



Handläggare
Sofia Danielsson
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/98

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för Kvarnbergsterrassen

Förslag till beslut

1. Start-PM för Kvarnbergsterrassen godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Förutsättningar med detaljplanegränser och bebyggelse har förändrats sedan tidigare start-PM fastslogs därför föreslås en ny start-PM för Kvarnbergsterrassen antas. 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 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 om 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.

Flera 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 påverkat 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.

Ärendebeskrivning

Start-PM för Kvarnbergsterrassen var uppe för beredning i kommunstyrelsens planutskott 2015-02-18 men ärendet återremitterades för vidare utredning av exploateringsgraden samt övervägande S-gruppens förslag samt diskussionen.

I tidigare planförslag för Kvarnbergsterrassen ingick även stadsparken vid kyrkan. Området föreslås nu istället delas i två olika detaljplaner. Detaljplanen för Kvarnbergsterrassen är i stort sett oberoende av trafiklösningar i Gustavsbergs centrum och kring kyrkan.

En ny start-PM för Kvarnbergsterrassen 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.



Bild 1: Bilden visar Kvarnbergsterrassen och stadsparken.

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 bergsslutningen. 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. Detaljplanen bör innehålla gestaltungsanvisningar.

Planområdet



Bild 2: Området som är inringat i rött ingår i detaljplanen för Kvarnbergsterrassen.

Bedömning

Bebyggelsen föreslås uppföras på Kvarnberget istället för att lägga den i Kvarnbergets sluttning. Bebyggelsen föreslås utredas för ca 17 000 kvm BTA som motsvarar ca 160 lägenheter. 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 med hänsyn till riksintresset. Bebyggelseförslag på berget har tidigare stämts av inofficiellt med länsstyrelsen vilka ställde sig positiva till detta.

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

Ekonomiska konsekvenser

Kalkyler för Kvarnbergsterrassen 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. Byggherren enligt markanvisningsavtal kommer att betala för detaljplanekostnaderna.

Kostnaderna för utbyggnaden av vatten och avlopp täcks av VA-avgifter. Genom att prioritera denna detaljplan 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 detaljplaneområdet 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 detaljplanearbetet 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 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 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. Enligt tidigare beslut från kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott ska även en barnkonsekvensanalys genomföras inom ramen för detaljplanearbetet. 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.

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

