



Handläggare
Sofia Danielsson
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/225

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för Gustavsbergs centrum

Förslag till beslut

1. Start-PM för Gustavsbergs centrum godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

En ny start-PM för Gustavsbergs centrum har tagits fram då en annan uppdelning av detaljplanegränser förslås än tidigare samt att trafiklösningen och andra förutsättningar har ändrats. Syftet med detaljplanen är att tillskapa en stadspark, ett sammanhållet grönstråk, ny bostadsbebyggelse, nya verksamhetslokaler, förskola och ett särskilt boende. Vidare ska ett fungerande trafiksystem för hela centrala Gustavsberg tillskapas, där bland annat parkeringsplatser och en bussterminal ska integreras i närmiljön på ett naturligt sätt.

Bakgrund

Tidigare start-PM för Gustavsbergs centrum antogs av kommunstyrelsen 2008. Hösten 2011 godkände kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott en inriktning för fortsatt detaljplanearbete för Gustavsbergs centrum. Inriktningen beskriver ett centrum av stadsmässig karaktär med en variation av upplåtelseformer och hustyper. Merparten av den tillkommande bebyggelsen föreslogs på dagens parkering. Bussterminalens placering skulle ligga kvar i dagens läge, men utformningen förbättras. Beslut har även tagits om att parken ska utökas, tillskapandet av gröna stråk in, emot och genom centrum ska prioriteras samt att möjlighet till bebyggelse i parken ska prövas.

Då det konstaterades att den övergripande trafiklösning som legat till grund för arbetet med Gustavsbergs centrum och Kvarnbergsterrassen skulle innebära stora köbildningar med dålig framkomlighet för bussar som följd så lades detaljplanearbetet på is i väntan på en ny trafiklösning.

Planområdet

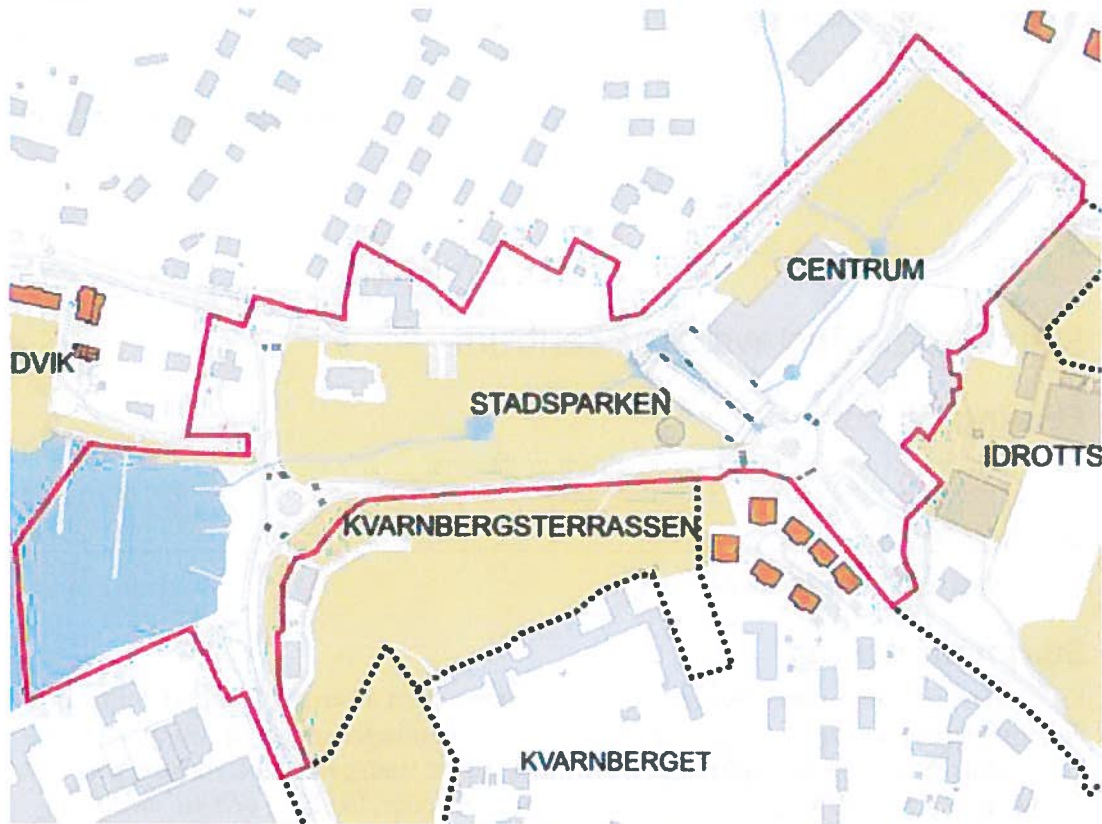


Bild 1: Området som är inringat i rött ingår i detaljplanen för Gustavsbergs centrum.

Ärendebeskrivning

Området omfattar parken omkring kyrkan, en del av Farstaviken, förskolan Blomkulan i väster, församlingshemmet, Gustavsbergs centrum med dagens parkering fram till människensinken.

Förutsättningar med detaljplanegränser och trafiklösning har förändrats sedan tidigare start-PM fastslogs därför föreslås att en ny start-PM för Gustavsbergs centrum antas. Syftet med detaljplanen är att tillskapa en stadspark med intressanta och inbjudande mötesplatser, tillskapa ett sammanhållet grönstråk som kopplar samman hamnområdet med Gustavsbergs centrum och de övriga delarna av Gustavsberg. Genom detaljplanen ska allmänhetens tillgänglighet till Farstaviken öka. Detaljplanen bör även möjliggöra så att Gustavsbergs centrum ska kunna bli ett livskraftigt centrum med liv och rörelse och trevliga miljöer att visats i. Vidare ska ett fungerande trafiksystem för hela centrala Gustavsberg med en ny bussterminal tillskapas.

Utredningar inom bland annat geoteknik, buller, riskanalyser, parkering och föroreningar måste genomföras inom ramen för detaljplanearbetet. Inom ramen för detaljplanearbetet måste dagvattenutredningen fortsätta i takt med att bebyggelsen, trafiksystem och andra delar kan preciseras. Denna utredning måste samordnas med en utredning kring sedimentationsanläggningen (dunkersanläggningen) i Farstaviken.

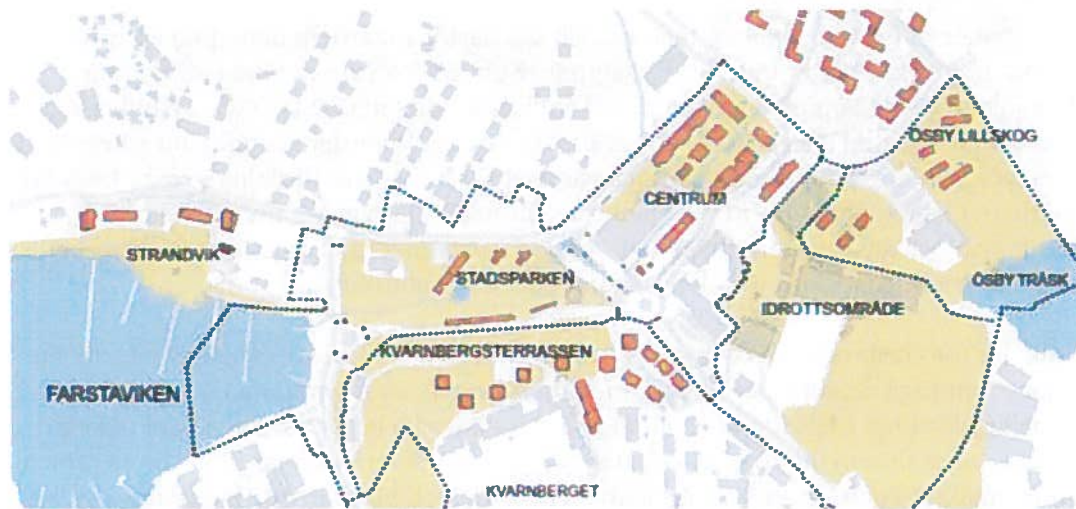


Bild 2: Kartan visar ett tidigt förslag på hur bebyggelsen ung kan tänkas placeras i Gustavsbergs centrum.

Bedömning

Området kan erbjuda goda förutsättningar för bostadsändamål, såsom närhet till centrum, kollektivtrafik, skola, Gustavsbergs hamn, stadsparken och anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Inom ramen för detaljplanearbetet kommer torg bildningar i anslutning till Runda huset och centrum utredas vidare. Detaljplaneområdet bör hållas ihop i ett tidigt skede för att säkra att infrastrukturen hålls ihop över hela området. Men senare under detaljplanearbetet kan området komma att delas in i mindre detaljplaner. Gustavsbergs centrum ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och två för samhället viktiga byggnader är kyrkan och Runda huset. Det är därför extra viktigt att försöka få en naturlig och försiktig övergång mellan naturen och ny bebyggelse.

Ny bebyggelse i centrum ska prövas inom detaljplanearbetet. Bebyggelsen bör bland annat bestå av speciallägenheter till funktionshindrade, trygghetsboende, särskilt boende, centrumändamål, hyresrätter och bostadsrätter. Enligt skisser bör drygt 24 000 kvadratmeter BTA kunna uppföras i området.

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. Detaljplanen bör innehålla gestaltungsanvisningar.

En viktig fråga i detaljplanearbete är att skapa parkeringsplatser för centrumverksamhet, infartsparkering, idrottsverksamhet och boendeparkering. En övergripande målsättning är att i så hög grad som möjligt samutnyttja parkeringsplatserna. För att säkra en fungerande parkeringslösning för Gustavsbergs centrum måste samordning ske med detaljplanen öster om centrum. Inom detaljplanen för Idrottsområdet, i bild 2 kallat Ösby lillskog, planeras ett parkeringsgarage som krävs för att klara parkeringsbehovet i centrumområdet

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen äger stora delar av marken och ska därför finansiera detaljplanearbetet genom framtida intäkter för markförsäljning. Som ett led i arbetet med att ta fram detaljplanen bör kommunen genom markanvisning sälja marken. Andra fastighetsägare som genom detaljplanen erhåller byggrätter bör också finansiera detaljplanearbetet. Ett planavtal kan upprättas inom detaljplanearbetet för att reglera fördelningen av kostnader alternativt kan avgiften tas in via plantaxa. Värmdö kommun kommer att vara huvudman och ansvara för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats vilket omfattar gator, gång- och cykelvägar samt park och naturmark.

Kalkyler för Gustavsbergs centrum påverkar budgeten för Gustavsbergsprojektet i sin helhet. Samtliga detaljplaner inom projektområdet påverkar varandra ekonomiskt och är en helhetslösning. Målsättningen är att projektet inte ska belasta skattemedel utan att investeringar så som utbyggnad av gator och parkområden ska finansieras inom ramen för de intäkter kommunen har i projektet. Det kan dock bli svårt att finansiera förbättringsåtgärderna på bussterminalen och delar av parkeringslösningen inom projektets budget. Dessa åtgärder skulle kunna finansieras inom projektet om bebyggelsen öster om centrum, i bild 2 kallat Ösby lillskog, uppförs. För att få en bättre uppfattning om dessa kostnader måste bland annat en geoteknisk utredning göras i området.

Konsekvenser för miljön

Grönområdet som sträcker sig mellan Farstaviken förbi kyrkan och upp mot Skeviksvägen är redan idag mycket värdefull ur grönstrukturens perspektiv. Den har höga kulturhistoriska värden, höga naturvärden och dessutom ekmiljöer av högsta klass. Grönområdet kommer utvecklas genom detaljplanen till en plats för invånarna att vistas i. Detaljplanen bör värna och skydda de viktiga värdena så som ekar men också tillse att nya värden tillförs.

Stadsparken föreslås få bestämmelsen park med kommunalt huvudmannaskap och skydd av vegetation bör övervägas. Ny bebyggelse måste även anpassas till värdefulla träd och till kulturhistoriska värden. Start-PM för biotopskydd har antagits för vissa delar av Gustavsberg. Processen med biotopskydden kommer att ske parallellt med detaljplaneprocessen. En miljökonsekvensbeskrivning föreslås tas fram under detaljplanearbetet.

Konsekvenser för medborgarna

Ett stort antal personer och verksamheter kommer på ett eller annat sätt att beröras av detaljplanen. Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna in synpunkter under samrådet och flera informationsmöten kommer att hållas under detaljplanearbetet för att informera om detaljplanen och dess konsekvenser.

Detaljplanen kommer att medföra ett iordningsställande av naturområde och nya attraktiva boenden. Delar av området upplevs idag som osäkert och tråkigt, genom detaljplanearbetet kan man skapa liv i parken och göra området mer tillgängligt och säkert. Genom att ha verksamheter på bottenvåningen skapas liv och rörelse på dagtid medan bostäderna lyser upp och ger närvaro på kvällstid. Stor omsorg ska läggas på utformningen av offentliga platser som torg, busshållplats och parker då de utgör viktiga

mötespunkter och bidrar till att göra Gustavsberg levande.

Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till skola och förskola. Enligt tidigare beslut från kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott ska även en barnkonsekvensanalys genomföras inom ramen för detaljplanarbetet. Ett stort antal barn rör sig dagligen genom området bland annat för att ta sig till skolan, idrottsområdet och närliggande områden. Den nya trafiklösningen med bussterminal och gång och- cykelvägar kommer att förbättra tillgängligheten och säkerheten för barnen.

Preliminär tidplan

En preliminär tidplan för projektet:

Samråd	2015 kvartal 4
Granskning	2016 kvartal 1
Antagande	2016 kvartal 2

Ärendets beredning

Ärendets har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen och Gustavsbergsprojektet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
----	----------	--------------------

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsenheten



Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef samhällsbyggnad och
tillväxt