken.

För bostäderna finns ca 55 parkeringsplatser varav runt 30 i överbyggd garagevåning vilket innebär att parkeringsnormen på 0.8 uppnås.

Solhem

På Solhem planeras befintligt hus rivas och ersättas med två nya villor. Tomtmarken utvidgas något bland annat för att också omfatta tillfarten från Gamla Skärgårdsvägen. Villorna föreslås bli suterränghus i 1-3 plan uppbyggda av vardera två huskroppar sammanbundna med en lägre entré. För att förbättra utsikten ner mot Farstaviken från fastigheterna på andra sidan Gamla Skärgårdsvägen ligger husen med längdriktning tvärs mot slutningen. Mot gatan är den ena huskroppen en våning och den andra två våningar, mot vattnet är huskropparna två respektive tre våningar. Den högsta tillåtna nockhöjden är lägre än taknock på det befintliga huset.



De nya bebyggelsen på Solhem ska ligga lägre än befintligt hus (röd profil) för att ge bakomliggande bostäder utsiktsmöjligheter mot Farstaviken

PLANFÖRSLAGET

Brända tomten

På den så kallade "Brända tomten" förelås ett parhus i tegel besläktad med de befintliga husen åt öster (Franska byggena) bland annat genom att de två bostäderna är vinklade i förhållande till varandra vilket skapar en likhet med planformen och volymen på grannhusen. Parhuset uppförs i två våningar. Inom den äldre tomtplatsen ska också rymmas nytt förråd för båtklubben. Den framtida avstyckningen blir därmed något mindre än tidigare tomtplatsen (som idag inte är avstyckad som enskild fastighet).

MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR

Parken

De gröna ytorna runt Villa Strandvik var ursprungligen en privat trädgård som hörde till villan. Med ändrad användning har gränserna mellan hemfridzon och park blivit otydliga och det har inte funnits något entydigt säkerställande av den allmänna tillgängligheten. När nu stor del av trädgården görs om till offentlig mark och planläggs som park ska tydligheten förstärkas samtidigt som kvaliteterna och särdragen i den gamla trädgårdsanläggningen värnas.

Gestaltningen av parken ska utgå från viljan att forma ett starkt landskapsrum med den gamla disponentvillan som huvudnummer och fokus. Klippa häckar och grupper av fruktträd kan bilda gräns mellan allmänt och privat och rama in den skålade bågformen - pelousen. Gestaltningen ska studeras vidare under det fortsatta planarbetet och förutom redan nämnda kvaliteter ska utformningen beakta att scenen på den stora pelousen ska vara kvar och att körbara parkvägar för skötsel och uttryckning om möjligt ska tillskapas. Planens genomförande innebär att platsen befästs som allmän samlingsplats.

Befintliga större träd på parkmark sparas och/eller kompletteras med nya som placeras i grupper på den öppna marken eller inne i låga buskage.

Den stramare parken kontrasterar mot trädgården runt bostadsbebyggelsen. Där tjänar vegetationen bland annat syftet att mjuka upp den nya bebyggelsens möte med marken.

Gångstråket

För att stärka den sista delen i det öst-västliga parkstråket från Gustavsbergs centrum och ut till Kalsongberget föreslås en förbättrad och delvis ny gångväg längs området. Gångvägen ska ge Gustavsberg ett bra rekreationstråk längs med Farstavikens strand.

Som skärgårdskommun är Värmdö omgärdad av vatten och stränderna är många men de kan ibland vara svårtillgängliga eller dåligt kopplade till de större bebyggelseområdena. Att öka tillgängligheten till strandkanten är därför viktigt. Förutsättningarna för en strandpromenad är dock väldigt skiftande i det vidsträckta planområdet och gångstråket är därför uppdelat i flera karaktärer; Parkstråket, Bryggstråket och eventuellt Naturstigen, bland annat för att nå upp till ambitionen att skona naturen så mycket som möjligt från onödig schaktning eller sprängning.

Parkstråket börjar i det framtida bryggtorget längst in i Farstaviken och ansluter till dagens stig mellan båtbyggor och park. Parkstråket är grusat. Det avslutas vid platsen där Pråmvarvsbacken idag kommer ner till stranden.

Där parkstråket slutar tar Bryggstråket vid och gångvägen fortsätter på en träbrygga som kragar ut över vattnet och smiter tätt in mot strandkanten. Här och var öppnar sig bryggan till lite bredare platser. En bit innan båtupplaget ändras stråket till att bli en stig på mark. Stigen går förbi båtupplaget. Vid udden strax väster om båtupplaget bildas en ny brygga som är större och ger plats att slå sig ner på gradänger som sträcker sig ut över vattnet.

Efteråt startar den tredje delen av stråket. Här finns två alternativ; en fortsättning av bryggpromenaden längs med vattnet ut till Kalsongbergets yttersta udde eller en naturstig högre upp. Naturstigen skulle gå genom kulturlandskapet och använda sig av befintliga stigar som förstärks, förtydligas och binds ihop där det behövs. Stigen skulle gå ända ut till Kalsongbergets utsiktspunkt bland tallarna.

Stråket studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Naturområdet

Naturområdet planeras inte förändras i någon större utsträckning annat än att tillgängligheten ska bli bättre genom nytt/förbättrat gångstråk från parken ända ut till Kalsongberget. Naturmarken kommer att gallras för att framhäva värdefull vegetation.

Bryggor

Småbåtsbryggorna i inre delen av Farstaviken befästs genom användningsbestämmelse WV - *Vattenområde som får överbyggas med brygga* samt mindre bitar av kvartersmark för hamnändamål (V) vid bryggfästena. Området kan komma att kompletteras t.ex. genom förlängning av de existerande

bryggorna. Strax väster om den andra bryggan (från centrum sett) finns en iläggsramp för båtar som planeras vara kvar. För båtklubbens behov av förvaring skapas en byggrätt för förråd i anslutning till brändatomtens garagelänga. Tanken är att garaget och förrådet ska byggas ihop och tillsammans bilda en länga liknande det långa förråd som tillhör Franska byggena.

Mindre bryggplatser för boende på Östra Ekedal 1:118 (Haga) och Östra Ekedal 1:117 Solhem) finns nedanför respektive fastighet, och rymms inom det smalare WV-området utmed strandkanten.



Alternativ 1: Bryggstråket försätter hela vägen förbi Kalsongberget

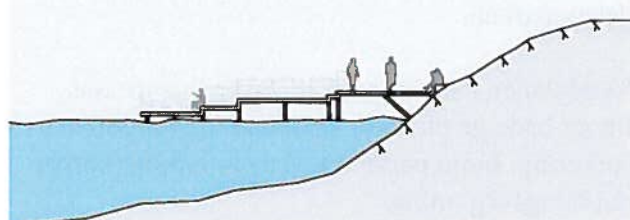


Alternativ 2: I den mest natursköna delen blir gångstråket en naturstig som går upp till Kalsongbergets högsta topp.



Inspirationsbild på gångbrygga från Magelungen i Farsta

Bryggstråket börjar och slutar med två arkitektoniska, större bryggor i olika nivåer. Gradängar utgör sittplatser.



I slutet av bryggstråket skapas mötpunkter.

Båttupplaget/slipen

Småbåttupplaget planeras vara kvar men bör genom avtal regleras tydligare. Tillgängligheten till upplaget ska studeras vidare under fortsatt planarbete. Det ska vara möjligt för allmänheten att röra sig förbi området för att ta sig vidare ut mot Kalssongberget på en allmän gångväg.

GATOR OCH TRAFIK

Gamla Skärgårdsvägen planeras att byggas om i sträckan förbi den nya bebyggelsen för att skapa en lugnare trafikmiljö. En mittremsa föreslås anläggas mellan körfälten och busshållplatsen görs om till en så kallad stopphållplats där bilar och övrig trafik inte kan passera när en buss har stannat vid hållplatsen. Korsningen Gamla Skärgårdsvägen-Höjdagsvägen-Höjdgatan föreslås smalnans av. I höjd med busshållplatsen finns en stödmur som är i dåligt skick och för att säkerställa vägen behöver en ny stödmur byggas mot den befintliga. Från Gamla Skärgårdsvägen sker tillfart till villa Strandvik och de kringliggande flerbostadshusen samt till de nya bostäderna på Östra Ekedal 1:117 (Solhem).

Ekedalsvägen regleras som lokalgata. Möjlighet ges inom planen att bredda vägen. Från Ekedalsvägen sker tillfart till de befintliga bostäderna på Östra Ekedal 1:49 (Franska byggena) samt angränsade ny bostad (på Brända tomten) och till småbåtshamnen.

Pråmvarvsbacken som idag är körbar för bilar har dålig tillgänglighet och bedöms för brant för att användas av t.ex. räddningsfordon. Vägen föreslås därför erättas av en gångstig. En del av den befintliga vägen ianspråkstas även för bebyggelse. Bredvid den planerade stigen anläggs en öppen dagvattenbäck där vattnet från den befintliga dagvattenledningen kommer att ledas ner till strandkanten. Vändplanens yta omgestaltas och blir en del av parken.

Vändplanen i slutet av Ekedalsvägen anpassas för att både ge plats för sophämtningsfordon och parkering. Inom parkmark ska om möjligt körbar räddningsväg ordnas.

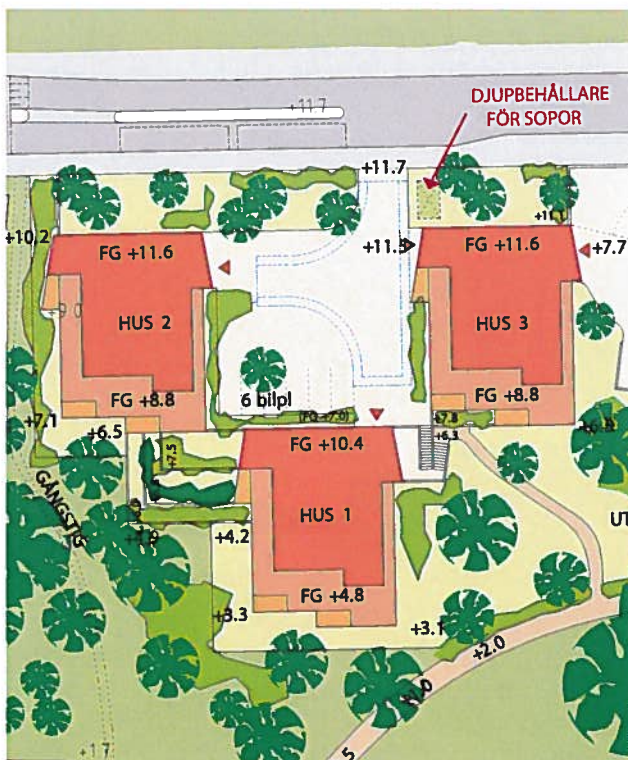
Gång- och cykelvägar

Utmed Gamla Skärgårdsvägen finns gång- och cykelstråk. Gångvägar på park- och naturmark förbättras och kompletteras, se mer under rubriken *Mark, vegetation, friytor*. Bryggstråket och Parkstråket kommer att vara cykelbart. Nya gångstigar ned mot anläggs som ersättning för Pråmvarvsbacken samt mellan Östra Ekedal 1:117 (Solhem) och Östra Ekedal 1:118 (Haga). Allén mellan Strandvik och Brända tomten ersätts i delar av en ny gångväg.

Parkering

I anslutning till de nya flerbostadshusen skapas små angöringstorg som kan rymma några p-platser för både boende och besökare. I övrigt löses parkeringsbehovet för flerbostadshusen genom garage under den västra av de två byggnadsgrupperna. Sammanlagt skapas ca 55 parkeringsplatser inom kvartersmark till lägenheterna varav hälften i den överbyggda garagevåningen vilket uppfyller målsättningen om 0,8 p-platser/bostad.

Parkering till övriga bostäder löses i markplan på respektive fastighet.



Angöring till flerbostadshusen vid Villa Strandvik sker från Gamla Skärgårdsvägen.

Parkeringarna längs med Ekedalsvägen (framför förskolan) tas bort och ersätts med parkeringar på andra sidan Gamla Skärgårdsvägen vid kyrkan inom planen för Kvarnbergsterrassen. För båtbyggor finns enstaka angöringsparkeringsplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till befintliga vatten- och spillvattenledningar efter att dessa dimensionerats upp. De vatten- och avloppsledningar som går där nya hus ska placeras behöver flyttas. Ledningarna läggs i park- eller vägmark, samt på kvartersmark markerat med *u* på plankartan.

Eftersom ledningarna flyttas ner i ett lägre läge kan ett krävas en ny pumpstation för att klara omhändertagandet av spillvatten från Solhem (bebyggelse på Östra Ekedal 1:117). En VA-utredning ska göras i nästa skede av planarbetet. Denna kommer utvisa om pumpstation behövs.

Dagvatten

Dagvattenledningen i Pråmvarvsbacken grävs upp och ersätts med en öppen dagvattenlösning längs den gångstig som ska ersätta vägen. Den öppna dagvattenlösningen tar bland annat hand om dagvatten från Skärgårdsvägen.

För all kvartersmark inom planområdet gäller att dagvatten bör infiltreras alternativt fördröjas inom fastigheten innan det släpps vidare till det allmänna dagvattenledningsnätet.

En dagvattenutredning håller på att tas fram och de förslag som ges i den kommer att behandlas under den fortsatta planprocessen.

Värme

Fjärrvärmeledning finns till Villa Strandvik. Kapacitet finns för att ansluta ny bebyggelse.

El

En ny nätstation kan behövas inom området.

Tele och data

Ny bebyggelse ansluts till befintliga teleledningar.

Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till befintligt optofibernet.

Avfall

Gemensamma utrymmen för hantering av hushållsavfall ordnas inom bostadsbebyggelsen vid Strandvik i form av sopkasuner och vid fastighetsgräns för övriga bostadsfastigheter. Vid Haga och Solhem skapas plats för uppställningsficka för sopbil längs med Gamla Skärgårdsvägen, lösningen studeras närmare i det fortsatta planarbetet. Vändplan för sophämningsfordon ordnas inom fastighet/i slutet av Ekedalsvägen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

I nuläget förekommer föroreningar av ytvattnet i Farstaviken. Varken de existerande småbåtsbryggorna eller den föreslagna bryggpromenaden är avsedd för bad då det skulle medföra högre krav på vattenkvaliteten.

Trafiken genererar betydande buller (över 55 dBA) För att skapa en acceptabel boendemiljö ska de avstegsfall avseende buller som anges av Länsstyrelsen i Stockholms län tillämpas.

Området närmast vattnet kan drabbas av översvämning vid framtida förändringar i vattenståndet.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet beskrivs utförligare i avsnittet om planens konsekvenser och i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning.

PLANENS KONSEKVENSER

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

I planens MKB har en bedömning av detaljplanens hållbarhet gjorts utifrån hur väl den uppfyller kriterierna för ekologisk, social, ekonomisk och fysisk bärkraftighet.

Ekologisk bärkraft

Förslaget innebär mindre ingrepp i värdefulla miljöer för biologisk mångfald, samtidigt som det möjliggör att värden kan gynnas genom att naturmark skyddas genom planläggning. Vattenmiljöerna i Farstaviken kan förbättras och naturvärdena ökas.

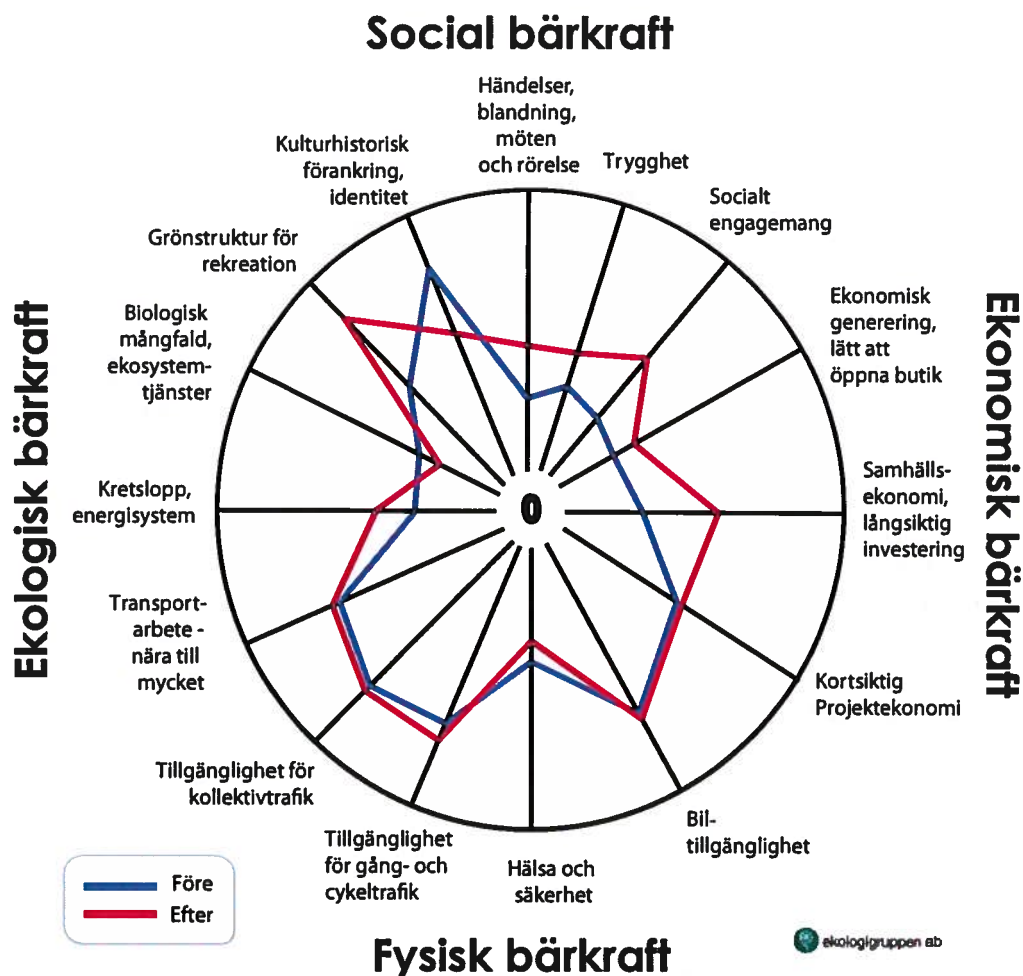
Närheten till centrum med lokala service minskar behovet av dagliga transporter och den tätortens relativt täta stadsstruktur ger goda möjligheter att

utnyttja miljöanpassade system för fjärrvärme, vatten och avlopp samt upprätthålla den väl utbyggda kollektivtrafiken.

Social bärkraft

Den förstärkta och förlängda strandpromenaden bedöms kunna utvecklas till mötesplatser av betydelse för hela kommunen vilket stärker den sociala bärkraften.

Tillsammans med befintlig bebyggelse bedöms förslaget innebära att det erhålles en god variation i bebyggelse och varierade upplåtelseformer är möjligt, variationen innebär att tätorten får större förutsättningar att erbjuda boende för en blandad befolkning med skilda behov.



"Värderosen" – ett diagram som beskriver detaljplanens hållbarhet i flera dimensioner

Den kulturhistoriska förankringen kommer fortsatt att vara tydlig på platsen i och med att Villa Strandvik bevaras, men de förändringar som planeras i hela Gutsavsbergs centrala delar, av vilka Strandviks nya bebyggelse är en del, innebär att ortens tydliga funktionsuppdelning kommer att brytas, vilket minskar förankringen i fabriksortens kulturhistoria.

Ekonomisk bärkraft

Den ekonomiska bärkraften förstärks genom att infrastrukturen i tätortsområdet förtätas och knyts samman, vilket möjliggör en bättre nyttjandegrad. En attraktiv stadsdel med stark identitet kommer också att bidra till hela ortens möjligheter att utvecklas ekonomiskt. Planområdet innehåller dock mycket små möjligheter till lokal service- och verksamhetsetablering men det vägs upp av närheten till existerande och framtida service och verksamheter i centrum och i fabriksområdet.

Fysisk bärkraft

Den fysiska bärkraften ger en indikation på hur väl ekologiskt, social och ekonomisk bärkraft kan komma att uppfyllas. Den beskriver bl a områdets tillgänglighet och behov av transportarbete som planen medför samt konsekvenser för hälsa och säkerhet. Förändringarna i den fysiska bärkraftigheten före och efter ett genomförande av planen bedöms som små. Det ska påpekas att tillgängligheten till kollektivtrafik är och förblir god.

MILJÖKONSEKVENSER ENLIGT DETALJPLANENS MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

I planbeskrivningens inledande avsnitt konstateras att detaljplanen är förenlig med 3,4 och 5 kapitlen i miljöbalken. Bedömningen baseras på den MKB som upprättats för detaljplanen. Redan i samband med att program för detaljplan upprättades för hela centrala Gustavsberg gjordes en översiktlig MKB. Arbetet med MKB för Strandvik har inriktats på att beskriva konsekvenser som följer av den ökade detaljeringsgraden i bebyggelseförslaget jämfört med vad som var känt när program för detaljplan upprättades. Det innebär att MKB:n beskriver konsekvenser för:

- Kulturmiljön
- Naturrekreation
- Biologisk mångfald och geologi
- Vattenmiljön
- Hälsa och säkerhet
- Lagskyddad natur (strandskydd, MKN etc)

Graderingen av konsekvenserna har gjorts i en skala från -4 till +4. Generellt ges en tyngre värdering av påverkan på riksintressen än lokala intressen. En begränsad påverkan på riksintresse ger t.ex. samma konsekvensvärdering som en betydande påverkan på ett lokalt intresse. Konsekvensskalan beskrivs mer detaljerat i MKB:n. Utöver vad som redovisas här ger MKB:n förslag på åtgärder, redovisar osäkerhet i bedömningar och jämför konsekvenserna med ett nollalternativ.

Kulturmiljö

För kulturmiljövärdena finns det möjlighet till märkbara positiva konsekvenser (+2) enligt MKB:n då Villa Strandvik, Haga och Franska Byggena skyddas. Samtidigt finns det enligt MKB:n risk för stora negativa konsekvenser (-3) för riskintressets värden till följd av ändrad bebyggelsestruktur.

Naturrekreation

Enligt MKB:n värderas konsekvenserna för tillgängligheten, strukturen, upplevelsevärdena och funktionerna i och till naturrekreation bli positiva och märkbara (+2) då den upplevda tillgängligheten till både strandremsan och parkmiljön kommer öka och vattenkontakten bibehålls och stärks. Även konsekvenserna för naturrekreation i relation till strandskyddet bedöms som märkbart positiva (+2) då tillgängligheten ökar i och med den förbättrade och förlängda strandpromenaden. Samma bedömning (+2) gäller för upplevelsevärdena på platsen som bedöms kunna förstärkas.

Däremot bedöms konsekvenserna för landskapsbilden enligt MKB bli märkbara och negativa (-2) då områdets karaktärsdrag påverkas och bebyggelsen kommer synas tydligare, och delvis dominera intrycket från Farstaviken.

PLANENS KONSEKVENSER

Biologisk mångfald och geologi

Enligt MKB:n bedöms konsekvenserna av att värdefulla ädellövs- och barrskogspartier planläggs som parkmark eller naturmark bli positiva och märkbara (+2) samtidigt som det finns risk för små negativa konsekvenser (-1) då delar av ädellövsbeståndet riskerar försvinna när området bebyggs.

Vattenmiljön

Enligt MKB värderas konsekvenserna för strandmiljön som små eller obetydliga (-1) då inga känsla strandmiljöer berörs av förslaget medan det bedöms finnas risk för märkbara negativa konsekvenser (-2) för vattenmiljön då ytterligare föroreningar skulle kunna frigöras vid byggnation av bryggor i den redan starkt förorenade Farstaviken. Mängden dagvatten ökar också men en dagvattenutredning där även hantering av befintligt dagvatten utreds har stora möjligheter att ta fram åtgärdsförslag som skulle förbättra vattenmiljön. Farstavikens föroreningar och eventuell sanering är också föremål för en fördjupad utredning som del av det övergripande stadsbyggnadsprojektet i centrala Gustavsberg.

Hälsa och säkerhet

I MKB:n bedöms det finnas risk för märkbara negativa konsekvenser (-2) eftersom nationella riktvärden för trafikbuller inte kan uppnås för samtliga bostäder. Även risken för att föroreningar frigörs under byggskedet innebär att konsekvenserna bedöms kunna bli märkbara (-2). Däremot finns möjligheter för märkbara positiva konsekvenser (+2) då eventuella markföroreningar utreds och kan komma att saneras.

Risken för översvämning till följd av klimatförändringar bedöms som obetydlig (+/-0) då all bebyggelse ligger högre än 4 m över dagens havsnivå.

Lagskyddad natur

I MKB:n gör bedömningen att genomförandet av planen ger möjligheter att uppnå strandskyddslagens intentioner. Bedömningen grundar sig på att planen innehåller förslag på att stärka och förtydliga allmänhetens tillgång till stranden och att ge

besökaren bättre upplevelser med vattenkontakt. Vad gäller lagens syfte att bevara möjligheterna för den biologiska mångfalden, kan detta motverkas då det finns risk för att enstaka värdefulla ädellövträd inom strandskydd kommer att avverkas och vattenmiljön riskerar att påverkas av frigjorda bottenföroreningar.

Vidare bedöms inga av de kända arter som omfattas av artskyddsförordningen påverkas på ett sådant sätt att den regionala, eller kommunala, populationen hotas.

Miljökvalitetsnormer

En dagvattenutredning är nödvändig för att kunna bedöma om tillförseln av gödande ämnen och föroreningar kan minskas i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN).

Med hänsyn till den antagna trafikbelastningen och att gaturummet är relativt öppet för ventilerande vindar, bedöms preliminärt ingen risk för att MKN för luftmiljö ska överskridas inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Moa Öhman, projektledare

Elenor Lennartsson, planeringsarkitekt

Sara Bolander, exploateringsingenjör

Linnea Skog, kommunantikvarie

Medverkande konsulter

Stellan Fryxell, arkitekt Tengbom

Mattias Nilsson, planarkitekt Tengbom

Sara Peny, arkitekt Tengbom

My Ekman, landskapsarkitekt Tengbom

Lars Bergh, arkitekt Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Om inte annat anges är fotografier och illustrationer tagna/framtagna av Värmdö kommun, Brunnberg och Forshed (bebyggelseförslag) eller Tengbom (detaljplan och landskap).

Värmdö kommun

Moa Öhman
Projektledare

Stellan Fryxell
Arkitekt, planförfattare



VÄRMDÖ KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ange förutsättningar och lämplig bebyggelseutveckling för Strandvik; ett område direkt norr om Farstaviken i centrala Gustavsberg. Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med ett sjuttiotial nya bostäder.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planprocessen

2006 juni	Beslut att påbörja detaljplanering
2009 sommar	Programsamråd
2010 höst	Inriktningsbeslut i kommunfullm.
2012 juni	Beslut om samråd
2012 juni-aug	Samråd
2012 nov	Beslut om utställning.
2012 dec	Utställning
2013 feb	Antagande i kommunfullmäktige.

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att den har antagits förutsatt att beslutet inte överklagas.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättning genomföras och bygglov sökas och beviljas.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats – vägar och parkmark

Värmdö kommun kommer att vara huvudman och ansvara för utbyggnad av allmänna platser. Allmän plats omfattar gator, gång- och cykelvägar, samt park och naturmark.

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten samt drift och underhåll av dessa handläggs av samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun. Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark ansvarar respektive fastighetsägare för enskilda ledningar.

Östra Ekedal GA:8 förvaltar enskilda vatten- och avloppsledningar för Östra Ekedal 1:117 och 1:118.

Dagvatten

Om- och nybyggnad av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten samt drift och underhåll av dessa inom allmän platsmark och u-områden handläggs av Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun. Idag avleds dagvatten genom en ledning i Pråmvarvsbacken befintliga dragning. När naturmark och kvartersmark anläggs över Pråmvarvsbacken, grävs vägen och dagvattenledningen upp och en öppen dagvattenlösning ersätter den äldre lösningen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten som uppkommer på kvartersmark. Dagvattnet ska hanteras inom den egna fastigheten.

ORGANISATORISKA/FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För dagvatten som uppkommer på allmän plats ansvarar huvudmannen för allmän plats.

El, tele samt fiberoptiska ledningar

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse.

Telia Sonera 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 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 mm samt bygganmälan görs hos Bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun.

Lantmäteriförrättning/fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av ledningsrätter, servitut mm ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning. Den som äger fastighet kan ansöka om en åtgärd som berör fastigheten.

Avtal

Ett planeringsavtal mellan Värmdö kommun och exploatören har upprättats för reglering av kostnader för detaljplaneringen.

Ett exploateringsavtal för reglering av erforderliga marköverlåtelse, exploateringsersättningar, avslutningsavgifter och övriga genomförandefrågor ska upprättas. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft.

Eventuellt gestaltungs- och bevarandeprogram regleras i exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

JM AB och JM Värmdöstrand äger all mark inom planområdet. Allmän plats kommer att övergå i kommunens ägo. Den exakta utformningen fastställs vid fastighetsbildningen.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen.

Den mark som är utlagd till allmän plats ska övergå i kommunal ägo. Det kan ske genom att en ny fastighet styckas av från Östra Ekedal 1:43 eller att mark för allmän plats regleras över till kommunens fastighet Gustavsberg 1:2. Kvartersmark, för båtklubbens förråd samt för ev pumpstation, som ska tillfalla kommunen avstyckas från Östra Ekedal 1:43.

Detaljplanen reglerar inte huvudmannaskap för vattenområden. Avsikten är att vattenområdet även fortsatt kommer att tillhöra Östra Ekedal 1:43.

Exploatören/fastighetsägare ansvarar för fastighetsbildning inom kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör att mark regleras över från fastigheten Östra Ekedal 1:43 till 1:117, därefter avstyckas 1:117 till två småhusfastigheter. Även fastigheten Östra Ekedal 1:118 kan utökas i dess nordöstra del genom att mark regleras över från Östra Ekedal 1:43. Ny småhusfastighet, den sk Brända tomten, avstyckas från Östra Ekedal 1:43.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som erfordras för exploaterings genomförande.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Två gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Gustavsberg GA:2 som består av vägar mm och förvaltar vägar även utanför planområdet. Gemensamhetsanläggningen måste ombildas som en följd av planen då kommunen blir huvudman för vägar

FASTIGHETSRÄTTSLIGA/EKONOMISKA FRÅGOR

och övrig allmän platsmark inom planområdet.

Östra Ekedal GA:8 består av befintliga vatten- och avloppsledningar för Östra Ekedal 1:117 (Solhem) och 1:118 (Haga). Gemensamhetsanläggningen kan vara kvar.

Ett antal officialservitut finns inom planen. Dessa reglerar rätt till väg samt rätt till brygga. Alla servitut förutom det som gäller rätt till utfart för Östra Ekedal 1:117 kan bestå. Östra Ekedal 1:117 får genom planen utfart direkt från fastighet till allmän väg.

De båda servituterna för rätt till brygga behöver ändras i samband med att den nya strandpromenaden byggs. Befintliga servitutsområden ligger delvis på land, delvis i vatten. Servituten ändras så att de gäller rätt att nyttja den nya strandpromenaden för angränsning med båt för Östra Ekedal 1:117, 1:118 och avstyckad fastighet från Östra Ekedal 1:117. Den exakta placeringen av servitutsområdena avgörs i samband med planering och projektering av den nya strandpromenaden.

Servitut behöver bildas för åtkomst av vattenområdet (WV) som överbyggs med den nya strandpromenaden samt för x-området inom kvartersmarken avsedd för båtupplag.

Kommunen avser även upplåta arrende för förädlingsbyggnad till förmån för båtklubben.

Om flera bostadsrättsföreningar bildas i området kan det finnas behov av att bilda gemensamhetsanläggning för parkering, grönytor etc.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar för VA är tryggnade med ledningsrätt. I och med exploateringen av området måste en del av ledningarna flyttas och ledningsrätten flyttas, vilket möjliggörs genom u-område på kvartersmark och anläggande inom allmän plats. Framtida läge för ledningarna och u-område studeras vidare i den fortsatta planprocessen.

Befintliga ledningsrätter kan behöva ändras och nya ledningsrätter kan behöva inrättas.

Ledningsinnehavare svarar själva för tryggnaden av sina ledningsnät genom ledningsrätt eller servitut.

Fastighetsplan

Kommunens bedömning är att fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplanen.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddat område. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark, för lokalgata och delar av vattenområdet, vilket redovisas i planbeskrivningen. Kommunen ansöker hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd i samband med utställning av detaljplanen. Följande särskilda skäl finns för ett upphävande:

- Området har redan tagits i anspråk
- Ny bebyggelse på platsen tillgodoser det allmänna intresset att stärka centralorten Gustavsbergs centrala delar för att skapa en sammanhängande tätort med goda förutsättningar för lokal service och kollektivtrafik
- I fråga om bryggområdet och båtupplaget behöver verksamheterna för sin funktion ligga vid/i vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.
- Planens genomförande kommer stärka och förtydliga allmänhetens tillgång till strandkanten och ge besökaren upplevelser med vattenkontakt.

Planförslaget ger därför möjligheter att uppnå miljöbalkens intentioner rörande strandskyddet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats

Kostnader för utbyggnader inom allmän platsmark ska fördelas mellan exploatör och kommun enligt exploateringsavtal.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägare/exploatör svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark om inte andra avtal tecknas.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för anslutning till kommunalt vatten-/spillvatten-/dagvattennät tas ut enligt för tidpunk-

EKONOMISKA/TEKNISKA FRÅGOR, MEDVERKANDE

ten gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt är upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer respektive fastighetsägares kostnad för servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaden för anslutning till el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledninghåvare.

Plankostnader och bygglovsavgift

Plankostnaderna är reglerade genom avtal.

Bygglovsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet fördelar förrättningskostnaden mellan sakägarna i enlighet med fastighetsbildningslagen.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar mm

Inom planområdet finns ett stort antal befintliga ledningar som vid ett genomförande av planen måste flyttas. Omfattning och nya lägen samt behov av nyanläggning av ledningar kommer utredas närmare inom det fortsatta planarbetet.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det kommunala vatten och spillvattennätet. Ny pumpstation för spillvatten kan komma att behövas. Behovet kommer att utredas närmare i den VA- och dagvattenutredning som ska göras inom det fortsatta planarbetet.

För tomtmark gäller att dagvatten ska infiltreras inom respektive fastighet (LOD). Hur detta sker på bästa sätt utreds i det fortsatta arbetet med planering och utbyggnad av ny bebyggelse.

Geoteknik och radon

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs i samband med nybyggnad och ombyggnad. Kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar av allmänna anläggningar.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän
Moa Öhman, projektledare
Sara Bolander, exploateringsingenjör

Medverkande konsulter
Stellan Fryxell, arkitekt Tengbom
Mattias Nilsson, planarkitekt, Tengbom
Sara Peny, arkitekt Tengbom

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Moa Öhman
Projektledare

Ulrika Jameson
Mark- o. exploateringschef

Stellan Fryxell
Arkitekt, Tengbom



Detaljplan för del av Östra Ekedal 1:43 m.fl.

Strandvik

Värmdö kommun

Samrådshandling

2012-06-05

Dnr: 10KS/0339



VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenlighet med MB kap 3,4 & 5	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Planeringsförutsättningar	7
Planförslaget	13
Konsekvenser	20
Administrativa frågor/medverkande	23

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Bilagor:

- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Fastighetsägarförteckning
- Bullerutredning

UPPLYSNING

Eftersom planärendet påbörjats innan 2 maj 2011 tas detaljplanen fram enligt förfarandet i den äldre Plan- och bygglagen (SFS 1987:10).



Illustration över befintlig och föreslagen ny bebyggelse

BAKGRUND

Hösten 2008 fastställde kommunfullmäktige inriktningen för utvecklingen av centrala Gustavsberg. Under 2009 upprättades ett program för detaljplan och samråd om programmet hölls. Synpunkter från programsamrådet har sammanfattats och ligger till grund för en fördjupad inriktning för planeringen av centrala Gustavsberg. Den fördjupade inriktningen godkändes under hösten 2010.

Detaljplanarbetet för Strandvik som påbörjades 2006 har inväntat programarbete och övrig planering för centrala Gustavsberg som helhet men återupptas i och med detta samrådsförslag.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

- Möjliggöra ny bebyggelse
- Framhäva och skydda kulturmiljövärden
- Tydliggöra och öka kvalitén i allmäntillgängliga strandnära områden
- Utveckla båtlivet

Möjliggöra ny bebyggelse

Detaljplanens syfte är att ange förutsättningar och lämplig bebyggelseutveckling för Strandvik direkt norr om Farstaviken i centrala Gustavsberg. Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med 60-70 nya bostäder. En handfull befintliga bostäder ingår också i planen.

Framhäva och skydda kulturmiljövärden

Kulturmiljön i planområdet värnas och nytillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till de särskilda värden som miljön besitter. Huvudbyggnaderna på Strandvik, Haga, Franska byggena samt uthus på Haga och Franska byggena bevaras och får särskilda skyddsbestämmelser i planen. Parken utvecklas med ett formspråk som ger Villa Strandvik en monumental placering i miljön för att stärka villans kulturmiljövärde.

Tydliggöra och öka kvalitén i allmäntillgängliga strandnära områden

Delar av strandstråket är idag otillgängligt. Det

väst-östliga parkstråket genom centrala Gustavsberg förstärks och förlängs ut till Kalsongberget med en förbättrad strandpromenad genom Strandvik och med hjälp av kompletteringar av gångförbindelserna i naturområdet. Flera nya platser för avkoppling och vila skapas längs stranden. Den gamla trädgården till Villa Strandvik rustas upp och en tydlig avgränsning mellan privat och offentligt skapas genom parkens utformning och gestaltning.

Utveckla båtlivet

Småbåtshamnen och båtklubbarna i den inre delen av viken blir kvar och kan kompletteras, förslagsvis genom att de kortare bryggorna i området kan förlängas. Ett område för upplag av småbåtar befästs genom planen och integreras med det östvästliga stråket. Båtupplaget blir lättare att nå till fots från centrum och verksamheten där ger liv och karaktär åt stråket.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap, 6 § i miljöbalken ska områden av riksintresse skyddas. Inom planområdet är kulturmiljön av riksintresse och ny bebyggelse medför viss, men begränsad, negativ påverkan på riksintresset. I utformningen av bebyggelse har stor hänsyn tagits till de värden som utgör riksintresset och flera åtgärder medför positiva konsekvenser för kulturmiljön, se vidare avsnittet om planens konsekvenser.

Bebyggelseförslaget medför positiva konsekvenser för befintliga rekreationsvärden och bidrar till att skapa en långsiktigt hållbar samhällsutveckling i centrala Gustavsberg, varför en samlad bedömning är att detaljplanen kan genomföras trots påverkan på riksintresse för kulturmiljön.

I den för detaljplanen upprättade MKB:n har risker för överträdande av miljökvalitetsnormer beskrivits (MB 5 kap). Att det skulle påverka bostäder i planområdet är dock osannolikt, se vidare avsnittet om planens konsekvenser.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Planområdet

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i centrala Gustavsberg och består av ett landområde mellan Gamla Skärgårdsvägen och Farstavikens strand samt del av vattenområdet i Farstaviken.

Areal

Totalt är området cirka 30 hektar varav 18 hektar är vattenområde.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av JM AB och JM Värmdöstrand AB.

De befintliga byggnaderna inom planområdet hyrs ut till boende och verksamheter. Inom planområdet finns rättighet för småbåtshamn och båtslip/båtupplag.

ska växa i områden med god tillgång till kollektivtrafik och att centrum ska länkas ihop med hamnen/fabriksområdet. Ny bebyggelse ska anpassas till topografin och utformas så att den ger ett samtida avtryck och bildar en helhet tillsammans med den existerande miljön. Farstavikens norra strand ska hållas grön och allmänt tillgänglig med en gångväg. En målpunkt, till exempel i form av en solbrygga bör anläggas i anslutning till området. Stranden ska även i fortsättningen möjliggöra bryggor för båtklubbar och gästplatser.

Riksintressen

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården sedan 1980-talet då hela Gustavsberg pekades ut som riksintressant med följande beskrivning: *Brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framför allt präglad av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhems-tanken och Kooperationen KF.*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

RUFS 2010

I regionplanen anges centrala Gustavsberg som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan för åren 2012-2030,
antagen 2011-12-13 anger att Gustavsbergs främst

Byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhällets utveckling. Industribyggnader för olika ändamål, där industriprocessens alla led kan följas samt kontorsbyggnader och andra anläggningar för produktionen. Offentliga byggnader samt bostäder av olika typ och för skilda sociala grupper. Planering av utbyggnadsområden från 1930, 40- och 50-talen där denna bygger vidare på den gamla brukskaraktären. I

området ingår även: Sommarnöjesmiljö med sommarvillor från 1870- och 1880-talen vid Farsta-sundet väster om Gustavsbergs samhälle, som i sin utformning speglar tidens arkitekturströmningar, bl.a. den fornnordiska inspirationen.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom 100 meter från strandkan- ten inom hela planområdet vilket betyder att upp- hävande, alternativt dispens, krävs för bebyggelse inom 100-meterszonen.

Upphävande av strandskydd för kvartersmark och bryggområden samt för lokalgata avses ansökas i samband med planens utställningsskede. Inom park- och naturmark kan strandskyddet ligga kvar. Även i öppet vattenområde ("W" i plankartan) bör strandskyddet ligga kvar.

Även om strandskyddet upphävs i vissa delar av planområdet syftar planläggningen till att säker- ställa allmänhetens tillgänglighet till, och höja kvaliteten på, strandområdet. Konsekvenserna av planens genomförande i relation till strandskyddet är för friluftslivet positiva. Konsekvenserna för djurlivet i strandzonen är marginella. Som natur- värdesinventeringen visar finns de högsta värdena framför allt i mellersta och västra delen av plan- området, delar som får ett ökat skydd genom att de planläggs som naturmark. I den bebyggda delen består värdena främst av träd i parken, i strandlin- jen och längs Ekedalsvägen. Merparten av de vär- defulla träden kommer att hamna på allmän plats och avses att sparas. I samband med att området bebyggs kommer även frukträd och andra arter att planteras för att komplettera miljön i parken och den intilliggande tomtmarken.

Bebyggelsen innebär en utveckling av tätortens centrala delar och går i linje med både översikts- plan och RUFs och den ger möjlighet att samtidigt förbättra parkmiljön och tillgången till strandom- rådet genom ett utvecklat strandstråk som också förenklar tillgängligheten till naturområdet runt Kalsongberget.

Idag är terrängen svårforcerad redan i höjd med Solhem och passerande tvingas upp på tomtmark

för att komma vidare västerut. Strandviks träd- gårdsanläggning används redan idag av allmän- heten som parkmiljö men gränsen mellan privat trädgårdsdel och en mer offentlig del är svår att urskilja och marken är privatägd. Som bebyggelse- förslaget visar kommer en tydlig gräns att skapas mellan privat och allmäntillgänglig mark.

Den mark inom strandskydd som enligt planen ska bebyggas med nya bostäder är mark som till störs- ta del redan är i anspråkstagen för bostadsändamål. Tomtplatsen för de västra husen (Solhem) är något större än dagens tomtplats men i äldre kartunder- lag finns stöd för en större utbredning av tomtmark än vad som fastighetens befintliga gränser visar. Se bild nedan.



Ekonomiska kartan från 1952

Detaljplaner

Marken inom planområdet är inte tidigare plan- lagd. Den del av vattenområdet som ligger inom fastigheten Gustavsberg 1:7 (den södra delen av vattenområdet) omfattas av stadsplan 9. Övrigt vattenområde är inte planlagt.

Program för detaljplanen

Ett program för detaljplan för centrala Gustavs- berg upprättades under 2009 och godkändes under hösten 2010. Avsikten är att arbeta vidare med planläggningen av centrala Gustavsberg i etap- per. Programmet nämner att ett planarbete pågår i Strandvik och att detta kan fortsätta efter att pro- gramsamrådet avslutats.

Programmet beskriver Strandvik som en del av det sammanhängande parkstråket i centrala Gustavs-

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

berg och konstaterar att samtidigt som parkstråkets värde ska utvecklas och tillgängligheten förbättras så kan den del av området som ligger närmast Gamla skärgårdsvägen komma att kompletteras med ny bebyggelse. För detta krävs att man upphäver eller ger dispens från strandskyddet. Den gröna och lummiga karaktären, som är en del av riksintressets värdekärna, ska bevaras och utvecklas.

Programmet anger att den del av Strandvik som ligger närmast Farstaviken ska utvecklas till ett parkstråk med ny gång- och cykelväg västerut mot Kalsongberget. En målpunkt i form av en brygganläggning ska anläggas i anslutning till stråket. I programmet ges ingen riktlinje för antal bostäder i Strandvik men området uppskattas kunna innehålla 100 bostäder efter planläggning.

Miljöbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om Miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har kommunen inför programsamrådet gjort en behovsbedömning av om bebyggelseutvecklingen inom programområdet kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Kulturmiljö av riksintresse kommer att beröras av förslaget. Även föroreningar och buller medför risk för hälsa och miljö. I kombination med att förslaget innehåller ny bebyggelse gör detta att det finns risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömningen har sammanfattats i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för centrala Gustavsberg. Det nu framtagna planförslaget innebär en konkretisering av den tänkta bebyggelsen med möjlighet att fördjupa bedömningarna i MKB:n. Frågor om buller, strandskydd, föroreningar och påverkan på kulturmiljö är väsentliga att fördjupa då de får direkt verkan på utformning av planbestämmelser och bebyggelseförslag.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige har antagit ett inriktningsbeslut för hela centrala Gustavsberg. Beslutet innehåller följande mål:

- Gustavsberg ska i framtiden vara känt för hög

klass på arkitektur och design.

- Bebyggelsen ska vara ekologiskt hållbar och varierad i material, skala, gestaltning och upplåtelseform.
- Skapa parker och offentliga miljöer som stimulerar till möten och umgänge.
- Tydliga stråk och entréer ska åstadkommas.
- Området ska vara tryggt och säkert att vistas och röra sig i.
- Ge förutsättningar för stor tillväxt av företagande inom många verksamhetsområden.
- Fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafikstråk i området.
- Arbeta med att sänka parkeringsnormen till 0,8 parkeringsplatser per bostad.
- Arbeta för att begränsa buller vid källan.
- Byggnader av kulturhistoriskt värde bör bevaras och framhävas i stadsbilden.
- Vattentornet och Runda huset ska behållas som landmärken.
- Viktiga identitetsbärare i området bör bevaras, såsom vattenhjulet och stora lummiga träd.

Planförslaget har arbetats fram för att i så hög utsträckning som möjligt uppnå de uppsatta målen. Arbetet med miljö och gestaltning kommer att bearbetas fortsatt i planprocessen, se avsnittet om gestaltungsprogram.

Gestaltungs-/bevarandeprogram

För att definiera och säkerställa avgörande kvaliteter för ombyggnaden av Strandvik samt utformningen av nya byggnader och allmän plats kommer gestaltungs- och bevarandeprogram för området utvecklas i samarbete med byggherren Seniorgården. Programmet/programmen ger möjlighet att förtydliga planbestämmelserna och mer i detalj reglera utformning. Gestaltungs- och bevarandeprogram kopplas till det eller de avtal som tecknas med byggherren. Avtalens innehåll och processen för att upprätta och godkänna dem beskrivs utförligare i detaljplanens genomförandebeskrivning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

NATURMILJÖ

Vegetation och rekreation

Planområdet består av en landremsa mellan Farstaviken och Gamla Skärgårdsvägen. Naturområdet inom planen är därför tydligt avgränsat mot närliggande naturmiljöer. Det vidsträckta området är smalt vilket gör den sammanlagda ytan begränsad. Trots detta innehåller planområdet en rad skilda naturupplevelser i litet format. Från den bebyggda delens mer parkliknande karaktär, till sluttningar med blandskog, öppna strandgläntor, små stenstränder, vasskantad strandremsa, klippor som dyker ner i viken, öppen ängsmark och längst ut på Kalsongberget en tallskogsbevuxen bergsknalle med vacker utsikt ut genom Farstasundet.

En naturvärdesinventering gjordes 2006. Då identifierades sju naturvärdesobjekt inom planområdet.

I den västra och mittersta delen av området, från Kalsongberget fram till bebyggelsen finns fyra objekt; ekskog, hållmarkstallskog och två partier med blandskog. Framförallt har trädskiktet här ett framtidsvärde för naturvärden, men inslag av tallar och en jätteek ger området naturvärden redan idag. I Hållmarkstallskogen längst ut på udden växer den rödlistade signalarten druvfingersvamp som signalerar skog med höga naturvärden. I den östra bebyggda delen av planområdet med framförallt trädgårdar och tomtmark finns tre ytterligare objekt, en grupp med solitärträd där naturvärdena främst är knutna till en tvåstammig ek, en trädrad med lönnar i slutningen mellan stranden och Gamla Skärgårdsvägen och en trädrad med ekar längs Ekedalsvägen. Hållmarkstallskogen är det enda naturvärdesobjekt i planen som bedöms ha höga naturvärden (klass 2).



Planområdet rymmer flera olika naturmiljöer

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets närhet till centrum och dess koppling till de centrala gång- och cykelstråken ger det ett högt rekreativt värde.

Mark och geologi

Berggrunden inom programområdet för Gustavsbergs centrum består i huvudsak av gnejser. I mer låglänta delar av centrum har fyllnadsmassor med bl a porslinskross använts för att fylla ut marken vilket även bedöms kunna ha skett inom planområdet.

Enligt översiktlig kartering består de ytliga jordlagren i området av lera och sandig morän (det senare främst runt villa Strandvik). Här och var finns berg i dagen. Morän- och lerlagrens djup är inte utredd.

Planområdet sluttar ner mot Farstaviken, här och var med branta klippor mot vattnet men på andra ställen mer flackt.

Hydrologi och dagvatten

Dagvatten från planområdet tas omhand lokalt genom infiltration i marken eller rinner ut i Farstaviken.

Dagvatten tillförs området från norr i okänd utsträckning. Bland annat förs en mindre del vägdagvatten i en ledning förlagd i Pråmvarvsbacken genom området ner mot Farstaviken och en bäck rinner genom området väster om båtuplaget.

Recipienter Farstaviken är del av vattenförekomsten *Baggensfjärden*. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status och dess ekologiska status är klassad som måttlig. Det bedöms finnas en risk för att kvalitetskraven inom Miljökvalitetsnormerna för förekomsten inte uppnås till 2015 vilket bör beaktas i den VA- och dagvattenutredning som ska göras under det fortsatta planarbetet.

Förorenat ytvatten

Farstaviken har genom tiderna tagit emot stora mängder föroreningar från fabriksområdet söder om viken och vattenområdet är därför förorenat och utgör en föroreningskälla.

Förorenad mark

Undersökning av planområdet pågår, en preliminär undersökning visar att området delvis är utfyllt med förorenade massor.

Radon

Det finns en hög risk för markradon inom planområdet. Erforderliga radonundersökningar ska utföras i samband med kommande bygglovsprövning.

Vattenstånd

Havets högsta högvattenstånd är, baserat på historiska data, +0,79. Klimat- och Sårbarhetsutredningen har pekat på att en högsta vattennivå kan komma att stiga med ytterligare 0,5 meter. I programskedet definierades att ny bebyggelse inte ska ligga under +1,7 meter över nollplanet. Rekommendationen har därefter skärpts så att ny bebyggelse inte läggs under +2,0 meter över nollplanet. Byggrätterna för bostäder inom planen ligger högre än rekommendationen.

Risk för skred

Planområdet har inte pekats ut som område där risk för skred föreligger i den kommunövergripande bedömningen av skredsrisker (Översiktsplan 2030).

KULTURMILJÖ

Landskap

Gustavsberg har tydliga spår av sin historia som ett brukssamhälle med en tydlig funktionsuppdelning mellan de olika bebyggelsedelarna. Med undantag för terrasshusen vid Östra Ekedal har strandnära bebyggelse utan en skyddande barriär av växtlighet historiskt sett inte varit vanlig i Gustavsberg. Gustavsberg i sin helhet är inte stadsmässigt bebyggt. Här finns ingen tät stadskaraktär ens i de äldsta bruksgatemiljöerna med sina förgårdar och trädgårdar på baksidorna. Samhället har en allmän karaktär av stad-i-park med glest placerade och terränganpassade områden.

Byggnader

Bebyggelsen på orten präglas av en funktionell och robust planering. Endast det nödvändigaste

byggdes för att livet skulle fungera så bra som möjligt för människorna i samhället. I planområdet finns däremot exempel på lite mer påkostade bostäder för ägarfamiljen och yrkeskunniga arbetare.

Villa Strandvik

Den stora putsade villan uppfördes till fabriksägaren Wilhelm och Hilma Odelbergs äldste son Axel Odelberg som sedermera blev teknisk chef på Gustavsbergs porslinsfabrik. Sedan i slutet av 1930-talet har Strandvik använts som både tjänstemannamäss och representationshus för fabriken. Under 1980- och 1990-talet användes byggnaden som brukshotell. Idag har socialtjänsten tillfällig

verksamhet i huset.

Byggnaden är uppförd i tre våningar med framdragna gavlar åt söder, den ena med välvt takfall och den andra med mansardtak. Mellan gavelpartierna finns veranda och balkong på samtliga plan. Byggnaden bär tydliga spår av jugend och nationalromantik, byggnadsstilar som var på modet under tidigt 1900-tal, den bär också spår av lokala byggnadstraditioner. Villan är i stort oförvanskad exteriört sedan 1911. Ett antal förändringar skedde under 1950-talet då bland annat vinterträdgården togs bort och bottenvånings mittenparti fick perspektivfönster. Utöver detta har en brandtrappa



Villa Strandvik i befintligt skick; fotografier från 2011.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

tillkommit och två takfönster har tagits upp. Byggnaden omges av en stor trädgård med vattenkontakt. Den monumentala placeringen med utsikt mot Farstaviken och fabriken ger en bild av den patriarkaliska uppdelningen av bruksamhället. Strandvik är av sådant kulturhistoriskt omistligt värde som avses att skyddas i Plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Haga

Haga uppfördes 1878 som flerbostadshus åt fabriken anställda. Det är byggt i 1 ½ våning och är klätt med både stående och liggande träpanel. I liv med fastighetsgränsen åt väster står en förrådslänga. Haga har ett för Gustavsberg typiskt utseende. Som arbetarbostad speglar det arbetarnas villkor vilket är en viktig del av förståelsen av orten men Haga är något svårare att förstå än liknande byggnader i Gustavsberg då den saknar kontakt



Franska byggenas förrådsbyggnad



Västra franska bygget

med övriga bruksgator. Haga är av sådant kulturhistoriskt värde som avses att skyddas i Plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Franska byggena

Franska byggena består av tre röda tegelhus varav ett ligger norr om Gamla Skärgårdsvägen (utanför detaljplanen). Husen är 1 ½ och 2 våningar höga med den lägre huskroppen i vinkel. Taken har flack lutning och samtliga hus har två skorstenar. Huset på Ekedalsvägen 4 (Östra franska bygget/Fridhem) är äldst och uppfördes 1873. Grannhuset (Västra franska bygget) stod färdigt 1875. De uppfördes som bostäder för yrkesskicklig arbetskraft. De var för tiden ovanligt rymliga. Deras placering med stora trädgårdar och utsikt mot vattnet förstärker deras karaktär som mer exklusiva arbetarbostäder. Det äldre huset användes under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal som samlingslokal för baptistförsamlingen. Byggnaderna har genomgått få förändringar sedan byggtiden. Entréerna har fått nya dörrar och trappor och skorstenarna som tidigare var klädda i Gustavsbergstegel har klänts in med plåt. Husen hade ursprungligen fem lägenheter vardera men idag rymmer varje hus tre lägenheter. I liv med fastighetsgränsen åt söder står en förrådslänga. Husen tillhör Gustavsbergs äldsta bevarade bebyggelse av sådant kulturhistoriskt omistligt värde som avses att skyddas i Plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Brända tomten

På tomten låg tidigare ett trähus byggt 1877 och ombyggt 1948. Huset brandskadades år 2002 och resterna revs 2003. Tomten är sedan dess obebyggd.

Övrig bebyggelse

På fastigheten Östra Ekedal 1:117 (kallad Solhem) står en byggnad som uppfördes under 1870-talet som bostad åt en verkmästare. Under början av 1900-talet användes det under en kortare tid som skola. Huset är kraftigt förvanskat exteriört sedan 1950-talet.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bostäder

Inom planområdet finns fem byggnader som används som privata hyresbostäder och boende inom socialtjänstens försorg. Byggnaderna beskrivs närmare under föregående stycke.

Offentlig och kommersiell service

Både Gustavsbergs köpcentrum och fabriksområdet med god tillgång till offentlig och kommersiell service ligger inom 5-10 minuters gångväg från bebyggelsen inom planområdet.

Förskola ligger direkt i anslutning till planområdets östra gräns. Två skolor, Ekedalskolan norr om Gamla Skärgårdsvägen och Kvarnbergsskolan på Kvarnberget ligger i närområdet. Gustavsbergs kyrka med pastorsexpedition ligger strax öster om planområdet.

Närmiljö och rekreation

Planområdet bildar den västra delen av det östvästliga parkstråk som går genom centrala Gustavsberg. Strandviks parkliknande trädgård och naturområdet väster om bebyggelsen har ett rekreativt värde som kan utvecklas. Inom planområdet finns en småbåtshamn. Från nästan hela planområdet har man fina utblickar över Farstavikens vatten och dess södra strand. Ett gång- och cykelstråk längs med Gamla Skärgårdsvägen och ett gångstråk längs med Farstavikens inre strand leder till och från centrum och fabriksområdet.

Sydost om centrum finns Ekvallens idrottsområde med flera hallar, öppna planer och en simhall. Från idrottsområdet når man också naturreservatet Ösbyträsk.

Tillgänglighet

Gamla Skärgårdsvägen och dess parallella gång- och cykelväg löper längs med planen och gör områdets alla delar tillgängliga för allmänheten. Vegetation och topografi hindrar dock tillgängligheten för gående till strandkanten på flera ställen.

I planområdets bebyggda delar är tillgängligheten för funktionshindrade tillgodosedd på en acceptabel nivå men möjligheterna att röra sig ner från Gamla Skärgårdsvägen till Farstaviken försvåras av stora höjdskillnader. Farstaviken nås däremot lätt från öster.

GATOR OCH TRAFIK

Befintligt vägnät

Gamla Skärgårdsvägen går längs med hela planområdet och är en av Gustavsbergs huvudgator. Kommunen utreder att eventuellt öppnas vägen för trafik mellan kyrkan och pastorsexpeditionen (vilket förändrar trafikföringen strax öster om planområdet). En stödmur i höjd med busshållplats *Höjdshagen* är i dåligt skick och bör förstärkas.

Kollektivtrafik

Gamla Skärgårdsvägen är trafikerad av ett flertal busslinjer mellan Stockholm och Gustavsberg. Dessa linjer har två hållplatser utmed planområdet.

Gång- och cykelnät

Gamla Skärgårdsvägen är ett av huvudstråken för gång- och cykeltrafik i Gustavsberg. Separerade gång- och cykelbanor finns längs stråket med anslutningar mot olika målpunkter längs vägen. Cykelbanan korsar vägen vid Pråmvarvsbacken.

Parkering

Parkering till bostäderna sker idag vid respektive byggnad i markplan. Angöring och parkering till båtklubbarna sker idag vid vändplanerna i slutet av Pråmvarvsbacken och Ekedalsvägen.

Längs Ekedalsvägen finns ett antal parkeringar i höjd med förskolan.

I arbetet med program för hela centrala Gustavsberg har en målsättning uttryckts om 0,8 bilparkeringsplatser per bostad vilket också inriktningsbeslutet från 2010 förordar (se sid 6).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar till befintliga hus går genom området.

Fastigheterna Östra Ekedal 1:117 (Solhem) och Östra Ekedal 1:118 (Haga) ingår i en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp.

Dagvatten

En dagvattenledning, med dagvatten från en mindre del av Gamla Skärgårdsvägen, går i Pråmvarvsbacken ner till en infiltrationsanläggning i närheten av stranden.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns till Villa Strandvik. Större investeringar i fjärrvärmenätet har gjorts under senare tid. Genom utbyggnaden av nätet finns kapacitet att ansluta ny bebyggelse.

Ei

Ledningar tillhörande befintliga hus går genom området.

Tele och data

Teleledningar tillhörande befintliga hus går genom området. Markkanalisation för optofiberledningar finns.

Avfall

Hushållsavfall hämtas med sopbil vid fastigheten. Därefter behandlas och återvinns det. Möjlighet till egen kompostering av komposterbart avfall finns. Övrigt avfall lämnas på återvinningscentraler och miljöstationer, samt på de ställen som förpackningsinsamlingen har insamlingsstationer.

Andra krav kan komma att ställas på avfallshanteringen då området blir planlagt vilket kräver vissa förändringar även för befintlig bebyggelse se vidare under *Planförslaget/Teknisk försörjning*.

STÖRNINGAR

Buller

Längs Gamla Skärgårdsvägen förekommer bullernivåer som överskrider riktvärdena för bostäder och annan bullerkänslig markanvändning. Det innebär även att det naturområdet delvis är bullerstört. I och med att området är mycket centralt beläget i kommunen och då det har god tillgång till kollektivtrafik bör principen om avsteg från gällande bullerriktlinjer tillämpas, se vidare avsnittet om hälsa och säkerhet.

Förorenat ytvatten

Eftersom Farstaviken är mycket förorenad är bad olämpligt inom planområdet.

Förorenad mark

Då risk för förorenad mark föreligger kommer frågan att utredas vidare under det fortsatta arbetet med planering och utbyggnad av ny bebyggelse.

PLANFÖRSLAGET

Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med 60-70 nya bostäder. En handfull befintliga bostäder ingår också i planen.

Kulturmiljön i planområdet värnas och nytillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till de särskilda värden som miljön besitter (på plankartan reglerat med beteckningen *f*). Huvudbyggnaderna på Strandvik, Haga och Franska byggena samt uthus på Haga och Franska byggena bevaras och får särskilda skydds- och varsamhetsbestämmelser i planen (betecknade med *k* och *q* på plankartan).

Som grund för skydds- och varsamhetsbestämmelserna för Strandvik har en värdebeskrivning och konsekvensanalys av ombyggnadsförslaget tagits fram.

Natur- och parkmiljön inom planområdet föreslås förbättras och göras mer tillgänglig för allmänheten.

Med hänsyn till kulturmiljövärdet och den centrala

placeringen kommer ett gestaltungs- och bevarandeprogram tas fram under det fortsatta planarbetet.

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Strandvik

I och runt villa Strandvik skapas ett 60-tal nya lägenheter varav 4-6 i Villa Strandvik och resten i sex nybyggda flerbostadshus.

Bostäderna i den äldre villan tillskapas genom en hänsynsfull ombyggnad med stort fokus på bevarande av husets ursprungliga karaktär. En utredning av konsekvenserna av ombyggnaden har gjorts och ska ligga till grund för vidare gestaltungs- och bevarandebeskrivningar.

De nya flerbostadshusen intill Villa Strandvik bygger vidare på temat med hus i park med väl bearbetade husvolymerna som ansluter till Villa Strandviks skala. De är grupperade tre och tre runt angöringstorg med parkering. Under angöringstorget i den västliga husgruppen finns parkeringsgarage. Husen är uppdragna mot Gamla Skärgårdsvägen både för att dra sig bort från strandkanten

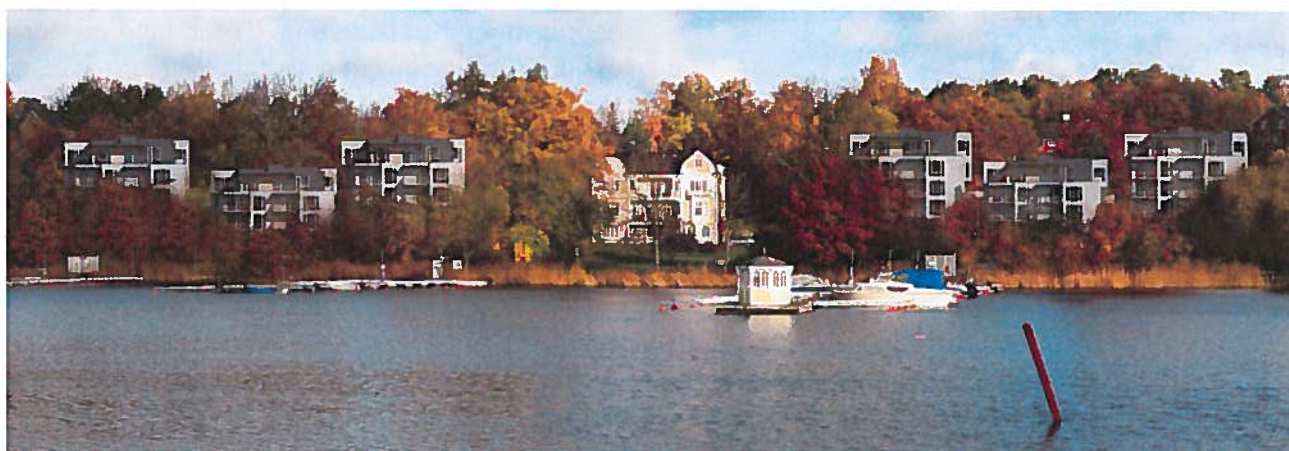


Villa Strandvik med föreslagen ny parkmiljö och flerbostadshus.

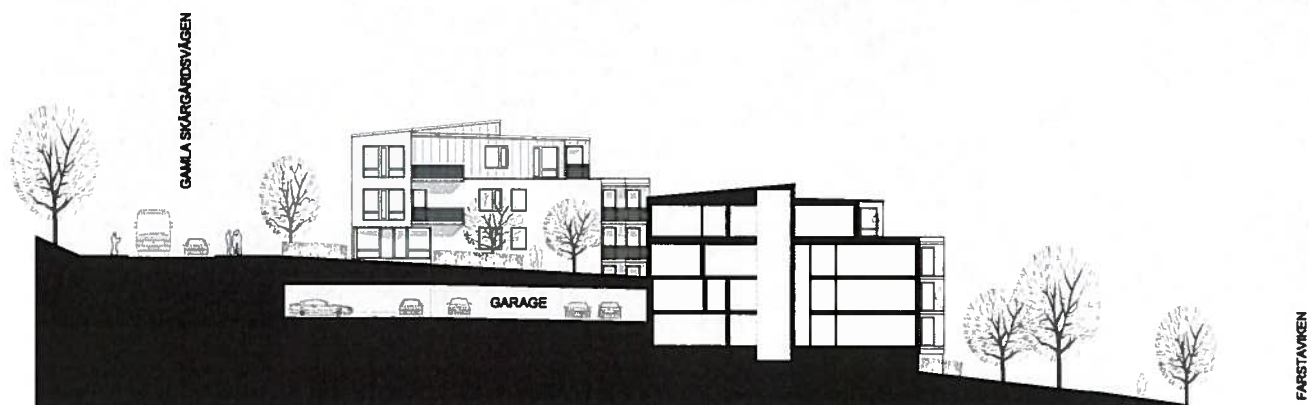
PLANFÖRSLAGET



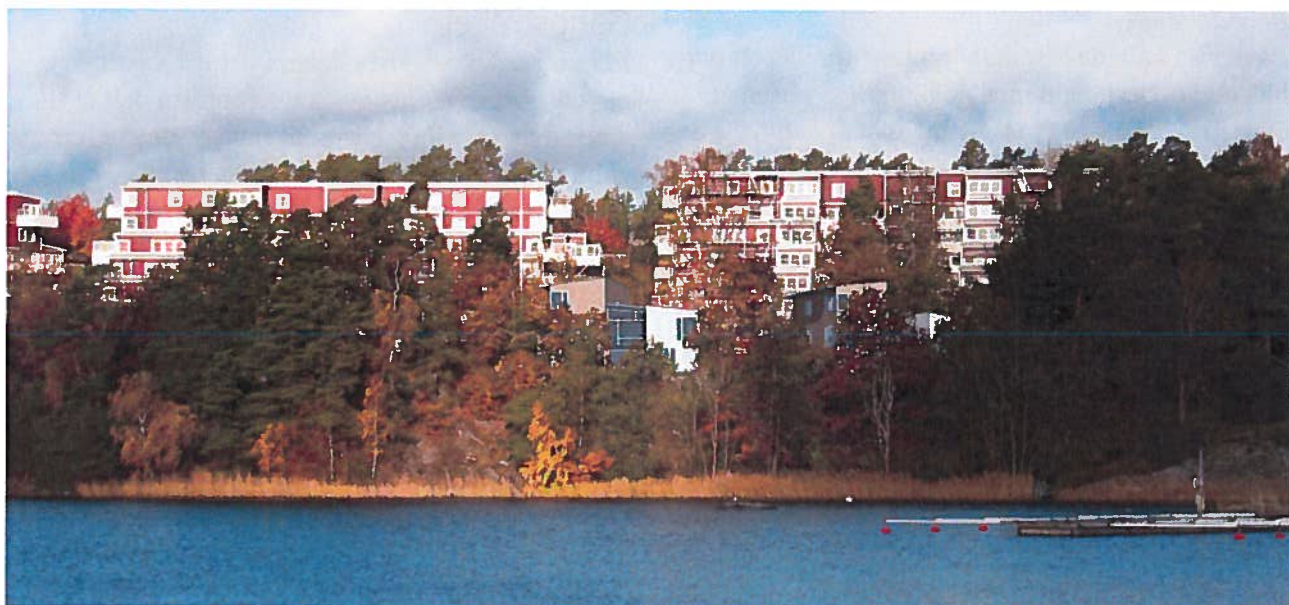
De föreslagna flerbostadshusen vid Villa Strandvik sett från Gamla Skärgårdsvägen



Vy från Fartsaviken över Villa Strandvik (i mitten) med de föreslagna flerbostadshusen.



De nya flerbostadshusen vid Villa Strandvik, sektion genom den västra husgruppen med garage under gårdsplanen.



De två föreslagna villorna på Solhem. Vy från Fartstaviken.

men också för att karaktären av stadsvillor ska bli tydlig från vägen och bidra till ett mer definierat gaturum.

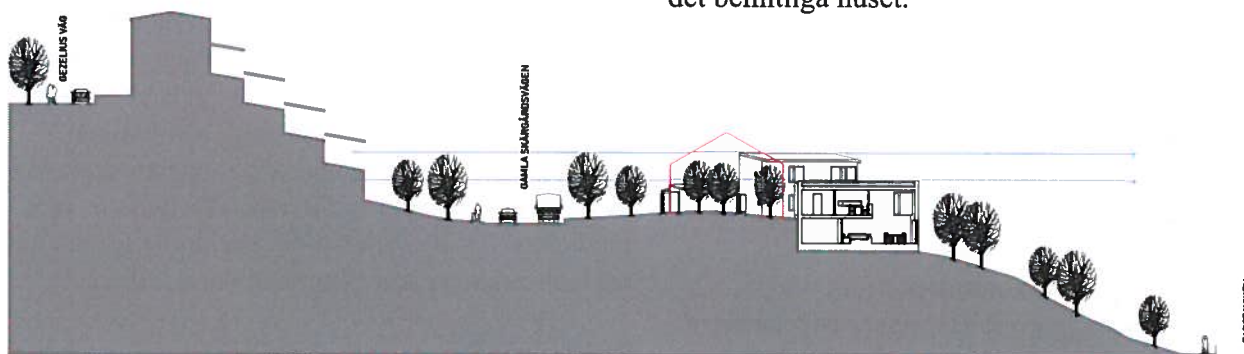
Fasaderna är putsade i en dov färgskala med indragen takvåning delvis klädd i plåt för visuellt läsas som en del av taket. Den indragna takvåningen syftar till att tona ned de nya byggnadernas storlek och framhäva Villa Strandvik.

Sockelvåningar kläs med sten eller stenliknande fasadmateriäl och utförs omsorgsfullt. Planterade terrasser tar upp höjdskillnaden mellan angränsande mark. Husen omgärdas av en fruktträdgård med bersåer där de boende har gemensamma uteplatser och ligger i direktanslutning till den nya parken.

För bostäderna finns ca 55 parkeringsplatser varav runt 30 i överbyggd garagevåning vilket innebär att parkeringsnormen på 0.8 uppnås.

Solhem

På Solhem planeras befintligt hus rivas och ersättas med två nya villor. Tomtmarken utvidgas något bland annat för att också omfatta tillfarten från Gamla Skärgårdsvägen. Villorna föreslås bli suterränghus i 1-3 plan uppbyggda av vardera två huskroppar sammanbundna med en lägre entré. För att förbättra utsikten ner mot Farstaviken från fastigheterna på andra sidan Gamla Skärgårdsvägen ligger husen med längdriktning tvärs mot sluttningen. Mot gatan är den ena huskroppen en våning och den andra två våningar, mot vattnet är huskropparna två respektive tre våningar. Den högsta tillåtna nockhöjden är lägre än taknock på det befintliga huset.



De nya bebyggelsen på Solhem ska ligga lägre än befintligt hus (röd profil) för att ge bakomliggande bostäder utsiktsmöjligheter mot Farstaviken

PLANFÖRSLAGET

Brända tomten

På den så kallade "Brända tomten" förelås ett parhus i tegel besläktad med de befintliga husen åt öster (Franska byggena) bland annat genom att de två bostäderna är vinklade i förhållande till varandra vilket skapar en likhet med planformen och volymen på grannhusen. Parhuset uppförs i två våningar. Inom den äldre tomtplatsen ska också rymmas nytt förråd för båtklubben. Den framtida avstyckningen blir därmed något mindre än tidigare tomtplatsen (som idag inte är avstyckad som enskild fastighet).

MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR

Parken

De gröna ytorna runt Villa Strandvik var ursprungligen en privat trädgård som hörde till villan. Med ändrad användning har gränserna mellan hemfridzon och park blivit ottydliga och det har inte funnits något entydigt säkerställande av den allmänna tillgängligheten. När nu stor del av trädgården görs om till offentlig mark och planläggs som park ska tydligheten förstärkas samtidigt som kvaliteterna och särdragen i den gamla trädgårdsanläggningen värnas.

Gestaltningen av parken ska utgå från viljan att forma ett starkt landskapsrum med den gamla disponentvillan som huvudnummer och fokus. Klippa häckar och grupper av fruktträd kan bilda gräns mellan allmänt och privat och rama in den skålade bågformen - pelousen. Gestaltningen ska studeras vidare under det fortsatta planarbetet och förutom redan nämnda kvaliteter ska utformningen beakta att scenen på den stora pelousen ska vara kvar och att körbara parkvägar för skötsel och utryckning om möjligt ska tillskapas. Planens genomförande innebär att platsen befästs som allmän samlingsplats.

Befintliga större träd på parkmark sparas och/eller kompletteras med nya som placeras i grupper på den öppna marken eller inne i låga buskage.

Den stramare parken kontrasterar mot trädgården runt bostadsbebyggelsen. Där tjänar vegetationen bland annat syftet att mjuka upp den nya bebyggelsens möte med marken.

Gångstråket

För att stärka den sista delen i det öst-västliga parkstråket från Gustavsbergs centrum och ut till Kalsongberget föreslås en förbättrad och delvis ny gångväg längs området. Gångvägen ska ge Gustavsberg ett bra rekreationstråk längs med Farstavikens strand.

Som skärgårdskommun är Värmdö omgärdat av vatten och stränderna är många men de kan ibland vara svårtillgängliga eller dåligt kopplade till de större bebyggelseområdena. Att öka tillgängligheten till strandkanten är därför viktigt. Förutsättningarna för en strandpromenad är dock väldigt skiftande i det vidsträckta planområdet och gångstråket är därför uppdelat i flera karaktärer; Parkstråket, Bryggstråket och eventuellt Naturstigen, bland annat för att nå upp till ambitionen att skona naturen så mycket som möjligt från onödig schaktning eller sprängning.

Parkstråket börjar i det framtida bryggtorget längst in i Farstaviken och ansluter till dagens stig mellan båtbyggor och park. Parkstråket är grusat. Det avslutas vid platsen där Pråmvarvsbacken idag kommer ner till stranden.

Där parkstråket slutar tar Bryggstråket vid och gångvägen fortsätter på en träbrygga som kragar ut över vattnet och smiter tätt in mot strandkanten. Här och var öppnar sig bryggan till lite bredare platser. En bit innan båtupplaget ändras stråket till att bli en stig på mark. Stigen går förbi båtupplaget. Vid udden strax väster om båtupplaget bildas en ny brygga som är större och ger plats att slå sig ner på gradänger som sträcker sig ut över vattnet.

Efteråt startar den tredje delen av stråket. Här finns två alternativ; en fortsättning av bryggpromenaden längs med vattnet ut till Kalsongbergets yttersta udde eller en naturstig högre upp. Naturstigen skulle gå genom kulturlandskapet och använda sig av befintliga stigar som förstärks, förtydligas och binds ihop där det behövs. Stigen skulle gå ända ut till Kalsongbergets utsiktpunkt bland tallarna.

Stråket studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Naturområdet

Naturområdet planeras inte förändras i någon större utsträckning annat än att tillgängligheten ska bli bättre genom nytt/förbättrat gångstråk från parken ända ut till Kalsongberget. Naturmarken kommer att gallras för att framhäva värdefull vegetation.

Bryggor

Småbåtsbryggorna i inre delen av Farstaviken befästs genom användningsbestämmelse WV - Vattenområde som får överbyggas med brygga samt mindre bitar av kvartersmark för hamnändamål (V) vid bryggfästena. Området kan komma att kompletteras t.ex. genom förlängning av de existerande

bryggorna. Strax väster om den andra bryggan (från centrum sett) finns en iläggsramp för båtar som planeras vara kvar. För båtklubbens behov av förvaring skapas en byggrätt för förråd i anslutning till brändatomtens garagelänga. Tanken är att garaget och förrådet ska byggas ihop och tillsammans bilda en länga liknande det långa förråd som tillhör Franska byggena.

Mindre bryggplatser för boende på Östra Ekedal 1:118 (Haga) och Östra Ekedal 1:117 Solhem) finns nedanför respektive fastighet, och ryms inom det smalare WV-området utmed strandkanten.



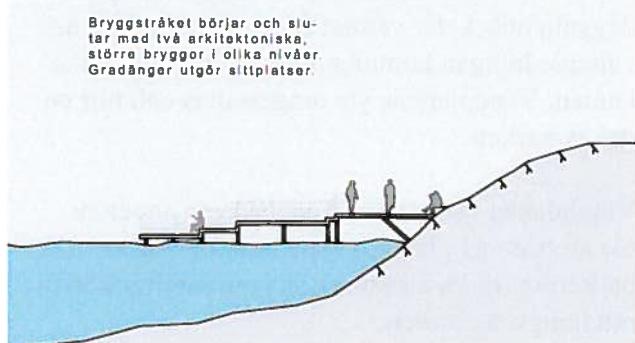
Alternativ 1: Bryggstråket försätter hela vägen förbi Kalsongberget



Alternativ 2: I den mest natursköna delen blir gångstråket en naturstig som går upp till Kalsongbergets högsta topp.



Inspirationsbild på gångbrygga från Magelungen i Farsta



Bryggstråket börjar och slutar med två arkitektoniska, större bryggor i olika nivåer. Gradängar utgör sittplatser.

I slutet av bryggstråket skapas målpunkter.

PLANFÖRSLAGET

Båttupplaget/slipen

Småbåttupplaget planeras vara kvar men bör genom avtal regleras tydligare. Tillgängligheten till upplaget ska studeras vidare under fortsatt planarbete. Det ska vara möjligt för allmänheten att röra sig förbi området för att ta sig vidare ut mot Kalssongberget på en allmän gångväg.

GATOR OCH TRAFIK

Gamla Skärgårdsvägen planeras att byggas om i sträckan förbi den nya bebyggelsen för att skapa en lugnare trafikmiljö. En mittremsa föreslås anläggas mellan körfälten och busshållplatsen görs om till en så kallad stopphållplats där bilar och övrig trafik inte kan passera när en buss har stannat vid hållplatsen. Korsningen Gamla Skärgårdsvägen-Höjdhagsvägen-Höjdgatan föreslås smalnans av. I höjd med busshållplatsen finns en stödmur som är i dåligt skick och för att säkerställa vägen behöver en ny stödmur byggas mot den befintliga. Från Gamla Skärgårdsvägen sker tillfart till villa Strandvik och de kringliggande flerbostadshusen samt till de nya bostäderna på Östra Ekedal 1:117 (Solhem).

Ekedalsvägen regleras som lokalgata. Möjlighet ges inom planen att bredda vägen. Från Ekedalsvägen sker tillfart till de befintliga bostäderna på Östra Ekedal 1:49 (Franska byggena) samt angränsade ny bostad (på Brända tomten) och till småbåtshamnen.

Pråmvarvsbacken som idag är körbar för bilar har dålig tillgänglighet och bedöms för brant för att användas av t.ex. räddningsfordon. Vägen föreslås därför erättas av en gångstig. En del av den befintliga vägen ianspråkstas även för bebyggelse. Bredvid den planerade stigen anläggs en öppen dagvattenbäck där vattnet från den befintliga dagvattenledningen kommer att ledas ner till strandkanten. Vändplanens yta omgestaltas och blir en del av parken.

Vändplanen i slutet av Ekedalsvägen anpassas för att både ge plats för sophämtningsfordon och parkering. Inom parkmark ska om möjligt körbar räddningsväg ordnas.

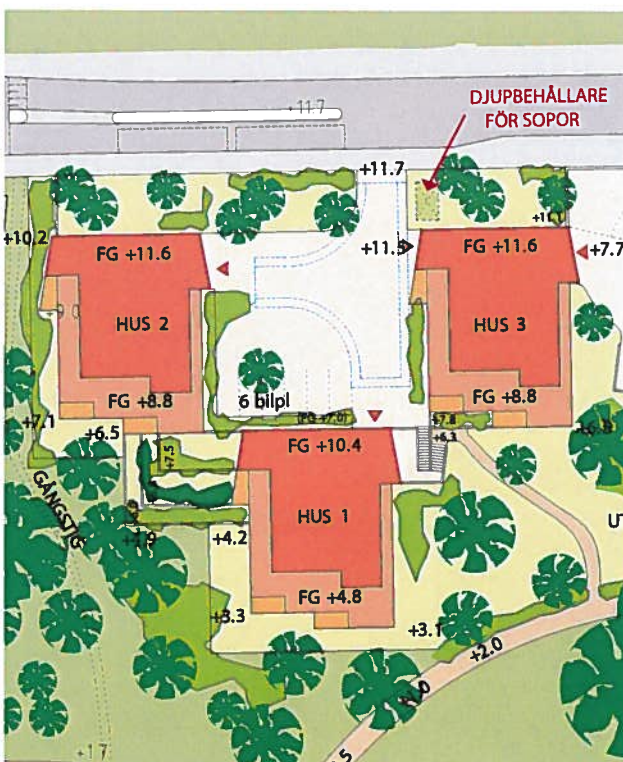
Gång- och cykelvägar

Utmed Gamla Skärgårdsvägen finns gång- och cykelstråk. Gångvägar på park- och naturmark förbättras och kompletteras, se mer under rubriken *Mark, vegetation, friytor*. Bryggstråket och Parkstråket kommer att vara cykelbart. Nya gångstigar ned mot anläggs som ersättning för Pråmvarvsbacken samt mellan Östra Ekedal 1:117 (Solhem) och Östra Ekedal 1:118 (Haga). Allén mellan Strandvik och Brända tomten ersätts i delar av en ny gångväg.

Parkering

I anslutning till de nya flerbostadshusen skapas små angöringstorg som kan rymma några p-platser för både boende och besökare. I övrigt löses parkeringsbehovet för flerbostadshusen genom garage under den västra av de två byggnadsgrupperna. Sammanlagt skapas ca 55 parkeringsplatser inom kvartersmark till lägenheterna varav hälften i den överbyggda garagevåningen vilket uppfyller målsättningen om 0,8 p-platser/bostad.

Parkering till övriga bostäder löses i markplan på respektive fastighet.



Angöring till flerbostadshusen vid Villa Strandvik sker från Gamla Skärgårdsvägen.

Parkeringarna längs med Ekedalsvägen (framför förskolan) tas bort och ersätts med parkeringar på andra sidan Gamla Skärgårdsvägen vid kyrkan inom planen för Kvarnbergsterrassen. För båtbyggor finns enstaka angöringsparkeringsplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till befintliga vatten- och spillvattenledningar efter att dessa dimensionerats upp. De vatten- och avloppsledningar som går där nya hus ska placeras behöver flyttas. Ledningarna läggs i park- eller vägmark, samt på kvartersmark markerat med *u* på plankartan.

Eftersom ledningarna flyttas ner i ett lägre läge kan ett krävas en ny pumpstation för att klara omhändertagandet av spillvatten från Solhem (bebyggelse på Östra Ekedal 1:117). En VA-utredning ska göras i nästa skede av planarbetet. Denna kommer utvisa om pumpstation behövs.

Dagvatten

Dagvattenledningen i Pråmvarvsbacken grävs upp och ersätts med en öppen dagvattenlösning längs den gångstig som ska ersätta vägen. Den öppna dagvattenlösningen tar bland annat hand om dagvatten från Skärgårdsvägen.

För all kvartersmark inom planområdet gäller att dagvatten bör infiltreras alternativt fördröjas inom fastigheten innan det släpps vidare till det allmänna dagvattenledningsnätet.

En dagvattenutredning håller på att tas fram och de förslag som ges i den kommer att behandlas under den fortsatta planprocessen.

Värme

Fjärrvärmeledning finns till Villa Strandvik. Kapacitet finns för att ansluta ny bebyggelse.

EI

En ny nätstation kan behövas inom området.

Tele och data

Ny bebyggelse ansluts till befintliga teleledningar.

Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till befintligt optofibernet.

Avfall

Gemensamma utrymmen för hantering av hushållsavfall ordnas inom bostadsbebyggelsen vid Strandvik i form av sopkasuner och vid fastighetsgräns för övriga bostadsfastigheter. Vid Haga och Solhem skapas plats för uppställningsficka för sopbil längs med Gamla Skärgårdsvägen, lösningen studeras närmare i det fortsatta planarbetet. Vändplan för sophämningsfordon ordnas inom fastighet/i slutet av Ekedalsvägen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

I nuläget förekommer föroreningar av ytvattnet i Farstaviken. Varken de existerande småbåtsbyggorna eller den föreslagna bryggpromenaden är avsedd för bad då det skulle medföra högre krav på vattenkvaliteten.

Trafiken genererar betydande buller (över 55 dBA) För att skapa en acceptabel boendemiljö ska de avstegsfall avseende buller som anges av Länsstyrelsen i Stockholms län tillämpas.

Området närmast vattnet kan drabbas av översvämning vid framtida förändringar i vattenståndet.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet beskrivs utförligare i avsnittet om planens konsekvenser och i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning.

PLANENS KONSEKVENSER

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

I planens MKB har en bedömning av detaljplanens hållbarhet gjorts utifrån hur väl den uppfyller kriterierna för ekologisk, social, ekonomisk och fysisk bärkraftighet.

Ekologisk bärkraft

Förslaget innebär mindre ingrepp i värdefulla miljöer för biologisk mångfald, samtidigt som det möjliggör att värden kan gynnas genom att naturmark skyddas genom planläggning. Vattenmiljöerna i Farstaviken kan förbättras och naturvärdena ökas.

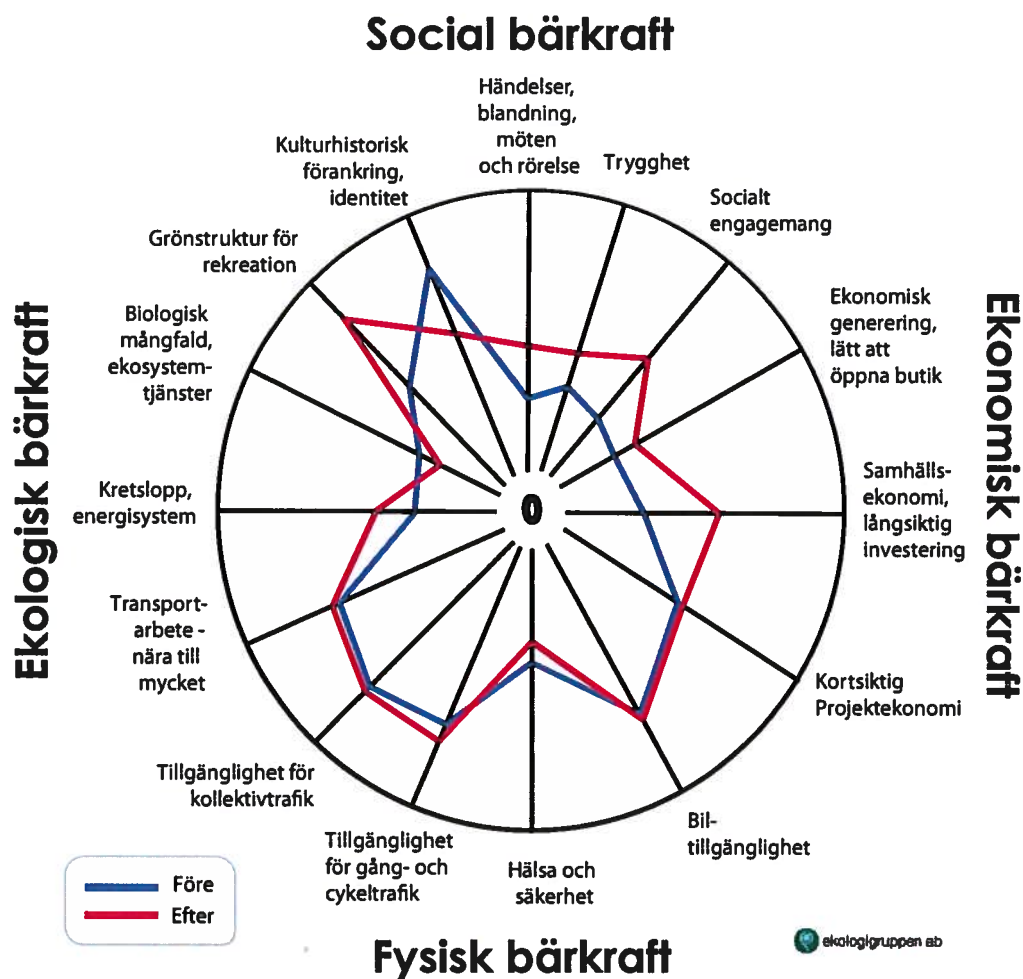
Närheten till centrum med lokala service minskar behovet av dagliga transporter och den tätortens relativt täta stadsstruktur ger goda möjligheter att

utnyttja miljöanpassade system för fjärrvärme, vatten och avlopp samt upprätthålla den väl utbyggda kollektivtrafiken.

Social bärkraft

Den förstärkta och förlängda strandpromenaden bedöms kunna utvecklas till mötesplatser av betydelse för hela kommunen vilket stärker den sociala bärkraften.

Tillsammans med befintlig bebyggelse bedöms förslaget innebära att det erhålles en god variation i bebyggelse och varierade upplåtelseformer är möjligt, variationen innebär att tätorten får större förutsättningar att erbjuda boende för en blandad befolkning med skilda behov.



"Värderosen" – ett diagram som beskriver detaljplanens hållbarhet i flera dimensioner

Den kulturhistoriska förankringen kommer fortsatt att vara tydlig på platsen i och med att Villa Strandvik bevaras, men de förändringar som planeras i hela Gutsavsbergs centrala delar, av vilka Strandviks nya bebyggelse är en del, innebär att ortens tydliga funktionsuppdelning kommer att brytas, vilket minskar förankringen i fabriksortens kulturhistoria.

Ekonomisk bärkraft

Den ekonomiska bärkraften förstärks genom att infrastrukturen i tätortsområdet förtätas och knyts samman, vilket möjliggör en bättre nyttjandegrad. En attraktiv stadsdel med stark identitet kommer också att bidra till hela ortens möjligheter att utvecklas ekonomiskt. Planområdet innehåller dock mycket små möjligheter till lokal service- och verksamhetsetablering men det vägs upp av närheten till existerande och framtida service och verksamheter i centrum och i fabriksområdet.

Fysisk bärkraft

Den fysiska bärkraften ger en indikation på hur väl ekologiskt, social och ekonomisk bärkraft kan komma att uppfyllas. Den beskriver bl a områdets tillgänglighet och behov av transportarbete som planen medför samt konsekvenser för hälsa och säkerhet. Förändringarna i den fysiska bärkraftigheten före och efter ett genomförande av planen bedöms som små. Det ska påpekas att tillgängligheten till kollektivtrafik är och förblir god.

MILJÖKONSEKVENSER ENLIGT DETALJPLANENS MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

I planbeskrivningens inledande avsnitt konstateras att detaljplanen är förenlig med 3,4 och 5 kapitlen i miljöbalken. Bedömningen baseras på den MKB som upprättats för detaljplanen. Redan i samband med att program för detaljplan upprättades för hela centrala Gustavsberg gjordes en översiktlig MKB. Arbetet med MKB för Strandvik har inriktats på att beskriva konsekvenser som följer av den ökade detaljeringsgraden i bebyggelseförslaget jämfört med vad som var känt när program för detaljplan upprättades. Det innebär att MKB:n beskriver konsekvenser för:

- Kulturmiljön
- Naturrekreation
- Biologisk mångfald och geologi
- Vattenmiljön
- Hälsa och säkerhet
- Lagskyddad natur (strandskydd, MKN etc)

Graderingen av konsekvenserna har gjorts i en skala från -4 till +4. Generellt ges en tyngre värdering av påverkan på riksintressen än lokala intressen. En begränsad påverkan på riksintresse ger t.ex. samma konsekvensvärdering som en betydande påverkan på ett lokalt intresse. Konsekvensskalan beskrivs mer detaljerat i MKB:n. Utöver vad som redovisas här ger MKB:n förslag på åtgärder, redovisar osäkerhet i bedömningar och jämför konsekvenserna med ett nollalternativ.

Kulturmiljö

För kulturmiljövärdena finns det möjlighet till märkbara positiva konsekvenser (+2) enligt MKB:n då Villa Strandvik, Haga och Franska Byggena skyddas. Samtidigt finns det enligt MKB:n risk för stora negativa konsekvenser (-3) för riskintressets värden till följd av ändrad bebyggelsestruktur.

Naturrekreation

Enligt MKB:n värderas konsekvenserna för tillgängligheten, strukturen, upplevelsevärdena och funktionerna i och till naturrekreation bli positiva och märkbara (+2) då den upplevda tillgängligheten till både strandremsan och parkmiljön kommer öka och vattenkontakten bibehålls och stärks. Även konsekvenserna för naturrekreation i relation till strandskyddet bedöms som märkbart positiva (+2) då tillgängligheten ökar i och med den förbättrade och förlängda strandpromenaden. Samma bedömning (+2) gäller för upplevelsevärdena på platsen som bedöms kunna förstärkas.

Däremot bedöms konsekvenserna för landskapsbilden enligt MKB bli märkbara och negativa (-2) då områdets karaktärsdrag påverkas och bebyggelsen kommer synas tydligare, och delvis dominera intrycket från Farstaviken.

PLANENS KONSEKVENSER

Biologisk mångfald och geologi

Enligt MKB:n bedöms konsekvenserna av att värdefulla ädellövs- och barrskogspartier planläggs som parkmark eller naturmark bli positiva och märkbara (+2) samtidigt som det finns risk för små negativa konsekvenser (-1) då delar av ädellövsbeståndet riskerar försvinna när området bebyggs.

Vattenmiljön

Enligt MKB värderas konsekvenserna för strandmiljön som små eller obetydliga (-1) då inga känsla strandmiljöer berörs av förslaget medan det bedöms finnas risk för märkbara negativa konsekvenser (-2) för vattenmiljön då ytterligare föroreningar skulle kunna frigöras vid byggnation av bryggor i den redan starkt förorenade Farstaviken. Mängden dagvatten ökar också men en dagvattenutredning där även hantering av befintligt dagvatten utreds har stora möjligheter att ta fram åtgärdsförslag som skulle förbättra vattenmiljön. Farstavikens föroreningar och eventuell sanering är också föremål för en fördjupad utredning som del av det övergripande stadsbyggnadsprojektet i centrala Gustavsberg.

Hälsa och säkerhet

I MKB:n bedöms det finnas risk för märkbara negativa konsekvenser (-2) eftersom nationella riktvärden för trafikbuller inte kan uppnås för samtliga bostäder. Även risken för att föroreningar frigörs under byggskedet innebär att konsekvenserna bedöms kunna bli märkbara (-2). Däremot finns möjligheter för märkbara positiva konsekvenser (+2) då eventuella markföroreningar utreds och kan komma att saneras.

Risken för översvämning till följd av klimatförändringar bedöms som obetydlig (+/-0) då all bebyggelse ligger högre än 4 m över dagens havsnivå.

Lagskyddad natur

I MKB:n gör bedömningen att genomförandet av planen ger möjligheter att uppnå strandskyddslagens intentioner. Bedömningen grundar sig på att planen innehåller förslag på att stärka och förtydliga allmänhetens tillgång till stranden och att ge

besökaren bättre upplevelser med vattenkontakt. Vad gäller lagens syfte att bevara möjligheterna för den biologiska mångfalden, kan detta motverkas då det finns risk för att enstaka värdefulla ädellövträd inom strandskydd kommer att avverkas och vattenmiljön riskerar att påverkas av frigjorda bottenföroreningar.

Vidare bedöms inga av de kända arter som omfattas av artskyddsförordningen påverkas på ett sådant sätt att den regionala, eller kommunala, populationen hotas.

Miljökvalitetsnormer

En dagvattenutredning är nödvändig för att kunna bedöma om tillförseln av gödande ämnen och föroreningar kan minskas i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN).

Med hänsyn till den antagna trafikbelastningen och att gaturummet är relativt öppet för ventilerande vindar, bedöms preliminärt ingen risk för att MKN för luftmiljö ska överskridas inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Moa Öhman, projektledare
Elenor Lennartsson, planeringsarkitekt
Sara Bolander, exploateringsingenjör
Linnea Skog, kommunantikvarie

Medverkande konsulter

Stellan Fryxell, arkitekt Tengbom
Mattias Nilsson, planarkitekt Tengbom
Sara Peny, arkitekt Tengbom
My Ekman, landskapsarkitekt Tengbom
Lars Bergh, arkitekt Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Om inte annat anges är fotografier och illustrationer tagna/framtagna av Värmdö kommun, Brunnberg och Forshed (bebyggelseförslag) eller Tengbom (detaljplan och landskap).

Värmdö kommun

Moa Öhman
Projektledare

Stellan Fryxell
Arkitekt, planförfattare



VÄRMDÖ KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ange förutsättningar och lämplig bebyggelseutveckling för Strandvik; ett område direkt norr om Farstaviken i centrala Gustavsberg. Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med ett sjuttiotal nya bostäder.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planprocessen

2006 juni	Beslut att påbörja detaljplanering
2009 sommar	Programsamråd
2010 höst	Inriktningsbeslut i kommunfullm.
2012 juni	Beslut om samråd
2012 juni-aug	Samråd
2012 nov	Beslut om utställning.
2012 dec	Utställning
2013 feb	Antagande i kommunfullmäktige.

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att den har antagits förutsatt att beslutet inte överklagas.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättning genomföras och bygglov sökas och beviljas.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats – vägar och parkmark

Värmdö kommun kommer att vara huvudman och ansvara för utbyggnad av allmänna platser. Allmän plats omfattar gator, gång- och cykelvägar, samt park och naturmark.

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten samt drift och underhåll av dessa handläggs av samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun. Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark ansvarar respektive fastighetsägare för enskilda ledningar.

Östra Ekedal GA:8 förvaltar enskilda vatten- och avloppsledningar för Östra Ekedal 1:117 och 1:118.

Dagvatten

Om- och nybyggnad av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten samt drift och underhåll av dessa inom allmän platsmark och u-områden handläggs av Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun. Idag avleds dagvatten genom en ledning i Pråmvarvsbacken befintliga dragning. När naturmark och kvartersmark anläggs över Pråmvarvsbacken, grävs vägen och dagvattenledningen upp och en öppen dagvattenlösning ersätter den äldre lösningen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten som uppkommer på kvartersmark. Dagvattnet ska hanteras inom den egna fastigheten.

ORGANISATORISKA/FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För dagvatten som uppkommer på allmän plats ansvarar huvudmannen för allmän plats.

El, tele samt fiberoptiska ledningar

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse.

Telia Sonera 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 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 mm samt bygganmälan görs hos Bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun.

Lantmäteriförrättning/fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av ledningsrätter, servitut mm ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning. Den som äger fastighet kan ansöka om en åtgärd som berör fastigheten.

Avtal

Ett planeringsavtal mellan Värmdö kommun och exploatören har upprättats för reglering av kostnader för detaljplaneringen.

Ett exploateringsavtal för reglering av erforderliga marköverlåtelser, exploateringsersättningar, avslutningsavgifter och övriga genomförandefrågor ska upprättas. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft.

Eventuellt gestaltungs- och bevarandeprogram regleras i exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

JM AB och JM Värmdöstrand äger all mark inom planområdet. Allmän plats kommer att övergå i kommunens ägo. Den exakta utformningen fastställs vid fastighetsbildningen.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen.

Den mark som är utlagd till allmän plats ska övergå i kommunal ägo. Det kan ske genom att en ny fastighet styckas av från Östra Ekedal 1:43 eller att mark för allmän plats regleras över till kommunens fastighet Gustavsberg 1:2. Kvartersmark, för båtklubbens förråd samt för ev pumpstation, som ska tillfalla kommunen avstyckas från Östra Ekedal 1:43.

Detaljplanen reglerar inte huvudmannaskap för vattenområden. Avsikten är att vattenområdet även fortsatt kommer att tillhöra Östra Ekedal 1:43.

Exploatören/fastighetsägare ansvarar för fastighetsbildning inom kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör att mark regleras över från fastigheten Östra Ekedal 1:43 till 1:117, därefter avstyckas 1:117 till två småhusfastigheter. Även fastigheten Östra Ekedal 1:118 kan utökas i dess nordöstra del genom att mark regleras över från Östra Ekedal 1:43. Ny småhusfastighet, den sk Brända tomten, avstyckas från Östra Ekedal 1:43.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som erfordras för exploaterings genomförande.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Två gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Gustavsberg GA:2 som består av vägar mm och förvaltar vägar även utanför planområdet. Gemensamhetsanläggningen måste ombildas som en följd av planen då kommunen blir huvudman för vägar

och övrig allmän platsmark inom planområdet.

Östra Ekedal GA:8 består av befintliga vatten- och avloppsledningar för Östra Ekedal 1:117 (Solhem) och 1:118 (Haga). Gemensamhetsanläggningen kan vara kvar.

Ett antal officialservitut finns inom planen. Dessa reglerar rätt till väg samt rätt till brygga. Alla servitut förutom det som gäller rätt till utfart för Östra Ekedal 1:117 kan bestå. Östra Ekedal 1:117 får genom planen utfart direkt från fastighet till allmän väg.

De båda servituten för rätt till brygga behöver ändras i samband med att den nya strandpromenaden byggs. Befintliga servitutsområden ligger delvis på land, delvis i vatten. Servituten ändras så att de gäller rätt att nyttja den nya strandpromenaden för angränsning med båt för Östra Ekedal 1:117, 1:118 och avstyckad fastighet från Östra Ekedal 1:117. Den exakta placeringen av servitutsområdena avgörs i samband med planering och projektering av den nya strandpromenaden.

Servitut behöver bildas för åtkomst av vattenområdet (WV) som överbyggs med den nya strandpromenaden samt för x-området inom kvartersmarken avsedd för båtupplag.

Kommunen avser även upplåta arrende för förrådsbyggnad till förmån för båtklubben.

Om flera bostadsrättsföreningar bildas i området kan det finnas behov av att bilda gemensamhetsanläggning för parkering, grönytor etc.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar för VA är tryggade med ledningsrätt. I och med exploateringen av området måste en del av ledningarna flyttas och ledningsrätten flyttas, vilket möjliggörs genom u-område på kvartersmark och anläggande inom allmän plats. Framtida läge för ledningarna och u-område studeras vidare i den fortsatta planprocessen.

Befintliga ledningsrätter kan behöva ändras och nya ledningsrätter kan behöva inrättas.

Ledningsinnehavare svarar själva för tryggheten av sina ledningsnät genom ledningsrätt eller servitut.

Fastighetsplan

Kommunens bedömning är att fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplanen.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddat område. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark, för lokalgata och delar av vattenområdet, vilket redovisas i planbeskrivningen. Kommunen ansöker hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd i samband med utställning av detaljplanen. Följande särskilda skäl finns för ett upphävande:

- Området har redan tagits i anspråk
- Ny bebyggelse på platsen tillgodoser det allmänna intresset att stärka centralorten Gustavsbergs centrala delar för att skapa en sammanhängande tätort med goda förutsättningar för lokal service och kollektivtrafik
- I fråga om bryggområdet och båtupplaget behöver verksamheterna för sin funktion ligga vid/i vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.
- Planens genomförande kommer stärka och förtydliga allmänhetens tillgång till strandkanten och ge besökaren upplevelser med vattenkontakt.

Planförslaget ger därför möjligheter att uppnå miljöbalkens intentioner rörande strandskyddet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats

Kostnader för utbyggnader inom allmän platsmark ska fördelas mellan exploatör och kommun enligt exploateringsavtal.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägare/exploatör svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark om inte andra avtal tecknas.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för anslutning till kommunalt vatten-/spillvatten-/dagvattennät tas ut enligt för tidpunk-

EKONOMISKA/TEKNISKA FRÅGOR, MEDVERKANDE

ten gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt är upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer respektive fastighetsägares kostnad för servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaden för anslutning till el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledninghåvare.

Plankostnader och bygglovsavgift

Plankostnaderna är reglerade genom avtal.

Bygglovsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet fördelar förrättningskostnaden mellan sakägarna i enlighet med fastighetsbildningslagen.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar mm

Inom planområdet finns ett stort antal befintliga ledningar som vid ett genomförande av planen måste flyttas. Omfattning och nya lägen samt behov av nyanläggning av ledningar kommer utredas närmare inom det fortsatta planarbetet.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det kommunala vatten och spillvattennätet. Ny pumpstation för spillvatten kan komma att behövas. Behovet kommer att utredas närmare i den VA- och dagvattenutredning som ska göras inom det fortsatta planarbetet.

För tomtmark gäller att dagvatten ska infiltreras inom respektive fastighet (LOD). Hur detta sker på bästa sätt utreds i det fortsatta arbetet med planering och utbyggnad av ny bebyggelse.

Geoteknik och radon

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs i samband med nybyggnad och ombyggnad. Kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar av allmänna anläggningar.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän
Moa Öhman, projektledare
Sara Bolander, exploateringsingenjör

Medverkande konsulter
Stellan Fryxell, arkitekt Tengbom
Mattias Nilsson, planarkitekt, Tengbom
Sara Peny, arkitekt Tengbom

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Moa Öhman
Projektledare

Ulrika Jameson
Mark- o. exploateringschef

Stellan Fryxell
Arkitekt, Tengbom



Miljökonsekvensbeskrivning av förslag till detaljplan för
Strandvik, Östra Ekedal 1:43 m fl fastigheter,
Värmdö kommun

Samrådshandling
2012-05-25
Dnr: 10KS/0339



VÄRMDÖ KOMMUN



ekologigruppen ab

Beställning:
Värmdö kommun
Dnr 06KS/0343

Framställt av:
Ekologigruppen AB
www.ekologigruppen.se
Telefon: 08-556 02 680

Maj 2012

Huvudförfattare: Åsa Eriksson
Kvalitetsgranskning: Krister Sernbo

Internt projektnr: 6179 Dokumentansvar: Åsa Eriksson
Foto framsida: Värmdö kommun

Innehåll

Innehåll	3
Sammanfattning	4
Inledning	7
Föreslagen plan	9
Lagskydd och plansituation	12
Kulturmiljö	14
Kulturvärden i nuläget	14
Konsekvenser för kulturvärden av föreslagen plan	16
Naturrekreation	19
Rekreationsvärden i nuläget	19
Konsekvenser för rekreationsvärden av föreslagen plan	21
Biologisk mångfald och geologi	22
Biologiska och geologiska värden i nuläget	22
Konsekvenser för biologisk mångfald och geologi	24
Vattenmiljön	25
Vattenmiljön i nuläget	25
Konsekvenser för vattenmiljön av föreslagen plan	26
Hälsa och säkerhet	27
Hälsa och säkerhet i nuläget	27
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	27
Konsekvenser för lagskyddad natur	30
Konsekvensernas relation till miljömål	31
Hållbar stadsutveckling	32
Värderosen - verktyg för hållbarhetsvärdering	32
Uppföljning	35
Referenser	36
Hemsidor	36
Personliga kontakter	37

Sammanfattning

Den nu aktuella detaljplanens syfte är att ange förutsättningar och lämplig bebyggelseutveckling för Strandvik. Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med cirka 65 nya bostäder. Flera befintliga byggnader ingår också i planen. Strandpromenaden längs Farstaviken förstärks och förlängs till Kalsongberget. Småbåtshamn, båtupplag och båtklubbar blir kvar.

Planområdet omfattar cirka 30 hektar, varav cirka 18 hektar är vattenområde, med en mindre andel ny hårdgjord yta.

Samlad bedömning

De bedömda konsekvenserna för detaljplanens genomförande vid Strandvik jämförs enligt MKB-praxis med konsekvenserna för ett nollalternativ.

Detaljplanens negativa konsekvenser är främst associerade med kulturmiljön med ändrat bebyggelsestruktur och skala samt negativa konsekvenser av föroreningar i mark och i Farstavikens vattenmiljö.

Dessa negativa konsekvenser står emot de positiva konsekvenserna som detaljplanen kan medföra för rekreation med ökad tillgänglighet till natur och vatten längs Farstavikens norra strand samt skydd av värdefull natur. Det finns även möjligheter till positiva konsekvenser genom minskade markföroreningar och därmed minskad påverkan på yt- och grundvatten.

Lagskydd

Riksintresse Kulturmiljö

Riksintresse Gustavsberg är ett riksintresse för kulturmiljövården med motiveringen: "bruksamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet.

Planförslaget kommer att påverka kulturmiljön genom att avläsbarheten i den historiska bebyggelsestrukturen, ett av riksintressets kärnvärden, kommer att påverkas negativt. Kulturhistoriskt intressanta byggnader kommer att få en mindre framträdande roll. Flera byggnader kommer dock att påverkas positivt med skyddsbestämmelser i detaljplanen. Viktigt för kulturmiljön och slutresultatet är hur den nya bebyggelsen förhåller sig till den befintliga vad gäller höjder, taklutningar, material, färgsättning m.m.

Det aktuella planförslaget riskerar medföra stora negativa konsekvenser på riksintresset Gustavsberg och dess kulturmiljö.

Strandskydd

Inom planområdet gäller det generella strandskyddet om 100 meter vid Farstavikens norra sida. För vattenmiljön gäller dock strandskyddet 100 meter ut i vattnet för Farstaviken. Planförslaget innehåller förslag på att stärka och förtydliga allmänhetens tillgång till strandlinjen och att ge besökaren bättre upplevelser med vattenkontakt. Planförslaget ger därför möjligheter att möta strandskyddslagens intentioner.

Vad gäller lagens syfte att bevara möjligheterna för den biologiska mångfalden, motverkas detta på det sättet att risk finns för att värdefulla ädellövträd inom strandskydd kan komma att avverkas.

Artskyddsförordningen

Av de kända arter som omfattas av artskyddsförordningen, bedöms inga påverkas på ett sådant sätt att den regionala, eller kommunala, populationen hotas.

Miljökvalitetsnormer

En dagvattenutredning behövs för att bedöma miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Idag överskrider MKN för luft inom länet, orsakad av trafik, på ett antal mycket hårt trafikerade miljöer. Med hänsyn till att trafikbelastningen här är lägre, och att gaturummet är relativt öppet för ventilerande vindar, bedöms preliminärt ingen risk föreligga för att MKN för luftmiljö ska överskridas till följd av förslaget.

Kulturvärden

Det aktuella planförslaget ger stora negativa konsekvenser för riksintressets värden med ändrad bebyggelsestruktur och skala. Det blir dock positiva konsekvenser med Villa Strandvik, Haga samt Franska byggena som skyddas.

Naturekreation

Strukturer och tillgänglighet för rekreation stärks med planförslaget genom strandpromenad längs Farstaviken samt att naturmarken vid Kalsongberget skyddas i planen. Upplevelsevärdet kulturhistoria kan minska då strukturer och byggnader blir mindre tydliga av ny bebyggelse.

Biologisk mångfald

Märkbara positiva konsekvenser då värdefulla ädellövskogsmiljöer och barrskogspartier planläggs som naturmark. Vissa värdefulla ädellövträd kan påverkas negativt av planförslaget.

Vattenmiljön

Farstaviken är starkt förorenad och påverkad vattenmiljö. En dagvattenutredning är nödvändig för att minimera påverkan på Farstaviken. Befintlig dagvattenhantering av vägdagvatten har möjligheter att förbättras.

Hälsa och säkerhet

Risk för frigörande av markföroreningar under byggskedet och påverkan på omgivningen. Risk för påverkan på yt- och grundvatten. Möjligheter finns att sanera markföroreningar och därmed minskad påverkan på yt- och grundvatten. Risk för att föroreningar i vattenmiljön frigörs under byggskedet. Ny dagvattenhantering kan medge möjligheter till minskad påverkan på yt- och grundvatten. Nationella riktvärden för buller kommer inte att kunna uppnås för samtliga planerade bostäder. Olika riktlinjer för avsteg från de nationella värdena måste därför tillämpas. Det är inte troligt att det går att tillämpa Boverkets riktlinjer för avsteg, eftersom det inte går att skapa en tyst sida (<45dBA) till alla bostäder. Det bedöms dock vara möjligt att följa "Stockholmsmodellen" för avsteg, där samtliga lägenheter skall ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av böningsrummen (avstegsfall B).

Hållbar stadsutveckling

Förslaget utvecklar främst möjligheterna till social hållbarhet. Den fysiska och ekonomiska bärkraften blir i stort oförändrad medan den ekologiska hållbarheten försvagas av att grönytor exploateras.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintliga byggnader och strukturer kvarstår.

Märkbara negativa konsekvenser för kulturmiljön då möjligheterna till skydd för enskilda byggnader minskar.

Märkbara negativa konsekvenser för biologisk mångfald då värdefull naturmiljö ej skyddas.

Konsekvenserna för vattenmiljön är negativa då dagvattenhanteringen inte förbättras och möjligheterna att sanera markföroreningar minskar.

Risker med föroreningar i vatten kvarstår.

Inledning

Denna rapport har utarbetats av Ekologigruppen AB på uppdrag av Moa Öhman, Värmdö kommun.

Miljöbedömningsprocessen

En behovsbedömning av miljöbedömning enligt MKB förordningen (efter ändringar 2008:691) har utförts (Ekologigruppen AB, 2009:1). I denna bedöms förslaget medföra risk för betydande miljöpåverkan vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utföras. En översiktlig MKB har utförts för hela programförslaget Centrala Gustavsberg (Ekologigruppen AB, 2009:3).

Behovsbedömningen innehåller också en avgränsning av innehåll i MKB. Den avgränsningen ligger till grund för innehållet i denna MKB.

Avgränsningar

MKB för det aktuella förslaget bör fokusera på bevarandebestånden för kulturmiljö, naturmiljö, naturrekreation och friluftsliv. För påverkan på hälsa och säkerhet bör fokus ligga på buller och vattenföroreningar.

Bedömningar i MKBn bör i första hand ske i förhållande till planens genomförandetid.

Alternativ

Alternativa platser och utformningar för bebyggelse har utretts i olika program för centrala Gustavsberg och kommunens översiktsplan. Det har därför inte utretts några alternativa lokaliseringar eller utformningar inom denna MKB. Planförslaget har däremot jämförts med ett nollalternativ där befintlig bebyggelse och strukturer kvarstår.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintliga strukturer och byggnader kvarstår.

Metodik

Konsulten har på ett oberoende sätt kunnat granska förslagens förutsättningar och konsekvenser. Information om platsen har inhämtats genom befintlig dokumentation, genom intervjuer med sakkunniga personer, samt genom kompletterande fältinventering.

Bedömningen av rekreativa värden och funktioner utgörs av en metodik som utvecklats av Ekologigruppens landskapsarkitekter, men som bl.a. utgår från Stockholms regionplan- och trafikontors metodik för inventering av upplevelsevärden. För metodikbeskrivning av bedömning av rekreativa värden se Översiktlig MKB Programförslaget centrala Gustavsberg (Ekologigruppen AB, 2009:3). Klassificering av förorenad mark följer Naturvårdsverkets riktlinjer.

Konsekvensskala

Konsekvenser har bedömts från noll till fyra med såväl positiva som negativa konsekvenser. Skalan av konsekvenser relaterar till det värde som berörs, men också till miljöpåverkans relation till miljökvalitetsnormer, nationella riktvärden, gränsvärden och miljömål. För aspekter gällande hälsa och säkerhet förs ett resonemang kring vilken sannolikhet och risk som föreligger för konsekvenser. Det är dock de eventuella konsekvenserna, inte risken, som bedöms enligt konsekvensskalan.

+/- 4 Mycket stora konsekvenser

Betydande påverkan på riksojekt eller regionalt värdefulla objekt. Överskrider tydligt miljökvalitetsnormer eller bidrar tydligt med åtgärder i miljömålets riktning. Överskrider tydligt nationella riktvärden eller gränsvärden för miljö, eller bidrar tydligt till att förbättra nuvarande överskridna rikt- och gränsvärden.

+/- 3 Stora konsekvenser

Begränsad påverkan på riksojekt eller värden av regionalt intresse, eller betydande påverkan på värden av kommunalt intresse. Riskerar att överskrida miljökvalitetsnormer eller nationella riktvärden eller gränsvärden för miljö, eller motverkar tydligt nationella miljömål, eller bidrar tydligt med åtgärder i miljömålets riktning eller bidrar till att förbättra nuvarande överskridna rikt- och gränsvärden.

+/- 2 Märkbara konsekvenser

Liten påverkan på värden av riksintresse eller regionalt intresse eller begränsad påverkan på värden av kommunalt intresse eller omfattande påverkan på större lokala värden. Uppfyller miljökvalitetsnormer, men inte i alla dess aspekter, uppfyller huvudsakligen nationella riktvärden eller gränsvärden, men inte i alla dess delar eller avseenden, eller motverkar delvis nationella miljömål, alternativt bidrar delvis med åtgärder i miljömålets riktning eller motverkar på ett tydligt sätt lokala miljömål, alternativt bidrar på ett tydligt sätt med åtgärder i de lokala målens riktning

+/- 1 Små konsekvenser

Liten påverkan på värden av kommunalt intresse, eller mindre konsekvenser för lokala värden. Uppfyller tydligt miljökvalitetsnormer och nationella riktvärden och gränsvärden, men kan på ett icke betydelsefullt sätt motverka aspekter av dessa, eller överensstämmer tydligt med nationella miljömål, alternativt motverkar inte dessa, eller motverkar endast i mindre omfattning lokala miljömål, alternativt bidrar obetydligt till att uppfylla dessa

+/- 0 Inga eller obetydliga konsekvenser

Inga påvisbara effekter eller konsekvenser som saknar betydelse för de kända värdena.

Osäkerhet i bedömningarna

Konsulten anser att de befintliga underlagen är tillräckliga för att bedöma värden och konsekvenser vad gäller kulturmiljön, naturrekreation och naturvärden. För dagvatten och dess påverkan på Farstaviken samt markföroreningar pågår utredningar och kompletteras senare.

Föreslagen plan

Syftet med planen

Detaljplanens syfte är att ange förutsättningar och lämplig bebyggelseutveckling för Strandvik direkt norr om Farstaviken i centrala Gustavsberg.

Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med cirka 65 nya bostäder. En handfull befintliga bostäder ingår också i planen. Det väst-östliga parkstråket genom centrala Gustavsberg förstärks och förlängs ut till Kalsongberget med en förbättrad strandpromenad genom Strandvik och med hjälp av kompletteringar av gångförbindelserna i naturområdet. Inom området planeras förändringar av Gamla Skärgårdsvägen med en stopphållplats, upprustad park vid Villa Strandvik, befästning av upplag för småbåtar och eventuellt förlängda bryggor.

Hela centrala Gustavsberg är utpekad som utvecklingsområde för en centrumbebyggelse innehållande bostäder och arbetsplatser (ÖP 2003). I kommunens översiktsplan (ÖP 2030) föreslås att centrum, hamnen och fabriksområdet ska bilda en enhet genom etablering av fler bostäder och arbetsplatser och attraktiva gröna ytor.

Planens innehåll

Planen innehåller möjligheter för cirka 65 nya bostäder mellan Farstaviken och Gamla Skärgårdsvägen. I och runt villa Strandvik skapas ca 60 nya lägenheter varav 4-5 i Villa Strandvik och resten i sex nybyggda hus. På Solhem planeras befintligt hus att rivas och ersättas med två nya villor. Den så kallade "Brända tomten" bebyggs med ett parhus i tegel besläktad med de befintliga husen (Franska byggena). En offentlig park anläggs framför Villa Strandvik med klippta häckar och grupper av fruktträd som bildar en tydligt gräns mellan allmänt och privat. Strandpromenadstråket förstärks och förbättras. Småbåtsupplaget planeras vara kvar.

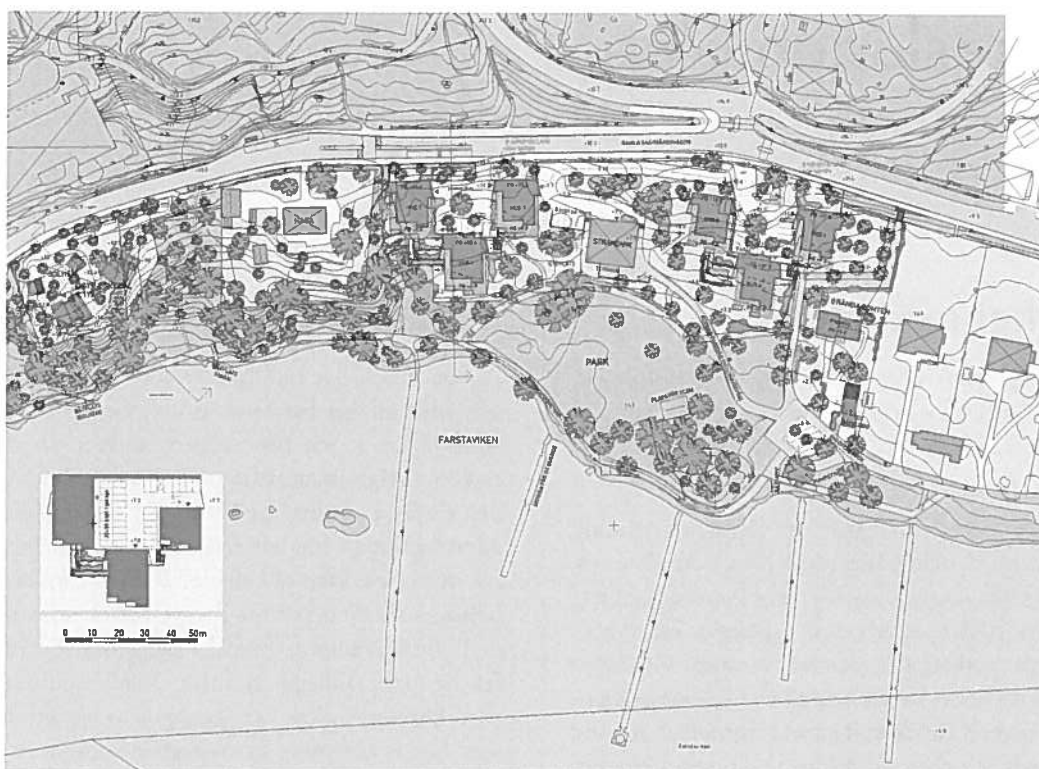
Med hänsyn till kulturmiljövärdet och den centrala placeringen kommer ett gestaltungs- och bevarandeprogram att tas fram under det fortsatta planarbetet.

Planområdet omfattar cirka 30 hektar, varav cirka 18 hektar är vattenområde, med en minde andel ny hårdgjord yta.

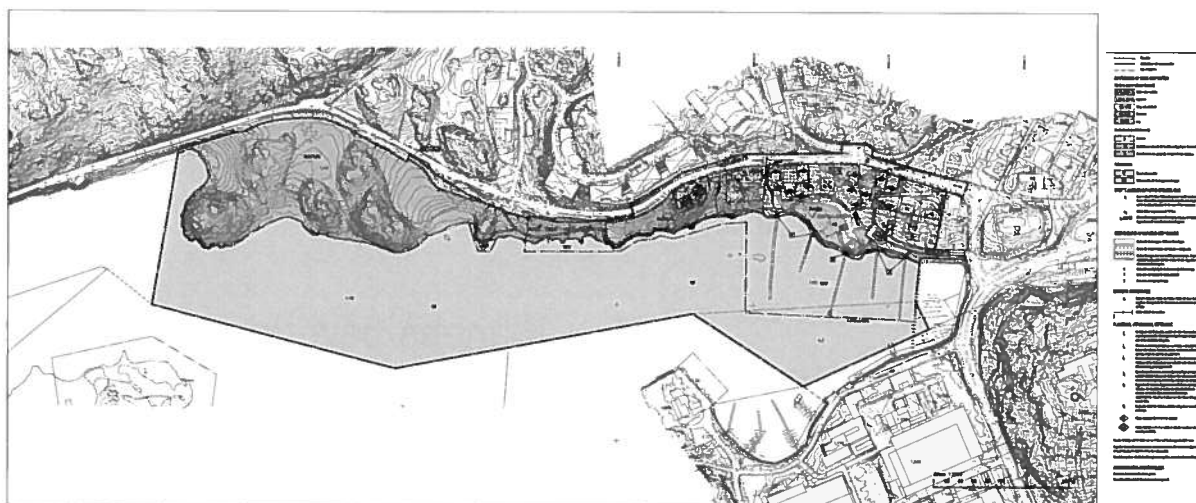
Genomförandebeskrivning finns för planförslaget.

Planens påverkan och effekter

Nedan presenteras en översikt över den påverkan som projektet bedöms föra med sig. En sådan översikt görs i enlighet med internationell MKB-praxis. Syftet är att lyfta fram de delar av projektet som kan påverka miljön. Här tas ingen hänsyn till om påverkan är positiv eller negativ, stor eller liten. MKB kommer sedan att beskriva konsekvenserna för denna påverkan och då bedöma ifall konsekvenserna är stora eller små, positiva eller negativa.



Illustrationsplan. Illustration Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.



Plankarta. Illustration Tengbom.

Planen föreslår ny bebyggelse med ca 60 lägenheter i nya bostäder och ca 4-5 lägenheter i ombyggda Villa Strandvik, 2 villor på Solhem och ett parhus på ”Brända tomten”.

Landskapsbilden förändras

I och med planförslaget kommer landskapsbilden att förändras genom att vyn vid Farstaviken förändras.

Ny bebyggelse på parkmark

Planförslaget innebär uppförande av byggnader på parkmark, vilket innebär att grönytor kommer att omvandlas till bebyggd mark och vägar. Rekreativvärden påverkas då upplevelsekviteter förändras och tillgängligheten förändras.

Nya vägar

Planförslaget innebär viss anläggning av nya lokalgator/angöringstorg och eventuellt omdragningar av befintliga vägar vilket ger effekter på naturmark längs några sträckor, samt eventuellt påverkan på markhydrologi. I övrigt fås effekter på trafiksäkerhet och buller.

Markdränering, ökad ytavrinning från hårdgjorda ytor, samt ökad avrinning

Planförslaget kommer att medföra att olika typer av markarbeten såsom grundläggning, dränering, ledningsdragning m.m. Yt- och markvattenförhållandena väntas då påverkas.

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka och ytavrinningen ökar. Dagvatten kan komma att förorenas av trafikföroreningar och andra föroreningar från hårdgjorda ytor.

Anläggningar i strandområdet

Planförslaget innebär anläggningar i strandkanten, strandpromenad och utbyggnad av bryggor.

Ökad biltrafik, ändrad kollektivtrafik

Planförslaget innebär ökad biltrafik vilket ger effekter på trafiksäkerhet, luftföroreningar och buller. Förutsättningarna att utveckla kollektivtrafiken påverkas.

Ny bebyggelsestruktur

Planförslaget ger effekter på sociala och eko-

nomiska kvaliteter, eventuellt även på förutsättningar för kollektivtrafik samt på behovet av personbilstransporter. En ny struktur påverkar möjligheterna till etablering av service samt fritids- och kulturaktiviteter.

Fler boende

Planförslaget ger effekter på sociala och ekonomiska kvaliteter, samt förändringar i besöksstryck på naturområden och kulturaktiviteter. Möjligheter till att utveckla nya aktiviteter och verksamheter kommer att påverkas.

Alternativ

Planförslaget jämförs med ett nollalternativ där befintlig bebyggelse och strukturer kvarstår. Alternativa förslag eller alternativa utformningar saknas.

Lagskydd och plansituation

Området berör starka lagskydd som bl.a. riksintresse för Kulturmiljö, q-märkta byggnader och prickmark, byggnadsminnen samt strandskydd.

Plansituation

I översiktplanen (ÖP) 2030 ska området, tillsammans med hela centrala Gustavsberg utvecklas och skall innehålla handel, kultur, idrott, service och bostäder.

ÖP 2030 pekar ut Strandvik där Farstavikens norra strand ska hållas grön och allmänt tillgänglig med en gång- och cykelväg. En målpunkt, till exempel i form av en solbrygga bör anläggas i anslutning till området. Stranden ska även i fortsättningen möjliggöra bryggor för båtklubbar.

Detaljplanearbetet för Strandvik påbörjades 2006, men har inväntat programarbetet för centrala Gustavsberg. Marken inom planområdet är inte tidigare planlagd. Den södra delen av vattenområdet (tillhör Gustavsberg 1:7 omfattas av stadsplan 9. Övrigt vattenområde är inte planlagt.

Regionplanen (RUFS 2010) anger centrala Gustavsberg som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Centrala Gustavsberg omges av gröna kilområden inom den regionala grönstrukturen med ett grönt samband genom den östra delen av Ösbyträsk.

Lagskydd

Riksintresset Gustavsberg

Riksintresset Gustavsberg: "industrisamhället Gustavsberg med sin välbevarade bruksmiljö i och kring den välkända porslinsfabriken med arbetarbostäder och tillhörande lantbruksmiljö som inkluderar sommarvillemiljö utmed Farstasundet".

Motiveringen för riksintresse Gustavsberg (AB 56, Gustavsbergs sn., 6581/1645, Riksantikvarieämbetet):

Brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framför allt präglad av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och Kooperationen KF. Byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhällets utveckling. Industribyggnader för olika ändamål, där industriprocessens alla led kan följas samt kontorsbyggnader och andra anläggningar för produktionen. Offentliga byggnader samt bostäder av olika typ och för skilda sociala grupper. Planering av utbyggnadsområden från 1930, 40- och 50-talen där denna bygger vidare på den gamla brukskarakteren.

I området ingår även sommarvillor från 1870- och 1880-talen vid Farstasundet väster om Gustavsbergs samhälle, som i sin utformning speglar tidens arkitekturströmningar, bl.a. den fornnordiska inspirationen.

Strandskydd

Farstaviken omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter norr om Farstaviken. För vattenmiljön gäller strandskyddet 100 meter ut i vattnet för Farstaviken.

Artskyddsförordningen

Inom planområdet förekommer arter som omfattas av artskyddsförordningen, en förordning som utgår från EU:s fågeldirektiv samt arts- och habitatdirektiv. Bland de från planområdet hittills kända arter som omfattas av förordningen, märks främst silltrut och ejder.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten och luft berörs.

Övriga program och planer

Ett miljöprogram är framtaget för centrala Gustavsbergs framtid. Programmet fokuserar bland annat på hälsosam inomhus- och utomhusmiljö, biologisk mångfald och energi och anger mål och riktlinjer som ska följas i detaljplanering, projektering och byggande.

Kulturmiljö

Beskrivning och konsekvensanalys bygger dels på den analys av kulturmiljö som utfördes av AIX Arkitekter AB för programmet centrala Gustavsberg (AIX 2009), dels en kulturhistorisk byggnadsinventering (Värmdö kommun 2011) och en värdebeskrivning för Villa Strandvik (Nyréns 2012). Konsekvenserna har kontrollerats av Linnea Skog Kulturenheten Värmdö kommun.

Kulturvärden i nuläget

Runt centrala Gustavsberg finns arkeologiska lämningar som visar att platsen varit bebodd sedan åtminstone yngre järnåldern (550-1050 e. Kr). Från medeltid till 1800-talet var Farsta gård den dominerande aktören i området. I mitten av 1820-talet startade porslinsfabriken och med den började bostäder och fabrikslokaler uppföras. Ett brukssamhälle växte fram där fabriken behövde styrde bebyggelseutvecklingen. Fabriken stannade mellan 1937 då KF förvärvade fabriken och 1970-talet. Detta avspeglar sig i bebyggelsen som fortfarande domineras av folkhemets småskalighet som byggde vidare på den gamla brukskaraktären. Sprickdalslandskapet har varit avgörande för samhällets karaktär.

Gustavsberg pekades ut som riksintresse för kulturmiljövården under 1980-talet med följande beskrivning: Brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framför allt präglad av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och Kooperationen KF.

Kulturhistoriskt värde i miljön kring Strandvik som helhet

Området kring Strandvik är präglad av det sena

1800-talets industrisamhälle. Här finns inom ett litet område flera olika typer av bebyggelse för skilda sociala grupper. Området berättar om brukssamhällets patriarkaliska uppbyggnad och byggnaderna speglar såväl sin tid som de sociala villkor som rådde i Gustavsberg.

Industrihistoriska- och socialhistoriska värden är centrala i brukssamhället Gustavsberg. Arbetarnas bostadsbebyggelse låg i framkant i jämförelse med andra brukssamhällen och Strandvik och de franska byggena är exempel på mer påkostad bebyggelse uppförd i den senaste arkitektoniska stilen för ledning och skickliga arbetare.

Tidstypisk byggnadsstil samt på orten skapade material ger arkitekturhistoriskt värde och stora lummiga trädgårdar kring husen samt vacker placering intill Farstaviken gör uppdelningen mellan bostadsområde och fabriksområde tydlig.

Kulturhistorisk klassificering och värdering av byggnader

Franska byggena (nr 1, 2, 3 på kartan)

Franska byggena har för Gustavsberg en ovanlig utformning. Byggnaderna är en viktig pusselbit i förståelsen för brukssamhällets sociala åtaganden och betydande för Gustavsbergs karaktär. Franska byggena hör till de mer exklusiva bostadshusen som byggdes åt fabriken personal under den Odelbergska epoken. Läget en bit från stranden markerar detta – de tar avstånd från fabriken på den motsatta stranden, men har samtidigt en vacker utsikt mot Farstaviken. Varje byggnad omges av stora trädgårdar som förstärker den glesa bebyggelsebild. Husen efter Ekedalsvägen hör också till Gustavsbergs äldsta bevarade bebyggelse.

Samtliga av Franska byggena faller under klass

Kulturvärden, lagskydd



Kulturvärden, bebyggelseutveckling



Gustavsbergs bebyggelseutveckling. AIX Arkitekter AB.

I – omistliga. Klass I: Byggnaden är av så stort värde att den inte bör utsättas för exteriöra förändringar. Byggnaden omfattas av plan- och bygglagens 8 kapitel 13 § ”särskild värdefulla” och får enligt denna paragraf inte förvanskas.

Strandvik (nr 4 på kartan)

Strandvik uppfördes som bostadshus åt patron Wilhelm Odelbergs son Axel Odelberg. Villan placerades på en stor tomt, med utsikt över Farstaviken och fabriken. Den monumentala placeringen är viktig för förståelsen av den patriarkaliska uppdelningen av brukssamhället som varit rådande i Gustavsberg. Villan är i princip oförändrad exteriört sedan byggtiden och visar upp både tidstypiska stildrag samt kopplingar till lokala byggnadstraditioner.

Interiört bör dörrar, golvlister, öppna spisar, golv, huvudtrappa, spiraltrappa, planlösning och väggfast inredning sparas.

Strandvik faller under klass I – kulturhistoriskt omistlig. Klass I: Byggnaden är av så stort värde att den inte bör utsättas för exteriöra förändringar. Byggnaden omfattas av plan- och bygglagens 8 kapitel 13 § ”särskild värdefulla” och får enligt denna paragraf inte förvanskas.

Haga (nr 5 på kartan)

Haga uppfördes som flerbostadshus åt fabriken anställda. Huset har ett för Gustavsberg typiskt utseende och är i autentiskt skick. Arbetarbostäderna speglar arbetarnas villkor och är en viktig del i förståelsen av Gustavsberg. Haga är något svårare att förstå genom att byggnaden är ensamt placerad och saknar kontakten med övriga bruksgator.

Haga faller under klass II – kulturhistoriskt värdefull. Klass II: Byggnaden har så betydande kulturhistoriska värden att den för framtiden bör bevaras och underhållas med stor varsamhet. Med varsamhet menas att i största utsträckning tillvarata husets befintliga kvaliteter och att inte göra större förändringar. Vissa förändringar är möjliga under förutsättning att stor hänsyn tas till byggnadens kulturhistoriska värden och karaktär. Även här är 8 kapitel 13 § tillämplig.

Solhem (nr 6 på kartan)

Solhem uppfördes under den expansiva odelbergska eran men blev kraftigt förvanskad under 1950-talet. Detaljer som fortfarande visar på byggnadens ursprung är grunden i huggen sten, dekorsågade taktassar och gustavsbergstegel på taket och i den murade skorstenen.

Det är dock möjligt att återställa byggnaden till sitt ursprungliga utseende vilket ger den ett visst kulturhistoriskt värde.

Solhem klassas som klass III – ett visst kulturhistoriskt värde. Klass III: Byggnaden är av positiv betydelse för miljön och kan genomgå förändring om hänsyn tas till byggnadens och omgivningens egenskaper och kvaliteter. Till denna kategori hör byggnader som helt eller delvis förlorat sin kulturhistoriska karaktär men som utgör historiska komplement till miljön, och där framtida förändringar kan innebära att karaktären återställs.

Konsekvenser för kulturvärden av föreslagen plan

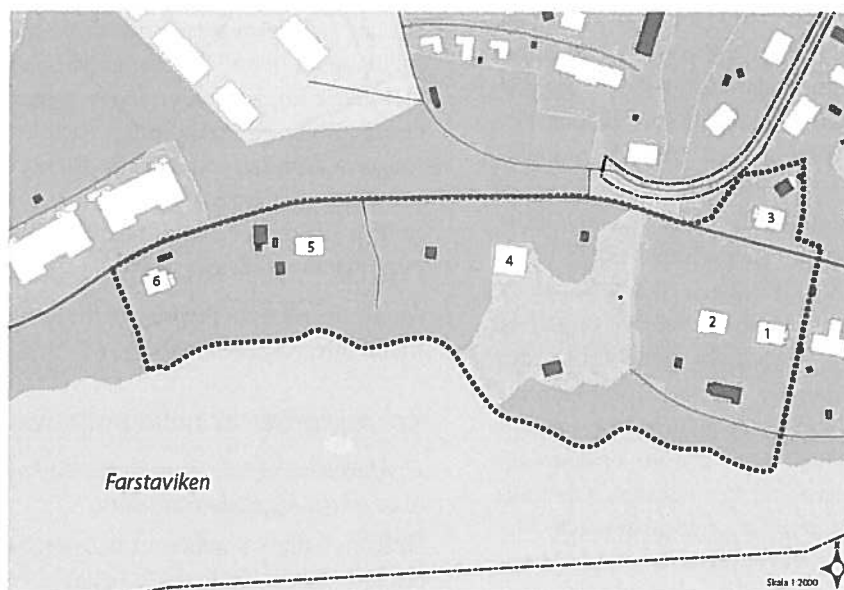
Konsekvenser av ny bebyggelsestruktur och ny användning

-3, Risk för stora negativa konsekvenser för riksintressets värden till följd av ändrad bebyggelsestruktur och skala, samt ändrad områdesfunktion

Genom förtätning av området riskerar brukssamhällets strukturer med bruksgatorna för arbetarna och byggnaderna runt Strandvik för högre tjänstemän att bli otydliga och dess koppling till fabriksområdet att brytas.

Stora lummiga trädgårdar med gott om plats kring husen samt vacker placering intill Farstaviken gör idag uppdelningen mellan bostadsområde och fabriksområde tydlig.

De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna i planområdet kommer att få en mindre framträdande roll och därmed förlora delar av sitt kulturhistoriska värde. Detta med anledning av att de kommer att uppföras relativt storskaliga byggnader i anslutning till dessa. Störst kon-



Karta från Kulturhistorisk byggnadsinventering Strandvik, Värmdö kommun 2011.

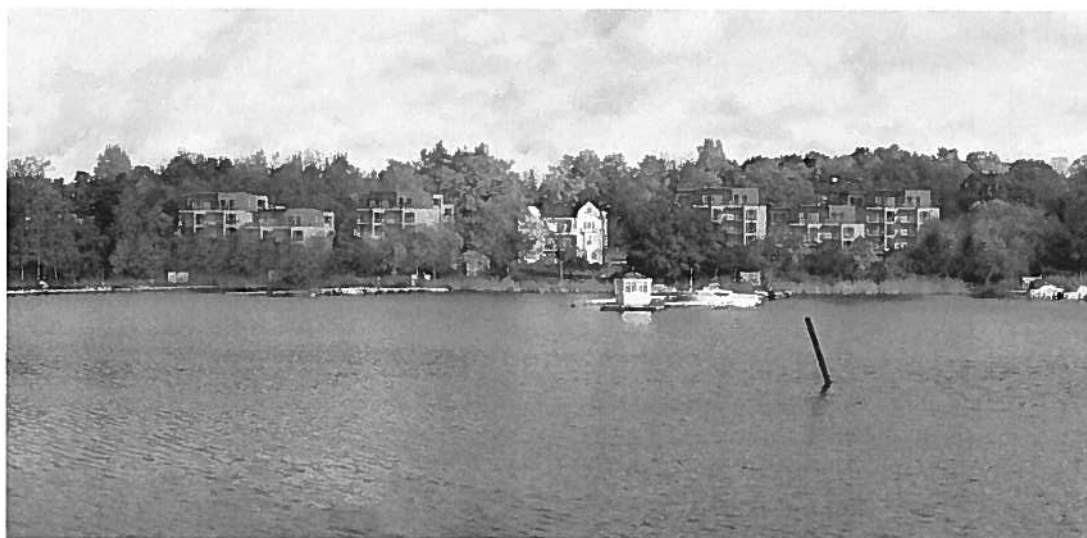


Illustration Brunnberg & Forshed arkitektkontor AB.

sekvenser blir det för Villa Strandvik. Flerfamiljshus placeras i direkt anslutning till villan och riskerar genom detta samt sin skala och utformning att beröva villan dess karaktärs-skapande monumentala ställning och därmed också förståelsen av området som helhet. Utformningen av parhuset på "Brända tomten" kan komma att få konsekvenser för Franska byggena. Avgörande för hur kulturmiljökvaliteterna påverkas beror på hur det nya huset på Brända tomten utformas (karaktär, skala och täthet). För att inte bryta mot områdets byggnadstradition och bebyggelsebild är det viktigt att nytillskottet underordnar sig befintliga byggnader. Trots att Haga kommer omringas av nytillskott blir konsekvenserna mindre då de nya byggnaderna till stor del skymms av träd, sett från Farstaviken. Om trädridån skulle försvinna skulle konsekvenserna, även för Haga, bli betydligt större.

Ombyggnationen av villa Strandvik kan komma att innebära både negativa konsekvenser för villans kulturmiljövärden och positiva konsekvenser. Det är av stor vikt att ombyggnationen genomförs med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden för att den positiva konsekvensen samt ett mervärde för området ska uppnås. Den värdebeskrivning och förslag på skyddsbestämmelser bör följas. Villan har höga exteriöra och interiöra arkitektoniska värden som, om de bevaras, skulle kunna innebära mervärden både för boende och besökare i området.

Konsekvenser av skydd för bebyggelse inom planen

+2, Möjlighet till märkbara positiva konsekvenser då Villa Strandvik, Haga och Franska byggena skyddas

Enligt planförslaget ska kulturmiljön i planområdet värnas och nytillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till de särskilda värden som miljön besitter (på plankartan reglerat med beteckningen f). Huvudbyggnaderna på Strandvik, Haga och Franska byggena samt uthus på Haga och Franska byggena bevaras och får särskilda skydds- och varsamhetsbestämmelser i planen (betecknade med k och q på plankartan). Ett av husen i Franska byggena är redan skyddad i angränsande detaljplan.

Förslag till åtgärder

Viktigt för kulturmiljön och slutresultatet är hur den nya bebyggelsen och dess struktur förhåller sig till befintlig bebyggelse och mönster. Det gäller höjder, taklutningar, material, färgsättning mm. Ett gestaltungs- och bevarandeprogram kommer att tas fram för att definiera och säkerställa avgörande kvaliteter för ombyggnaden av Strandvik samt utformningen av nya byggnader och allmän plats.

Att de föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelserna genomförs.

Konsekvenser av nollalternativet

-2, Märkbara negativa konsekvenser då kulturhistoriska viktiga byggnader ej skyddas

Nollalternativet innebär att bebyggelsestrukturen inte förändras. Franska byggena (placerade på den södra sidan om Gamla Skärgårdsvägen) Strandvik, Haga och Solhem saknar juridiskt skydd då byggnaderna ligger utanför detaljplanlagt område. Byggnaderna riskerar därmed förvanskande ombyggnation eller rivning vilket skulle utarma miljön på byggnader bärande på viktig information om Gustavsbergs bruk och livsmiljö.

Naturrekreation

Beskrivning och konsekvensanalys bygger på den landskapsanalys som Ekologigruppen AB utförde i samband med progamarbetet centrala Gustavsberg i Maj 2009 (Ekologigruppen 2009:2), den översiktliga MKBn (Ekologigruppen 2009:3) samt ett fältbesök i november 2010.

Rekreativvärden i nuläget

Karaktärsdrag och kulturhistoria

Landskapsrummet består av en landremsa med mer påkostad bebyggelse för ledning och skickliga arbetare knutna till fabriksområdet samt varierad naturmiljö. Området är tydligt avgränsat mot Gamla Skärgårdsvägen och mot Farstaviken, men saknar tydliga entréer. Det är idag otydligt var gränserna går mellan privat och offentlig grönsstruktur. En trafikerad väg skär av området från parkmiljön runt kyrkan. Kyrkan och norra fabriksområdet fungerar som viktiga landmärken.

I brukssamhället Gustavsberg ligger huvudsakligen service och arbetsplatser i den låglänta terrängen medan bostadsbebyggelsen som innefattas av riksintresset ligger i den mer höglänta terrängen och i lä bakom krönen på höjderna i det karaktäristiska sprickdalslandskapet.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till grönsstruktur i centrala Gustavsberg är god, med korta avstånd mellan bebyggelse och Gustavsbergs grönsstruktur.

Upplevelsevärden

Beskrivning av upplevelsevärden för rekreation grundar sig på metoder utarbetade i Regionplane- och trafikkontorets rapporter "Upple-

velsevärden - sociala kvaliteter i den regionala grönsstrukturen".

Utblickar och öppna landskap

Utblickar finns längs strandlinjen i hela planområdet med utsikt över Farstaviken.

Kulturhistoria och levande landskap

Närhet till värdefulla kulturhistoriska miljöer med bruksgator och norra fabriksområdet.

Service och samvaro

Närhet till både centrum, hamnen och norra fabriksområdet och samvaro i kyrkans lokaler.

Funktioner

Beskrivning av funktioner för rekreation grundar sig på metoder utarbetade i Stockholms stads rapport "Sociotophandboken - planering av det offentliga rummet med stockholmarna och sociotopkartan. Ekologigruppen AB har sedan kompletterat metoder med ytterligare funktioner. Se vidare i bilaga 2 i Landskapsanalys Gustavsberg (Ekologigruppen AB 2009:2).

Båtliv

Längs Farstavikens stränder finns ett rikt båt- liv och ett flertal båtbyggor för småbåtar. De flesta bryggorna är dock inte tillgängliga för allmänheten.

Picknick

Längs Farstaviken finns utrymme för picknick, dock bullerstört.

Promenader

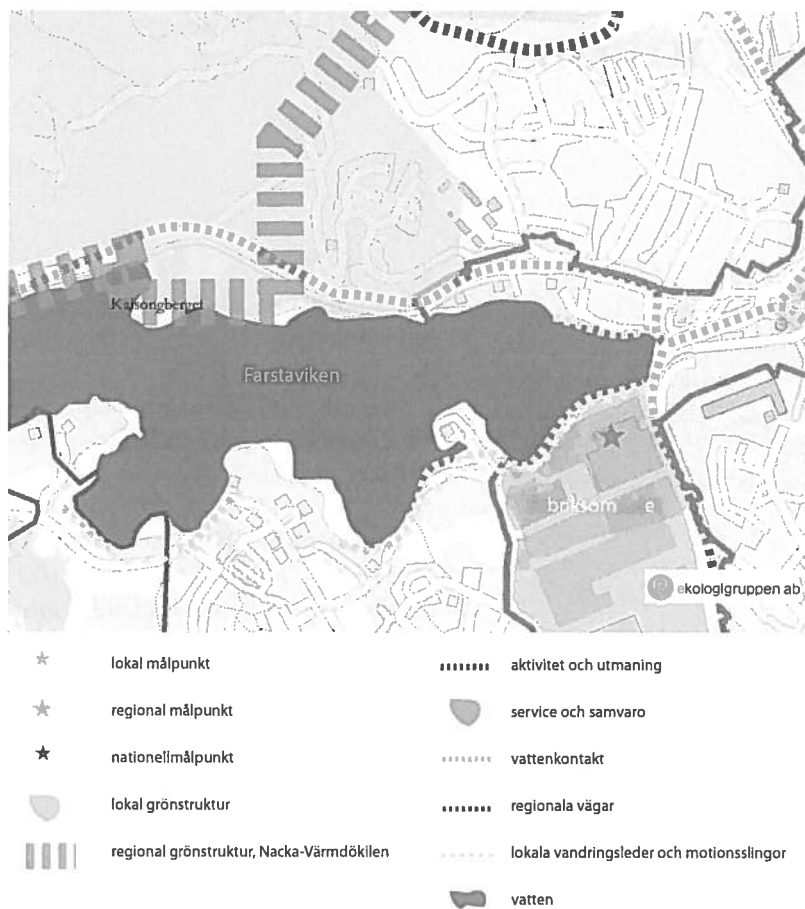
Längs Farstavikens norra strand finns vissa möjligheter till promenader.

Sitta i solen

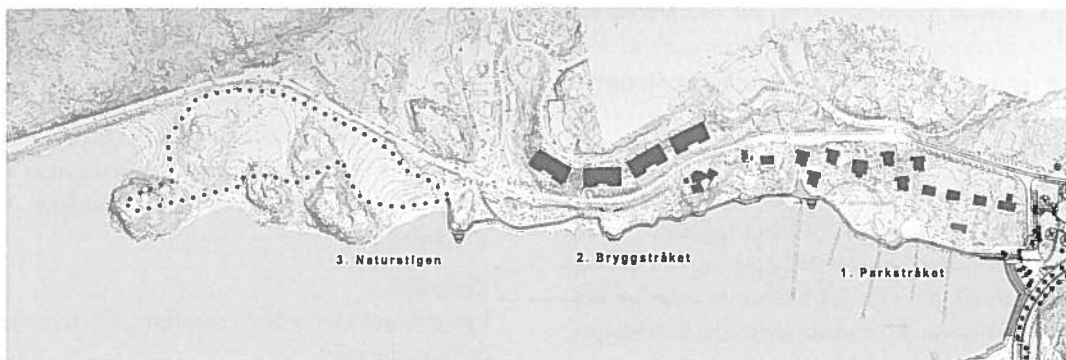
Vid Kalsongberget finns öppna ytor som tillåter att man slår sig ner i solen, dock bullerstört.

Utsikt

Från hela planområdet har man utsikt över Farstaviken.



Utsnitt från Landskapsanalys Gustavsberg, Ekologigruppen AB, Maj 2009.



Skala 1:4000

Illustration strandpromenad. Tengbom

Vattenkontakt

Vattenkontakten är bitvis god längs Farstaviken strand.

Konsekvenser för rekreativsvärden av föreslagna plan

Tillgänglighet för rekreation stärks med planförslaget genom förstärkt och förlängd strandpromenad längs Farstaviken. Områdets karaktärsdrag och kulturhistoria försämrars då strukturer och byggnader försvinner bakom ny bebyggelse.

Konsekvenser för tillgänglighet

+2 Märkbare positiva konsekvenser då den upplevda tillgängligheten till den naturliga strandremsan ökar och parkmarken runt Strandvik blir tydligt allmän mark.

Tillgängligheten ökar till den förstärkta och förlängda strandpromenaden längs Farstaviken, bort till Kalsongberget. Strandpromenaden kommer att vara variationsrik, och tillgänglig för alla fram till bryggan öster om Kalsongberget. Parken söder om Villa Strandvik blir tydligt tillgänglig för alla och får en mer offentlig karaktär.

Konsekvenser för karaktärsdrag och kulturhistoria

-2 Märkbare negativa konsekvenser då områdets karaktärsdrag påverkas starkt.

Upplevelsevärde kulturhistoria kan genom planförslaget upplevas som mer otydlig då vissa strukturer och byggnader döljs bakom ny bebyggelse. Villa Strandvik enskilda placering och dess tydliga koppling till fabriksområdet kommer att försvinna.

Tidigare har bostadsbebyggelsen huvudsakligen varit ett sammanhängande brukssamhälle och underordnats landskapet och till stor del passats in i terrängen. Den nya bebyggelsen kommer att synas och delvis dominera från Farstaviken.

Konsekvenser för upplevelsevärden och funktioner

+2 Märkbare positiva konsekvenser då flera upplevelsevärden förstärks.

Utblickar och öppna landskap

Den nya bebyggelsen förändrar utblicken från Farstaviken.

Kulturhistoria och levande landskap

Se "Karaktärsdrag och kulturhistoria".

Vattenkontakt

Närhet till Farstaviken kvarstår och görs mer tillgänglig med förstärkt och förlängd strandpromenad. Tillgängligheten till vatten stärks biver, men delar av strandpromenaden blir inte tillgänglig för alla. Möjligheten att sitta i solen med utblick över vatten stärks med den nya strandpromenaden. Eventuellt kommer det finnas möjligheter för de nya boende att utnyttja bryggor.

Funktioner

Samtliga befintliga funktioner stärks. Nya funktioner är beroende på hur parken detaljutföras se "Förslag till åtgärder".

Konsekvenser i relation till strandskydd

+2 Märkbare positiva konsekvenser då tillgängligheten ökar.

Tillgängligheten ökar för den norra delen av Farstaviken och tillgängligheten till vatten förbättras med förstärkt och förlängd strandpromenad.

Konsekvenser av nollalternativet

Den upplevda tillgängligheten med otydlig strandpromenad kvarstår. Upplevelsevärdena kulturhistoria och levande landskap blir oförändrad, men övriga upplevelsevärden stärks ej.

Förslag till åtgärder

Beroende på hur parken utformas i detalj, kan nya funktioner för rekreation eventuellt uppstå. Det är viktigt att gränser mellan privat och offentlig blir tydligt i parkområdet.

Biologisk mångfald och geologi

Bedömningarna utgår dels från befintligt underlag främst från Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen med uppgifter om nyckelbiotoper, våtmarker, sumpskogar, ängs- och betesmarker, riksintressen, dels en naturvärdesinventering (Calluna AB 2006). Uppgifter om rödlistade arter är hämtade från Artdatabanken 2010. En trädinmätning är genomförd av Värmdö kommun 2012.

Biologiska och geologiska värden i nuläget

Naturmiljön i planområdet består dels av värdefulla träd i den östra delen, dels naturmark vid Kalsongberget i den västra delen.

Värdefulla naturområden

Sju naturvärdesobjekt identifierades i naturvärdesinventeringen från 2006 (Calluna 2006) och beskrivs nedan. Den västra delen av inventeringsområdet (nr 1-3) domineras av tallskog närmast vattnet och ekskog lite längre in på land. Trädskiktet har framförallt ett framtidsvärde för naturvärden med inslag av äldre tallar och en jätteek ger områdena naturvärden redan i dag. Område 2 ute på udden är det enda område som är klassat till högt naturvärde och här växer den rödlistade signalarten druvfingersvamp (NT) som signalerar skog med höga naturvärden. Den västra delen av Strandviksområdet är klassat som naturvärdesobjekt i Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering. Den östra delen av området består bl.a. av trädgårdar och tomter ut mot vägen och av blandskog ner mot Farstaviken. Område 6 är en blandskog med inslag av äldre ekar och tallar ner mot sjön som framförallt har framtida naturvärden. Område 5-7 består av småobjekt med grövre ädellövträd. Strandmiljön hade inta påtagliga

naturvärden. Vid stranden noterades enbart smala vassbälten, och i det strandnära vattnet växte grönalger och enstaka hornsärv (Calluna 2006).

Område 1. Ekskog

Skogsbacke som domineras av ekar med en stamdiameter av 50 cm och en jätteek. Grova tallar förekommer. Naturvärdena är främst knutna till ekarna där jätteeken har höga naturvärden idag medan de övriga har ett högt framtidsvärde.

Område 2. Hällmarkstallskog

Talldominerad skogsbacke med ett fåtal björkar och ekar. Naturvärdena i området är framförallt knutna till förekomsten av den rödlistade druvfingersvampen (NT). Druvfingersvampen är, tillsammans med andra korallfingersvampar, god indikator på skog med höga naturvärden.

Område 3. Blandskog

Området är kuperat med både branta backar och nakna hållar ner mot Farstaviken. Trädskiktet domineras av ekar, förutom närmast vattnet där tall är vanligt förekommande. I den östra delen finns ett fuktigt delområde bevuxet med al och älgräs. I den västra kanten står en grov ask (rödlistad art). Naturvärdena i främst knutna till träden.

Område 4. Blandskog

Området är sluttande ner mot vattnet med ett varierat trädskikt med både vidkroniga ekar och grova tallar samt spridda förekomster av ask, rönn, björk, lönn och al. Naturvärdena är främst knutna till träden.

Område 5. Solitärträd

En grov tvåstammig ek, 90 cm i stamdiameter.



Naturvärdesinventering inför detaljplan för Strandvik i Gustavsberg, 2006-09-14. Calluna AB.



Fotografi Mattias Nilsson, Tengbom.



Fotografi Åsa Eriksson, Ekologigruppen.

Område 6. Trädrad med lönnar

I parkmiljön vid Strandvik finns gamla fina fruktträd och en trädrad med gamla lönnar varav den grövsta är ca 80 cm i stamdiameter.

Område 7. Trädrad med ekar

Söder om Franska byggena, längs med vattnet, finns en trädrad med ekar, stamdiameter på ca 70 cm.

Skyddsvärda arter

Grova träd kan bära många skyddsvärda arter av främst insekter, svampar, lavar och fåglar. Ask och druvfingersvamp är rödlistade arter funna inom planområdet. Ett antal rödlistade arter är funna inom och i planområdets närhet. Övriga arter är främst knutna till grova träd; sommarsopp, talticka, korallticka, grönfläckig vinriska, relikthock, ädelguldbagge, mindre hackspett, tornseglare och göktyta. Till vattenmiljöerna hör de rödlistade arterna silltrut, drillsnäppa och ejder, samt i övrigt skyddsvärda fåglarna fiskgjuse, storlom och havsörn (EUs fågeldirektiv).

Ekologiska samband

Grova träd har en värdefull funktion. Ädellövträden i planområdet bedöms ingå i ett habitatnätverk och är viktiga främst för spridning av arter knutna till ädellövskog. Även de gamla tallarna bedöms ha betydelse för spridningssamband för arter knutna till barrskog. Strandvik ingår i den regionala grönstrukturen som del av en grön kil (Ormingelandets kilområde).

Geologiska värden

Inga geologiska värden är kända ifrån området.

Konsekvenser för biologisk mångfald och geologi

Områdets västra del (Skogsstyrelsens avgränsning för naturvärdesobjekt) blir naturmark och skyddas mot exploatering. I områdets östra del kommer en majoritet av värdefulla träd att sparas.

Konsekvenser för värdefulla tallbestånden

+2 Märkbare positiva konsekvenser då värdefullt barrskogsparti blir planlagt som naturmark

Planområdets västra del blir planlagt som naturmark och skyddas därmed från exploatering.

Konsekvenser för värdefulla ädellövbestånd

+2 Märkbare positiva konsekvenser då värdefulla ädellövträd ingår i område som planläggs som naturmark, dock negativa konsekvenser för enstaka ädellövträd

Ädellövträden ingår i ett habitatnätverk i Stockholmsregionen. Värdefullt att ädellövträd blir kvar och området med högst naturvärde blir planlagt som naturmark och skyddas därmed från exploatering. Enstaka ädellövträd kommer dock att påverkas negativt.

Konsekvenser för värden inom strandskyddat område

-1 Risk för små negativa konsekvenser då delar av värdefulla bestånd av ädellövträd riskeras att exploateras.

Risk för att delar av värdefulla bestånd av ädellövträd exploateras.

Förslag till åtgärder

En skötselplan för naturmarken bör tas fram.

Konsekvenser av nollalternativet

-2 Märkbare negativa konsekvenser då värdefull naturmark ej skyddas

Det blir märkbart negativa konsekvenser av nollalternativet för naturmiljön då möjligheter att skydda värdefulla naturområden genom planläggning som naturmark ej är möjlig.

Konsekvenser för vattenmiljön

Bedömningarna utgår från befintliga underlag om Farstaviken (Sweco 2001, Aqua Konsult 2003, programskedet - Ekologigruppen 2009:3), dagvattenutredningar (WSP 2008, WRS 2010).

Vattenmiljön i nuläget

Farstaviken

Farstaviken är en trösklad havsvik som står i förbindelse med Baggensfjärden via ett smalt sund, ca 60 meter brett och 6 meter djupt. Farstavikens areal är ca 50 hektar och det största djupet uppgår till ca 20 meter.

Undersökningar (Sweco 2001) har visat på förhöjda metallhalter i sedimenten i Farstaviken jämfört med utanförliggande fjärdar. I de inre delarna av viken var sedimenten kraftigt förorenade av framförallt bly, kadmium och zink. I undersökning av den nordvästra delen av Farstaviken (Aqua Konsult 2003) visar att även i de yttre delarna av Farstaviken är sedimenten förorenade främst av bly, kadmium och zink. Även det biologiska livet var påverkat, färre arter påträffades i de inre delarna av viken och bottenfauna saknades i vikens djupare delar tack vare bristen på syrgas. Halterna av bly, kadmium, koppar, zink och nickel i lös drivande blåstång var mycket höga. Detta tyder på att metallerna i sedimenten är biotillgängliga eftersom inga större utsläpp av metaller sker idag. Fram till 1968 användes viken som recipient för kommunalt avlopp.

Strandmiljön

Inga stora naturvärden förekommer i strandmiljön (Calluna 2006).

Vatten- och bottenmiljön

Farstaviken domineras av vanliga sötvattensarter som ål- och borstnate, lånke men också en del salt- och brackvattensarter förekommer såsom hårsäv och den ganska sällsynta havsnajas. Algfloran består framförallt av fintrådiga brun- och grönalger, förutom en lösliggande form av blåstång som hittades på ett flertal ställen i viken inklusive den inre delen av viken (Sweco 2001). Höga halter av föroreningar förekommer i blåstången, främst bly, kadmium, koppar, nickel och zink.

Sedimenten i de inre delarna av Farstaviken är kraftigt förorenade, främst av bly, kadmium och zink. Sedimenten i djupare delar av viken och i de yttre delarna är mindre förorenade. Halterna av metaller i porvattnet i sedimentet är endast måttlig och inget samband kan ses med halterna i sedimentet vilket tyder på att metallerna är relativt hårt bundna till partiklarna i sedimentet (Sweco 2001). Dock innehåller tång höga halter av metaller vilket visar att metallerna kan sprida sig från sediment till organismer.

Vid bottenfaunaprovtagning hittades endast ett fåtal arter, fjädermygglarver, fåborstmask och två arter mollusker. Även individantalet var lågt. Bottenfaunan är i princip obefintlig i sediment under 10 meters djup, beroende på syrebrist och svavelväteproduktion (Sweco 2001).

Förutsättningar för fisk

Då höga halter av metaller förekommer i näringskedjan finns stora risker för påverkan på fiskbeståndet.

Vattendirektivet och Miljökvalitetsnormer

EU:s medlemsstater har enats om att skapa en likartad förvaltning av sina vatten genom Europaparlamentets och rådets direktiv 2000/60/EG (ramdirektivet för vatten). År 2015 ska alla

vatten i Europa ha uppnått god ekologisk och kemisk status. Vatten som inte har godtagbar status ska åtgärdas och åtgärdsprogram och förvaltningsplaner ska tas fram.

Farstaviken, som är en del av vattenförekomsten Baggensfjärden, uppnår i dagsläget inte god ekologisk status eller god kemisk status. Kvalitetskravet för Baggensfjärden har satts till god ekologisk status 2021 (på grund av den omfattande övergödningen har god status 2015 setts som tekniskt omöjlig) samt god kemisk status 2015 (med undantag av för tribyltenföreningar, som fått tidsfrist till 2021 då 2015 setts som tekniskt omöjlig).

Riktvärde för hav (Naturvårdsverket, rapport 4914) överskrids för bly, kadmium, koppar, kobolt, krom, nickel och zink. Provtagningar finns även för toppskott av blåstång och som visar på klass 5 - mycket stor avvikelse enligt Bedömningsgrunder för miljökvalitet - kust och hav (rapport 4914) när det gäller halterna av bly, kadmium, koppar, nickel och zink.

Miljö kvalitetsnormen är juridiskt bindande för myndigheter. För enskilda blir den indirekt bindande, till exempel i och med att myndigheterna utövar tillsyn, prövar tillstånd eller meddelar föreskrifter. Åtgärdsprogram för att nå miljö kvalitetsnormerna finns utarbetade för norra Östersjöns vattendistrikt.

Konsekvenser för vattenmiljön av föreslagen plan

Tillstånd alternativt anmälan kommer att krävas för ny bebyggelse ut i vattnet i Farstaviken. Risker finns för att föroreningar frigörs under byggske.

Konsekvenser för strandmiljön

-1 Små eller obetydliga negativa konsekvenser för strandmiljön

Inga känsliga strandmiljöer berörs av förslaget.

Konsekvenser för vattenmiljön

-2 Märkbare negativa konsekvenser då föroreningar kan frigöras vid byggnation samt vid anläggningar i strandmiljön. Ökad mängd dagvatten.

Farstaviken är starkt förorenad och påverkad vattenmiljön. Risk att ytterligare föroreningar frigörs vid byggnation av huskroppar i förorenad mark samt byggnation av bryggor i strandmiljön. Ökad mängd dagvatten. En dagvattenutredning, där även hantering av befintligt dagvatten/vägdagvatten utreds, har stora möjligheter att förbättrar vattenmiljön.

Konsekvenser i förhållande till miljö kvalitetsnormer

För att sätta miljö kvalitetsnormer för Baggensfjärden, god ekologisk status 2021 samt god kemisk status 2015, ska kunna uppnås krävs att krafttag tas mot alla utsläppskällor. För den aktuella detaljplanen gäller det främst föroreningar via dagvatten. Under byggandet av nya bryggor i Farstaviken finns risker att föroreningarna i bottensediment frigörs och motverka gällande miljö kvalitetsnormer.

Vattenmyndigheten föreskriver i Åtgärdsprogram för norra östersjösvattendistrikt 2009-2015 (2009) att kommunerna behöver, inom sin tillsyn av verksamheter och föroreningsskadade områden som kan ha negativ inverkan på vattenmiljön, prioritera de områden med vattenförekomster som inte uppnår, eller riskerar att inte uppnå, god ekologisk status eller god kemisk status (Vattenmyndigheten, 2009).

Förslag till åtgärder

En dagvattenutredning som kan medföra en förbättrad dagvattenhantering, främst av vägdagvatten från Gamla Skärgårdsvägen. Bevaka att reningen av befintligt och planerat dagvatten med dagvattenlösningar får önskad effekt. Fortsatt provtagning och planering av fortsatta förbättringar i ett åtgärdsprogram kommer att krävas för att förbättra vattenkvaliteten i enlighet med EUs ramdirektiv. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län tillhör Farstaviken de 30 mest förorenade områdena i Stockholmsområdet.

Konsekvenser av nollalternativet

-1 Negativa konsekvenser då dagvattenhanteringen ej förbättras.

Möjligheterna att förbättra dagvattenhanteringen minskar.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Bedömningen har utgått från befintliga underlag och utredningar. För markföroreningar finns inga underlag. För trafik och buller har en bullerutredning används (Bernström aukustik 2011).

Hälsa och säkerhet i nuläget

Området kan bitvis vara förorenat av utfyllnadsmaterial/muddermassor, undersökning nödvändig. Nationella riktvärden för buller kommer inte att kunna uppnås för samtliga bostäder.

Föroreningar

Det finns indikatorer på att delar av området är utfyllt av förorenade massor. Undersökningar och provtagningar pågår. En dagvattenutredning är under framtagande. Farstaviken är kraftigt förorenad av metaller.

Känslig markanvändning (KM)

Riktvärden för känslig markanvändning ska användas då planområdet främst kommer att vara avsett för boende, barn exponeras och grundvatten eller ytvatten används som dricksvatten (Inga kommunala grundvattentäkter, enbart enskilda).

Vattenföroreningar

Ytvatten

I tidigare undersökningar (Sweco 2001) har det i Farstavikens bottensediment påträffas höga halter av bly, kadmium, zink, koppar, nickel, kobolt och arsenik. Sedimentet i de inre delarna av Farstaviken är kraftigt förorenade av bly, kadmium och zink.

Riktvärde för hav (Naturvårdsverket, rapport 4914) överskrids för bly, kadmium, koppar, kobolt, krom, nickel och zink. Provtagningar finns även för toppskott av blåstång och som visar på klass 5 - mycket stor avvikelse enligt Bedömningsgrunder för miljö kvalitet - kust och hav (rapport 4914) när det gäller halterna av bly, kadmium, koppar, nickel och zink.

Grundvatten

En översiktlig hydrogeologisk utredning har genomförts av WSP (WSP 2008:2).

Markföroreningar

En översiktlig undersökning och bedömning av markföroreningar pågår. Den preliminära markundersökningen visar att området delvis är utfyllt med förorenade massor.

Samlad bedömning av konsekvenser knutna till föroreningar

-2, risk för Märkbare negativa konsekvenser då risk finns att föroreningar frigörs under byggskedet.

Kan finnas risk för frigörande av markföroreningar under byggskedet och påverkan på omgivningen. Risk för påverkan på yt- och grundvatten. Risk för att föroreningar i vattenmiljön frigörs under byggskedet. Ny dagvattenhantering kan medge möjligheter till minskad påverkan på yt- och grundvatten.

+2, möjligheter till Märkbare positiva konsekvenser med sanering av markföroreningar

Möjligheter till sanering av markföroreningar. Möjligheter att minska urlakning av markföroreningar till grund- och ytvatten.

Trafik och buller

Trafiksäkerhet

Med den nya bebyggelsen finns goda möjligheter att utforma en bättre trafikmiljö med låga hastigheter. Samtidigt kommer trafiken att öka.

Buller

Trafikbullerutredningar har genomfört av Bernström aukustik 2011.

Nationella riktvärden för buller kommer inte att kunna uppnås för samtliga bostäder. Olika riktlinjer för avsteg från de nationella värdena måste därför tillämpas.

Boverkets förslag till avsteg

Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Stockholm stads förslag till avsteg

Avstegsfall B

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

Stockholm stads avstegsfall B kommer att åberopas i det aktuella planförslaget.

Luftföroreningar

Planarbetet måste iaktta gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet.

Regeringen utfärdade år 1998 en förordning om miljökvalitetsnormer. De ämnen som reglerades var kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid och bly. Förordningen har sedan dess reviderats och kompletterats med ytterligare normer, för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna baseras huvudsakligen på krav i EU-direktiv. Förordningen heter idag Luftkvalitetsförordning (2010:477).

Samlad bedömning av konsekvenser knutna till trafik och buller

-2, risk för Märkbara negativa konsekvenser då nationella riktvärden för buller inte kan uppnås för samtliga bostäder.

Radon

Området är utpekade som eventuellt högaktivt område. Det förutsätts att byggnader för stadigvarande vistelse byggs radonsäkert. Enligt Boverkets Byggregler är gränsvärdet för nya byggnader 200 Bq/m³ luft.

Lukt och buller från pumpstation

Boverket har rekommendationer om riktvärden för skyddsavstånd om 50 meter mellan bostäder och pumpstation. En pumpstation planeras nära den nya bebyggelsen. Eventuell behandling av utgående luft samt avskärmning av buller kan behöva utredas.

Risker förknippade med översvämning vid förväntade klimatförändringar - planförslaget och nollalternativet

I förslaget till kommunens ÖP 2030 står att "ingen ny bebyggelse bör tillåtas mindre än två meter över medelvattennivån" och Länsstyrelsen i Stockholms läns rekommendation är 2,5 meter över medelvattennivån.

Inga risker föreligger då bostäderna inom det aktuella planområdet ligger över + 4 meter.

Skred och erosion

I en översiktlig bedömning av skredrisker för hela kommunen har området inte pekats ut som område där risk föreligger (se Översiktsplan 2030).

Samlad bedömning av konsekvenser associerade med klimatförändringar

+0, Inga eller obetydliga konsekvenser eftersom risken för översvämningar är mycket liten. Samtliga bostäder ligger över 4 meter över nuvarande havsnivå.

Förslag till åtgärder, hälsa och säkerhet

Föroreningar

En dagvattenutredning och markundersökning angående föroreningar pågår.

Buller

Förslaget innebär förtätning av bebyggelse inom regional stadsbygd med god kollektivtrafik, där förslagsställarna är medvetna om att konflikter med buller kommer att uppstå.

Nationella riktvärden för buller kommer inte att kunna uppnås för samtliga bostäder. Olika riktlinjer för avsteg från de nationella värdena måste därför tillämpas. Det är inte troligt att det går att tillämpa Boverkets riktlinjer för avsteg, eftersom det inte går att skapa en tyst sida (<45dBA) till alla bostäder. Det bedöms dock vara möjligt att följa "Stockholmsmodellen" för avsteg, där samtliga lägenheter skall ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av bostadsrummen (avstegsfall B).

Risker hälsa och säkerhet - nollalternativet

Risk för påverkan på yt- och grundvatten kvarstår. Minskade möjligheter att sanera eventuella markföroreningar och/eller förbättra dagvattenhantering.

Konsekvenser för lagskyddad natur

Förslagets konsekvenser för riksintresset Gustavsberg

Riksintresse Gustavsberg är ett riksintresse för kulturmiljövården med motiveringen: ”bruks-samhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet.

Planförslaget kommer att påverka kulturmiljön genom att avläsbarheten i den historiska bebyggelsestrukturen, ett av riksintressets kärnvärden, kommer att påverkas negativt. Kulturhistoriskt intressanta byggnader kommer att få en mindre framträdande roll. Byggnaderna saknar skydd idag och kommer att behandlas i planarbetet. Viktigt för kulturmiljön och slutresultatet är hur den nya bebyggelsen förhåller sig till den befintliga vad gäller höjder, taklutningar, material, färgsättning m.m.

Förslagets konsekvenser för strandskyddet

Inom planområdet gäller det generella strandskyddet om 100 meter vid Farstavikens norra sida. För vattenmiljön gäller dock strandskyddet 100 meter ut i vattnet för Farstaviken. Planförslaget innehåller förslag på att stärka och förtydliga allmänhetens tillgång till strandlinjen och att ge besökaren bättre upplevelser med vattenkontakt. Planförslaget ger därför möjligheter att möta Miljöbalkens intentioner angående strandskydd.

Vad gäller lagens syfte att bevara möjligheterna för den biologiska mångfalden, kan detta motverkas då det finns risk för att enstaka värdefulla ädellövträd inom strandskydd kommer att avverkas och vattenmiljön riskerar att påverkas av frigjorda bottenföroreningar.

Förslagets konsekvenser för artskyddsförordningen

Av de kända arter som omfattas av artskyddsförordningen, bedöms inga påverkas på ett sådant sätt att den regionala, eller kommunala, populationen hotas.

Miljökvalitetsnormer

En dagvattenutredning är nödvändig för att kunna bedöma om tillförseln av gödande ämnen och föroreningar kan minskas i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN).

Idag överskrider MKN för luft inom länet, orsakad av trafik, på ett antal mycket hårt trafikerade miljöer. Med hänsyn till att trafikbelastningen här är lägre, och att gaturummet är relativt öppet för ventilerande vindar, bedöms preliminärt ingen risk föreligga för att MKN för luftmiljö ska överskridas till följd av förslaget.

Nollalternativet

Konsekvenserna för lagskyddad natur i nollalternativet är mindre för riksintresset kulturmiljö och oförändrat när det gäller strandskyddet.

Konsekvensernas relation till miljömål

Giftfri miljö

En markmiljöutredning är gjord och visar preliminärt att delar av området är utfyllt med förorenade massor (rapport ej klar). Beroende på om byggnation av nya bryggor blir aktuellt kan bottenföroreningar frigör under byggtiden.

Grundvatten av god kvalitet

Grundvattnet i centrala Gustavsberg är till del förorenat av främst metaller från markföroreningar. Beroende på föroreningsmängder och saneringsmöjligheter kan grundvattenkvaliteten förbättras.

Levande skogar

Lokala miljömål: bevara och utveckla naturen. Naturupplevelser och friluftsliv tas tillvara. Värdefull naturmark blir skyddat i planförslaget vilket ligger i linje med miljömålet.

Levande sjöar och vattendrag

Förslaget kan komma att medverka till en bättre vattenkvalitet i Farstaviken om dagvattenhanteringen förbättras och markföroreningar saneras. Förslaget kommer också att utveckla de pedagogiska värdena knutna till strandområdet. Detta ligger i linje med miljömålet.

God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Planförslaget ger möjligheter till en utveckling av tätorten Gustavsberg som förstärker sambanden mellan fabriksområdet Gustavsbergs centrum. Utvecklingen av en struktur för bebyggelse, promenad- och cykelstråk och kollektivtrafik har här bedömts väga tyngre än värdet av skogsmiljö och kulturmiljön.

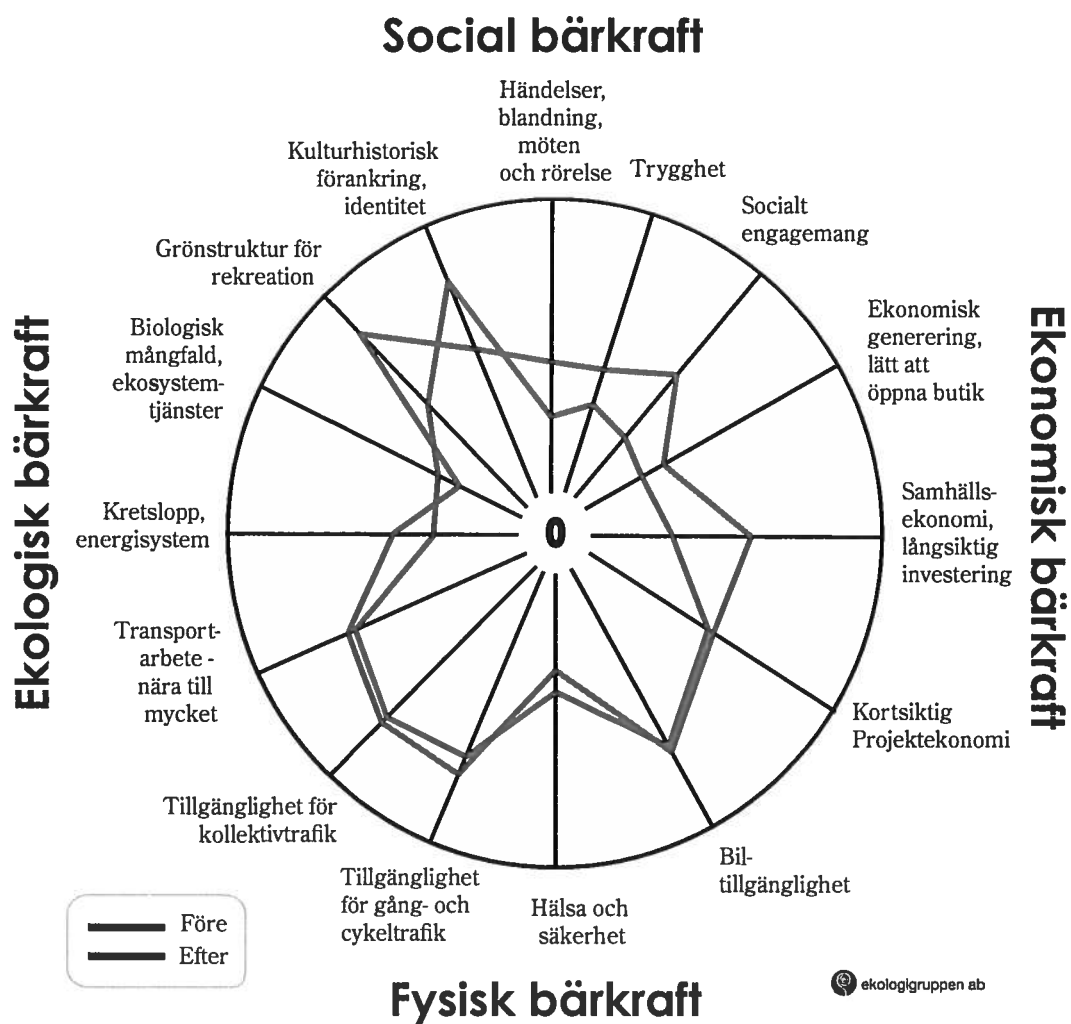
Bullervärdena kommer att överstiger riktvärden, vilket strider mot miljömålet.

Bostäderna inom planförslaget har möjlighet att ansluta sig till fjärrvärme, vilket ligger i linje med miljömålet.

Hållbar stadsutveckling

Värderosen - verktyg för hållbarhetsvärdering

Värderosen är ett verktyg för att på ett översiktligt sätt kunna utvärdera hållbarheten i olika utvecklingsförslag. Verktöget underlättar en bedömning av förslagens påverkan som helhet, vilket minskar risken för att enskilda faktorer optimeras på andras bekostnad. Den helt fyllda "rosen", d.v.s. cirkeln, är den idealiskt hållbara stadsdelen. Verktöget har utvecklats av Ekologigruppen AB i samarbete med Arken arkitekter AB. Det aktuella planförslaget utgör avgränsningen för värderosen.



Förutsättningar för bedömningar

I värderosen har förslaget antagits bli utformat med mycket stor hänsyn till hållbarhetsaspekterna. En annan utformning kan naturligtvis ge ett annat resultat. Denna utvärdering pekar dock på förslaget möjligheter enligt planförslaget. Följande har antagits:

- Hänsyn tas till platsens kulturhistoria
- Förorenad mark och vatten saneras eller försämrats inte
- Gamla träd bevaras och vårdas
- Dagvattenhanteringen utformas så att Farstaviken inte påverkas negativt
- Planstrukturen skapar goda mötesplatser för de lokala invånarna samt strandnära mötesplatser för hela Värmdös invånare
- Planstrukturen styr utformningen av bebyggelsen så att gaturum och grönytor blir tydligt offentliga, med tydliga gränser mellan privata och offentliga ytor
- Ett strandnära promenadstråk anläggs
- Bullerdämpande åtgärder vidtas
- Trafikhastigheten dämpas
- Den nya bebyggelsen ansluts till fjärrvärme
- Säkra och trygga gång- och cykelförbindelser anordnas

Ekologisk bärkraft

Den ekologiska bärkraften bär upp ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga och den biologiska mångfalden, och rymmer såväl olika miljö- och kretsloppsanpassningar som naturvård. Den kan sammanfattas i de fyra s.k. systemvillkoren enligt Det Naturliga Steget (www.detnaturligasteget.se).

Biologisk mångfald, ekosystem

Förslaget innebär mindre ingrepp i värdefulla miljöer för biologisk mångfald, samtidigt som det möjliggör att värden kan gynnas genom att naturmark skyddas genom planläggning. Vattenmiljöerna i Farstaviken kan förbättras och naturvärdena ökas. Med en god dagvattenhantering kan riskerna för ytterligare föroreningar av strandmiljöerna minimeras.

De finns viss möjlighet att förstärka de svaga sambanden mellan de gröna kilarna genom att förstärka de gröna stråken. Förslaget innebär

en ökning av hårdgjorda ytor, men andelen kan minska genom att tillämpa riktlinjer för grönytor inom ny bebyggelse.

Kretsloppsteknik

Med tätortens relativt täta stadsstruktur finns goda möjligheter att tillämpa storskaliga miljöanpassade system för bl.a. fjärrvärme, vatten och avlopp. Dagvattenhanteringen kommer att behöva byggas om, med möjligheter till förbättringar.

Energieffektiva transporter

Inom Gustavsberg har invånarna god tillgång till lokal service (dagligvaruhandel, kommunal service, fritidsaktiviteter), vilket minskar behovet av dagliga transporter. Här finns också mycket bra kollektivtrafik. Förslaget medger således förbindelser som inte är beroende av personbilstrafik, vilket är en av dess starkaste hållbarhetsaspekter.

Klimatpåverkan

Förslaget bedöms översiktligt kunna medföra en begränsad påverkan på klimatet. Till de goda förutsättningarna hör främst möjligheterna till bra kollektivtrafik och gång- och cykelförbindelser. Möjligheterna att knyta an till stadens nät av fjärrvärme bedöms också vara goda. Förslaget innehåller inga begränsningar i möjligheterna att bygga energisnåla hus.

Social bärkraft

Den sociala bärkraften bär upp det positiva, utvecklande och kreativa umgänget mellan människor och, sett i stort, den mänskliga kulturen. Här inbegrips möten mellan människor, idéutbyte, trygghet, förutsättningar för grannskapsengagemang och vardagsrekreation. Platsens identitet och kulturhistoriska förankring är en av förutsättningarna.

Mötesplatser

Planförslaget ger goda möjligheter att skapa mötesplatser för stadsdelens invånare. Grundtanken är att centrum ska knytas ihop med hamnområdet och medge ökad tillgänglighet till strandpromenader. Den förstärkta och förlängda strandpromenaden bedöms kunna utvecklas till mötesplatser av betydelse för hela

kommunen.

Möjligheterna till lokala aktiviteter

En viktig hållbarhetsaspekt är möjligheterna att erhålla ett lokalt liv i den framtida stadsdelen. Med många lokala aktiviteter ökar de sociala kvaliteterna och tryggheten, (samtidigt som det absoluta behovet av personbilstrafik minskar).

I fabriksområdet finns idag handel, industri, restauranger, service och bostäder, bl.a. ligger vårdcentralen här. Gustavsbergs centrum består idag av en central byggnad med en liten galleria, samt ytterligare några byggnader. Centrumbyggnaden har ca 3 800 kvm butiksytta (Nordplan, 2009). I centrum finns lokala kulturella aktiviteter (musik och teater) och fritidsverksamhet (idrottsplats, träningsanläggning, bad).

Möjligheterna att etablera ytterligare lokal kommersiell service måste betraktas som mycket begränsad. Tillskottet av nya boende bedöms vara av mindre betydelse för efterfrågan på service. Förslaget innebär dock förbättrade möjligheter att utnyttja det mycket starka stråket mellan centrum och hamnen, där genomströmningen av människor är mycket god.

Möjligheterna finns att ytterligare öka och förtydliga kulturella aktiviteter och fritidsaktiviteter inom planområdet.

Möjligheter till mångfald

Planförslaget innehåller främst flerfamiljshus, men tillsammans med befintlig bebyggelse erhålls en god variationen vad gäller typ av bebyggelse. Varierade upplåtelseformer är möjligt och förutsättningar finns för variation i verksamhetslokaler i skiftande prislägen.

Identitet, kulturhistorisk förankring

Riksintressets tydliga uppdelning av funktioner kommer medvetet att brytas, vilket minskar förankringen i fabriksortens kulturhistoria. Förslaget innebär istället att Gustavsberg tydligt utvecklar en ny identitet, där fabriksorten alltjämt utgör en historisk grund. Den samlade stadsparken och den ökade betydelsen av centrum-hamnområdet stärker denna identitet. Kontakten med Farstaviken utvecklas också till ett tydligare karaktärsdrag.

Trygghet

Planförslaget innehåller ett flertal förslag för att öka tryggheten inom stadsdelen, gång- och cykelvägar, tätare gaturum, viss verksamhet kvällstid etc. Det finns goda möjligheter att skapa trygga boendemiljöer med väl avgränsade revir för kvarter och grannskap.

Möjligheter till rekreation i park och natur

Planförslaget innehåller utökade tillgänglig grönstruktur och en strandpromenad längs Farstaviken. Strandpromenaden är tänkt att knyta an till stadsparken. En variation av upplevelsevärden med vattenkontakt och närnatur kan åstadkommas.

Ekonomisk bärkraft

Den ekonomiska bärkraften bär upp såväl projektets ekonomiska möjligheter till genomförande, som möjligheterna för en mångfald av verksamheter att utvecklas och fortleva i det utbyggda området. Den innefattar också den långsiktiga samhällsekonomiska nyttan.

Attraktivitet för lokal service och verksamheter

Mycket små möjligheter till lokal service och verksamheter i planområdet. Bebyggelsen kan dock stärka den lokala servicen i centrala Gustavsberg.

Långsiktig ekonomi för projekt och för samhälle

Förslaget innebär att infrastrukturen i Gustavsbergs tätortsområde förtätas och knyts samman, vilket möjliggör en bättre nyttjandegrad av denna.

En stadsdel med hög attraktivitet, starkt identitet och ett gott rykte kommer att bidra till hela Gustavsbergs möjligheter att utvecklas ekonomiskt.

Kortsiktig projektekonomi

Projektet innebär kostnader för bullerdämpande åtgärder och för en välfungerande dagvattenhantering.

Fysisk bärkraft

Den fysiska bärkraften bär upp möjligheterna till ett tryggt, säkert och hälsosamt liv. Den fysiska tillgängligheten och orienterbarheten är en också en viktig aspekt.

Tillgänglighet för bilar

Tillgängligheten är i dagläget god. Med en silande biltrafik på fler vägar kan närbarheten till aktiviteter och service fortsätta på en god nivå.

Tillgänglighet för kollektivtrafik

Inom planförslaget är tillgängligheten för kollektivtrafiken redan i dagläget god med busshållplatser på Gamla Skärgårdsvägen och närhet till en integrerad bussterminal.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Förslaget väntas kunna genomföras så att kraven på tillgänglighet för rörelsehindrade kan uppfyllas. Svårigheter i branten upp mot Gamla Skärgårdsvägen.

Buller, Luftföroreningar, Hälsa

Markföroreningar och de kända vattenföroreningarna kommer att påverka området. Hantering av markföroreningar och dagvattenhantering påverkar området. Bullerstörningar främst från biltrafik väntas också påverka området.

Ökad tydlighet av närhet till natur förväntas ge positiva effekter på hälsan.

Säkerhet

Trafiksäkerheten kan utformas med god säkerhet, med låga hastigheter.

Uppföljning

Under genomförandet av den föreslagna planen bör kontinuerligt åtgärder vidtas för att följa upp risker för betydande miljöpåverkan och för att kunna vidta åtgärder.

I MKB har nedanstående områden för uppföljning identifierats:

Detaljplanen måste följas upp mot kommunens uppställda strategier och riktlinjer. Uppföljning bör ske mot "Miljöprogrammet Centrala Gustavsberg".

Kulturmiljön

Bevaka att det tänkta gestaltungs- och bevarandeprogrammet tas fram för att definiera och säkerställa avgörande kvaliteter för ombyggnaden av Strandvik samt utformningen av nya byggnader och allmän plats.

Vattenkvalitet i Farstaviken

Uppföljning bör ske av vattenkvaliteten i Farstaviken. Kommunen ska tillse att ett kontrollprogram för anläggningsarbetena upprättas, så att bryggor kan anläggas utan försämringar av vattenkvaliteten i Farstaviken.

Dagvattenhantering

Bevaka att reningen av befintligt och planerat dagvatten med dagvattenlösningar får önskad effekt.

Kommunen ska följa upp projekteringen av dagvattenanläggningarna för att försäkra sig om en god utformning av dessa. Man ska vidare följa upp anläggningarnas prestanda för att försäkra sig om ett minskat närsaltutsläpp och att utsläpp av metaller ej överskrider riktvärden.

Bullernivåer

Kommunen ska följa upp att överenskomna riktvärden för buller innehålls för bostäder och uteplatser.

Markföroreningar

Bevaka fortsatta utredningar och hantering av markföroreningarna.

Utformning av strandpromenad

Kommunen ska följa upp att en strandpromenad med god kvalitet anläggs enligt planbeskrivningen.

Referenser

- AIX Arkitekter AB. 2009. Kulturhistorisk förstudie. Centrala Gustavsberg. Programunderlag kulturmiljö Värmdö kommun. Maj 2009.
- Aqua Konsult AB. 2003. Underlag för tidigt samråd. Sjöledning i Farstaviken från Eriksberg i Nacka till Östra Ekedal i Värmdö - Provtagning av bottensediment.
- Bernström aukustik HB. 2011. Redovisning av trafikbuller. Seniorgården AB, Strandvik, Gustavsberg.
- Boverket. 2006. Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen, en vägledning.
- Boverket. 2008. Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik. Allmänna råd 2008:1.
- Calluna AB. 2006. Naturvärdesinventering inför detaljplan för Strandvik i Gustavsberg.
- Ekologigruppen AB. 2009:1. Behovsbedömning av miljöbedömning inför programarbetet för centrala Gustavsberg i Värmdö kommun. Maj 2009.
- Ekologigruppen AB. 2009:2. Landskapsanalys Gustavsberg. Maj 2009.
- Ekologigruppen AB. 2009:3. Centrala Gustavsberg. Översiktlig miljökonsekvensbeskrivning. Maj 2009. Värmdö kommun.
- Klimat och sårbarhetsutredningen. 2007. SQU 2007:60.
- Länsstyrelserna i Mellansverige. 2006. Översvämningsrisker i fysisk planering - rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse. (AGRIS).
- Miljöförvaltningen i Stockholm och SLB Analys. 2002. Beskrivning av problembilden för halterna av kvävedioxid (NO₂) och inandningsbara partiklar (PM10) i Stockholms län i förhållande till miljökvalitetsnormerna. Rapporter från SLB Analys, Nr 5:2002.
- Naturvårdsverket. 1999. Bedömningsgrunder för miljökvalitet - Kust och hav. Rapport 4914.
- Naturvårdsverket. 2009. Handbok med allmänna råd om miljöbedömning av planer och program. Handbok 2009:1, Utgåva 1. februari 2009.
- Nyréns. 2012. Värdebeskrivning och konsekvensanalys, Vill Strandvik, Östra Ekedal 1:43, Gustavsberg, Värmdö.
- Regionplane- och trafikkontoret. 2004. Nacka-Värmdökilen, Upplevelsevärden i Stockholmsregionens gröna kilar.
- Riksantikvarieämbetet 2009-09-09, Riksintressen Stockholm. www.raa.se
- Socialstyrelsen. 2009. Miljöhälsorapport 2009. Socialstyrelsen och Karolinska institutet.
- Sweco. 2001. Farstaviken – Miljöteknisk undersökning av bottensediment, vattenkvalitet och biologiska parametrar.
- WSP. 2008:1. Rapport. Centrala Gustavsberg. Dagvattenutredning.
- Värmdö kommun. GIS-skikt över nu kända värden för biologisk mångfald, kulturmiljö, rekreation och hälsa och säkerhet. Trädinmätning
- Värmdö kommun. 2011. Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplanläggning Strandvik i Gustavsberg. Kulturavdelningen genom kommunantikvarie Linnea Skog.

Hemsidor

www.boverket.se

www.smhi.se

www.srv.se

www.ab.lst.se

www.varmdo.se

Personliga kontakter

Magnus Hedenfalk, Värmdö kommun

Moa Öhman, Värmdö kommun

Lars Fladvad, Värmdö kommun

Linnea Skog, Värmdö kommun

Sara Peny, Tengbom

Mattias Nilsson, Tengbom



Datum: 05/06/2012
Handläggare: Moa Öhman
Kansli- och utvecklingsavdelningen
moa.ohman@varmdo.se

Utredning föroreningar i mark och vatten, centrala Gustavsberg

Förslag till beslut

Förvaltningen ges i uppdrag att genomföra en miljöteknisk undersökning i Gustavsberg och återkomma med förslag till åtgärds mål.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott

Ärendebeskrivning

Det finns ett stort antal utredningar kring föroreningar på mark och vattenområden i Gustavsberg men ingen samlad bedömning och utredning. I och med det arbete som pågår med att utveckla centrala Gustavsberg är det viktigt att få ett helhetsgrepp kring föroreningar och hur de ska hanteras i det fortsatta arbetet varför en miljöteknisk utredning föreslås.

Utredningen föreslås omfatta en sammanställning av befintliga rapporter och resultat från utredningar, göra kompletterande utredningar samt föreslå åtgärder och beräkna kostnad för dessa. Även möjligheter till att få bidrag bör ingå i utredningen. En del av kostnaderna för sanering kan t ex komma att täckas med statliga bidrag för prioriterade efterbehandlingsprojekt. Ansvar för eventuell sanering av föroreningar i Farstaviken måste fastställas. En dialog föreslås med länsstyrelsen, som är tillsynsmyndighet för viken, om ansvarsutredningen ska vara en del av den miljötekniska undersökningen eller genomföras separat.

Naturvårdsverkets riktlinjer ska ligga till grund för utredningen. Därmed bör övergripande åtgärds mål föreslås under arbetet för en gemensam syn på hur fokus med det fortsatta arbetet ska ligga.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Moa Öhman
Projektledare

