



Detaljplan för del av Östra Ekedal 1:43 m.fl.
Strandvik
Värmdö kommun

PLANBESKRIVNING, 2015
Antagandehandling, PBL (SFS 1987:10)

Dnr: 11KS/0339
KSPU 2015-10-28



VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	2
Förändringar efter utställning	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenlighet med MB kap 3,4 & 5	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Planeringsförutsättningar	7
Planförslaget	13
Konsekvenser	23
Administrativa frågor/medverkande	25

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Bilagor:

- Illustrationsplan, 150325
- Miljökonsekvensbeskrivning, 150325
- Fastighetsförteckning
- Redovisning av trafikbuller 140311
- Villa Strandvik, Östra Ekedal 1:43, Gustavsberg – Värdebeskrivning och konsekvensanalys av ombyggnadsförslag, 120510
- Trädinventering vid Strandvik, Gustavsberg, 140303
- Dagvattenutredning Strandvik, Värmdö Kommun 14022
- Miljöteknisk markundersökning, 120529
- Sammanfattning av riskbedömning gällande markföroreningar inom parkmark och båtuppläggningsplats vid Strandvillan i Gustavsberg, 130423
- Strandvik i Gustavsberg, Kulturhistorisk Byggnadsinventering inför Detaljplanläggning, Värmdö Kommun 111111
- Naturvärdesinventering, inför detaljplan för Strandvik Gustavsberg, 061003
- Samlad bedömning, Markföroreningar centrala Gustavsberg och påverkan på Farstaviken och Ösby träsk 131121

Eftersom planärendet påbörjats innan 2 maj 2011 tas detaljplanen fram enligt förfarandet i den äldre Plan- och bygglagen (SFS 1987:10).

Höjder i utställningshandlingarna är i kommunens nya höjdsystem RH2000. Höjder i samrådshandlingarna och i vissa underlagshandlingar är i äldre höjssystem.



Illustration över befintlig och föreslagen ny bebyggelse

FÖRÄNDRINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Parhuset på brända tomten (se illustrationsplan på sid 2.) med tillhörande förrådsbyggnad har flyttats norrut. Hus 4 enligt illustrationsplanen har flyttats ca 2,5m i nordlig riktning. Det östra övergångsstället på Gamla skärgårdsvägen är borttaget. Infarten vid hus rubricerat 3 på illustrationsplanen har breddats för att öka trafiksäkerheten. Plankartan har förtydligats avseende läsbarheten. Bestämmelse ”a” har justerats och gäller byggnader om 25 kvm och mindre. Generella åtgärds mål för markföreningar samt kommunens ställningstagande kring god bebyggd miljö för människors hälsa och säkerhet har förtydligats. Utredningen Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplanläggning, daterad 2011-11-11 biläggs som underlag till planhandlingarna.

BAKGRUND

Hösten 2008 fastställde kommunfullmäktige inriktningen för utvecklingen av centrala Gustavsberg. 2009 upprättades ett program för centrala Gustavsberg och samråd hölls. Synpunkter från programsamrådet har sammanfattats och ligger till grund för en fördjupad inriktning för planeringen av centrala Gustavsberg, som godkändes under hösten 2010.

Detaljplan för Östra Ekedal 1:43 m.fl. påbörjades 2006 men avvaktades i väntan på programarbete och övrig planering för centrala Gustavsberg. JM AB och JM Värmdöstrand AB är markägare. Detaljplanearbetet återupptogs under 2011 och detaljplanen var ute på samråd under 10 veckor hösten 2012. Efter samrådet arbetades planförslaget om för att den tillkommande bebyggelsen bättre skulle anpassas till kulturmiljön. Under våren 2014 beslutade kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott (KSGU 140508 § 14) att detaljplanearbetet för Strandvik skulle upphöra. Kommunen och JM har kommit överens om förutsättningarna för

det fortsatta detaljplanearbetet för Strandvik och detaljplanearbetet föreslås därmed återupptas.

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att ställa ut planförslaget på utställning och godkänner samrådsredogörelsen i maj 2015. Öppet hus hölls på kommunhuset under maj månad där ca 10 personer kom.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

- Möjliggöra ny bebyggelse
- Bevara och skydda kulturmiljövärden
- Tydliggöra och öka kvalitén i allmäntillgängliga strandnära områden
- Bevara båtlivet

Möjliggöra ny bebyggelse

Detaljplanens syfte är att ange förutsättningar och lämplig bebyggelseutveckling för Strandvik direkt norr om Farstaviken i centrala Gustavsberg. Detaljplanen möjliggör en komplettering med ca 60 nya bostäder inom hela planområdet inklusive ombyggnad av Villa Strandvik. En handfull befintliga bostäder ingår också i planen.

Bevara och skydda kulturmiljövärden

Kulturmiljön i planområdet värnas och nytillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till de särskilda värden som miljön besitter. Huvudbyggnaderna på Strandvik, Haga, Franska byggena samt uthus på Haga och Franska byggena bevaras och får särskilda skyddsbestämmelser.

Tydliggöra och öka kvalitén i allmäntillgängliga strandnära områden

Delar av strandstråket är idag otillgängligt. Det väst-östliga parkstråket genom centrala Gustavsberg förlängs och förbättras mot väster med en strandpromenad genom Strandvik. Nya platser för avkoppling och vila skapas längs stranden och i parken med bl.a. plats för utomhusscen och majbrasa. Den gamla trädgården till Villa Strandvik rustas upp.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Planområdet är markerat med vit linje, röd streckad linje avser gällande strandskydd

Bevara båtlivet

Småbåtshamnen i den inre delen av viken är kvar. Ett område för upptagning av småbåtar ska finnas kvar och samordnas med det östvästliga gångstråket.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap, 6 § i miljöbalken ska områden av riksintresse skyddas. Inom planområdet är kulturmiljön av riksintresse och ny bebyggelse medför påverkan på riksintresset. I utformningen av bebyggelse har vikt lagts vid att ta hänsyn till de värden som utgör riksintresset och flera åtgärder medför positiva konsekvenser för kulturmiljön, se vidare i avsnittet om planens konsekvenser.

Bebyggelseförslaget medför positiva konsekvenser för befintliga rekreativvärden och bidrar till att skapa en långsiktigt hållbar samhällsutveckling i centrala Gustavsberg.

I den för detaljplanen upprättade MKB:n har risker för överträdande av miljökvalitetsnormer beskrivits (MB 5 kap). Att det skulle påverka bostäder i planområdet är dock osannolikt, se vidare avsnittet om planens konsekvenser.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i centrala Gustavsberg och består av ett landområde mellan Gamla Skärgårdsvägen och Farstavikens strand samt del av vattenområdet i Farstaviken.

Areal

Totalt är området cirka 10,3 hektar varav 5,3 hektar är vattenområde.

Markägförhållanden

Hela planområdet ägs av JM AB och JM Värmdöstrand AB.

De befintliga byggnaderna inom planområdet hyrs ut till boende och verksamheter. Inom planområdet finns nyttjanderätt för småbåtshamn.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

RUFS 2010

I regionplanen anges centrala Gustavsberg som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan för åren 2012-2030 anger att Gustavsberg främst ska växa i områden med god tillgång till kollektivtrafik och att centrum ska länkas ihop med hamnen och fabriksområdet. Ny bebyggelse ska anpassas till topografin och utformas så att den ger ett samtida avtryck och bildar en helhet tillsammans med den existerande miljön. Farstavikens norra strand ska hållas grön och allmänt tillgänglig med en gångväg. En solbrygga ska anläggas i anslutning till området. Stranden ska även i fortsättningen möjliggöra bryggor för båtklubbar och gästplatser.

Riksintressen

Hela planområdet omfattas sedan 1980-talet av riksintresse för kulturmiljövården då hela Gustavsberg pekades ut som riksintressant med följande beskrivning: *Brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framför allt präglad av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och Kooperationen KF.*

Byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhällets utveckling. Industribyggnader för olika ändamål, där industriprocessens alla led kan följas samt kontorsbyggnader och andra anläggningar för produktionen. Offentliga byggnader samt bostäder av olika typ och för skilda sociala grupper. Planering av utbyggnadsområden från 1930, 40- och 50-talen där denna bygger vidare på den gamla brukskaraktären. I området ingår även: Sommarnejesmiljö med sommarvillor från 1870- och 1880-talen vid Farsta-sundet väster om Gustavsbergs samhälle, som i sin utformning speglar tidens arkitekturströmningar, bl.a. den fornnordiska inspirationen.

Strandskydd

Strandskydd gäller mellan strandkanten och den rödstreckade linjen inom planområdet (se bild på föregående sida). Strandskyddet föreslås bli upphävt inom kvartersmark. Inom allmän plats och i vattenområdet föreslås strandskyddet ligga kvar.

Det innebär att dispens får sökas för åtgärder som så kräver inom allmän plats och i vattnet. Kommunen ansöker hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd i samband med utställning av detaljplanen. Länsstyrelsen ansvarar för upphävande av strandskydd i området. Följande särskilda skäl finns för ett upphävande:

- Området har redan tagits i anspråk.
- Ny bebyggelse på platsen tillgodoser det allmänna intresset att stärka centralorten Gustavsbergs centrala delar för att skapa en sammanhängande tätort med goda förutsättningar för lokal service och kollektivtrafik.
- Bryggområdet och småbåtsverksamhet behöver, för sin funktion, ligga vid eller i vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Planförslaget ger därför möjligheter att uppnå miljöbalkens intentioner rörande strandskyddet.

Även om strandskyddet upphävs i vissa delar av planområdet syftar planläggningen till att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till, och att höja kvaliteten på, strandområdet, samt bevara goda livsvillkor för djur- och växllivet på land och i vatten. Konsekvenserna av planens genomförande i relation till strandskyddet är för friluftslivet positiva och kommer stärka allmänhetens tillgång till strandkanten och ge besökaren upplevelser med vattenkontakt. Konsekvenserna för djurlivet i strandzonen är marginella. I den bebyggda delen består värdena främst av träd i parken, i strandlinjen och längs Ekedalsvägen. Inom ytan som blir kvartersmark tas ett 70-tal träd ner. De flesta träd som står på allmän plats kommer att kunnas sparas.

Bebyggelsen innebär en utveckling av tätortens centrala delar i enlighet med översiktsplanen och RUFS och ger möjlighet att förbättra parkmiljön och tillgången till strandområdet genom ett utvecklat strandstråk, som underlättar tillgängligheten till naturområdet i väster. Samt att ett allmänt gångstråk mellan Solhem och Haga

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

kan tillskapas. Strandviks trädgårdsanläggning, är privatägd och används idag av allmänheten som parkmiljö.

Den mark inom strandskydd, som enligt planen ska bebyggas med nya bostäder, är delvis redan ianspråktagen för bostadsändamål. Tomtplatsen för de västra husen (Solhem) har i äldre kartunderlag en större utbredning än vad fastighetens befintliga gränser idag visar. Se Ekonomiska kartan från 1952 nedan.



Ekonomiska kartan från 1952

Detaljplaner

Marken inom planområdet är inte tidigare planlagd. Den del av vattenområdet som ligger inom fastigheten Gustavsberg 1:7 (den södra delen av vattenområdet) omfattas av stadsplan 9. Övrigt vattenområde är inte planlagt.

Program för detaljplanen

Ett program för detaljplanen för centrala Gustavsberg upprättades under 2009 och godkändes under hösten 2010. Avsikten är att arbeta vidare med planläggningen av centrala Gustavsberg i etapper. Programmet nämner att planarbete pågår i Strandvik och att detta kan fortsätta efter att programsamrådet avslutats.

Programmet beskriver Strandvik som en del av det sammanhängande parkstråket i centrala Gustavsberg och konstaterar att samtidigt som parkstråkets värde ska utvecklas och tillgängligheten förbättras så kan den del av området som ligger närmast Gamla skärgårdsvägen komma att kompletteras med ny bebyggelse. Den gröna och lummiga karaktären,

som är en del av riksintressets värdekärna, ska bevaras och utvecklas.

En målpunkt i form av en brygganläggning ska anläggas i anslutning till stråket. I programmet ges ingen riktlinje för antal bostäder i Strandvik men området uppskattas kunna innehålla 100 bostäder efter planläggning.

Miljöbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om Miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har kommunen inför programsamrådet gjort en behovsbedömning av om bebyggelseutvecklingen inom programområdet kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Kulturmiljö av riksintresse kommer att beröras av förslaget. Även föroreningar och buller medför risk för hälsa och miljö. I kombination med att förslaget innehåller ny bebyggelse gör detta att det finns risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömningen har sammanfattats i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för centrala Gustavsberg med fördjupade bedömningar är upprättad främst avseende; kulturmiljö, bullernivåer, föroreningar och strandskydd.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige har antagit ett inriktningsbeslut för hela centrala Gustavsberg. Beslutet innehåller följande mål:

- Gustavsberg ska i framtiden vara känt för hög klass på arkitektur och design.
- Bebyggelsen ska vara ekologiskt hållbar och varierad i material, skala, gestaltning och upplåtelseform.
- Skapa parker och offentliga miljöer som stimulerar till möten och umgänge.
- Tydliga stråk och entréer ska åstadkommas.
- Området ska vara tryggt och säkert att vistas och röra sig i.
- Ge förutsättningar för stor tillväxt av företagande inom många verksamhetsområden.

- Fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafikstråk i området.
- Arbeta med att sänka parkeringsnormen till 0,8 parkeringsplatser per bostad.
- Arbeta för att begränsa buller vid källan.
- Byggnader av kulturhistoriskt värde bör bevaras och framhållas i stadsbilden.
- Vattentornet och Runda huset ska behållas som landmärken.
- Viktiga identitetsbärare i området bör bevaras, såsom vattenhjulet och stora lummiga träd.

Planförslaget har arbetats fram för att i så hög utsträckning som möjligt uppnå de uppsatta målen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

NATURMILJÖ

Vegetation och rekreation

Planområdet består av ett landområde mellan Farstaviken och Gamla Skärgårdsvägen, som innehåller olika karaktärer bl.a. parkliknande mark, blandvegetation, öppna strandgläntor, vasskantad strandremsa och berg i dagen.

En naturvärdesinventering gjordes 2006. Då identifierades fyra naturvärdesobjekt inom planområdet. Det största objektet ligger i väster, nedanför Haga och Solhem. Där kommer också den största delen av naturen att förbli opåverkad. Naturvärdet är knutet till ekar och tallar. Strax framför Villa Strandvik ligger ett naturvärdesobjekt, en solitär ek som



Planområdet rymmer flera olika naturmiljöer

rekommenderas stå orörd även i framtiden.

De två övriga naturvärdesobjekten utgörs av två trädrader, en med lönnar och en med ekar. Ur naturvärdessynpunkt bör dessa träd också lämnas orörda. Allén med ekar påverkas inte av exploateringen. Målet är även att raden med lönnar ska kunna vara kvar. Dessa står träd dock mycket nära nya ledningsdragningar vilket gör att sättet som ledningar dras fram med blir avgörande för hur träden kommer att klara sig.

Områdets närhet till centrum och koppling till centrala gång- och cykelstråk ger området ett högt rekreativt värde.

Strandviks parkliknande trädgård och naturområdet väster om bebyggelsen har ett rekreativt värde som kan utvecklas. Inom planområdet finns en småbåtshamn. Från nästan hela planområdet har man fina utblickar över Farstavikens vatten och dess södra strand. Ett gång- och cykelstråk längs med Gamla Skärgårdsvägen och ett gångstråk längs med Farstavikens inre strand leder till och från centrum och fabriksområdet.

Mark och geologi

Planområdet sluttar ner mot Farstaviken. Vissa delar är brantare mot vattnet medan andra delar är mer flacka.

Berggrunden inom programområdet för Gustavsbergs centrum består i huvudsak av gnejser. Fyllnadsmassor från porslinsfabriken



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

med bl.a. porslinsrester, slagg och tegel har använts för att fylla ut marken. Enligt översiktlig kartering består de ytliga jordlagren i området av lera och sandig morän (det senare främst runt villa Strandvik). Här och var finns berg i dagen. Morän- och lerlagrens djup är inte utredd.

Det finns låg till normal risk för markradon inom planområdet. Erforderliga radonundersökningar ska utföras i samband med kommande bygglovsprövning.

Planområdet har inte pekats ut som område där risk för skred föreligger i den kommunövergripande bedömningen av skredsriser (Översiktsplan 2030).

Förorenad mark

Kommunen har låtit göra en samlad bedömning av markföroreningar i hela centrala Gustavsberg och påverkan på Farstaviken och Ösby träsk. Inom denna har både äldre utredningar och nya prover inom ramen för detaljplanarbetet sammanvägts. Glas, porslins- och tegelrester har påträffats i flera provtagningspunkter. Inom planområdet visar provtagningar på att det finns tydligt förhöjda föroreningshalter, främst längs strandremsan och endast ställvis inom övriga delar av parken. En riskbedömning med åtgärdsförslag har därför tagits fram för parkområdet. Inom kvartersmarken förekommer främst något förhöjda föroreningshalter i översta jordlagret, förutom vid Brända tomten där zinkhalterna är höga. Vid byggnation kommer en stor del av dessa massor ändå att schaktas bort för att komma ner till rätt schaktnivå. För de förorenade massor som ev inte behöver schaktas bort kommer en riskbedömning och en åtgärdsplan att tas fram.

Vatten

Dagvatten från planområdet tas omhand lokalt genom infiltration i marken eller rinner ut i Farstaviken. Dagvatten tillförs området från norr. En mindre del vägdagvatten förs i en ledning förlagd i Pråmvarvsbacken genom planområdet ner mot Farstaviken.

Farstaviken har genom tiderna tagit emot stora mängder föroreningar från fabriksområdet söder

om viken. Vattenområdet är förorenat och utgör en föroreningskälla.

De enskilt största bidragen till förorening av dagvattnet i området är från Gamla skärgårdsvägen och viss föroreningspåverkan kan förekomma från förorenade jordmassor.

Recipienten Farstaviken är del av vattenförekomsten *Baggensfjärden*.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status och dess ekologiska status är klassad som måttlig. Det bedöms finnas en risk för att kvalitetskraven inom Miljökvalitetsnormerna för förekomsten inte kommer att uppnås under 2015, vilket beaktas i dagvattenutredningen.

Havets högsta högvattenstånd är +1,30 RH2000. Klimat- och Sårbarhetsutredningen har pekat på att en högsta vattennivå kan komma att stiga med ytterligare 0,5 meter. I programskedet definierades att ny bebyggelse inte ska ligga under +2,21 meter över nollplanet. (RH2000) Rekommendationen har därefter skärpts så att ny bebyggelse inte läggs under +2,91 meter över nollplanet (RH2000). Byggrätterna för bostäder inom planen ligger högre än rekommendationen.

KULTURMILJÖ

Landskap

Gustavsberg har tydliga spår av sin historia som ett brukssamhälle med en tydlig funktionsuppdelning mellan de olika bebyggelsedelarna. Strandnära bebyggelse utan en skyddande barriär av växtlighet har historiskt sett inte varit vanlig i Gustavsberg, som i sin helhet inte är stadsmässigt bebyggt. Samhället har en allmän karaktär av hus-i-park med glest placerade och terränganpassad bebyggelse. Stora ädellövträd, framförallt ekar, bidrar till höga kulturvärden i samhället. Det är särskilt områden med sydvända bryn och sluttningar som har bevarade värefulla ekmiljöer.

Bebyggelse

Bebyggelsen på orten präglas av en funktionell och robust planering. I planområdet finns exempel på påkostade bostäder för ägarfamiljen och yrkeskunniga arbetare.

Villa Strandvik (del av Östra Ekedal 1:43)

Den stora putsade villan färdigställdes år 1912 till fabriksägaren Wilhelm och Hilma Odelbergs äldste son Axel Odelberg som sedermera blev teknisk chef på Gustavsbergs porslinsfabrik. Sedan i slutet av 1930-talet har Strandvik använts som både tjänstemannamäss och representationshus för fabriken. Under 1980- och 1990-talet användes byggnaden som brukshotell. Idag har socialtjänsten tillfällig verksamhet i huset. Byggnaden är uppförd i tre våningar med framdragna gavlar åt söder, den ena med välvt takfall och den andra med mansardtak. Mellan gavelpartierna finns veranda och balkong på

samtliga plan. Byggnaden bär tydliga spår av jugend och nationalromantik, byggnadsstilar som var på modet under tidigt 1900-tal. Den bär också spår av lokala byggnadstraditioner. Villan är i stort oförvanskad exteriört sedan 1911. Ett antal förändringar skedde under 1950-talet då bland annat vinterträdgården togs bort och bottenvånings mittenparti fick perspektivfönster. Utöver detta har en brandtrappa tillkommit och två takfönster har tagits upp. Byggnaden omges av en stor trädgård med vattenkontakt. Strandvik är av sådant kulturhistoriskt omistligt värde som avses att skyddas i Plan- och bygglagen 8 kap 13 §.



Villa Strandvik i befintligt skick; fotografier från 2011.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Haga (Östra Ekedal 1:118)

Haga uppfördes 1878 som flerbostadshus åt fabriken anställda. Det är byggt i 1 ½ våning och är klätt med både stående och liggande träpanel. I liv med fastighetsgränsen åt väster står en förrådslänga. Haga har ett för Gustavsberg typiskt utseende. Som arbetarbostad speglar det arbetarnas villkor vilket är en viktig del av förståelsen av orten. Hagas mangårdsbyggnad är av sådant kulturhistoriskt värde som avses att skyddas i Plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Franska byggena (Östra Ekedal 1:49)

Franska byggena består av tre röda tegelhus varav ett ligger norr om Gamla Skärgårdsvägen (utanför detaljplanen). Husen är 1 ½ och 2 våningar höga med den lägre huskroppen i vinkel. Taken har flack lutning och samtliga hus har två skorstenar. Huset på Ekedalsvägen 4 (Östra franska bygget/Fridhem)



Franska byggenas förrådsbyggnad



Västra franska bygget

är äldst och uppfördes 1873. Grannhuset (Västra franska bygget) stod färdigt 1875. De uppfördes som bostäder för yrkesskicklig arbetskraft. De var för tiden ovanligt rymliga. Deras placering med stora trädgårdar och utsikt mot vattnet förstärker deras karaktär som mer exklusiva arbetarbostäder. Det äldre huset användes under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal som samlingslokal för baptistförsamlingen. Byggnaderna har genomgått få förändringar sedan byggtiden. Entréerna har fått nya dörrar och trappor och skorstenarna som tidigare var klädda i Gustavsbergstegel har klätts in med plåt. Husen hade ursprungligen fem lägenheter vardera men idag rymmer varje hus tre lägenheter. I liv med fastighetsgränsen åt söder står en förrådslänga. Husen tillhör Gustavsbergs äldsta bevarade bebyggelse av sådant kulturhistoriskt omistligt värde som avses att skyddas i Plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Brända tomten (del av Östra Ekedal 1:43)

På tomten låg tidigare ett trähus byggt 1877 och ombyggt 1948. Huset brandskadades år 2002 och resterna revs 2003. Tomten är sedan dess obebyggd.

Solhem

På fastigheten Östra Ekedal 1:117 (kallad Solhem) står en byggnad som uppfördes under 1870-talet som bostad åt en verkmästare. Under början av 1900-talet användes det under en kortare tid som skola. Huset är kraftigt förvanskad exteriört sedan 1950-talet.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Både Gustavsbergs köpcentrum och fabriksområdet med god tillgång till offentlig och kommersiell service ligger inom 5-10 minuters gångväg från bebyggelsen inom planområdet.

Förskolan Blomkulan ligger direkt i anslutning till planområdets östra gräns. Två skolor, Ekedalskolan norr om Gamla Skärgårdsvägen

och Kvarnbergskolan på Kvarnberget ligger i närområdet. Gustavsbergs kyrka med pastorsexpedition ligger strax öster om planområdet.

Sydost om centrum finns Ekvallens idrottsområde med flera hallar, öppna planer och en simhall. Från idrottsområdet når man också naturreservatet Ösbyträsk.

Tillgänglighet

Gamla Skärgårdsvägen och dess parallella gång- och cykelväg löper längs med planområdet. Vegetation och topografi hindrar delvis tillgängligheten för gående till och längs stranden.

I planområdets bebyggda delar är tillgängligheten för funktionshindrade tillgodosedd på en acceptabel nivå men möjligheterna att röra sig ner från Gamla Skärgårdsvägen till Farstaviken försvåras av stora höjdskillnader. Farstaviken och parken nås lättast från öster.

GATOR OCH TRAFIK

Befintligt vägnät

Gamla Skärgårdsvägen går längs med hela planområdet och är en av Gustavsbergs huvudgator.

Inom planområdet finns även en mindre tidigare ej planlagd lokalgata, Ekedalsvägen.

Kollektivtrafik

Gamla Skärgårdsvägen är trafikerad av ett flertal busslinjer mellan Stockholm och Gustavsberg. Dessa linjer har en hållplats inom planområdet.

Gång- och cykelnät

Gamla Skärgårdsvägen utgör en del av det regionala stråken för gång- och cykeltrafik i Gustavsberg. Separerade gång- och cykelbanor finns längs stråket med anslutningar mot olika målpunkter längs vägen. Cykelbanan korsar vägen vid Pråmvarvsbacken.

Parkering

Parkering till bostäderna sker idag vid respektive byggnad i markplan. Angöring och parkering till båtklubbarna sker idag vid vändplanerna i slutet av Pråmvarvsbacken och Ekedalsvägen. Längs Ekedalsvägen finns ett antal parkeringar i höjd med förskolan.

Den kommunala parkeringsnormen för centrala Gustavsberg (där planområdet ingår) är 8 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA bostäder.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar till befintliga hus går genom området. Fastigheterna Östra Ekedal 1:117 (Solhem) och Östra Ekedal 1:118 (Haga) ingår i en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp.

Dagvatten

En dagvattenledning, med dagvatten från en mindre del av Gamla Skärgårdsvägen, går i Pråmvarvsbacken ner till en infiltrationsanläggning i närheten av stranden.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns till Villa Strandvik och Franska byggena som Vattenfall AB ansvarar för.

El

Ledningar tillhörande befintliga hus går genom området. Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare och ansvarar för elnätet inom området.

Tele och data

Teleledningar tillhörande befintliga hus går genom området. Markkanalisation för optofiberledningar finns.

Avfall

Hushållsavfall hämtas med sopbil vid fastigheten. Möjlighet till egen kompostering av komposterbart avfall finns. Övrigt avfall lämnas på återvinningscentraler och miljöstationer, samt på de ställen som förpackningsinsamlingen har insamlingsstationer.

Buller

Längs Gamla Skärgårdsvägen förekommer bullernivåer som överskrider riktvärdena för bostäder och annan bullerkänslig markanvändning. Det innebär även att naturområdet delvis är bullerstört. I och med att området är mycket centralt beläget i kommunen och då det har god tillgång till kollektivtrafik bör principen om avsteg från gällande bullerriktlinjer tillämpas, se vidare avsnittet om hälsa och säkerhet.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Detaljplanen möjliggör att området kan genom nybyggnad och ombyggnad kompletteras med ca 51-59 nya bostäder i flerbostadshus varav ca 4-6 lägenheter är ombyggnad av Villa Strandvik. Ny bebyggelse utgör 6500 kvm BTA. En handfull befintliga bostäder ingår också.

Kulturmiljön i planområdet värnas och nytillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till miljöns särskilda värden (på plankartan reglerat med beteckningen *f*). Särskilda gestaltungsriktlinjer redovisas för de olika byggnaderna. Befintliga huvudbyggnaderna på tomterna Strandvik, Haga och Franska byggena samt befintlig stenmur vid Villa Strandvik bevaras och får särskilda skydds- och varsamhetsbestämmelser i planen (betecknade med *k* och *q* på plankartan). Som grund för skydds- och varsamhetsbestämmelserna för Strandvik har en värdebeskrivning och konsekvensanalys av ombyggnadsförslaget tagits fram.

Natur- och parkmiljön inom planområdet föreslås förbättras och göras mer tillgänglig för allmänheten.

Med souterrängvåning avses våning med minst en frilagd och en motfylld fasad.

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Strandvik

Runt villa Strandvik skapas 47-53 nya lägenheter samt 4-6 genom ombyggnad av Villa Strandvik och resterande i fyra nybyggda flerbostadshus.

De nya flerbostadshusen intill Villa Strandvik består av två byggnadstyper. Närmast villa Strandvik placeras två lägre huslängor, en på vardera sida. Längorna ligger i souterräng och är två våningar mot vägen och tre våningar mot parken. Utanför de lägre längorna placeras högre punkthus.

Punkthusen består av två byggnadskroppar som är något förskjutna från varandra och tre till fyra våningar höga samt en souterrängvåning.



Villa Strandvik med föreslagen ny parkmiljö och flerbostadshus.

Gestaltungsprinciper - huslängorna

- Huslängorna ska ges en enkel form likartad med äldre rustik bebyggelse.
- Sadeltak.
- Fasader av vertikal, målad träpanel i mörkröd matt kulör. Fasadpanel avslutas medvetet mot sockel, fönster och dörrar med träprofiler såsom offerbrädor eller vattbrädor. Träprofiler får plåtskos.
- Sockelvåning putsas.
- "Glasveranda" mot G:a Skärgårdsvägen i fast enkelglaskonstruktion med nätta metall- eller träprofiler.
- Stuprör och hängrännor samt bleck, ståndsivor och övrig plåtgärning i dämpad kulör.
- Balkonger ska utföras invändiga i huskroppen, ej utkragande. Indragna fasader vid balkonger kläs med målad träpanel i bruten och dämpad kulör. Genomsiktliga balkongräcken med tunna metallprofiler. Balkongplattorna ska på synlig kant ha en dämpad kulör, alternativt yta av betong.
- Fönster i aluminium och/eller trä med ytterbågar profilerade med sned, kittfalsliknande fas mot glasytorna. Ytterbågar i dämpad färgskala. Vissa fönster kompletteras med blindade fönsterlufte.
- Entrépartier av fabrikslackerade metallprofiler eller trä.
- Papp yttertak med trekantslist eller plåtklätt yttertak och nätt plåtklädd takfot. Taksprång på långsida med synliga taktassar av trä, om möjligt.
- Kulörer ska vara dova och falla in i grönskan. Ljushetstal enligt NCS-systemet ska vara: för tegel, 0,5-0,7 med påtaglig variation mellan stenarna. För puts, 0,4-0,6. För trä, i kulör lika falu rödfärg med ljushetstal 0,2-0,4.

Gestaltungsprinciper - punkthusen

- Husen ska gestaltningsmässigt delas i två huskroppar åtskilda genom sinsemellan olika fasadmaterial, tegel respektive puts på de högre respektive lägre husdelarna.
- Fasadtegel ska vara rött tegel med ojämn bränning och med slätfog.
- Fasadputs ska vara i dämpad kulör, som väl faller in i kulturlandskapet och vegetationen.
- Socklar utförs materialmässigt likartad de på huslängorna alternativt med tegel.
- Balkonger ska utföras indragna i huskroppen, ej utkragande. Indragna fasader vid balkonger kläs med målad träpanel i bruten och dämpad kulör. Genomsiktliga balkongräcken med tunna metallprofiler.
- Balkongplattorna ska på synlig kant ha en dämpad kulör, alternativt yta av betong.
- Stuprör och hängrännor samt bleck, ståndsivor och övrig plåtgärning i dämpad kulör.
- Fönster i aluminium och/eller trä med ytterbågar profilerade med sned, kittfalsliknande fas mot glasytorna. Ytterbågar i dämpad färgskala. Vissa fönster kompletteras med blindade fönsterlufte.
- Symmetriska, sidhängda tvålufts-fönster utförs som anpassning till områdets tradition.
- Entrépartier av fabrikslackerade metallprofiler eller trä.
- Papp- eller plåtklätt yttertak och nätt plåtklädd takfot.
- Kulörer ska vara dova och falla in i grönskan. Ljushetstal enligt NCS-systemet ska vara: för tegel, 0,5-0,7 med påtaglig variation mellan stenarna. För puts, 0,4-0,6. För trä, i kulör lika falu rödfärg med ljushetstal 0,2-0,4.

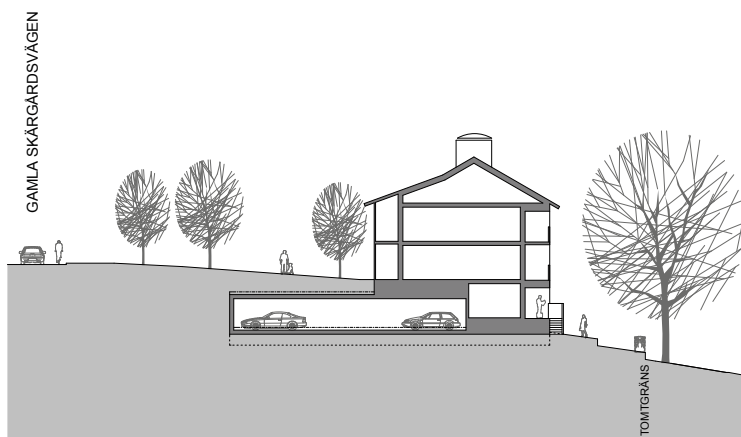


De föreslagna flerbostadshusen vid Villa Strandvik sett från Gamla Skärgårdsvägen



Vy från Farstaviken över Villa Strandvik (i mitten) flankerad av de föreslagna flerbostadshusen.

PLANFÖRSLAGET



*De nya flerbostadshusen vid Villa Strandvik.
Överst: sektion genom huslänga och garage.
Mitten: Fasad på punkthus och sektion genom garage
Nedan: Sektion mellan huslänga och punkthus väster om
Villa Strandvik*



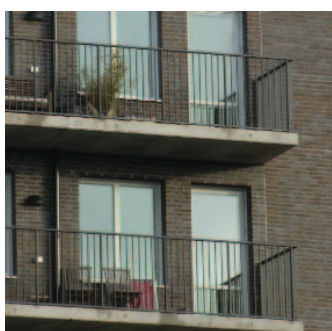
De nya flerbostadshusen med Villa Strandvik i mitten.



Tegel och rödputs kombinerat



Exempel på avslutning av fasadpanel



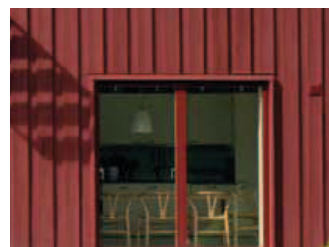
Balkongräcken av enkla massiva metallprofiler



Målad träfasad med guldockrafönster



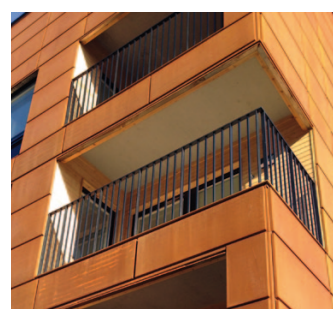
Slätfogade tegelfasader kombineras med engelskt röda putsfasader



Exempel på inramning av fönster



Blindfönster med fyllning av fasadglas



Indragna balkonger

Solhem (Östra Ekedal 1:118)

På Solhem planeras befintligt hus rivas och ersättas med två nya villor. Tomtmarken utvidgas för att också omfatta tillfarten från Gamla Skärgårdsvägen. Villorna ligger i suterräng med 1-3 plan uppbyggda av vardera två huskroppar sammanbundna med en lägre entré. För att så långt möjligt inte skymma utsikten ner mot Farstaviken för fastigheterna på andra sidan Gamla Skärgårdsvägen ligger husen med längdriktning tvärs mot sluttningen. Mot gatan är den ena huskroppen en våning hög och den andra två våningar, mot vattnet är huskropparna två respektive tre våningar höga. Den högsta tillåtna nockhöjden är lägre än taknock på befintlig byggnad.

Gestaltungsprinciper Solhem

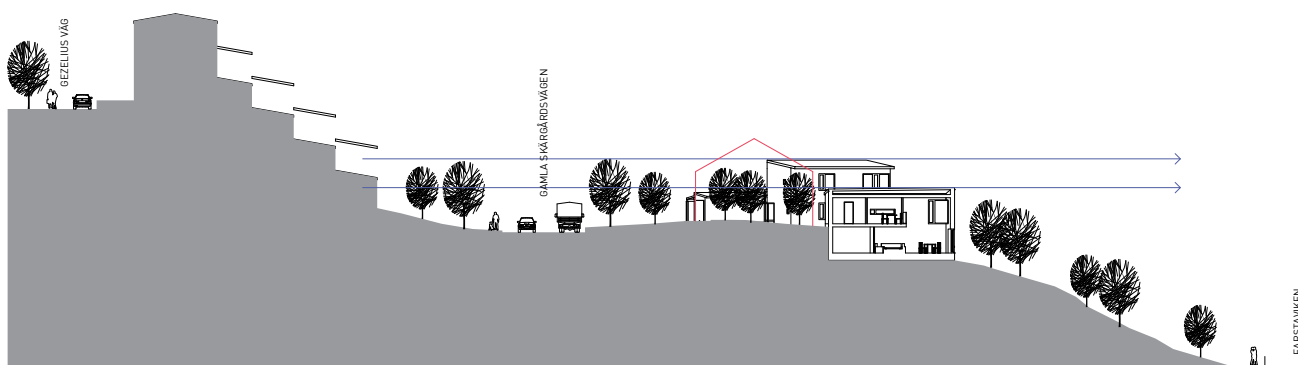
- Dämpade kulörer på tak- och fasadmaterial samt kompletteringar, så att byggnaderna smälter in i landskapet.

Brända tomten (del av Östra Ekedal 1:43)

På den så kallade "Brända tomten" föreläs ett parhus med två våningar i tegel.

Gestaltungsprinciper Brända tomten

- Dämpade kulörer på tak- och fasadmaterial samt kompletteringar, så att byggnaderna väl faller in i kulturlandskapet och vegetationen.
- Släktskap med franska byggena i volymuppdelning och fasadmaterial.
- Så hög sockel av betong eller sten som möjligt utan att ge avkall på tillgänglighetskraven. Sockeln utförs svartmålad eller grå.
- Fasader av rött tegel med ojämn bränning, med slätfog.
- Fönster i aluminium och/eller trä med profilerad ytterbåge i dämpad färgskala. Dörrar i samma kulör som fönster.



De nya bebyggelsen på Solhem ska ligga lägre än befintligt hus (röd profil) för att ge bakomliggande bostäder utsiktsmöjligheter mot Farstaviken



VÄSTERFASAD

SÖDERFASAD

ÖSTERFASAD



De två föreslagna villorna på Solhem. Vy från Gamla Skärgårdsvägen

MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR

Park och trädgård

De gröna ytorna runt Villa Strandvik var ursprungligen en privat trädgård. Med ändrad användning har gränserna mellan trädgård och park blivit otydliga. För den del av trädgården som nu planläggs som park ska tillgängligheten förbättras samt kvaliteterna och särdragen i den gamla trädgårdsanläggningen värnas.

Trädgårdarna som anordnas tillhörande den nya bebyggelsen utgör även en gräns mellan det privata och det offentliga genom exempelvis låg stödmur och vegetation.

Slingrande gångar med stenmjöl, trappor av natursten samt bevarandet av träd ger parken dess huvudkaraktär. Den västra delen av parken gallras för att öppna upp och framhäva värdefull vegetation och parken belyses för ökad trygghet. Scen för framträdanden ska fortsatt finnas och plats för majbrasa skapas. Stenmuren intill Villa Strandvik ska, i den mån det är möjligt, bevaras eller återuppföras. I parken kommer en delvis öppen dagvattenrening anläggas för att ta hand om dagvatten främst från Gamla Skärgårdsvägen. Körbara parkvägar för skötsel och utryckningsfordon ska anläggas för att möjliggöra



De två föreslagna villorna på Solhem. Vy från Fartstaviken.

angöring vid småbåtsbryggorna i väster. En fördjupad trädinventering har gjorts för att identifiera vilka träd som har högt bevarandevärde. Värdefulla träd på kvartersmark skyddas med *n*-bestämmelse i plankartan.

Gestaltungsprinciper för kvartersmark

- Stödmurar utformas omsorgsfullt anpassat till kulturmiljön på platsen.
- Mark ska utformas nära natur- och kulturlandskapet, ej stadsmässigt.
- Så långt möjligt ska mark vara gröngjord (icke-hårdgjord).
- En ridå av träd och buskar ska i görligaste mån återskapas mot Gamla Skärgårdsvägen, genom återplantering av gruppvisa trädplanteringar.

- Inhägnad av trädgårdar sker företrädesvis med gröna buskar och/eller låga kallmurar.
- Gränsen mellan privat och offentlig mark ska vara tydlig. Där trädgårdar och uteplatser möter allmän platsmark (park) utgörs avgränsning av häck, buskage eller staket
- Merparten av befintlig stödmur vid Villa Strandvik ska bevaras eller återuppföras för att bevara karaktären.

Gångstråket

Det öst-västliga parkstråket från Gustavsbergs centrum och västerut förbättras med en delvis ny gångväg genom området och ansluter till dagens stig mellan båtbyggarna och park. En ny allmän brygga anordnas i väster med plats för vila och utblickar över viken. Den västra, otillgängliga delen förbi Haga och Solhem tillgängliggörs genom träspänger.

Naturområdet

Förändringar i naturområdet planeras inte i någon större utsträckning annat än att tillgängligheten ska bli bättre genom delvis nytt och förbättrat gångstråk från parken och västerut. Naturmarken kommer att gallras för att framhäva värdefull vegetation.

Bryggor

Småbåtsbyggarna i inre delen av Farstaviken, vilka ägs av Gustavsbergs båtklubb, befästs genom användningsbestämmelsen *WV – Vattenområde som får överbyggas med brygga*.

Nedanför fastigheterna Östra Ekedal 1:117 (Solhem) respektive 1:118 (Haga) finns sedan lång tid två byggarna för boende i dessa fastigheter. Byggplatserna är säkerställda genom officialservitut. Dessa åsätts också med användningsbestämmelse *WV – Vattenområde som får överbyggas med brygga*. Den allmänna byggan i västra delen säkerställs på samma sätt.

Vid Ekedalsvägens vändplats finns en iläggsramp för småbåtar. Denna kommer att vara kvar och delvis ligga inom gatumark. I anslutning till vändplanen skapas också en byggrätt för förråd

avsett för båtklubben. Byggrätten för förrådet omfattar 70 kvm BYA.

Strandskyddet för förrådet föreslås upphävas och för den nya allmänna byggan kommer kommunen att söka dispens från strandskyddet. Båtklubbens byggarna har dispens sen tidigare och de äldre byggarna vid Haga och Solhem kräver inte dispens.

GATOR OCH TRAFIK

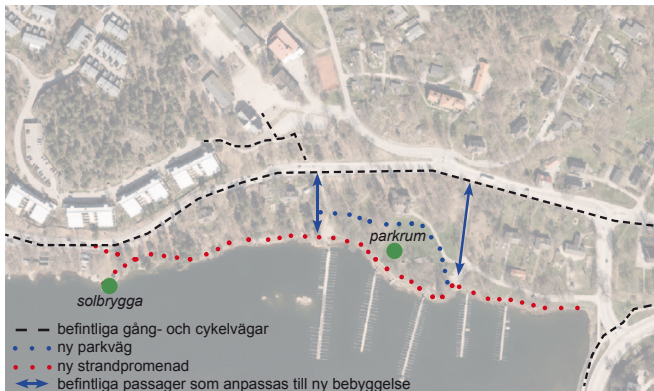
Gamla Skärgårdsvägen kommer delvis byggas om och en cykelbana anläggs på vägens södra sida. En mittrefug anläggs mellan körfälten och den södra busshållplatsen görs om till ”stopphållplats” där bilar och övrig trafik inte kan passera när en buss har stannat vid hållplatsen. Korsningen Gamla Skärgårdsvägen-Höjdagsvägen-Höjdgatan smalnas av. Från Gamla Skärgårdsvägen sker tillfart till villa Strandvik och de kringliggande flerbostadshusen samt till de nya bostäderna på Östra Ekedal 1:117 (Solhem) och befintligt hus på Östra Ekedal 1:118 (Haga)

Ekedalsvägen regleras som lokalgata. Parkeringarna till förskolan Blomkulan sker på vägens södra sida. Vändplanen i slutet av Ekedalsvägen anpassas för att ge plats åt sophämningsfordon och parkering. Från vändplanen nås även den befintliga iläggsrampen. Från Ekedalsvägen sker tillfart till de befintliga bostäderna på Östra Ekedal 1:49 (Franska byggena) samt angränsade ny bostad (på Brända tomten) och till småbåtshamnen. Pråmvarvsbacken ersätts av en gångväg som ansluter till parken med en trappa. Cykeltrafik kommer vara tillåten och en smalare ”serpentinstig” kopplar ihop gångvägen med parken.

Gång- och cykelvägar

Utmed Gamla Skärgårdsvägen finns ett regionalt gång- och cykelstråk. Gångvägen längs vattnet, genom park- och naturmark kommer även att kunna vara cykelbar. För att tillgodose bra kopplingar för allmänheten anläggs nya allmänna gångstråk mellan Gamla Skärgårdsvägen och

vattnet. En av gångvägarna ersätter befintliga Pråmvarvsbacken (se föregående stycke under Gator och trafik). För att säkra ytterligare en framkomlig gångväg mellan flerbostadshusen är ett x-område utmärkt på plankartan. För att säkra en för allmänheten framkomlig gångmöjlighet mellan de nya flerbostadshusen är ett x-område utmärkt på plankartan. Även en enklare gångstig mellan Östra Ekedal 1:117 (Solhem) och Östra Ekedal 1:118 (Haga) skapas.



Figuren illustrerar de föreslagna gång- och cykelvägarna

Gångvägar kommer i huvudsak vara 2,5 meter breda. Stigen längs vattnet och några sekundära stråk är smalare. Räddningsvägen till de västra bryggorna som behöver vara bredare anläggs med körbar överbyggnad.

Parkering

Parkeringar för de nya flerbostadshusen tillskapas i garage och i markparkering. Sammanlagt skapas 45-50 parkeringsplatser inom kvartersmark till lägenheterna varav över hälften i garage vilket uppfyller målsättningen om 8 p-platser/1000 kvm BTA bostäder.

Parkering till övriga bostäder löses i markplan på respektive fastighet. Besöksparkering för parken, båtklubben och förskolan sker mitt emot förskolan och vid vändplanen som byggs om och utökas med 2-3 platser i jämförelse med dagens situation.

Cykelparkeringar anordnas vid Blomkulan samt inom kvartersmark för bostäderna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till befintliga vatten- och spillvattenledningar efter att dessa dimensionerats upp. De vatten- och avloppsledningar som går där nya hus ska placeras kommer att flyttas. Ledningarna läggs i park- eller vägmark, samt på kvartersmark markerat med *u* på plankartan.

Dagvatten

Förutom dagvatten uppkommet inom planområdet tillförs området dagvatten norrifrån. En dagvattenutredning har tagits fram som ligger till grund för det fortsatta arbetet med dagvattenlösningar. Värmdö kommuns dagvattenpolicy förordar att hårdgjorda ytor minimeras, dagvatten separeras så att rent vatten inte blandas med förorenat, samt lokalt omhändertagande av dagvatten. I planområdet bedöms förutsättningarna för infiltration goda. Övrigt dagvatten ska renas innan det släpps ut i huvudrecipienten Farstaviken.

Dagvattenledningen i Pråmvarvsbacken flyttas till *u*-område på kvartersmark och ett dike på parkmark utformas enligt dagvattenutredningen. Denna lösning tar bland annat hand om dagvatten från Gamla Skärgårdsvägen.

Dagvatten ska i första hand tas om hand på den egna fastigheten. När så inte är möjligt kan fastigheten anslutas till kommunens verksamhetsområde för dagvatten och ledas i öppna diken genom parkmark. Diken utformas enligt dagvattenutredningen. Lägen på diken utreds vidare i nästa skede. Takvatten räknas som rent och bör inte blandas med dagvatten från vägar och parkeringsytor.

Förutom dessa åtgärder ska avverkning av större träd undvikas så långt som möjligt, då de har en fördröjande funktion i dagvattenhanteringen.

PLANFÖRSLAGET

Värme

Fjärrvärmeledning finns till Villa Strandvik.
Kapacitet finns för att ansluta ny bebyggelse.

El

En ny nätstation anordnas centralt i området.

Tele och data

Ny bebyggelse ansluts till befintliga teleledningar.
Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till befintligt optofibernet.

Avfall

Gemensamma utrymmen för hantering av hushållsavfall ordnas inom bostadsbebyggelsen vid Strandvik i sophus eller i form av sopkasuner vid fastighetsgräns för övriga bostadsfastigheter. Vid Haga (Östra Ekedal 1:118) och Solhem (Östra Ekedal 1:117) skapas plats för uppställningsficka för sopbil längs med Gamla Skärgårdsvägen. Vändplan för sophämningsfordon ordnas i slutet av Ekedalsvägen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

I dagsläget förekommer föroreningar av ytvattnet i Farstaviken. Varken de existerande småbåtsbryggorna eller den föreslagna bryggpromenaden är avsedd för bad då det skulle medföra högre krav på vattenkvalitén. Räddningsvägar för Hus 1-4 finns på norra sidan av bebyggelsen. Hus 1 och 4 får eventuellt utföras med så kallad brandsäkert trapphus. Trafiken genererar betydande buller (över 55 dBA) För att skapa en acceptabel boendemiljö kommer avstegsfall avseende buller som anges av Länsstyrelsen i Stockholms län tillämpas. Obebyggd del/parkmarken av området närmast vattnet kan drabbas av översvämning vid framtida förändringar. Eftersom sanering av markföroreningar kommer att utföras innan byggnation minskar risken för negativ påverkan på människors hälsa och miljön. Konsekvenser för hälsa och säkerhet beskrivs utförligare i avsnittet om planens konsekvenser och i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning.

PLANENS KONSEKVENSER

Den nu aktuella detaljplanens syfte är att ange förutsättningar och lämplig bebyggelseutveckling för Strandvik. Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan kompletteras med cirka 60 nya bostäder. Flera befintliga byggnader ingår också i planen. Strandpromenaden längs Farstaviken förstärks och förlängs fram till båtklubben/båtupplag. Planområdet omfattar cirka 10,5 hektar, varav cirka 5,2 hektar är vattenområde.

Samlad bedömning

De bedömda konsekvenserna för detaljplanens genomförande vid Strandvik jämförs enligt MKB-praxis med konsekvenserna för ett nollalternativ. Detaljplanens negativa konsekvenser är främst associerade med kulturmiljön med ändrad bebyggelsestruktur och skala.

Dessa negativa konsekvenser står emot de positiva konsekvenserna som detaljplanen kan medföra för rekreation med ökad tillgänglighet till parkmark och vatten längs delar av Farstavikens norra strand, ökad trygghet i parken, skydd av bebyggelse samt skydd av värdefulla träd. Det finns även möjligheter till positiva konsekvenser genom minskade markföroreningar och därmed minskad påverkan på yt- och grundvatten.

Lagskydd

Riksintresse Kulturmiljö

Riksintresse Gustavsberg är ett riksintresse för kulturmiljövården med motiveringen: ”brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet.

Planförslaget kommer att påverka kulturmiljön genom att avläsbarheten i den historiska bebyggelsestrukturen, ett av riksintressets kärnvården, kommer att påverkas negativt. Kulturhistoriskt intressanta byggnader kommer att få en mindre framträdande roll. Flera byggnader kommer dock att påverkas positivt med skyddsbestämmelser i detaljplanen. Viktigt för kulturmiljön och slutresultatet är hur den nya bebyggelsen förhåller sig till den befintliga vad gäller höjder, taklutningar, material, färgsättning m.m.

Det aktuella planförslaget riskerar medföra märkbara till stora negativa konsekvenser på riksintresset Gustavsberg och dess kulturmiljö.

Strandskydd

Inom planområdet gäller det generella strandskyddet om 100 meter vid Farstavikens norra sida. För vattenmiljön gäller dock strandskyddet 100 meter ut i vattnet för Farstaviken. Planförslaget innehåller förslag på att stärka och förtydliga allmänhetens tillgång till strandlinjen och att ge besökaren bättre upplevelser med vattenkontakt. Planförslaget ger därför möjligheter att möta strandskyddslagens intentioner.

Vad gäller lagens syfte att bevara möjligheterna för den biologiska mångfalden, motverkas detta på det sättet att risk finns för att värdefulla ädellövträd inom strandskydd kan komma att avverkas.

Artskyddsförordningen

Av de kända arter som omfattas av artskyddsförordningen, bedöms inga påverkas på ett sådant sätt att den regionala, eller kommunala, populationen hotas.

Miljökvalitetsnormer

Med föreslagna saneringar av markföroreningar förbättras vattenmiljön i Farstaviken. En utökad dagvattenutredning för kvartersmark behövs för att fullt ut bedöma miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Idag överskrids MKN för luft inom länet, orsakad av trafik, på ett antal mycket hårt trafikerade miljöer. Med hänsyn till att trafikbelastningen här är lägre, och att gaturummet är relativt öppet för ventilerande vindar, bedöms preliminärt ingen risk föreligga för att MKN för luftmiljö ska överskridas till följd av förslaget.

Kulturvården

Det aktuella planförslaget ger märkbara till stora negativa konsekvenser för riksintressets värden med ändrad bebyggelsestruktur och skala. Det blir dock positiva konsekvenser med Villa Strandvik, Haga, Franska byggena samt ekonomibyggnader som skyddas.

Naturekreation

Strukturer och tillgänglighet för rekreation stärks med planförslaget genom strandpromenad längs delar av Farstaviken och parkmarken runt Strandvik som tydligt blir allmän mark. Upplevelsevärde kulturhistoria minskar då strukturer och byggnader blir mindre tydliga av ny bebyggelse.

Biologisk mångfald

Små positiva konsekvenser då värdefulla träd ingår i ett mindre område som planläggs som naturmark och enskilda träd i parkmark skyddas. Vissa värdefulla träd kan påverkas negativt av planförslaget.

Vattenmiljön

Farstaviken är en starkt förorenad och påverkad vattenmiljö. Trafikdagvattnet från Gamla Skärgårdsvägen kommer att renas i dagvattentrappa/dammar inom parkmarken innan det når Farstaviken. Det kommer att ge positiva konsekvenser för vattenmiljön i Farstaviken. En utökad dagvattenutredning för kvartermark är nödvändig för att ytterligare minimera påverkan på Farstaviken. Genom ökad aktivitet/båttrafik i viken finns en ökad risk för negativa konsekvenser genom att föroreningar från sedimenten frigörs. Likaså kan markföroreningar tillfälligt frigöras under byggskedet.

Hälsa och säkerhet

Eftersom markföroreningarna kommer att åtgärdas finns det möjlighet till positiva konsekvenser för människors hälsa. Markföroreningar kan dock frigöras vid saneringen och risken finns då att de tillfälligt kan påverka omgivningen.

Nationella riktvärden för buller kommer inte att kunna uppnås för samtliga planerade bostäder. Olika riktlinjer för avsteg från de nationella värdena måste därför tillämpas. Det är inte troligt att det går att tillämpa Boverkets riktlinjer för avsteg, eftersom det inte går att skapa en tyst sida (<45dBA) för alla bostäder. Det bedöms dock vara möjligt att följa "Stockholmsmodellen" för avsteg, där samtliga lägenheter skall ha tillgång till

tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen (avstegsfall B).

Hållbar stadsutveckling

Förslaget utvecklar främst möjligheterna till social och ekologisk hållbarhet, främst med mer tillgängligt strandstråk och förbättrad vattenmiljö. Den ekologiska hållbarheten försvagas dock av att grönytor exploateras, men stärks till viss del genom skydd av naturmark och inmätning och marklov av enskilda träd. Den fysiska hållbarheten stärks genom marksanering som förbättrar människors hälsa. Den ekonomiska bärkraften stärks genom att man utnyttjar befintlig infrastruktur som gynnar den långsiktiga samhällsekonomi.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintliga byggnader och strukturer kvarstår.

Avläsbarheten av kulturmiljön kvarstår men det finns risk för negativa konsekvenser då möjligheterna till skydd för enskilda byggnader minskar.

Inga konsekvenser för naturvärden på land.

Konsekvenserna för vattenmiljön är negativa då dagvattenhanteringen inte förbättras och möjligheterna att sanera markföroreningar minskar.

Risker med föroreningar i mark och vatten kvarstår och därigenom risk för negativ påverkan på människors hälsa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 10 år.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Emilie Hellström, projektledare
Maria Legars, kommunantikvarie
Anna Enberg, landskapsarkitekt
Axel Sirén, arkitekt

Medverkande konsulter

Lars Bergh, arkitekt Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB
Stellan Fryxell, arkitekt Tengbom
Joakim Lindmark, planeringsarkitekt Tengbom
My Ekman, landskapsarkitekt Tengbom
Christer Hallberg, Structor FM Projektutveckling AB

Om inte annat anges är fotografier och illustrationer tagna/framtagna av Värmdö kommun, Brunnberg och Forshed (bebyggelseförslag) eller Tengbom (detaljplan och landskap).

Värmdö kommun,

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Fredrik Cavallin,
Planchef

Stellan Fryxell
Arkitekt, planförfattare



VÄRMDÖ KOMMUN