



Handläggare
Sofia Danielsson
Samhällsbyggnadsavdelningen

Darienummer
15KS/98

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för Kvarnbergsterassen

Förslag till beslut

1. Start-PM för Kvarnbergsterassen godkänns.
2. Genomföra samråd för Kvarnbergsterassen godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

En ny start-PM för Kvarnbergsterassen har tagits fram då förutsättningar med detaljplanegränser samt bebyggelse har förändrats sedan tidigare start-PM fastslogs. Bebyggelsen föreslås uppföras på Kvarnberget istället för att lägga den i Kvarnbergets sluttning. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse samt att tydliggöra och öka kvalitén i det allmänt tillgängliga naturområdet. Detaljplanen ska ha kommunalt huvudmannaskap och föreslås bevara och skydda delar av natur och vegetation.

Bakgrund

Det har tidigare utarbetades ett planförslag för Kvarnbergsterrassen, där även stadsparken vid kyrkan och Kvarnbergets norra sluttning ingick. Förslaget var ute på samråd under våren 2011. I januari 2012 beslutade kommunstyrelsen att anvisa marken till PEAB Bostad AB.

Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott tog 2013 ett inriktningsbeslut om att Gustavsbergsvägen skulle dras in mot Kvarnbergets sluttning samt att möjlighet till bebyggelse på Kvarnbergets sluttning skulle prövas.

Ärendebeskrivning

I tidigare planförslag för Kvarnbergsterrassen ingick även stadsparken vid kyrkan. Området föreslås nu istället delas i två olika delar, där bebyggelsen på Kvarnbergets sluttning hanteras i en egen detaljplan. Detaljplanen för Kvarnbergsterrassen är i stort sett oberoende av trafiklösningar i Gustavsbergs centrum och kring kyrkan.

En ny start-PM för Kvarnbergsterassen har tagits fram då förutsättningar med detaljplanegränser samt bebyggelse har förändrats sedan tidigare start-PM fastslogs. Bebyggelsen föreslås uppföras på Kvarnberget istället för att lägga den i Kvarnbergets

sluttning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse samt att tydliggöra och öka kvalitén i det allmänt tillgängliga naturområdet. Detaljplanen ska ha kommunalt huvudmannaskap och föreslås bevara och skydda delar av natur och vegetation.

Bedömning

Området kan erbjuda goda förutsättningar för bostadsändamål, såsom närhet till Gustavsbergs centrum, kollektivtrafik, skola, Gustavsbergs hamn, stadsparken och anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Kvarnbergsterrassen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och genom att bygga på berget och lämna dalgången kring kyrkan och Runda huset fri från högre bebyggelse förstärks dalgångens uttryck. Ett församråd med länsstyrelsen planeras bland annat med hänsyn till riksintresset. Bebyggelseförslag på berget har tidigare stämts av med länsstyrelsen vilka ställde sig positiva till detta.

Ekonomiska konsekvenser

PEAB Bostad AB ska enligt markanvisningsavtalet delta i detaljplaneprocessen och kommer att betala för detaljplanekostnaderna.

Kalkyler för Kvarnbergsterrassen påverkar budgeten för Gustavsbergsprojektet i sin helhet. Samtliga detaljplaner inom projektområdet påverkar varandra ekonomiskt och är en helhetslösning. Projektet ska inte belasta skattemedel utan investeringar så som utbyggnad av gator och parkområden ska finansieras inom ramen för de intäkter kommunen har i projektet.

Kostnaderna för utbyggnaden av vatten och avlopp täcks av VA-avgifter. Genom att prioritera planen får kommunen även in intäkter i ett tidigt skede så att gatubyggnad, parker och infrastruktur i centrala Gustavsberg kan finansieras.

Konsekvenser för miljön

En stor del av det västra planområdet föreslås bevaras och skyddas som naturmark. Naturmarken har utblickar över Farstaviken och bör röjas försiktigt så att området förstärks som rekreationsområde. Här finns bland annat en berså och en gammal källa. Kvarnbergsterrassen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården varför en miljökonsekvensbeskrivning föreslås tas fram. Det är viktigt att i planarbetet bevaka att det blir en naturlig och försiktig övergång mellan naturen och ny bebyggelse.

Konsekvenser för medborgarna

Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna in synpunkter under samrådet och troligtvis under några informations tillfällen under detaljplanearbetet. Detaljplanen kommer att medföra ett iordningsställande av naturområde och nya attraktiva boenden samt tillföra en nya väg upp till Farstavikens skola/Kvarnberget.

Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till



skola och förskola. På lång sikt innebär detaljplanearbetet en förbättring av vägnätet och trafiksäkerheten till Farstavikens skola/Kvarnberget. Stor hänsyn måste tas till skolan under genomförandet av detaljplanen för att en så liten negativ påverkan som möjligt ska uppkomma på kort sikt. Om utbyggnaden av bebyggelsen och iordningställande av väg och naturmark kan ske i ett tidigt skede är det till fördel för skolan.

Ärendets beredning

Ärendets har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen och Gustavsbergsprojektet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Start-PM för detaljplan Kvarnbergsterassen	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsenheten
PEAB

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



Start-PM för detaljplan Kvarnbergsterrassen



Bakgrund

Det har tidigare utarbetades ett planförslag för Kvarnbergsterrassen där även stadsparken vid kyrkan och Kvarnbergets norra sluttning ingick. Förslaget var ute på samråd under våren 2011. I januari 2012 beslutade kommunstyrelsen att anvisa marken till PEAB Bostad AB.

I slutet av 2012 konstaterades att den trafiklösning som legat till grund för detaljplanen för Kvarnbergsterrassen skulle innebära stora köbildningar med dålig framkomlighet för bussar som följd. Detaljplanearbetet inväntade därför utredningar för andra trafiklösningar.

Under 2013 tog Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott ett inriktningsbeslut om att Gustavsbergsvägen skulle dras in mot Kvarnbergets sluttning samt att möjlighet till bebyggelse på Kvarnbergets sluttning skulle prövas.

Tidigare planarbete

Ett stort antal olika bebyggelseförslag på Kvarnbergets sluttning har prövats. Förslagen har legat på berget och anslutits uppifrån, bestått av terrasshus som klättrat på berget eller legat en bit ut i parken längst ner på Kvarnbergets sluttning. Flera av förslagen visade sig inte vara ekonomiskt genomförbara, inte inneburit tillräckligt med exploatering eller legat i parken vilket begränsat parkutrymmet och gett förhållandevis bullerstörda och mörka lägenheter som även påverkar riksintresset i hög grad.

Inkomna synpunkter i samrådskedet lyfte fram såväl positiva som negativa aspekter i planförslaget. Länsstyrelsen pekade på att bebyggelseförslaget längs Kvarnbergets sluttning skulle medföra stora negativa konsekvenser för landskapsbilden. De ansåg bland annat att kvarteret i väster bör bearbetas och delar av området undantas från exploatering på grund av den negativa påverkan på landskapet kring kyrkan och i dalgången samt att det inte fanns skäl till att upphäva strandskyddet för bebyggelsen.

Planeringsförutsättningar

Bostäderna kommer uteslutande att utgöras av bostadsrätter i en trevlig miljö med fina utblickar, natur och med närhet till buss och service. I jämförelse med tidigare bebyggelseförslag i kyrkparken vid Kvarnbergets sluttning så erbjuder bebyggelsen på Kvarnberget en betydligt bättre boendemiljö i fråga om ljus och buller.

Parken lämnas fri från tät bebyggelse genom att bebyggelsen klättrar upp på bergssluttningen. Det är ett nytt grepp för orten men det medför att kyrkan och Runda huset fortfarande är de två mest framträdande byggnaderna i landskapet.

Funktion och gestaltning av bebyggelsen och allmänna platser är viktiga frågor som kräver särskilda insatser för att nå en bra anslutning mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Då bebyggelsen är begränsad och byggherren deltar i detaljplanearbete bör detaljplanen innehålla gestaltungsanvisningar.

Kvarnbergsterrassen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och genom att bygga på berget och lämna dalgången kring kyrkan och Runda huset fri från högre bebyggelse förstärks tektoniken.

Syfte med ny planläggning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse samt att tydliggöra och öka kvalitén i det allmänt tillgängliga naturområdet. Detaljplanen ska ha kommunalt huvudmannaskap och föreslås bevara och skydda delar av natur och vegetation.

Planområdet



Det rödmarkerade området ingår i detaljplanen för Kvarnbergsterassen.

Kommande planarbete

Det har tidigare utarbetades ett planförslag för Kvarnbergsterrassen där även stadsparken vid kyrkan och Kvarnbergets norra sluttning ingick. Området föreslås nu istället delas i två olika delar där bebyggelsen på Kvarnbergets sluttning hanteras i en egen detaljplan. Detaljplanen för Kvarnbergsterrassen är i stort sett oberoende av trafiklösningar i Gustavsbergs centrum och kring kyrkan.

Ett nytt Start-PM för Kvarnbergsterassen har tagits fram då förutsättningar med detaljplanegränser samt bebyggelse har förändrats sedan tidigare Start-PM för Kvarnbergsterrassen fastslogs. Bebyggelsen föreslås uppföras på Kvarnberget istället för att lägga den i Kvarnbergets sluttning. Bebyggelsen föreslås utredas för ca 21 000 kvm BTA som motsvarar ca 200 lägenheter. Kvarnbergsterrassen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården varför en miljökonsekvensbeskrivning föreslås tas fram. Ett församråd med länsstyrelsen planeras även på grund av riksintresset. Bebyggelseförslag på berget har tidigare stämts av med länsstyrelsen vilka ställde sig positiva till detta.



Finansiering

PEAB Bostad AB ska enligt markanvisningsavtalet delta i detaljplaneprocessen och kommer att betala detaljplanekostnaderna.

Kalkyler för Kvarnbergsterassen påverkar budgeten för Gustavsbergsprojektet i sin helhet. Samtliga detaljplaner inom projektområdet påverkar varandra ekonomiskt och är en helhetslösning. Projektet ska inte belasta skattemedel utan investeringar så som utbyggnad av gator och parkområden ska finansieras inom ramen för de intäkter kommunen har i projektet.

Kostnaderna för utbyggnaden av vatten och avlopp täcks av VA-avgifter.

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade konsulter.


Projektledare	Sofia Danielsson
Planarkitekt	Emilie Hellström
Exploateringsingenjör	Anna Sterud
Teknisk infrastruktur/VA	Krister Knutsson/Majken Elfström
Ekolog	Viveca Jansson
Kommunikation	Carin Carlsdotter-Denell

Preliminär tidplan

En preliminär tidplan för projektet:

Samråd	2015 kvartal 3
Granskning	2015 kvartal 4
Antagande	2016 kvartal 1

Stellan Folkesson
Kommundirektör


Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef