



2016-09-26

Handläggare
Alva Herdevall
Sofia Vogel
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/282, 2016KS/0445

Handlingsplan för delar av Gustavsbergsprojektet

Sammanfattning

Handlingsplanen beskriver hur arbetet med de olika detaljplanerna förväntas fortskrida och vilket utredningsarbete de bör innefatta. Den beskriver olösta frågor, framtida utmaningar, generellt för hela området samt för respektive detaljplan.

Dagens idrottsområde utgör ett hinder för utvecklingen av Gustavsbergs centralaste delar på grund av skyddsavståndet till dagens kylsystem. Det råder även en osäkerhet i dagsläget kring vissa av verksamheternas utvecklingspotential i området varför en lokaliseringstudering föreslås.

Handlingsplanen föreslår en prioriteringsordning enligt följande för detaljplanerna:

1. Detaljplan för Kråkberget
2. Detaljplan för Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken
3. Detaljplan för Vattentornsberget

Gustavsbergsprojektet är ett långsiktigt arbete med flera politiska beslut i grunden. Förändringar i områdets utformning och funktion, som projektets omfattning innebär, kommer att påverka många människor, både nu och i framtiden. Det är således viktigt att det finns en bred politisk uppslutning kring helhetssynen på Gustavsbergs utveckling. Med syfte att uppnå just detta genomfördes Parallella uppdrag i Gustavsberg under våren 2016. Upplägget i parallella uppdrag var att låta fyra team; C.F. Møller, Kod arkitekter, White arkitekter och Mandaworks, utarbeta förslag som visade på en tydlig tanke om arkitektonisk utformning, så som bebyggelsens täthet och struktur. Förslagen anses ha en hög relevans samt bygga på en grundlig analys av uppgiften och platsens förutsättningar. Överlag har teamens arbete gett bra och intressanta idéer för Gustavsbergs fortsatta utveckling och bedöms kunna ligga till grund för det kommande detaljplanarbetet.

Några av de mer övergripande idéerna i förslagen så som t.ex. den mer uppbrutna kvartersstrukturen i centrum, de gemensamma ytorna, busstorgets utformning och återskapandet av den befintliga dalgången i området föreslås ingå i det fortsatta detaljplanarbetet. Förslagen redovisar även flytt av idrottsverksamheter för att uppnå ett tryggt och blandat område där den nya centrumgatan i Stadsgatunätet kan flyttas en bit österut för att skapa en bättre miljö i centrum.

Handlingsplanen beskriver några av de mest komplicerade och osäkra frågorna samt föreslår vilka utredningar som bör utföras på en övergripande nivå samt vilka som ska ingå i respektive områdes detaljplanarbete.

I och med parallella uppdrag har antalet bostäder i hela uppdragsområdet ökat i jämförelse mot tidigare planarbete. Fler bostäder skulle innebära att infrastrukturen belastas mer, men det skapas också bättre ekonomiska förutsättningar för de gemensamma ytorna som då kan utvecklas ytterligare. Arbetet med parallella uppdrag har utgått från de tidigare politiskt tagna besluten och visionerna men arkitekterna har även ifrågasatt och undersökt de fasta förutsättningarna.



Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Inledning.....	5
Bakgrund.....	5
Syfte.....	5
Politiska beslut.....	6
Inriktningsbeslut – 17 punkter.....	6
Parallella Uppdrag 2016.....	8
Medborgardialog och politisk hearing.....	8
Masterplan.....	10
Kommande detaljplanearbete.....	11
Detaljplaneindelning.....	11
Idéer från parallella uppdrag.....	11
Övergripande utredningsarbete.....	11
Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken.....	14
Syfte och historik.....	14
CF Møller architects/Tredje natur förslag.....	15
White arkitekters förslag.....	17
Fastighetsägare och allmänhet.....	17
Trafik och parkering.....	18
Bebyggelse.....	18
Natur.....	19
Föroreningar och risker.....	19
Kråkberget.....	21
Syfte.....	21
Förslag Kod arkitekter/Landskapslaget.....	23
Fastighetsägare.....	23
Natur.....	23
Bebyggelse.....	23
Övrigt.....	24
Vattentornsberget.....	24
Syfte.....	24
Förslag Mandaworks/Adept.....	25
Bebyggelse.....	26
Natur.....	26
Trafik och parkering.....	26
Föroreningar och risker.....	27
Övrigt.....	27
Prioritering & Ekonomi.....	27
Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken.....	28
Vattentornsberget.....	28
Prioritetsordning detaljplanearbete.....	29
Kråkberget– Prioritetsordning 1.....	30
Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken – Prioritetsordning 2.....	30



Vattentornsberget – Prioritetsordning 3	31
Preliminär tidplan.....	31
Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken	31
Kråkberget	31
Vattentornsberget.....	31
Bilagor.....	32

Inledning

Under våren 2016 inleddes Parallella uppdrag i Gustavsberg, med syfte att ta ett helhetsgrepp kring den fortsatta utvecklingen av centrala Gustavsberg. Målet var att skapa planer och visioner som skulle fungera som diskussionsunderlag och verktyg för att ge oss en samsyn på vad det är för slags samhälle vi ser i framtidens Gustavsberg.

Tankarna med att utveckla och omvandla de centrala delarna av Gustavsberg har funnits länge. Hösten 2004 startade kommunen ett planarbete för området under namnet ”hela Gustavsberg”. Under namnet Gustavsbergsprojektet har kommunen därefter arbetat parallellt med olika detaljplaneområden, arbeten som i dagsläget har kommit olika långt. För vissa av områdena, så som för Porslins kvarteren, finns en laga kraftvunnen detaljplan och genomförandet pågår. För några områden har detaljplanearbetet inte startat och för andra områden har detaljplanearbetet kommit en bit på väg men sedan avstannat.

Gustavsbergsprojektet kommer att påverka många människor både nu och i framtiden. Det är därför viktigt att det finns en bred politisk samsyn. Det krävs en stabil förankring hos medborgare, tjänstemän och berörda fastighetsägare för att få en trygghet i planeringen, ett långsiktigt perspektiv och därigenom uppnå en mer hållbar utveckling för Gustavsberg

Bakgrund

Gustavsbergs centrala delar är delvis komplexa och genom åren har olika förslag till förtätning testats och flera utredningar genomförts. Bland annat genomfördes parallella uppdrag 2004-2005 med huvudsyfte att i grova drag knyta ihop Gustavsbergs centrum med hamnområdet. Flera delar av resultaten har kommit att följa med i planeringen t.ex. bebyggelse på Kvarnbergets sluttning och en stadspark. Förslagen präglades av den tidens stadsplaneringsideal med en tät exploatering och breda kanaler i samhället. Med resultatet från parallella uppdrag som grund utformades och beslutades det om en inriktning för planeringen av Gustavsberg. För flera av områdena som ingick i parallella uppdrag startade därefter ett detaljplanearbete.

Förutsättningarna har sedan dess förändrats. Bland annat har det beslutats om ett nytt trafiksystem; Stadsgatunätet, nya fastighetsägare har gett förändrade förutsättningar för utvecklingen. Det utredningsarbete som genomförts under åren har bidragit till en ökad kunskap om området. Till exempel vet vi idag mer om naturvärden i samhället och hur naturområdena används av invånarna.

Dessa nya förutsättningar ledde till ett behov av att göra ett omtag och 2015 beslutades det om att åter igen genomföra parallella arkitektuppdrag. Parallella uppdrag 2016 delades in i två arbetsperioder. Den första perioden innefattade hela området, medan den andra gick in mer i detalj i delområden. Upplägget syftade till att ge ett gott underlag för detaljplaneringen genom hög detaljeringsnivå i omgång två. En utförlig beskrivning av förutsättningarna syftade till att hitta alternativ som är genomförbara och väl anpassade till den befintliga miljön.

Syfte

Denna handlingsplan syftar till att på ett samlat sätt beskriva den framtida omdaning

av Gustavsbergs mest centrala delar utifrån tidigare tagna visioner tillsammans med de nya möjligheterna som redovisats i samband med parallella uppdrag. Handlingsplanen sammanfattar de aktuella övergripande frågorna och ger en beskrivning av hur arbetet med de olika detaljplanerna förväntas fortskrida samt vilket utredningsarbete de bör innefatta.

Politiska beslut

Utvecklingen av Gustavsberg har planerats under många år och det finns många politiska beslut och visioner tagna för området. Vissa beslut är konkreta och har tagits som separata beslut medan andra beslut är tagna som mer övergripande visioner. Det finns tre visionsdokument antagna av kommunfullmäktige som berör utvecklingen av Gustavsberg; *Vision Värmdö 2030* som behandlar hela Värmdö, ett *Inriktningsbeslut* i 17 punkter som behandlar utvecklingen av centrala Gustavsberg samt en *fördjupad inriktning* för samma område. De tre visionsdokumenten har olika detaljeringsgrad. Parallellt med att visionerna togs fram och lades fast, utarbetades även ett *planprogram för Gustavsberg (2009)*. De fyra dokumenten lyfter fram områdets rika kulturarv, strandpromenader, övergripande trafiklösningar, tillgänglighet i allmänhet och tillgänglighet ur ett barnperspektiv i synnerhet, som viktiga faktorer att arbeta med i utvecklingen av området. Sammanfattningsvis syftar utvecklingen enligt visionsdokumenten mot att förtäta och knyta samman Gustavsberg till ett samhälle med liv och rörelse.

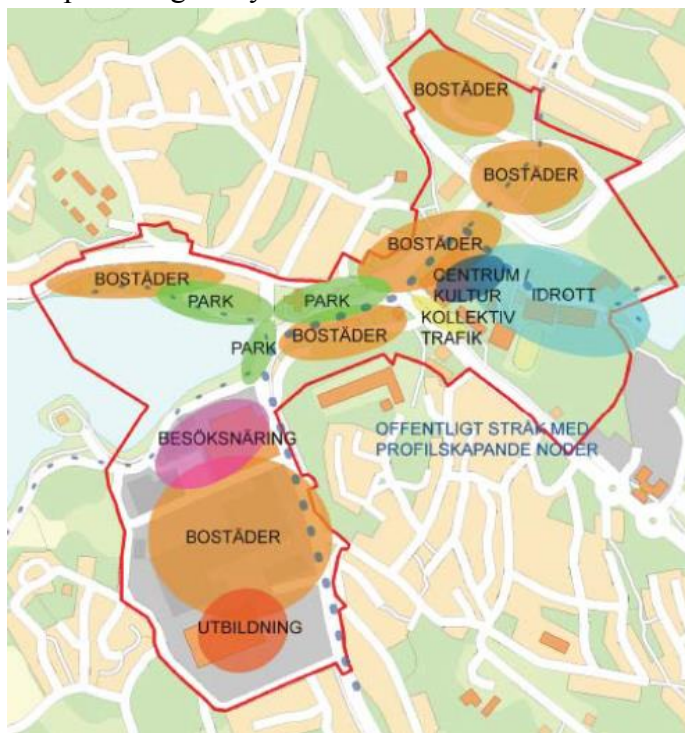
Inriktningsbeslut – 17 punkter

Kommunfullmäktige beslutade 2008 om 17 stycken utgångspunkter för utvecklingen av Gustavsberg. De 17 punkterna omfattar omdaning av hela Gustavsberg och utdragen nedan utgör utgångspunkter för delar av de studerade delområdena.

- Orten ska även i framtiden vara känd för hög klass på arkitektur och design. Begreppet ”Stad i park” ska beaktas i planeringen.
- Gustavsberg ska vara en modern, allsidig och trivsamt tätort med ett rikt och varierat utbud av bostäder, utbildning, kultur, fritidsaktiviteter, handel, kontor med mera.
- Gustavsbergs byggnader, platser och stråk ska vara lättillgängliga för alla kommunens invånare, och anlagda med ett barnperspektiv.
- Gustavsberg bör berikas med en vacker stads- och friluftspark i dalgången mellan Centrum och Farstaviken. Parken ska vara en naturlig mötespunkt med plats för aktiviteter och ett attraktivt gångstråk mellan Centrum och Farstavikens stränder.
- Gustavsberg ska ha ett tryggt gång- och cykelvägnät med god tillgänglighet så att det blir naturligt och trivsamt att röra sig till fots eller per cykel i tätorten.
- Gustavsberg ska vara ett centrum för idrott och fritidsaktiviteter. Ekvallen, simhallen och Ösby träsk är ett sammanhängande område som kan vidareutvecklas för dessa ändamål

- Gustavsbergs utveckling ska präglas av ett energi-, miljö- och klimatanpassat byggande, så att en långsiktigt hållbar utveckling och målet om en god bebyggd miljö främjas, med beaktande av den regionala grönstrukturen.

I planprogram för Centrala Gustavsberg fram 2009 identifieras och beskrivs ett antal kluster, vilka visas i kartan nedan. Klustren förstärks genom ny bebyggelse och komplettering av nya verksamheter och sammanbinds med bebyggelsestråk, parkrum



och karaktärsfulla gaturum. Den stärkta klusterbildningen bidrar även till minskat bilresande. Ny bebyggelse placeras i huvudsak på ytor som idag är ianspråktagna för parkering och vägar. Därigenom kan äldre uppvuxna träd, naturmiljöer, karaktäristiska bergsformationer etc. bevaras. Grönytorna förbinds och utvecklas. Befintligt parkområde mellan Centrum och Farstaviken utvecklas. Planprogrammet fastställde även att Kråkberget skulle sparas som ett natur- och rekreationsområde.

Bild 1. Bild från programmet.

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. 2015 tog kommunstyrelsens planutskott beslut om trafikprincipen Stadsgatunätet.

Parallella Uppdrag 2016

Parallella uppdrag genomfördes som en offentlig upphandling av arkitekter där fyra team valdes ut för att utarbeta gestaltungs-förslag för de centrala delarna i Gustavsberg. De fyra utvalda teamen; C.F. Møller/tredje natur, Kod arkitekter/Landskapslaget, White arkitekter och Mandaworks/Adept, utarbetade förslag till omfattning, placering och gestaltning av bebyggelse samt utformning av det offentliga rummet. Enligt uppdragsbeskrivningen skulle förslagen visa på en tydlig tanke om arkitektonisk utformning, så som bebyggelsens täthet och struktur. Bebyggelsen skulle hålla hög arkitektonisk kvalitet och bidra till stadsmässighet och rumsbildningar i en mänsklig skala. Förslagen skulle vara ekonomiskt och tekniskt genomförbara.

Uppdraget var uppdelat i två perioder där kontoren på startmötet delgavs en programhandling för uppdragsperiod ett. Denna innehöll en uppdragsbeskrivning som efterfrågade en övergripande gestaltning för hela uppdragsområdet. Mellan uppdragsperioderna ägde en delpresentation rum och utifrån resultaten formades en mer detaljerad uppdragsbeskrivning för respektive delområde. I uppdragsperiod två gavs även en geografisk uppdelning där varje kontor arbetade fördjupat i varsitt specifikt delområde.

Arkitekterna arbete skedde i dialog med en arbetsgrupp och referensgrupp på kommunen workshops hölls. Riktlinjer för exploatering och plangränser testades och diskuterades. Denna arbetsform ledde därmed till att även vissa av de så kallade fasta förutsättningarna ifrågasattes och undersöktes. Arkitekterna instruerades att ta hänsyn till befintlig kunskap och politiska beslut som utgjorde fasta förutsättningar för arbetet. Förutsättningar som t.ex. Stadsgatunätet, dagvattenhanteringen, kulturarv, ekologiska samband, tillgänglighet, strandpromenader, miljöprogrammet, grönstrukturplanen och kollektivtrafik har därmed legat till grund för placering av bostäder, handel, offentliga verksamheter och publika rum.

Resultatet från teamens arbete presenterades under våren 2016 och utvärderades internt av arbetsgrupp och referensgrupp (bedömningsgruppen). Förslagen anses ha en hög relevans samt bygga på en grundlig analys av uppgiften och platsens förutsättningar. Överlag har teamens arbete gett bra och intressanta idéer för Gustavsbergs fortsatta utveckling som till stora delar bedöms kunna ligga till grund för det kommande detaljplanarbetet. På sidan 12 visas en övergripande bild på alla de fyra delområdenas förslag i Gustavsbergs masterplan. En beskrivning av respektive förslag samt en mer ingående bedömning av förslagen beskrivs under rubriken *kommande detaljplanarbete* på sidan 10. Där beskrivs även kvarstående olösta frågor och framtida utmaningar, generellt för hela området, samt för respektive detaljplan.

Medborgardialog och politisk hearing

Den 4 juni hölls en medborgardialog med det övergripande syftet att diskutera Gustavsbergs framtida utveckling men med ett fokus på trafikfrågor. Förmiddagen ägnades åt presentation av de parallella arkitektuppdragen av respektive arkitektkontor. Under eftermiddagen presenterades trafikutredningar och åhörarna kunde därefter välja bland ett antal stationer där de kunde diskutera och lämna synpunkter. Både den interna analys som gjort av förslagen och den diskussion som fördes under medborgardialogen

visar att resultatet från parallella uppdrag 2016 har goda förutsättningar att ligga till grund för ett fortsatt detaljplanearbete. Medborgardialogen modererades av externa konsulter som har sammanställt resultaten i en rapport, bilaga 1. En del av synpunkterna som framkom under medborgardialogen lyfts under beskrivningen av respektive förslag under rubriken *kommande detaljplanearbete* på s. 10.

På Gustavsbergsdagen den 6 juni arrangerades en politisk hearing, det vill säga en utfrågning av politiker. Över 100 personer deltog. Hearingen var en uppföljning av medborgardialogen och frågorna kretsade kring Gustavsbergs utveckling och trafikfrågor. Alla politiska partier närvarade. Flera partier var eniga i sina svar kring utvecklingen av Gustavsbergs centrum t.ex. en positiv inställning till flytt av idrottsverksamheter samt ett förtroende för trafikprincipen Stadsgatunätet.

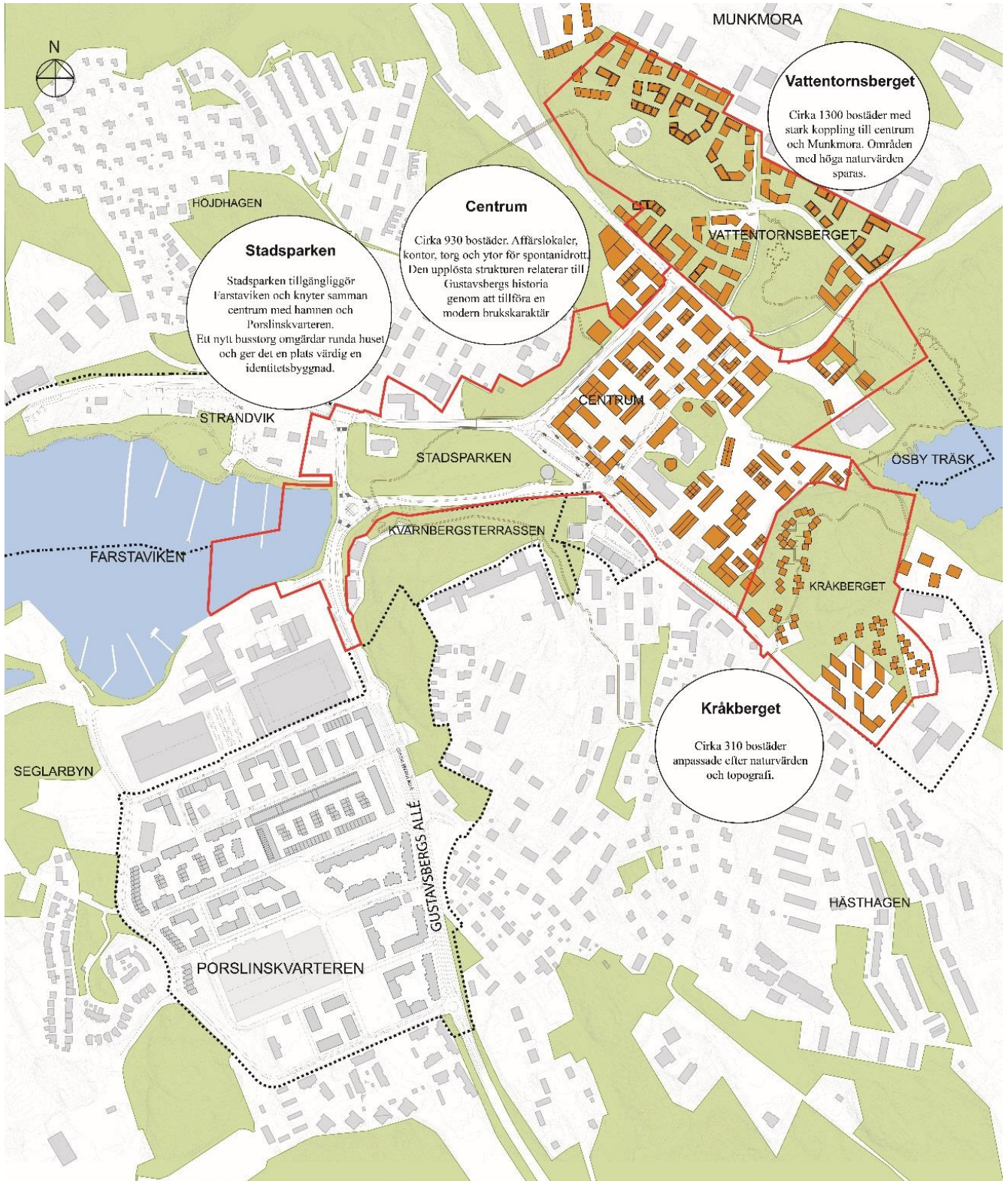


Bild 2. Masterplan med förslag på ny bebyggelse från Parallella uppdrag.

Kommande detaljplanearbete

Delar av arkitekternas förslag från parallella uppdrag kommer tillsammans med övriga utredningar utgöra underlag för det kommande detaljplanearbetet. Detta avsnitt beskriver parallella uppdrags påverkan på hela områden, samt på respektive detaljplan. Avsnittet beskriver även några av de mest komplicerade och osäkra frågorna som är specifika för de olika detaljplanerna, samt föreslår vilka utredningar som bör utföras på en övergripande nivå samt vilka som ska ingå i respektive områdes detaljplanearbete.

Detaljplaneindelning

Uppdragsområdet från parallella uppdrag föreslås delas in i tre olika detaljplaner. Indelningen görs med tanke på bebyggelseförslagen men också med anledning av framtida nödvändiga infrastrukturåtgärder och samordningsfördelar inom områdena.

- Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken
- Vattentornsberget
- Kråkberget

Idéer från parallella uppdrag

Parallella uppdrag har gett en utgångspunkt för det kommande detaljplanearbetet. Detta innebär stora förändringar i jämförelse mot tidigare planarbete då många av förändringarna kommer att påverka flera av de olika detaljplaneområdena.

Några av idéerna från parallella uppdrag som fortsatt bör utredas i detaljplanearbetet är:

- Den uppbrutna kvartersstrukturen i centrum med en lokal småskalig handel istället för dagens stora galleria.
- Busstorgets utformning och funktion.
- Återskapandet av den befintliga dalgången i området bör tas med i det fortsatta arbetet.
- Centrumgatan i Stadsgatunätet flyttas en bit öster ut för att skapa en bättre miljö i centrum.
- Stadsparkens funktion och gestaltning.

Övergripande utredningsarbete

Det finns ett behov av att samordna visst utredningsarbete inom området som har stor påverkan på samtliga detaljplaner.

De stora övergripande frågorna är:

- **Lokaliseringsutredning för idrottsverksamheter**

Idrottsområdet är ett homogent område med flera stora utrymmeskrävande hallar. Det är också ett område som i dagsläget präglas av många otrygga baksidor/platser och passager som utöver det också är folktomma sena kvällar och nätter. Flera av anläggningarna är i dåligt skick och behöver renoveras eller bytas ut. Det råder en osäkerhet i dagsläget kring vissa av verksamheternas utvecklingspotential i området varför en omlokalisering bör utredas. Idrottsverksamheterna kräver även ett parkeringsbehov som kommer vara svårt att tillgodose då centrum ska utvecklas mot

bostäder.

En lokaliseringstudering bör tillsättas snarast för att utreda olika möjligheter till en flytt av idrotten och konsekvenser av en sådan.

Tidigare inriktningsbeslut, fördjupad viljeinriktning och planprogram fastställer att idrottsverksamheterna i området ska finnas kvar och till viss del utvecklas. Ett nytt politiskt beslut om att delar av idrottsområdet omlokaliseras till förmån för bostäder skulle innebära en tydlig riktning för arbetet och en påverkan av utredningarna inom detaljplanarbetet.

- **RisKanläggning kylanläggning**

Det kylsystem som idag används för ishallarna använder ammoniak som kräver ett rådande skyddsavstånd på tvåhundra meter till närmsta bostad. Som dagens idrottsområde ser ut och fungerar i dagsläget, försvåras en utveckling av centrum mot bostäder. Att behålla samtliga idrottsverksamheter skulle kräva ett kostsamt byte av kylsystem för att få bort skyddsavståndet.

- **RisKanläggning bensinstation**

Boverket och Länsstyrelsen i Stockholm rekommenderar ett skyddsavstånd på etthundra meter från bensinstationer till bostäder, vilket inte uppfylls i de nya planerna. Möjligheter att omlokalisera bensinstationen bör ses över i samband med arbetet med Ingarökryset.

- **Kollektivtrafik**

Behovet av en knutpunkt för kollektivtrafik i Gustavsbergs centrum måste samordnas med den planerade bussterminalen vid Ingarökryset. Lokalisering och utformning bör anpassas efter kapacitet både nu och inför framtiden.

- **Exploateringsnivå**

I och med parallella arkitektuppdrag har antalet bostäder i hela uppdragsområdet ökat i jämförelse mot tidigare planarbete. Under arbetets gång kommer avvägningar att behövas kring exploateringen i hela området samtidigt som antalet bostäder slutligen måste bedömas utifrån förutsättningar i respektive delområde.

- **Verksamhetsbehov**

Eftersom förslagen i parallella uppdrag genererar fler bostäder än tidigare behövs en översyn av behov av förskolor, skolor, särskilda boenden samt annan service.

- **Parkering i området**

En viktig fråga i kommande detaljplanarbeten är att bedöma behovet av antal parkeringsplatser för centrumverksamheter, infartsparkering, idrottsverksamheter och boendeparkering samt att arbeta med utformningen av parkeringslösningarna i miljön. tillämpas. Att anlägga parkeringar är kostsamt och utrymmeskrävande och ett effektivt utnyttjande måste eftersträvas med samutnyttjande av platser och inrättande av bilpooler. Parkeringslösningar kommer att behöva samordnas mellan flera delprojekt i området och en flexibel parkeringsnorm kommer att användas.

- **Infrastruktur**

Då uppdragsområdet är komplext med mycket trafikanter måste etappindelning studeras som kan ta hänsyn till framkomlighet under byggtiden samt en utbyggnadsordning som förenklar utbyggnaden av viktig infrastruktur.

- **Dagvatten**

Utredningsarbetet för att anordna ett öppet dagvattensystem har påbörjats men eftersom detta berör flera av delområdena måste det ske övergripande för hela området. Ett öppet dagvattensystem bör eftersträvas inom stora delar av uppdragsområdet. Ett öppet dagvattensystem i Gustavsberg skulle kunna bli ett trivsamt inslag i stadsbilden samtidigt som det renar vattnet på vägen ner mot Farstaviken.

- **Riksintresse**

En kulturmiljöanalys har tagits fram för delar av området som ska fungera som ett stöd för placering och gestaltning av kommande bebyggelse. Resultatet från parallella uppdrag bygger på en analys av riksintresset och redan framtagna utredningar men det är även nödvändigt att ta fram gestaltungsprogram för respektive detaljplan för att säkerställa att den nya bebyggelsen uppförs med god arkitektonisk kvalitet. Det ska ställas stora krav på utformningen av bebyggelsen i detaljplaneskedet.

- **Grönstruktur**

Andra frågor som berör hela området och där det måste finnas en gemensam helhetssyn för de olika detaljplanerna är bland annat miljö och grönstruktur. Mycket av detta förarbete har redan gjorts i Miljöprogrammet och Grönstrukturplanen, som kommer att ligga till grund för samtliga detaljplanearbeten.

Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken

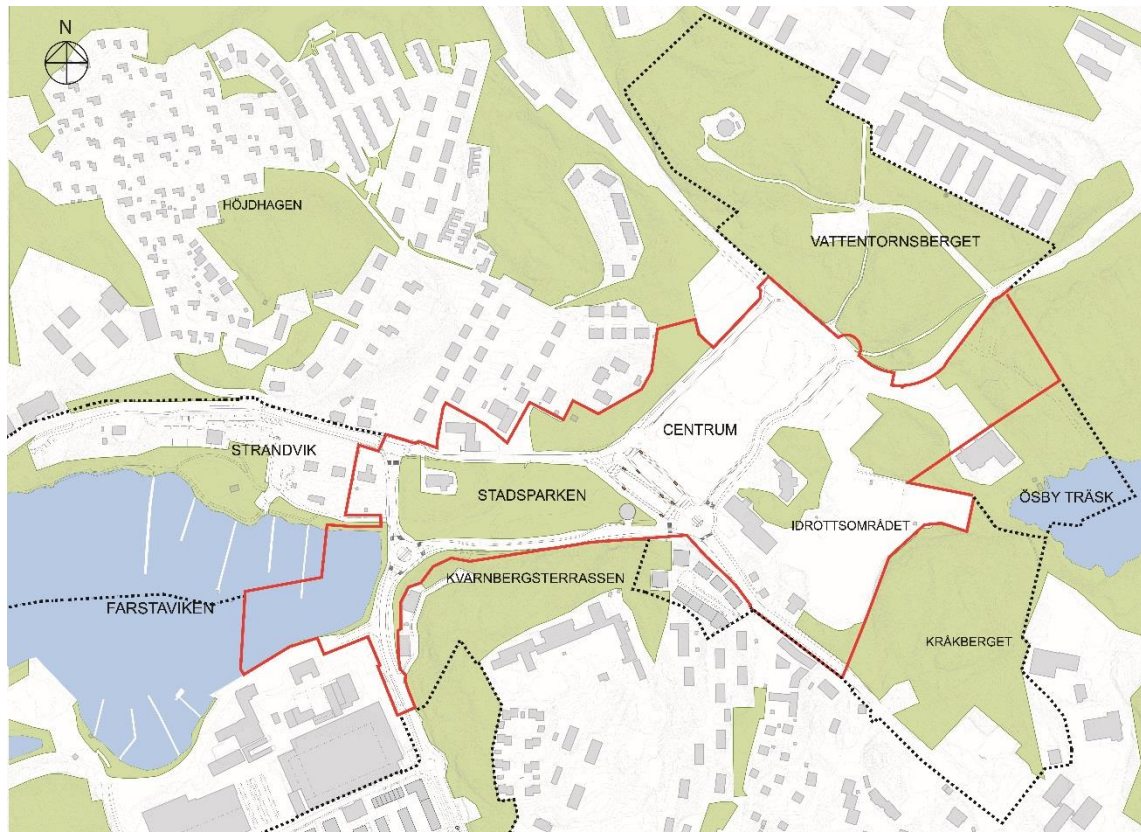


Bild 3. Detaljplan för Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken.

Syfte och historik

För Idrottsområdet togs ett förslag till detaljplan fram som var ute på samråd under våren 2011 och ställdes ut för granskning under hösten samma år. Syftet med detaljplanen var att utveckla idrottsområdet till en attraktiv idrottspark. Detaljplanearbetet stoppades i början på 2012. I och med målet och ambitionen att i parallella uppdrag tillskapa ett sammanhållet centrum med trygga, integrerade stråk och ett varierande innehåll krävdes även en översyn av idrottsområdet. Det skulle vara ytterst välgörande för idrottsområdet om det integrerades med bostäder och andra verksamheter. Detta för att få ögon på området samt liv och rörelse alla tider på dygnet och undvika öde platser och baksidor. Om inriktningen i idrottsområdet ändras från idrott till bostäder ska ett nytt start-PM tas fram för detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en stadspark med intressanta och inbjudande mötesplatser och rum. Det ska utformas ett sammanhållet grönstråk som kopplar samman hamnområdet med Gustavsbergs centrum. Genom detaljplanen ska allmänhetens tillgänglighet till Farstaviken öka. Detaljplanen ska även möjliggöra ny bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler, mindre idrottsanläggningar och förskola så att Gustavsbergs centrum ska bli ett livskraftigt centrum med liv och rörelse samt trevliga miljöer att vistas i. Vidare ska ett fungerande trafiksystem för hela centrala Gustavsberg utformas. Ett busstorg ska även tillskapas som integreras i närmiljön på ett naturligt sätt.

Gustavsberg ska ha en stadspark med innehåll som skapar mervärde för både invånare och besökare. Parken ska innehålla ett stråk med skulpturer/offentlig konst.

CF Møller architects/Tredje natur förslag



Bild 4. Centrum av CF Møller och Tredje natur.

CF Møller architects har tillsammans med Tredje natur utformat ett förslag till plan för Gustavsbergs centrum bygger på några grundprinciper som kontoret slagit fast efter genomförd analys. Syftet med planen är att förbättra de befintliga naturliga, topografiska och kulturella tillgångarna i Gustavsberg och skapa en mångsidig men rationell stadsstruktur. I förslaget föreslås cirka 930 bostäder varav 60 av dessa återfinns på bensinstationens fastighet, samt 85 av bostäderna i det område vid badhuset som tidigare kallats "Ösby Lillskog". Av de 930 bostäderna är cirka 260 placerade inom dagens idrottsområde. Bebyggelsestrukturen skapar en blandad stadsbild där inga baksidor finns. Den upplösta strukturen relaterar till Gustavsbergs historia genom att tillföra en modern brukskaraktär. Cf Møller/Tredje natur har också en tanke om att låta vattnets

forna väg i dalgången leda vägen genom en serie offentliga rum i samband med öppna dagvattenlösningar. Genom centrum finns ett gångstråk där biltrafik är begränsad. Handel integreras med bostäder och kontor i centrum och där gårdar samutnyttjas. Markplan formas av landskap, byggnadsfunktion, topografi och befintliga cirkulationsmönster. Övre våningar är formade att trappa ner mot centrum för att skapa ett ljust och luftigt stadsrum i Gustavsbergs centrum. Bebyggelsens skala, höjd och densitet ökar runt kanterna på centrum. Förslaget har lägenheter med utsikt över naturen och ger goda ljusförhållanden. Olika kvarter har olika kvartersidentiteter och byggnaderna har genomgående träfasader med varierande uttryck.

Förslaget föreslår att dagens idrottsområde får en utveckling mot en mer blandad stadsbild med bostäder, centrumändamål, lokaler, kontor, offentliga rum, mindre idrottsytor för spontanidrott och en idrottshall. Förslaget redovisar även en flyttad centrumgata som angör bostäderna i idrottsområdet vilket resulterar i ett mindre bullerstört och sammanhållet centrumområde mer anpassat för gång och cykel. I förslaget utformas området till ett tryggt område med bra belysning och utan baksidor. Förslaget innefattar även en högstadieskola samt en yta för spontanidrott som kan utnyttjas av skola dagtid och av boende kvällstid. Behovet av en högstadieskola så som redovisas i förslaget är i dagsläget inte fastställt.

Under medborgardialogen framkom ett tydligt gillande från både medborgare och politik av den arkitektoniska idén med genomgående träfasader och bebyggelsehöjder som följer den naturliga topografin. Det fanns även ett stöd, för stadsgatunätet för en förskjutning av centrumgatan mot dagens idrottsområde. Placering och utformning av parkering för centrumområdet är däremot inte löst i förslaget och måste studeras vidare i detaljplanearbetet. I medborgardialogen framkom att idrotten är ett uppskattat inslag i centrala Gustavsberg men det uttrycktes även stöd för en flytt av idrottsområdet och en utveckling av centrumområdet mot Kråkberget

White arkitekters förslag



Bild 5. Stadsparken av White arkitekter.

White arkitekter har arbetat med utformningen av Stadspaken genom att titta på en serie offentliga rum från Farstaviken fram till det busstorget som de föreslår vid centrum. Busstorget omgärdar Runda huset där en vänthall och vardagshandel föreslås, även cykelparkering föreslås runt busstorget. I Stadsparken föreslår White att ett församlingshem inryms i en lätt glaspaviljong som stöttar Värmdögatan och Runda Torget. Det erbjuder uterum mot parken i syd, sydväst för kyrkans samlande verksamheter och öppen förskola. Paviljongen innehåller även café/restaurang med utblick över dagvattendammar, parkmiljö med gamla ekar, kyrkan och vattnet. Från Stadsparken är sikten och promenaden mot vattnet förstärkt. Utsiktsplats, bryggor och café skapar platser för vistelse nära vattnet.

Placering och utformning av parkering för Runda huset och församlingshemmet är inte löst i förslaget och måste studeras vidare i detaljplanearbetet. Det behövs även mer cykelparkeringar i centrum, inte minst för pendlare. Förslaget av parkens funktion och gestaltningen i Stadsparken är otydlig och behöver utredas vidare inom detaljplanearbetet.

Fastighetsägare och allmänhet

Detaljplanen omfattar ett stort område med skilda förutsättningar och karaktär, där det finns flera fastighetsägare med olika intressen. De fyra stora fastighetsägarna är Värmdö kommun, Gustavsberg centrum Fastighet AB (Nordika), Hemsö Vårdfastigheter AB (Hemsö) och Gustavsberg-Ingårö församling (Församlingen). Detaljplanearbetet ska ske tillsammans med och i nära samverkan med fastighetsägarna i området. En workshop mellan Nordika och Värmdö Kommun samt Församlingen och Värmdö kommun planeras under hösten 2016 för att uppnå en samsyn på vad Gustavsbergs centrum ska vara i framtiden. I anslutning till området finns även ett antal idrottsverksamheter vilka bör informeras under planarbetets gång.

Mängden handelsyta bör inte minskas i området, verksamhetslokalerna kan dock omdisponeras och planeringen bör sträva efter att verka för lokaler i bottenvåningen och bostäder ovanpå för att främja en levande gatumiljö. Många av funktionerna i dagens centrum kommer troligtvis finnas kvar även i framtiden. Fler boende i dess närhet samt att området omdanas skapar bättre förutsättningar för de befintliga verksamheterna och för ett levande centrum. Dessutom är centrum en central bytespunkt för kollektivtrafiken, vilket skapar ett välkommet konsumentflöde.

Mitt emot kyrkan ligger idag församlingshemmet, Församlingen har framfört önskemål om att flytta församlingshemmet in i parken och vill att det ska vara beläget i nära anslutning till kyrkan. Inom parallella uppdrag testades alternativa placeringar och inom ramen för detaljplanearbetet kommer församlingshemmets placering att fortsatt utredas.

Trafik och parkering

Detaljplanen ska säkra en fungerande infrastruktur för andra delområden inom centrala Gustavsberg. Det beslutade Stadsgatunätet kommer vara det trafiksystem som ligger till grund för detaljplanearbetet. Dagens trafiksystem kommer tidigt att bli överbelastat med den trafikökning som en inflyttning i områden norr om Centrum medför. I takt med att fler människor flyttar in i de norra delarna av Gustavsberg så kommer det också bli svårare att anordna fungerande provisorium under byggtiden för bil- och busstrafik. Det fortsatta detaljplanearbetet kommer studera den exakta lokaliseringen av bussterminalen och den nya centrumgatan inom Stadsgatunätet. Det tillkommande busstorget ska utformas tillsammans med trafikförvaltningen utifrån bedömda framtida kapacitetshöjningar för busstrafiken samt samordnas med det arbete som sker med att utveckla en ny bussterminal vid Ingarökrysset.

Inom området måste även yta för parkeringar göras tillgänglig samtidigt som behov av parkeringsplatser måste hållas nere för att inte påverka stadsbilden i för hög grad och medföra för stora kostnader. Den stora yta markparkering som idag finns föreslås i stor utsträckning bebyggas. Kommunen och fastighetsägarna måste inom ramen för detaljplanearbetet verka för gemensamma lösningar på parkeringar vad gäller placering och kostnader. Ett livskraftigt centrum i detta läge kräver nya bostäder och parkering i dess närhet. Parkeringsnormen för bostäder är 8 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA och dessa ska företrädesvis ske i garage. Boendeparkering och centumparkering kring Centrum bör kunna samutnyttjas och därmed kan en flexibel parkeringsnorm tillämpas.

Stora delar av den nya bebyggelsen kommer att byggas längs med trafikbelastandevägar och därför måste buller beaktas i detaljplanearbetet. Övergripande bullerutredningar finns för Gustavsbergs centrum men då stora förändringar skett i bebyggelseförslagen måste dessa uppdateras.

Bebyggelse

I detaljplanearbetet kommer bebyggelsens struktur och omfattning att bestämmas. Nu finns möjligheten att göra ett livskraftigt och levande centrum som ska fungera långt in i framtiden. Vissa delar av de befintliga byggnaderna kommer eventuellt att behöva rivas för att åstadkomma ett bra och tryggt centrum. Några byggnader som med säkerhet

kommer att bevaras är kyrkan, Runda huset och Gustavsbergsteatern. Detaljplanen bör arbeta för att framhäva dessa byggnader på bästa sätt. I detaljplanearbetet måste även gränserna mellan allmänna och privata ytor studeras närmare så att det blir bra och genomförbara områden

En utbyggnad av bostäderna i Centrum behöver avvaktas till dess att trafikstrukturen och ledningsnätet är utbyggd och anpassat till exploateringen, t.ex. så klarar inte befintliga spillvattenledningar att ta hand om spillvatten från den tillkommande bebyggelsen.

Att befintliga idrottsverksamheter förflyttas bör inte betyda att möjligheter till fysisk aktivitet inte finns i det framtida centrumet. Badhuset bör ligga kvar i befintligt läge. Det finns fortfarande behov av en sporthall för skolverksamhet i centrum samt ytor för spontanidrott. Det finns också behov av ytterligare en sporthall för skolverksamhet då fler bostäder byggs. Denna nya sporthall skulle fördelaktigt placeras vid den nya platsen intill de andra anläggningarna. I den tidigare föreslagna detaljplanen för Idrottsparken föreslogs en ny tennishall på den obebyggda bergslutningen norr om simhallen, det fortsatta detaljplanearbetet får undersöka hur denna yta ska användas framöver.

Natur

Inom området finns flera värdefulla och gamla träd, främst ekar som bör skyddas i den kommande detaljplanen. Bergen vid simhallen är en del av en nord-sydlig spridningsväg för växter och djur som i grönstrukturplanen utpekats som viktig. Bevarande av naturen i området samt anpassning av ny bebyggelse och anläggningar bör ta hänsyn till de höga värdena. En artinventering för berget väster om simhallen har påbörjats som syftar till att erhålla fördjupad kunskap om skyddsvärda och skyddade arters utbredning, vilket kommer utgöra underlag vid detaljplaneringen

Dagvattenutredningen måste fortsätta utredas inom ramen för detaljplanearbetet i takt med att bebyggelsen, trafiksystem och andra delar kan preciseras. Denna utredning måste samordnas med en eventuell utredning kring sedimentationsanläggningen (dunkersanläggningen) och den planerade brygganläggning i Farstaviken. I detaljplanearbetet kommer det undersökas om det krävs en dunkersanläggning i närtid eller om det eventuellt behövs på längre sikt. Om det inte finns något behov i närtid kan detta lösas genom att detaljplanen möjliggör en dunkersanläggning i Farstaviken utifall att det skulle krävas en i framtiden. Ett öppet dagvattensystem kan gestaltas på ett väldigt trevligt sätt och vattnet renas även bättre och på ett mer naturligt sätt än om allt vatten enbart skulle transporteras i kulvertar direkt till Farstaviken.

Föroreningar och risker

Det finns tre olika riskobjekt i närheten av området som måste beaktas i planprocessen. De riskobjekt som har identifierats är:

- Utsläpp och antändning av brännbar vätska (transporter till OKQ8).
- OKQ8 – utsläpp av brännbar vätska vid lossning.
- Övriga verksamheter – utsläpp av ammoniak från tank vid Ekvallens idrottsplats.

Gustavsbergs centrum och Stadsparken ligger inom riskzonen för översvämningsrisk

och höjd havsnivå. Detta måste studeras närmare i planarbetet och i dialog med länsstyrelsen.

Enligt behovsbedömningen för området finns en risk att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan vilket innebär att en MKB måste tas fram. Detaljplanen kan bland annat påverka Farstavikens vattenkvalité på grund av dagvattenavrinning och markföroreningar. Andra aspekter att ta hänsyn till är riksintresset för Kulturmiljövården, landskapsbilden, bullerpåverkan, strandskyddet, ädellövmiljöer och mycket gamla träd samt konsekvenser för barn och ungdomar. Det finns dessutom risker knutna till transportleder, bensinstationen och ammoniaktanken samt risken för översvämning.

Övrigt

En för detaljplanearbetet viktig utredning är den om grundläggningen i Stadsparken och omkring centrum, en anledning till den dåliga grundläggningen är att stora delar av området är anlagd på en gammal sjö. På grund av detta kommer stora delar av området behöva pålas, enligt tidigare utredning kommer pålning behöva göras upp till 18 meters djup. Hänsyn måste tas till grundläggningsförhållanden och merkostnader för detta vid placering av bland annat garage i området, fortsatta utredningar i takt med att bebyggelse och andra lösningar preciseras kommer ske i detaljplaneskedet.

Frågor som särskilt bör beaktas i detaljplanearbetet är bland annat grundläggning, föroreningar, flytt avledningar och dess kostnader. En hel del arbete har redan genomförts för området, till exempel har barnkonsekvensanalys, landskapsanalys, miljöprogram, grönstrukturplan, trädinventering och trädinmätning utförts. Ytterligare utredningar som ska tas fram inom detaljplanearbetet är bland annat utredningar gällande markföroreningar, geoteknisk utredning, risker samt en VA-utredning.

Kråkberget

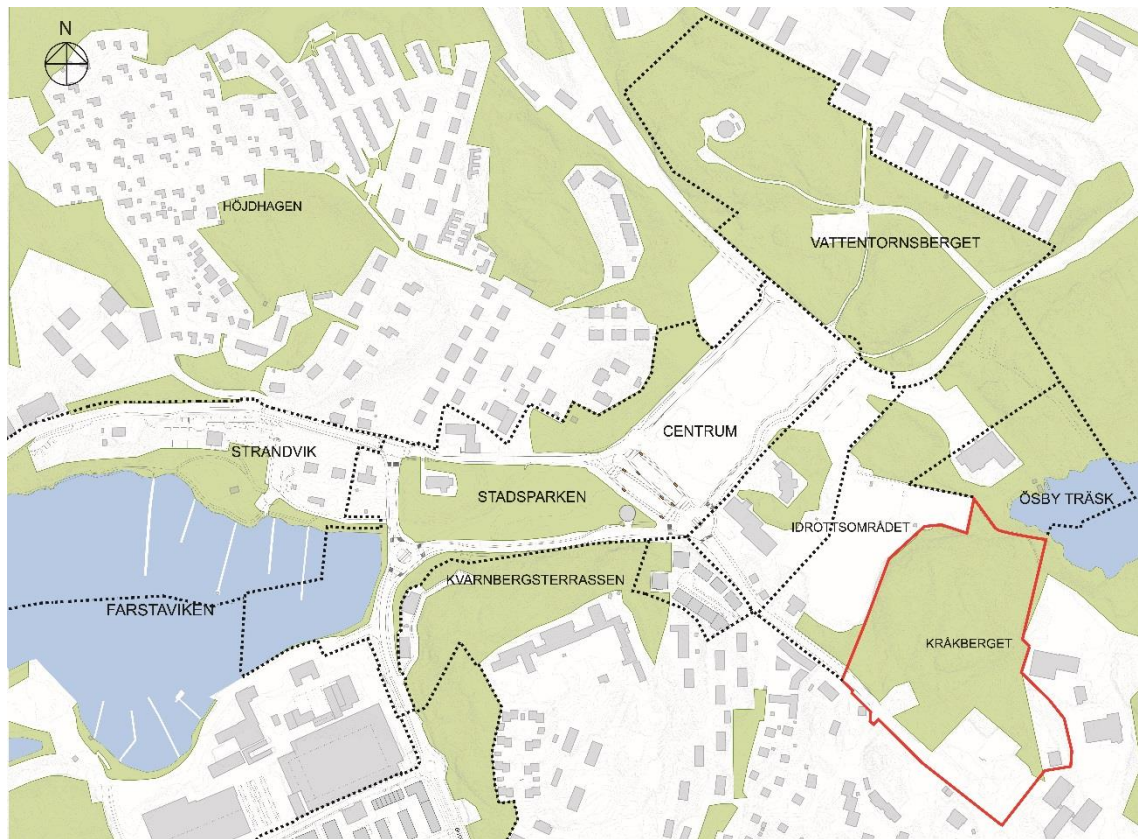


Bild 6. Detaljplan för Kråkberget.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en bebyggelse som tar stor hänsyn till områdets rika naturvärden. Detaljplanen ska skapa naturliga entréer till Kråkberget med intressanta och inbjudande mötesplatser och rum. Området ska utformas som ett sammanhållet grönstråk som kopplar samman Idrottsområdet med Skogsbo och i förlängningen Ösby träsk. Detaljplanen ska även möjliggöra ny bostadsbebyggelse och verksamhetslokaler närmast Skärgårdsvägen.

Förslag Kod arkitekter/Landskapslaget



Bild 7. Kråkberget av Kod arkitekter och Landskapslaget.

Kod arkitekter har tillsammans med Landskapslaget i sitt förslag för Kråkberget undersökt placeringar av bostäder styrda av topografi och höga naturvärden. Förslaget innefattar cirka 310 bostäder på Kråkberget. I förslaget har även ytterligare cirka 210 bostäder utanför uppdragsområdet föreslagits längs Skogsbovägen. Ett av teamets motto har varit: ”Bygg rätt, bygg tätt – spara natur”. Förslaget handlar till lika stora delar om att läka landskapet som att bygga ihop staden. Kod föreslår två typer av bebyggelse; Kråkbyn och Skogsbyn där den senare består av mindre huskroppar utplacerade i terrängen. Kråkbyn består av flerbostadshus placerade så att siktlinjer upp mot Kråkberget skapas och Skärgårdsvägen befolkas. Kods förslag för Kråkberget innehåller även idéer om hur bostäder och bostadsgårdar kan tillhandahålla ekosystemtjänster genom bostadsgårdar inspirerade av naturliga biotoper med ekologiska kvaliteter och dagvattenhantering.

Förslaget mottogs positivt av såväl bedömningsgrupp, som medborgare och politik. Huvuddelen av förslaget bedömdes vara genomarbetat medan idén att koppla Kråkberget österut bör vidareutvecklas i planarbetet. Överlag innehåller förslaget väldefinierade platser och parker. Förslaget har beaktat strandskyddet och topografin på ett bra sätt men inte tagit någon större hänsyn till fastighetsgränser. Stor hänsyn har tagits till naturmiljön genom att nyckelbiotopen sparas och naturliga entréer och inblickar till Kråkberget skapas. I medborgardialogen framkom funderingar kring ekonomin för Skogsbyn från några politiker. Tidiga ekonomiska kalkyler bör utföras. Viss oro uttrycktes bland medborgare som ställde sig frågande till om Skogsbyn är

möjlig att genomföra med bibehållna naturvärden under byggprocessen. Detta bör undersökas rent byggnadstekniskt och kostnadsmissigt. För och nackdelar måste vägas. Naturvärden som går förlorade bör kunna ersättas på realistiska sätt.

Den arkitektoniska utformningen och gestaltningen uppskattades av många. Bostäder ovanpå ett större garage menade många är bra. Förslaget fick både kommentarer om att det kunde vara för långt att gå från parkeringen till sin bostad, medan andra tyckte det var bra att man inte prioriterade bilen. Idén till gemensamt parkeringsgarage i berg bör undersökas och utredas vidare. Även den relativt höga exploateringen bör ses över i kommande detaljplanearbete.

Fastighetsägare

Delar av det område som föreslås detaljplaneläggas är redan bebyggt där stora områden redan består av plansprängda ytor. På den idag obebyggda marken är det främst Värmdö kommun som är fastighetsägare av naturmarken medan det finns flera olika fastighetsägare, främst företag, på den redan bebyggda ytan.

Trafik och Parkering

Vid planering av nya vägar inom området måste hänsyn tas till de stora nivåskillnaderna i området så att en god tillgänglighet kan skapas.

Natur

Detaljplaneområdet för Kråkberget är obebyggt och domineras av hållmarkstallskog med en del mycket gamla träd. En stor del av området är även klassat som en nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. Hela området är utpekade i Gustavsbergs grönstrukturplan som kärnområde med höga värden för ek. Kråkberget är mycket kuperat och har stora höjdskillnader både i öster och mot idrottsområdet. Trots detta är det många som utnyttjar och rör sig i området. För att bibehålla de nord-sydliga spridningsvägarna krävs att det finns sammanlänkande grönområden som binder ihop naturen kring Ösby träsk med de trädrika miljöerna i bostadskvarteren söder om Kråkberget. En förutsättning för detaljplanearbetet är att det finns ett sammanhängande grönstråk från norr till söder kvar.

En artinventering har påbörjats som syftar till att erhålla fördjupad kunskap om skyddsvärda arters utbredning, vilket kommer utgöra underlag vid detaljplaneringen. Delar av Kråkberget omfattas av strandskydd om 100 meter från Ösby träsk där ingen ny bebyggelse bör planeras. Inom detaljplanearbetet bör det även övervägas om en trädinventering, trädinmätning och en landskapsanalys behöver göras.

Bebyggelse

Kråkberget är ett område som inte tidigare har studerats för bostäder. Planprogrammet pekar bland annat ut Kråkberget som ett område som ska bevaras som natur. Under 2015 tog KSPU (Kommunstyrelsens planutskott) beslut om att genomföra parallella uppdrag där Kråkberget ingick som ett delområde där förslag med nya bostäder skulle tas fram. Då området inte tidigare varit föremål för exploatering finns det inte så många utredningar gjorda för detta område. Ett Start-PM måste därför tas fram för området innan detaljplanearbetet kan starta.

Inom detta område efterfrågas en god lösning för ny bebyggelse så att det utpekade

grönstråket fortsatt fungerar som spridning för vilt och natur. Den höga nivåskillnaden ställer höga krav på utformningen av ny bebyggelse, det är väldigt viktigt att bra tillgänglighet uppnås för hela området. Kråkbergets topp med sin Nyckelbiotop är redan idag en målpunkt för besökare. Bebyggelsen bör placeras så att breda spridningsvägar åt både mot norr och mot söder skapas. Detaljplanen ska verka för att förbättra tillgången och öka kvaliteten på rekreation och friluftsliv genom att bland annat skapa tydligare naturliga entréer till området. Dessa är tänkta att fungera som tillgängliga och inbjudande stråk för allmänheten, med stopp vid fina utsiktspunkter utrustade med t.ex. vindskydd och möjlighet till grillning.

Under detaljplanearbetet går det att utreda möjligheten för offentliga och kommersiella funktioner mot Skärgårdsvägen, vilket skulle kunna skapa en mer levande och trygg miljö.

Övrigt

Inom området finns befintliga luftledningar som måste flyttas om den föreslagna bebyggelsen Skogsbyn ska kunna förverkligas.

Vattentornsberget

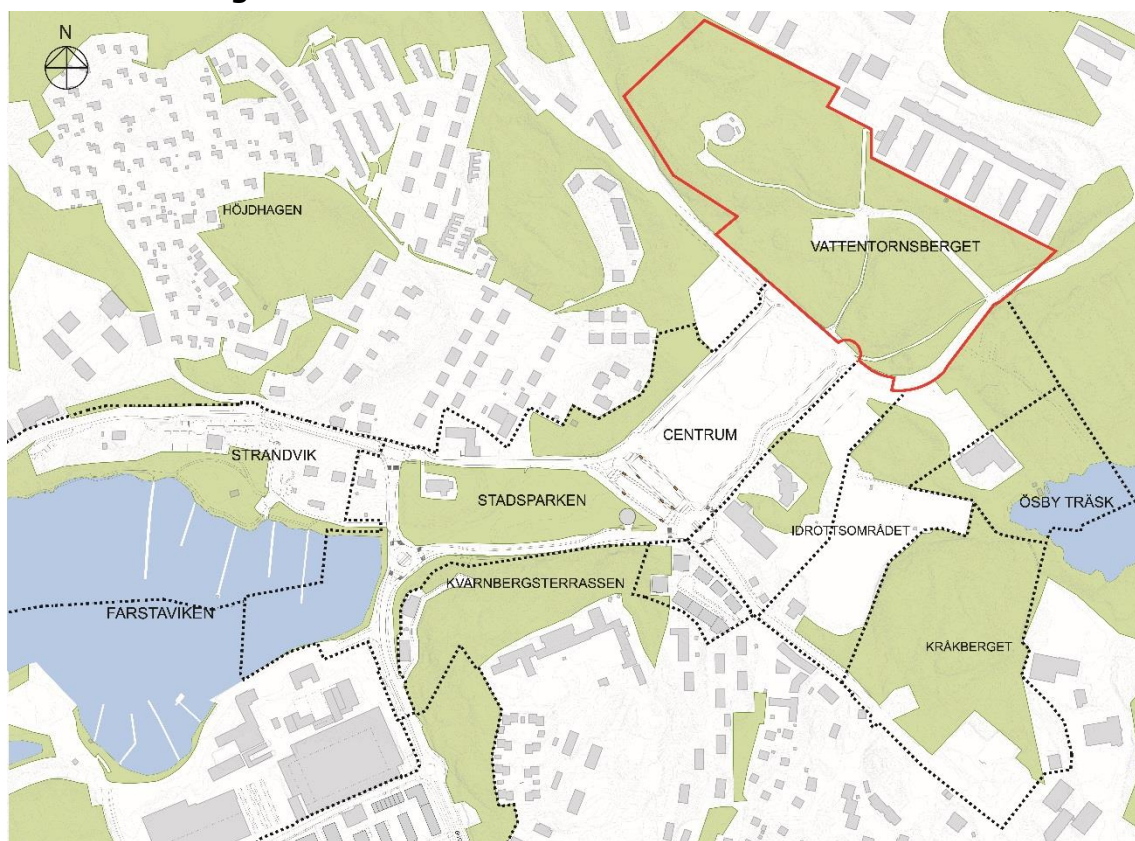


Bild 8. Detaljplan för Vattentornsberget.

Syfte

Detaljplaneområdet för Vattentornsberget har en kuperad och rik naturmiljö som detaljplanen ska verka för att bevara i samband med att nya bostäder tillskapas. Området

har fått sitt namn från vattentornet som ligger högt beläget på berget. Exploateringen på Vattentornsberget syftar till att skapa en attraktiv bebyggelse som länkar samman Munkmora med Gustavsbergs centrum och bildar en trygg och trivsamt boendemiljö. Detaljplanearbete för Vattentornsberget har tidigare påbörjats men bordlades år 2012 innan förslag till detaljplan togs fram.

Förslag Mandaworks/Adept



Bild 9. Vattentornsberget av Mandaworks/Adept.

Mandaworks har tillsammans med Adept undersökt en högre exploatering om cirka 1300 bostäder på Vattentornsberget med stark koppling till centrum och Munkmora. Förslaget bygger på att behålla en sammanhängande natur och områden med höga naturvärden medan flackare delar bebyggs med bostäder och ett särskilt boende. Även befintliga vägar utnyttjas, bevaras och anpassas. Den föreslagna bostadsbebyggelsen i norr formar nya semi-gemensamma gårdar med befintlig lamellbebyggelse i Munkmora. Tomterna skär sig in i berget och skapar underjordiska parkeringsgarage, parkering i garage eller i annat kvarter. Angöring sker från gator runt kvarter in på gård i de norra kvarteren och från gata in i parkeringshus och vidare upp till gård i de södra kvarteren mot centrum. Varje kvarter består av flera byggnader med varierande höjder och volymer där varje byggnad anpassas till närmiljö och orientering. Tillgänglighet mellan gård och omgivande landskap optimeras.

Förslaget ansågs av bedömningsgruppen vara väl genomarbetat och till stora delar genomförbart. Förslaget anses innebära många fördelar för Munkmora genom bland annat de nya trygga gångstråken som binder samman Munkmora med centrum på ett

naturligt sätt. Den föreslagna bebyggelsen anknyter även till Munkmora med dess struktur och gårdar på ett välgörande sätt som skulle få kvalitetshöjande konsekvenser.

Ny bebyggelse är anpassad för den branta topografin i området på ett smart sätt där höjdskillnader utnyttjas för underjordiska garage under gårdar. Angöring till bostäder bör detaljstuderas inom ramen för planarbetet. Förslaget tar hänsyn till den värdefulla naturen sparar mer öar än stråk av naturen. Konsekvenser för viktiga arter bör beaktas och utredas efter artinventering är gjord. Det finns risk för att den täta kvartersstrukturen medför en risk med mörka gårdar, detta bör studeras närmare i kommande planarbete. Det är bra att förslaget redovisar publika bottenvåningar mot Skeviksgatan men med hänsyn till skyddsavståndet som bensinstationen kräver måste det i detaljplanearbetet studeras hur bebyggelsen kan placeras. Förslaget redovisar en hög exploateringsnivå med hög realism gällande utformning och placering. Exploateringsnivån ska studeras vidare inom ramen av detaljplanearbetet.

Bebyggelse

Med stor varsamhet om träd, berg och grönska ska bergen och naturen fortsatt vara markanta inslag i miljön. De nya bostäderna ska länkas samman med befintlig bebyggelse i Munkmora. Genom ny sammanhållen bebyggelse längs gång- och cykelstråket från centrum upp till Munkmora skapas en trygg och trivsamt miljö och Munkmora blir en naturlig förlängning av den centrala bebyggelsen i Gustavsberg. Inom området finns stora höjdskillnader som ställer stora krav på genomförandet av den nya bebyggelsen, det är t.ex. viktigt att planera för en bra tillgänglighet i området. Detaljplanen ska även omfatta ett äldreboende samt eventuellt nya särskilda boenden. De två stora fastighetsägarna är Värmdö kommun och JM AB, detaljplanearbetet bör därför ske i nära samverkan med JM AB.

Enligt den politiskt tagna inriktningen ska Vattentornsberget bebyggas i huvudsak med lamell- och punkthus som kan kompletteras med radhus eller parhus för att variera skalan i bebyggelsen. Parallella uppdrag har dock föreslagit en annan typ av bebyggelsestruktur i form av semiöppna kvarter. Inom detaljplanearbetet bör bebyggelsens utformning studeras vidare för att avgöra till vilken typologi som passar bäst för området.

Natur

Området är viktigt för grönstruktur och spridningssamband i Gustavsberg och stora delar används flitigt för rekreativa och pedagogiska syften. Skogsstyrelsen har identifierat en nyckelbiotop i östra delen av Vattentornsberget. Arbetet med en artinventering för området har påbörjats och syftar till att erhålla fördjupad kunskap om skyddsvärda och skyddade arters utbredning. Resultatet kommer sedan utgöra underlag för detaljplanearbetet.

Trafik och parkering

Detaljplanen medför en exploatering som ställer högre krav än vad dagens trafiklösning genom Gustavsbergs centrum klarar av. Därför måste det finnas en beslutad och långsiktigt hållbar trafiklösning genom centrum innan detaljplanen för Vattentornsberget antas. I tidigare detaljplanearbete har vägarnas dragning på Vattentornsberget studerats.

Den kuperade terrängen gör att det är svårt att undvika en lutning på mer än 5 procent, vilket skulle innebära stora ingrepp i landskap både vad gäller schaktning och fyllning. Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott tog därför beslut 2011 om att en punktvis lutning på sju procent kan accepteras. Då området är väldigt kuperat kommer parkeringarna i området troligtvis anordnas i garage, men detta är en fråga som måste utredas i detaljplanearbetet.

Föroreningar och risker

Vattentornsberget ligger väldigt nära bensinstationen OKQ8 som medför risker för den nya bebyggelsen. Det finns två riskobjekt som påverkar detaljplaneområdet och som måste beaktas i planprocessen.

De riskobjekt som har identifierats är:

- Utsläpp och antändning av brännbar vätska (transporter till OKQ8).
- OKQ8 – utsläpp av brännbar vätska vid lossning.

Övrigt

Andra frågor som kommer undersökas under detaljplanearbetet är om och hur tillgängligheten till Vattentornet kan utökas. Utredningar som ska tas fram inom detaljplanearbetet är bland annat utredningar gällande markföroreningar, grundläggning, risker, VA-utredning, barnkonsekvensanalys, miljökonsekvensbeskrivning, landskapsanalys, bullerutredning och trafikutredning.

Prioritering & Ekonomi

Gustavsbergsprojektet har en gemensam ekonomi för samtliga detaljplaner och alla kostnader ska bäras inom projektet. Kommunens mark som får nya byggrätter kommer främst att säljas eller upplåtas med tomträtt genom markanvisning, på detta sätt får kommunen in intäkter genom köpeskilling eller tomträttsavgäld.

Planavtal bör upprättas inför planarbetet för att reglera fördelningen av kostnader, alternativt kan avgiften tas in via plantaxa. I tidigare detaljplanearbete i Gustavsbergsprojektet har exploatörerna betalat den faktiska kostnaden för detaljplaneprocessen enligt en procentuell fördelning utifrån den bedömda byggrätten.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator, parker, VA, gång- och cykelvägar samt naturmark i de olika detaljplanerna. Huvudmannaskapet kommer att vara kommunalt vilket innebär ansvar för drift och underhåll av de allmänna platserna. De flesta större gatorna och stråken i Gustavsberg finansieras genom gemensamma anläggningar. Med gemensamma anläggningar avses utbyggnad av anläggningar och utförande av åtgärder som anses vara till nytta för fastighetsägarna inom hela Gustavsbergsprojektet och som därför ska finansieras gemensamt av samtliga fastighetsägare, däribland kommunen. Gemensamma anläggningar omfattar alla detaljplaner inom Gustavsbergsprojektet; Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken, Porslinskvarteren, Strandvik, Idrottsområdet, Kvarnbergsterrassen, Hamnen, Kråkberget, Vattentornsberget och Mariaterrassen.

Utbyggnaden av anläggningar och utförande av åtgärder som anses vara till nytta för

fastighetsägarna inom den specifika detaljplanen finansieras av fastighetsägarna inom just den detaljplanen, t.ex. mindre lokalgator som enbart försörjer bebyggelsen inom den aktuella den detaljplanen.

Enligt förslagen från parallella uppdrag föreslås en högre exploatering jämfört med tidigare studerade bebyggelseförslag. Fler bostäder skulle innebära att infrastrukturen belastas mer, men det ger också bättre ekonomisk förutsättning för finansiering av gemensamma anläggningar.

Kommunen äger stora delar av marken inom detaljplaneområdena. Inom respektive detaljplanearbete måste det avvägas när det är lämpligt, utifrån områdets förutsättningar, att gå ut med en markanvisning. Anvisningarna kommer att gälla både bostadsrätter och hyresrätter. Gustavsbergsprojektets övergripande mål är att minst 20 procent av de nya bostäderna i Gustavsbergs ska vara hyresrätter. Fördelningen måste övervägas utifrån kalkyl och budget för hela Gustavsbergsprojektet. Troligtvis kommer alla fyra detaljplaner innehålla både bostadsrätter och hyresrätter.

Nedan finns en övergripande beskrivning av stora förväntade kostnader samt de kostnader som i dagsläget är svåra att uppskatta inom de olika detaljplanerna.

Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken

Detaljplanekostnaden ska finansieras av Värmdö kommun, AB Nordika och Gustavsberg Ingarö församling. Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken är den detaljplan som innebär flest osäkra kostnader. I Gustavsbergsprojektets budget redovisas därför inte vissa utgiftsposter eftersom att kostnaderna är väldigt svåra att uppskatta i detta läge.

Stora delar av infrastrukturen i denna detaljplan utgörs av anläggningar som kommer nyttjas av hela området och finansieras därför genom gemensamma anläggningar. Detta gäller ombyggnaden av Stadsparken och stora delar av ledningsomläggningar och Stadsgatunätet. Stora kostnader som idag är väldigt osäkra är kostnader för den nya bussterminalen, parkeringskostnader, extra grundförstärkning, sanering av markföroreningar och en eventuell dunkersanläggning i Farstaviken.

Grundläggningsförhållandena i området gör att det är kostsamt att bygga bostäder, gator och garage på stora delar av området, vilket innebär en stor osäker kostnad i dagsläget.

De ekonomiska konsekvenserna gällande kostnader för bland annat nya idrottsanläggningar, rivning av befintlig idrottsverksamhet samt ny infrastruktur bör studeras närmare i lokaliseringsutredningen. Om idrotten inte omlokaliseras kommer en kostnad för byte av kylsystem att krävas så att skyddsavståndet till bostäderna försvinner till Centrum, Kråkberget och inom Idrottsområdet.

Vattentornsberget

Kostnaden för att ta fram detaljplanen för Vattentornsberget ska finansieras av Värmdö kommun och JM. Det finns stora höjdskillnader i området som måste bevakas noga under detaljplanearbetet så att planen går att genomföra på ett bra sätt. I detaljplanearbetet måste man även titta på om det finns ekonomi i att bygga i alla delar

trots de stora höjdskillnaderna.

Kråkberget

Kommunen äger större delen av den obebyggda marken i området medan det främst är flera företag (AB Maskinexport, Åke & Pontus Nylander, Fastighetsaktiebolaget Ösby 1:92) som äger de redan bebyggda fastigheterna. Tillsammans ska alla fastighetsägarna finansiera detaljplanearbetet. Även på Kråkberget finns det höjdskillnader som kan medföra stora svårigheter och kostnader i genomförandet. Om luftledningen måste tas bort tillkommer även en kostnad för detta.

Prioritetsordning detaljplanearbete

Detaljplanen för Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken är pågående, för Vattentornsberget är projektet vilande och för Kråkberget har inte detaljplanearbetet startat ännu. Prioriteringsordningen för de olika detaljplanerna är listad nedan, se även bild 10. Kvarnbergsterrassen var inte med i de parallella uppdragen och har därför inte beskrivits i denna handlingsplan. Kvarnbergsterrassen en väldigt hög prioritet i Gustavsbergsprojektet.

1. Detaljplan för Kråkberget
2. Detaljplan för Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken
3. Detaljplan för Vattentornsberget

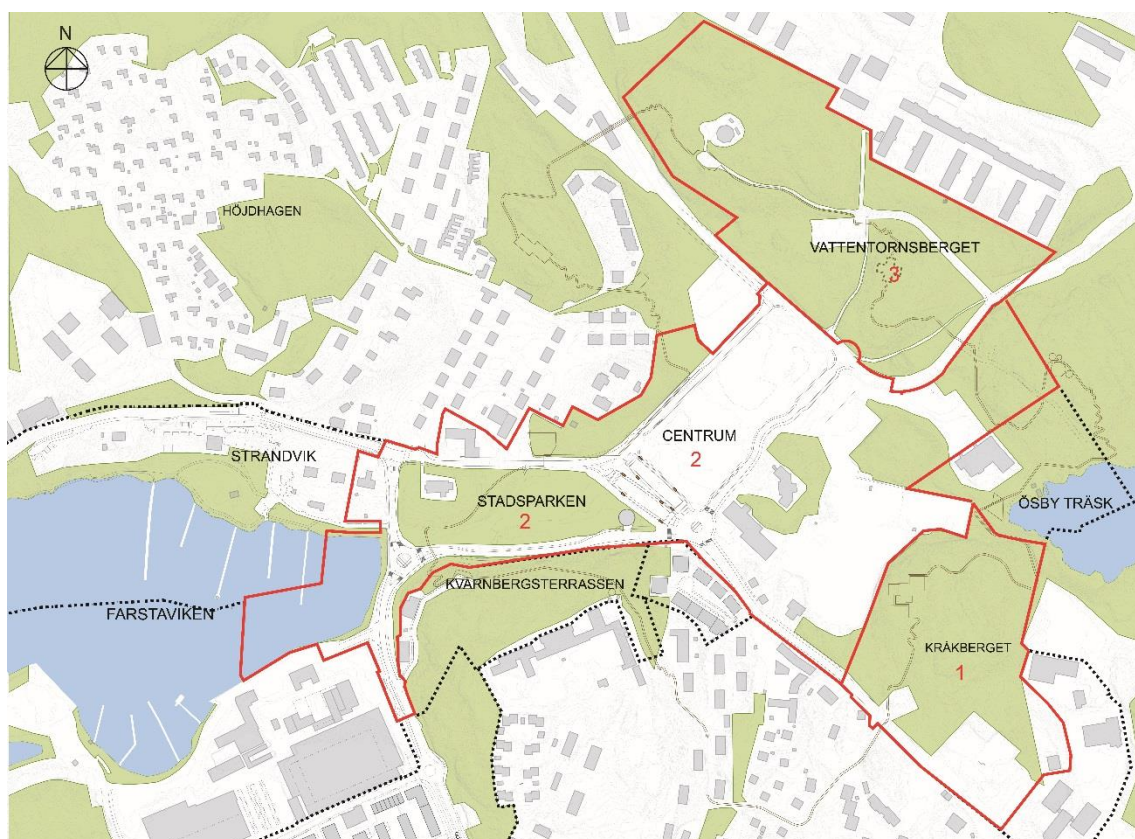


Bild 10. Berörda detaljplaner inom heldragna röda linjer. Preliminära detaljplanegränser.

Kråkberget– Prioritetsordning 1

Detaljplanen för Kråkberget föreslås ha prioritetsordning ett. Kråkberget som detaljplan har minst påverkan på trafikflödena och är därmed inte beroende av Stadsgatunätets utbyggnad. Genom att prioritera detaljplanen får kommunen in intäkter i ett tidigt skede till gemensamma anläggningar.

Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken – Prioritetsordning 2

En lokaliseringsutredning för idrottsverksamheterna föreslås starta omgående. Detaljplanen för Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken föreslås ha prioritetsordning två. Arbetet med detaljplanen har redan startat och kommer att fortsätta under hösten 2016 och pågå parallellt med de andra detaljplanerna. Att detaljplanen behöver prioriteras är till stor del för att i ett tidigt skede säkra en fungerande infrastruktur och trafiklösning för andra delområden inom centrala Gustavsberg. Genom att prioritera detaljplanen för området kan ny bebyggelse, gatustruktur, upprustning av bussterminal, nya torgytor och parkmiljöer tillskapas. Dagens trafiksystem kommer tidigt att bli överbelastat med den trafikökning som en inflyttning i områden norr om Centrum skulle innebära. I takt med att fler människor flyttar in i de norra delarna av Gustavsberg kommer det också bli svårare att anordna fungerande provisorium under byggtiden för bil- och busstrafik.

Centrum och Stadsparken föreslås till en början ingå i samma detaljplan då de i mycket hög grad är beroende av varandra framför allt vad gäller trafiklösningen. I ett senare skede föreslås att dela upp dem i två olika detaljplaner. Det är dock väldigt viktigt att trafiklösningen säkras i båda detaljplanerna samt att temporära lösningar för bussar och biltrafik övervägas noggrant. De båda detaljplanearbetena bör också löpa parallellt med varandra i så stor utsträckning som det går då infrastrukturen är beroende av ett helhetsgrepp. Detaljplanen för Stadsparken kommer troligtvis gå fortare att få klar jämfört med detaljplanen för Gustavsbergs centrum.

Arbetsprocessen kommer med stor sannolikhet ta längst tid av de alla detaljplanerna på grund av de komplexa förutsättningarna. Detaljplaneområdet är väldigt stort och innehåller stora delar av den mest centrala och viktiga infrastrukturen, vilket gör att det är angeläget att hålla tidsramen för projektet. Samtidigt är det av stor vikt att göra noggranna övervägningar så att någon viktig faktor inte glöms bort eller förhastas.

Detaljplanen skulle även kunna inkludera marken vid OKQ8 om det vid senare tillfälle bestäms att även detta område ska exploateras. Det finns en stor förväntan på brygganläggningen i den inre delen av Farstaviken. Om detaljplanearbetet av någon anledning inte håller tidsramen bör det övervägas om en särskild detaljplan kan göras för att möjliggöra denna anläggning.

På grund av detaljplanens storlek och komplexitet så är det troligt att detaljplaneprocessen kommer att behöva ta lite tid. Många intressenter och sakägare kommer att behöva involveras, ett stort antal utredningar kommer att behöva utföras och ett stort antal synpunkter kan väntas i planprocessen.

Vattentornsberget – Prioritetsordning 3

Detaljplanen för Vattentornsberget föreslås ha prioritetsordning tre. Vattentornsbergets exploatering är beroende av det nya Stadsgatunätet för att klara den ökade belastningen exploatering innebär för kommande trafiklösning.

Preliminär tidplan

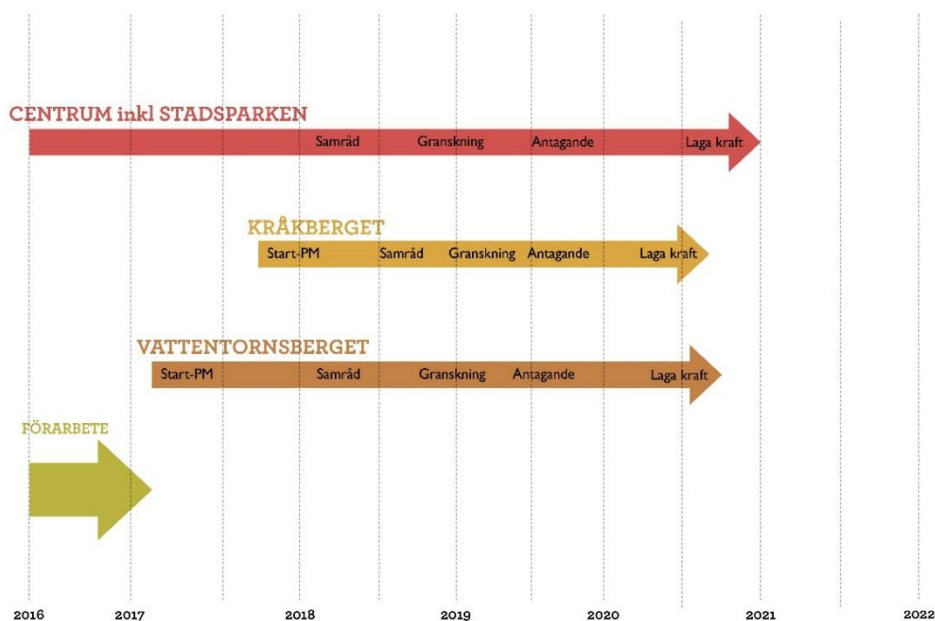


Bild 11. Preliminär tidplan med olika skeden i detaljplaneprocessen.

Gustavsbergs centrum inklusive Stadsparken

Vår 2018	Samråd
Vår 2019	Granskning
Höst 2020	Antagande
Höst 2021	Laga kraft

Kråkberget

Vår 2017	Start-PM
Vinter 2017/ 2018	Samråd
Sommar 2018	Granskning
Vinter 2018/ 2019	Antagande
Vinter 2019/2020	Laga kraft

Vattentornsberget

Vår 2017	Nytt Start-PM
Vår 2018	Samråd
Vinter 2018/ 2019	Granskning
Sommar 2019	Antagande
Sommar 2020	Laga kraft



Bilagor

Sammanställning medborgardialog
Sammanställning politisk hearing