



Handläggare
Paula Rönnbäck
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
2015KS/0433

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked för Ösby 1:77 m.fl., bostadsbebyggelse

Förslag till beslut

1. Positivt planbesked för planläggning av Ösby 1:77 m.fl. lämnas med stöd av 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Avgiften för planbesked är 17 800 kr enligt plantaxa för 2015. Faktura på avgiften skickas separat.
3. Detaljplanen bedöms bli antagen 3:e kvartalet 2017.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

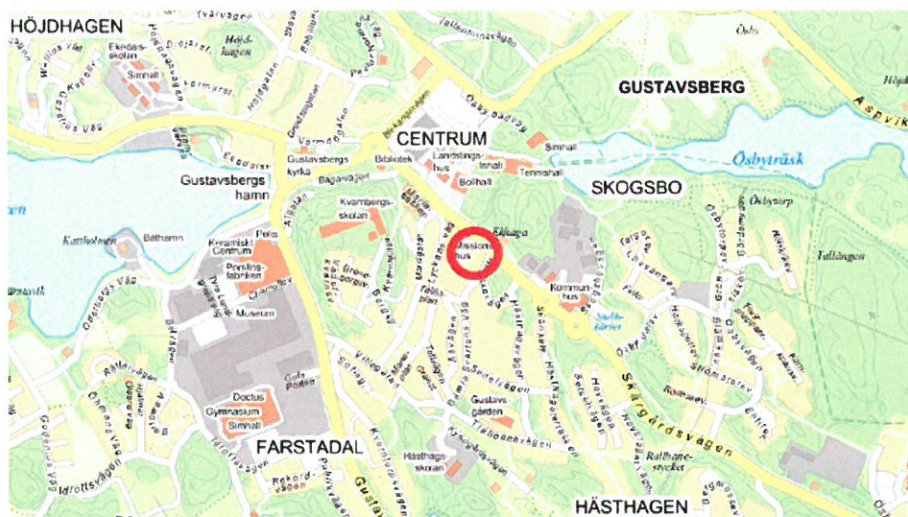
Ansökan avser planbesked för detaljplaneläggning av fastigheterna Ösby 1:77 och 1:318 samt Gustavsberg 1:51 för bostadsändamål. Tillkommande bebyggelse föreslås bestå av tre eller fyra byggnader i fyra våningar omfattande 55-70 lägenheter. Arkitekturen föreslås vara en modern tolkning av Gustavsbergs bruksarkitektur.

Området ligger intill pågående omvandling av Gustavsbergs centrum, vilket ställer höga krav på helhetssyn och samordning mellan olika planområden och olika arkitektoniska uttryck.

Platsen för planansökan ingår i riksintresset Gustavsberg. Inom området finns tre kulturhistoriskt intressanta byggnader, Missionshuset, Länkarnas hus och en äldre timmerbyggnad, som alla utgör en del av Gustavsbergs historia och därmed utgör delar av riksintresset.

Området ligger inom ”kärnområde för ekar” och inom området finns gamla träd och ett jätteträd, en ek.

Ett positivt planbesked kan lämnas.



Platsen för ansökan redovisas med röd cirkel.

Bakgrund

Området för planansökan ingår i Riksintresset Gustavsberg, Motivering för riksintresset: *Brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framförallt präglad av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och Kooperationen KF.*

Uttryck för Riksintresset: *'Byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhällets utveckling [...] Offentliga byggnader samt bostäder av olika typ och för skilda sociala grupper...'*

Området för planansökan omfattar tre kulturhistoriskt intressanta byggnader, Missionshuset, Länkarnas hus och en äldre timmerbyggnad, som alla utgör en del av Gustavsbergs historia och därmed utgör delar av riksintresset.

Missionshuset (Tallåskyrkan) byggdes 1901. Brukspatron Odelberg ombesörjde uppbyggnaden av missionshuset, men beslutade strax efter att huset skulle användas till kommunalhus samt bestämde även att huset skulle kallas kommunalhus. Huset hade den blandade funktionen kommunhus och församlingslokal fram till 1954 då "Runda huset" stod färdigt. 1982 överlät Gustavsbergs fabriker kyrkan till församlingen. Kyrkan har vid flera tillfällen renoverats och den senaste stora renoveringen skedde 1984 då AB Gustavsbergs dåvarande konstnärliga ledare, Karin Björquist, ansvarade för färgsättningen.

Länkarnas hus byggdes 1914 som bostad åt missionsförsamlingens pastorer. 1928 började huset användas som kommunalkontor och den kommunala förvaltningen flyttade från fabrikskontoret ut i samhället. På nedre botten fanns expedition och på övre plan bodde kommunens första tjänsteman Volmar Fagergren. Länkarna flyttade in i huset med sin verksamhet 1972.

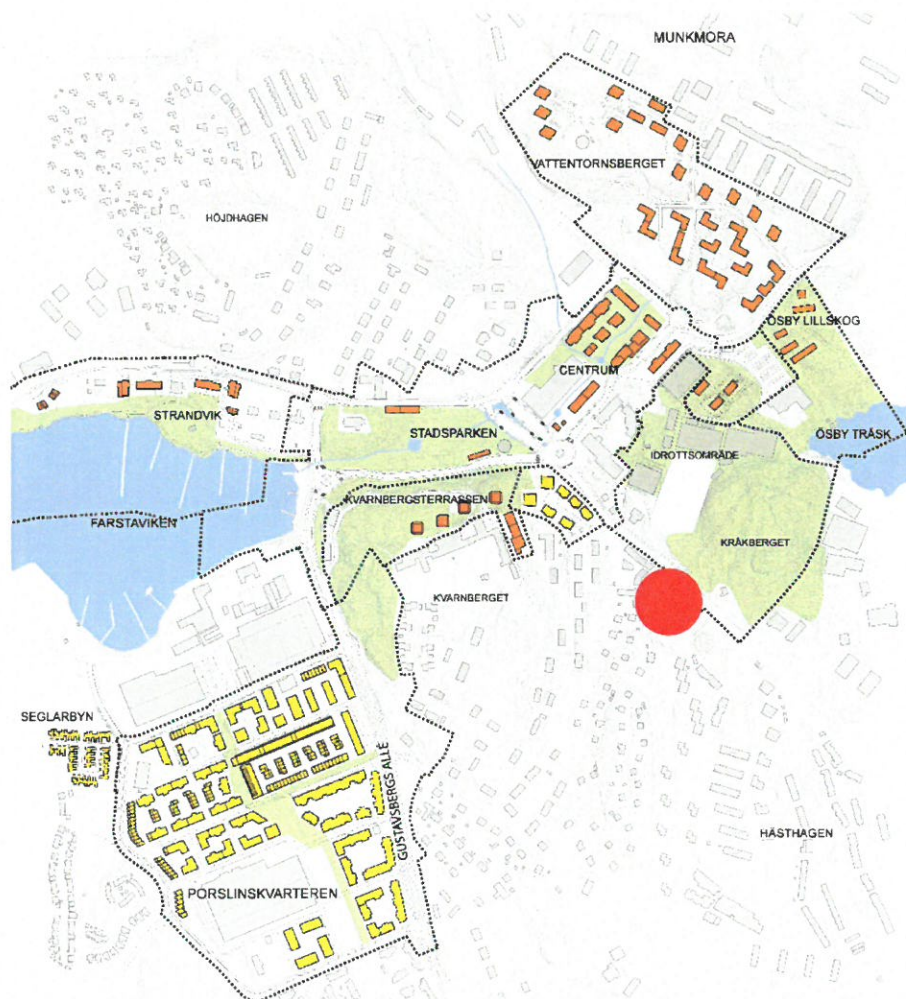
SMU-gården, missionsförsamlingens ungdomsgård, är en äldre timmerbyggnad som flyttades till platsen 1966. Byggnaden är enligt uppgift ett äldre magasin som flyttats från Aspvik.

Längre bort västerut mot Gustavsbergs centrum finns före detta Baptistkyrka, byggnaden är samtida med Missionshuset. Dessa kyrkobyggnader på var sin sida av Skärgårdsvägen bildar en helhet som visar samhällets uppbyggnad i början av 1900-talet både som exemplar av tidens arkitektur men också den sociala delen av ett organiserat samhälle med församlingar och föreningslokaler.

Ärendebeskrivning

Equmeniakyrkan har inkommit med ansökan om planbesked för detaljplaneläggning av fastigheterna Ösby 1:77 och 1:318 samt Gustavsberg 1:51. Området ligger intill pågående omvandling av Gustavsbergs centrum, vilket ställer höga krav på helhetssyn och samordning mellan olika planområden och olika arkitektoniska uttryck.

Nordost från aktuellt område på motsatta sidan av Skärgårdsvägen finns naturområde Ekhaga och Kråkberget, vars planering kommer att påverka och påverkas av det aktuella området. Väster om finns bebyggelsen på Åkerlyckan med sina moderna lamellhus och söder om finns blandad bebyggelse från 1920 med tillägg från 1950-talet. Sydost och öster om planområdet finns lamellhus i 4-5 våningar uppförda 2004.



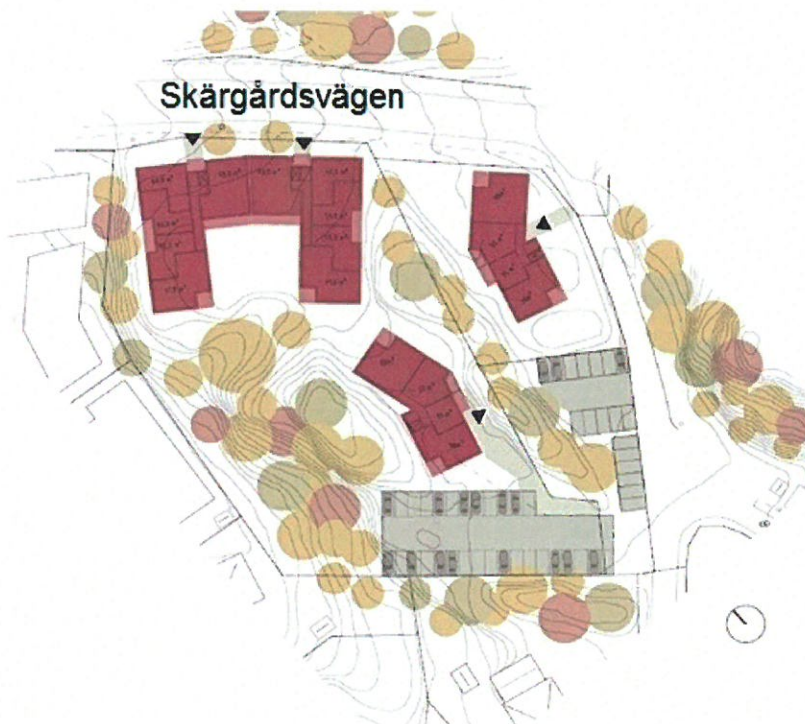
Masterplan för Gustavsbergprojektet, aktuellt område markerad med röd cirkel.

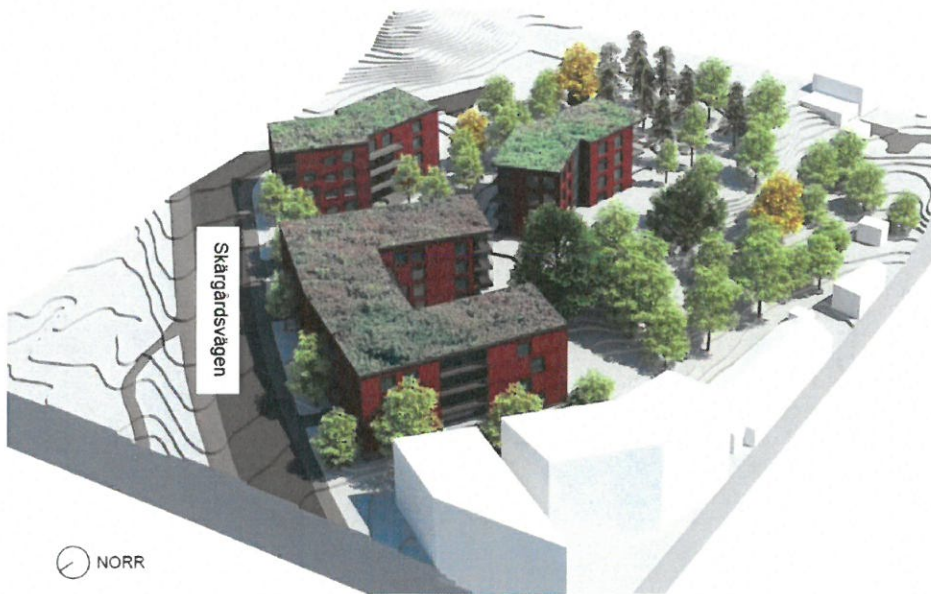
I ansökan har platsen beskrivits på följande sätt: *Tomten är i stora delar orörd och har mycket stora kvaliteter. Terrängen är kraftigt kuperad, med långsträckta bergsryggar med i huvudsak nord-sydlig riktning. Vegetationen består av högresta tallar och relativt gammal ädellövskog. I övrigt finns en hel del sly och mindre träd. Marken består av släta istidsslipade hållar, vildgräs och blåbärsris(?). Berghällarna och en del solitära träd bör bevaras vid en högre exploatering av fastigheten.*

Till ansökan bilagda skisser har bearbetats flertal gånger. De senaste inkomna skisserna innehåller två alternativa lösningar. Tillkommande bebyggelse föreslås bestå av tre eller fyra byggnader i fyra våningar omfattande 55-70 lägenheter. Byggnaderna föreslås uppföras i trä och grundläggas på plintar så att det mesta av naturen kan sparas. Arkitekturen föreslås vara en modern tolkning av Gustavsbergs bruksarkitektur. Angöring sker från Gamla Svartens väg, markparkering med 48 platser.

Alternativ 1

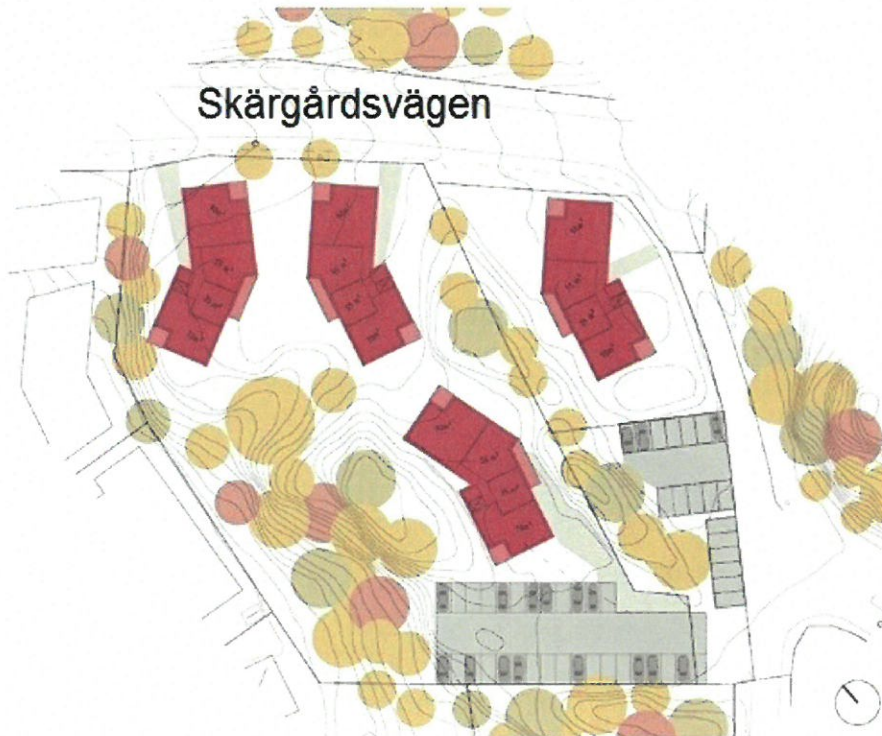
I alternativ 1 nedan redovisas tre byggnader, två lamellhus samt ett U-format kvarter mot Skärgårdsvägen. Totalt 72 lägenheter med ljus BTA om 6040 kvm.





Alternativ 2

I alternativ 2 nedan redovisas fyra lamellhus med 10-12 lägenheter per hus, totalt 56-60 lägenheter, 5000 kvm ljus BTA.





Bedömning

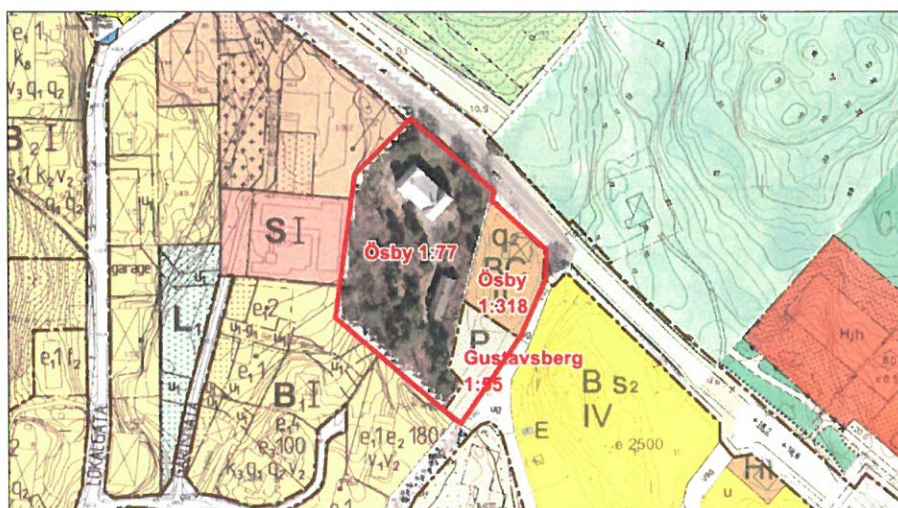
I ansökan redogörs att två befintliga byggnader ska flyttas bort eller rivas.

Platsen för ansökan ingår i riksintresse för kulturmiljövård i 3 kap 6 § miljöbalken samt för naturmiljövård i 3 kap 3 och 6 § miljöbalken. Dessa områden ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- och kulturmiljön.

Enligt Översiktsplan 2012-2030 ska lokala och riksintressant kulturmiljöer bevaras och skyddas (s. 74), gamla industri- och bruksmiljöer av riksintresse skyddas från åtgärder som påtagligt skadar intresset (s. 116). I anslutning till kyrkomiljöer bör stor restriktivitet för ny bebyggelse iakttas (s. 74).

Fastigheten Ösby 1:77 ligger utanför planlagt område. Fastigheterna Ösby 1:318 och Gustavsberg 1:51 ligger inom detaljplan Dp 93. Länkarnas hus har skyddsbestämmelser och fastigheten Gustavsberg 1:51 är reglerad som parkering i gällande detaljplanen.

Utan en fördjupad kulturmiljöanalys bedöms flyttning eller rivning av befintliga byggnader strida mot bestämmelserna om kulturmiljövård.



Planmosaik, aktuellt område med röd avgränsning.

Området ligger inom "kärnområde för ekar" och inom området finns gamla träd och ett jätteträd, en ek, vilket ställer krav på naturmiljöanalys i tidigt skede i planarbete. Anpassning till befintliga träd måste göras för att höga naturvärden inte ska gå förlorade. Beskuggning och schaktning är exempel på åtgärder som påverkar trädhälsa och artförekomster kraftigt.

Eventuell förekomst av fladdermöss ska utredas inom planområdet för att vid behov kunna söka dispens från artskyddet som beslutas av Länsstyrelsen.

Sammanfattande bedömning är att ett positivt planbesked kan lämnas under förutsättning att arbetet med detaljplanen ska påbörjas med utredning om åtgärdens påverkan på kultur- och naturmiljön och kommande detaljplan anpassas till resultaten av dessa utredningar.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas via plankostnadsavtal av fastighetsägare.

Konsekvenser för miljön

Konsekvenser på naturmiljön ska utredas i tidigt skede för att kärnområde för ekar kan bevaras. I takt med att gamla hus rivs minskar möjligheter för fladdermöss att överleva.

Konsekvenser för medborgarna

Om befintliga byggnader rivs eller flyttas kommer en del av Gustavsbergs identitet som före detta bruksort att försvagas. I snabb urban utveckling ger bevarade kulturmiljöer känsla av trygghet och kontinuitet. Det är positivt med tillskott av bostäder i centrumnära läge med goda kommunikationer.

Konsekvenser för barn

Genom att behålla valda kulturmiljöer ges barn möjlighet att ta till sig den kunskap, bildning och upplevelser som finns i deras närmiljöer. Det är positivt med bostäder med kort avstånd till förskola, skola, centrum och kommunikationer.

Handlingar i ärendet

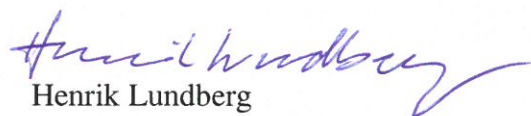
Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs
2	Illustrationsplan	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Sökande



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

