

DETALJPLAN FÖR
STADSPARKEN (Gustavsberg 2:1 m.fl.)
VÄRMDÖ KOMMUN



PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande

PBL (2010:900)

Dnr: 2018KS/0253

Datum: 2019-10-21

Samhällsbyggnadskontoret

INNEHÅLL

INLEDNING	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANERINGSUNDERLAG	3
PLANPROCESSEN	4
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER	9
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	11
RIKSINTRESSEN	14
STRANDSKYDD	14
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	15
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	17
NATUR OCH MARKFÖRHÅLLANDEN	17
MILJÖKVALITETSNORMER	23
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	29
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	31
RISK OCH SÄKERHET	34
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD	39
VATTENOMRÅDEN	51
STRANDSKYDD	52
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	56
GATOR OCH TRAFIK	60
SOCIALA FRÅGOR	67
TEKNISK FÖRSÖRJNING	69
GENOMFÖRANDE	72
ORGANISATORISKA FRÅGOR	72
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	75
EKONOMISKA FRÅGOR	78
TEKNISKA FRÅGOR	80
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	82
MILJÖKONSEKVENSER	82
SOCIALA KONSEKVENSER	84
FASTIGHETSKONSEKVENSER	84
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	84
BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL	85
BILAGA 2. FASTIGHETSKONSKVENSKARTA	89

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

PLANERINGSUNDERLAG

- Riskanalys avseende transporter och hantering av farligt gods, Brandskyddslaget 2009
- Landskapsanalys Gustavsberg, Tyréns 2009-06-25
- Riskanalys ammoniak Ekvallen, ÅF 2010-06-10
- Riskanalys bensinstation farligt gods, ÅF 2011-05-30
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2011-09-01
- Rapport markföroreningar centrala Gustavsberg, Tyréns 2013-11-21
- PM Geoteknik Centrumdalen, WSP 2014-09-19
- PM Geoteknik Gustavsberg Centrum, Tyréns 2015-09-08
- Trädinventering Gustavsberg centrum, Jacksons Trädvård 2015-09-30
- Barnkonsekvensanalys Gustavsberg, Tyréns 2015-11-20
- Byggnadsinventering Gustavsberg, Sweco 2018-12-21
- Dagvattenutredning Gustavsberg, WRS 2019-02-15
- Rapport Naturmiljö Stadsparken, Värmdö kommun 2019-05-09
- Bullerutredning Gustavsberg Stadsparken, Sweco 2019-06-20
- PM Trafikanalys Centrala Gustavsberg, Sweco 2019-08-13

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.



BAKGRUND

Stadsparken är en del av Gustavsbergsprojektet. Start-PM för Gustavsbergs centrum antogs av kommunstyrelsen 2008. I mars 2015 antogs en ny start-PM för Gustavsbergs centrum då förutsättningar med detaljplanegränser och trafiklösning har förändrats sedan tidigare start-PM antogs.

Under 2016 genomfördes parallella arkitektuppdrag för fyra delområden inom Gustavsbergsprojektet (Dnr 2015/0512) där White arkitekter hade i uppdrag att ta fram en vision för den framtida utformningen av en stadspark. Under 2017 utvecklades Whites vision då Sweco Architects tog fram en programhandling för parken och busstorget. Under 2018 bröts Stadsparken ur dp Gustavsbergs centrum för att bli en egen detaljplan och gå parallellt med dp Kvarnbergsterrassen (Dnr 2018KS/0253).



Figur 1. Översiktsskarta över planområdets lokalisering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en stadspark med intressanta och inbjudande mötesplatser och rum, tillskapa en hållbar dagvattenhantering och sammanhållet grönstråk som kopplar samman hamnområdet med Gustavsbergs centrum. Detaljplanen syftar till att allmänhetens tillgänglighet till Farstavikens vattenområde ska öka genom att tillskapa en strandpromenad längs med Farstaviken med plats för gångstråk och publik verksamhet. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra ett fungerande trafiksystem för hela centrala Gustavsberg och ett busstorg tillskapas som ska integreras i närmiljön på ett naturligt sätt.

Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintlig bebyggelse och möjliggöra ny bebyggelse, i form av samlingslokaler, kontor och öppen förskola. Bebyggelsens skala, placering och utformning ska ta hänsyn till platsens förutsättningar som till exempel den omgivande bebyggelsen och de höga kultur- och naturvärdena.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 §

Plan och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Den förslagna detaljplanen är belägen i centrala Gustavsberg och omfattar parken kring Gustavsbergs kyrka, del av Farstaviken och Kyrkettan. Planområdet är placerat centralt med god tillgång till service, kommunikationer och rekreationsområden (se figur 2).



Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 8 hektar. Planområdet omfattar följande fastigheter och respektive markägare;

- Gustavsberg 1:7, JM
- Gustavsberg 1:182, Värmdö Kommun
- Gustavsberg 1:178, Värmdö Kommun
- Del av Gustavsberg 2:1, Värmdö Kommun
- Del av Gustavsberg 2:2, Värmdö Kommun
- Del av Gustavsberg 2:6, Bonum Bostadsrättsförening Blå Blom
- Ösby 1:1, JM
- Ösby 1:3, Gustavsberg-Ingårö församling
- Ösby 1:5, Gustavsberg-Ingårö församling
- Ösby 1:74, Värmdö Kommun
- Östra Ekedal 1:43, JM AB
- Östra Ekedal 1:54, Värmdö Kommun
- Östra Ekedal 1:264
- Del av Gustavsberg 1:7 (Vattenområde)

Inom fastigheterna i planområdet finns även gemensamhetsanläggningar för vägar och andra rättigheter som är till nytta för brukare utanför området. De redovisas närmare i den fastighetsförteckning som upprättats i samband med detaljplanen.

Allmän plats, kvartersmark och vattenområden

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen i en detaljplan, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggningen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Av detaljplaneförslaget ska det framgå om ett visst område utgör:

- Allmän plats, område för allmänt nyttjande och som är allmänt tillgängligt, t.ex. gator, torg och parker.
- Kvartersmark, dvs. områden för enskilt nyttjande och bebyggande
- Vattenområde, t.ex. hamnar och badplatser.

Dessutom ska detaljplanen ange:

- Huvudmannaskap för allmänna platser - kommunalt, delat eller enskilt.
- Användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.
- Användningen av kvartersmark och vattenområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

Översiktsplan

Enligt Översiktsplanen är nedanstående mål för Gustavsbergs utveckling:

- Alla boenden ska ha närhet till naturen. Gröna stråk och kilar är särskilt viktiga att bevara.
- Centrala Gustavsberg ska utvecklas till ett trivsamt kommuncentrum med handel, service, arbetsplatser, kultur, idrott och bostäder.
- Centrum, hamnen och fabriksområdet ska bilda en enhet genom etablering av fler bostäder och arbetsplatser och attraktiva parker.
- Gustavsberg ska växa främst i de delar där det finns god tillgång till allmänna kommunikationer.
- I centrum och Fabriksstaden ska en tätare och mer stadslik bebyggelse utvecklas. Bostäder med varierade storlek och upplåtelseform planeras.
- Bebyggelsen ska anpassas till topografin och möjlighet till punktvis förtätning tas tillvara.
- Den nya bebyggelsen ska hänga ihop med den redan existerande, så att området uppfattas som en helhet.
- Gamla industri- och bruksmiljöer av riksintresse ska skyddas från åtgärder som påtagligt skadar intresset.
- Fler arbetsplatser ska tillkomma i Gustavsberg
- Vägnätet ska utformas så att trafiken snarare sprids än kanaliseras till en led

Enligt gällande översiktsplanen 2012-2030 ingår planområdet inom riksintresset och lokala intresset för kulturmiljö, Gustavsberg. Enligt översiktsplanen ska gamla industri- och bruksmiljöer av riksintresse och lokalt intresse skyddas från åtgärder som påtagligt skadar intresset. Det rekommenderas att ny bebyggelse anpassas till skala, utseende och färgsättning, men tillåts utgöra avtryck i samtiden. I anslutning till kyrkomiljöer bör stor restriktivitet för ny bebyggelse iakttas.

Grönstrukturplan

Enligt Gustavsbergs grönstrukturplan från 2014 är området utpekat som större värdefull ekmiljö samt grönområde i behov av utveckling. Enligt grönstrukturplanen har ekmiljöerna i Gustavsberg ett mycket stort regionalt intresse för naturvård, landskapsbild och kulturmiljön. Enligt grönstrukturplanen ska de befintliga ekarna i centrala delar fortsatt bevaras och vara synliga i stads- och landskapsrummet.

Program för centrala Gustavsberg (2010)

Ett program för detaljplan för centrala Gustavsberg upprättades under 2009 och godkändes under hösten 2010. Avsikten är att arbeta vidare med planläggningen av centrala Gustavsberg i etapper. En etapp är det område som omfattas av denna detaljplan.

Programmet innehåller en tydlig ambition att stärka det centrala parkstråket där Runda huset ska utgöra ett blickfång med en obruten siktlinje mot Farstaviken. Kyrkan ska fortsatt vara ett tydligt landmärke. Gustavsbergs allé ska få en mer stadsliknande karaktär med bl. a längsgående trädplantering. Platsen längst in i Farstaviken ska tillsammans med parken utvecklas till ett sammanhållet aktivitetsstråk med publika byggnader där ytor för lek och avkoppling vävs samman med det centrala stråket genom centrala Gustavsberg. Gamla Skärgårdsvägen öppnas för trafik men där tydliga platser skapas intill de publika byggnaderna där trafiken ska ske på gångtrafikanternas villkor.

Gällande detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare planlagt och planområdet berörs av sex gällande detaljplaner (se tabell nedan). Det är endast en del av vattenområde vid Farstaviken och en del av gatan i korsningen Värmdögatan/Gamla Skärgårdsvägen samt fasigheten Östra Ekedal 1:54 som inte är planlagd sedan tidigare. Genomförandetiden har löpt ut för alla detaljplaner förutom för detaljplan 194 – Gustavsbergs 2:5 (Mariaterrassen), där genomförandetiden löper ut 2022-01-10.

Detaljplan	Laga kraft	Markanvändning
Stadsplan 4 Gustavsbergs samhälle	1965-02-24	Allmänt ändamål [A]
Stadsplan 9 Gustavsberg 1:6 och 1:7	1969-01-20	Vattenområde [V]
Stadsplan 27 Gustavsberg 2:1 och Ösby 1:1	1983-02-22	Park/Plantering, Gata/Torg och Allmänt ändamål [A]
Detaljplan 96 Gustavsberg Hamn	2002-07-25	Centrum [C], Huvudgata, Torg, Vattenområde [W ₁]
Detaljplan 148 Ebbalundsområdet	2005-11-30	Lokalgata och Bostadsändamål [B]
Detaljplan 194 Gustavsberg 2:5	2012-01-10	Bostadsändamål [B]

Tabell 1. Gällande detaljplaner inom planområdet.



Figur 3. Gällande detaljplaner inom planområdet.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Inriktningsbeslut för planering av centrala Gustavsberg (2008)

Kommunfullmäktige beslutade 2008 om 17 utgångspunkter för utvecklingen av Gustavsberg. Beslutet innehöll följande utgångspunkter;

- Gustavsberg bebyggelse utgör till stora delar ett rikt kulturarv att känna stolthet för, att aktivt vårda och bygga vidare på. 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 trivsamtätort med ett riktigt 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 centrala delar kan bebyggas med drygt tusen nya bostäder. Inriktningen "inifrån och ut" bör beaktas. Tusen nya bostäder kan också skapas i fabriksområdet. Tempo och detaljer beror på konjunktur och bostadsmarknad med mera.
- Gustavsbergs centrum ska främst innehålla dagligvaruhandel för ortsborna. Lokaler för vård, kultur, utbildning och kontor med mera ska också kunna finnas. Bostäder ska byggas i centrala lägen. Goda

möjligheter till parkering ska finnas.

- Gustavsbergs hamn kan fortsätta att utvecklas till ett attraktivt turistmål med ateljéer, mässor, restauranger specialbutiker och hotell med mera. Den gamla industrimiljön ska bevaras.
- Gustavsbergs fabriksområde kan omvandlas till bostadsområde i befintliga och nya byggnader. Lokaler för utbildning, utställningar med försäljning, närservice, kontor, hotell med mera kan också inrymmas. Områdets industriella karaktär ska bevaras.
- 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.
- Gustavsbergs inre stränder ska vara tillgängliga för promenader. Farstavikens innersta strand får kaj eller brygga och längs norra stranden anläggs en strandpromenad. Delar av Ösbyrundan görs mer tillgänglig.
- Gustavsberg ska vara väl försörjt med kollektivtrafik och ha en modern bussterminal i centralt läge. Kommunen är öppen för att ett prov med spårbilstrafik görs i Gustavsberg.
- 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.
- Gustavsbergs centrala vägnät ska vara vackert, praktiskt och trafiksäkert utformat. En övergripande lösning för infrastrukturen och parkeringsbehoven måste åstadkommas tidigt.
- Gustavsberg ska vara attraktivt för tjänste- och serviceföretag som söker lokaler.
- Gustavsberg ska vara ett kulturcentrum. Musikens hus, Gustavsbergsteatern och Runda Huset ska nyttjas mångsidigt.
- Gustavsberg ska vara ett centrum för idrott och fritidsaktiviteter. Ekvallen, simhallen och Ösby träsk är ett sammanhängande område som kan vidareutvecklas för dessa ändamål.
- Gustavsberg ska vara ett centrum för vård och omsorg med vårdcentral, äldreboende och annan social omsorg.
- 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.

Fördjupad inriktning för planering av centrala Gustavsberg (2009)

Kommunfullmäktige beslutade 2010 en viljeinriktning för centrala Gustavsberg. Enligt den fördjupade inriktningen ska parkstråket mellan fabriksområdet och centrum utvecklas till ett grönt stråk. Norr om Gustavsbergsvägen i anslutning till rondellen vid centrum och öster om Runda huset skapas nya kvarter för bebyggelse. Vid planeringen av den nya bebyggelsen runt centrum ska Runda huset ligga i blickfånget och vara den centrala punkten för den plats som skapas.

En obruten siktlinje mellan Farstaviken och Runda huset kopplar ihop platsen runt Runda huset med det nya parkrummet vid Farstaviken vilket gör Gustavsbergs kyrka och Runda huset till än mer framträdande landmärken. Dagens bebyggelse i och runt centrum är varierad i höjd. De nya byggnadernas höjd kan därför också variera med ett genomsnitt på tre till fyra våningar med någon enstaka uppstickare. Bra kontakt med natur- och parklandskapet ska eftersträvas.

Den fördjupade inriktningen angav även 12 mål och ledstjärnor:

- 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 (0,8 parkeringsplatser per bostad).
- Arbeta för att begränsa buller vid källan.
- Byggnader av kulturhistoriskt värde bör bevaras och framhävas i stadsbilden.
- Vattentornet och Runda huset ska behållas som landmärken.
- Viktiga identitetsbärare i området bör bevaras, såsom vattenhjulet och stora lummiga träd.

Inriktningsbeslut för Stadsgatunätet (2015)

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade 2015-03-25 om trafikprincip för Stadsgatunätet, där Gustavsbergsvägen förläggs ungefär i Bagarvägens nuvarande sträckning och ansluter till Skärgårdsvägen med en ny

cirkulation vid dagens bussterminal. Gamla Skärgårdsvägen möter Gustavsbergs allé med en ny cirkulationsplats. Dagens gata mellan kyrkan och Blomkulan behålls därmed men byggs om för att skapa en lugn trafikmiljö och en naturlig övergång från stadsparken ner mot gångstråken runt Farstavikens båda sidor. Den idag stängda Värmdögatan öppnas för trafik samt att en ny parallell gata till Blekängsvägen anläggs genom Gustavsbergs centrum. Denna gata kan beskrivas som en förlängning av Gustavsbergsvägen som då korsar Skärgårdsvägen och fortsätter upp till Apsviksvägen.

RIKSINTRESSEN

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset avser Gustavsbergs brukssamhälle med dess obrutna industriella verksamhet sedan 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. Området utgör ett lapptäcke av olika arkitektoniska stilar som olika brukspatroner och ägare har infört. Alla speglar sin tid avseende både formspråk och synen på brukssamhället och har bidragit att skapa de årsringar som blivit karaktäristiska för Gustavsberg.

Uttryck för riksintresset: *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

Strandskyddet är upphävt i planområdets landområden genom tidigare planläggning. Strandskyddet är i dag upphävt inom de vattenområden som betecknas med Wb och W1 i detaljplan 96 samt inom strandskyddsområdet i stadsplan 27. Strandskyddet återinträder automatisk när en detaljplan upphävs eller ersätts av ny detaljplan enligt miljöbalken 7 kap § 18g. Det innebär att aktuella planområdet berörs av strandskydd på 100 meter från Farstaviken (mer information se avsnitt *Strandskydd*).

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

Behovsbedömningen

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905) har upprättats. Enligt behovsbedömning antas planens genomförande innebära en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Den samlande bedömningen är att det finns risk för påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) pga. Farstavikens vattenkvalité från dagvatten och markföroreningar, påverkan på riksintresset för kulturmiljövård och landskapsbilden, påverkan på strandskyddets syften, påverkan på naturmiljö och biologisk mångfald pga. eventuella intrång i ädellövsmiljö och mycket gamla träd, påverkan på människors hälsa och säkerhet pga. buller samt på pga. översvänningsrisk och transportled för farligt gods.

Länsstyrelsen har den 16 januari 2019 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram. Länsstyrelsen anser att kommunen har gjort en rimlig och täckande avgränsning för miljökonsekvensbeskrivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Sweco (2019-09-26). Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är den samlade bedömningen att planförslaget leder till märkbara positiva konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild, vattenkvalitet samt små positiva konsekvenser för naturmiljö. Planförslaget bedöms även leda till märkbara negativa konsekvenser gällande översvänningsrisk och buller (läs avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande* för mer information).

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget vara förenlig

med de allmänna hänsynsreglerna (kapitel 2 miljöbalken) och grundläggande bestämmelser för hushållningen med mark- och vattenresurser (kapitel 3 miljöbalken). Riksintressen för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § anses beaktat och planförslaget bedöms inte påverka riksintressets uttryck negativt då den historiska läsbarheten kvarstår och även delvis förstärks.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH MARKFÖRHÅLLANDEN

Natur-, vegetation och djurliv

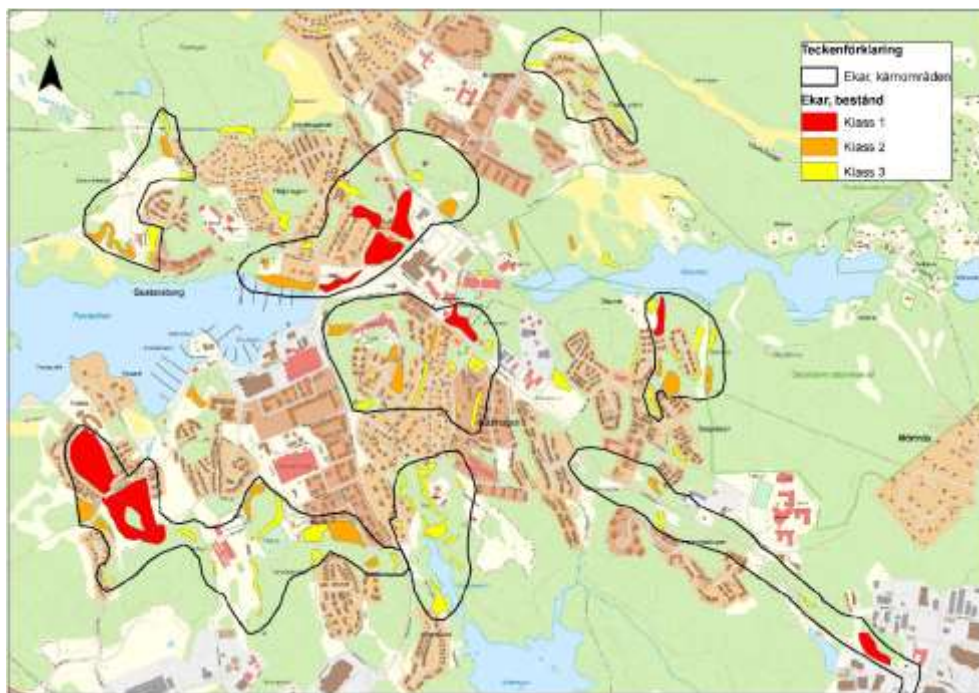
Förutsättningar

Planområdet utgörs främst av parkmark och hårdgjorda ytor i form av vägar, bussterminal och parkering. Inom planområdet finns ingen formellt skyddad natur. Planområdet innehåller dock ett värdefullt bestånd av ekar. Planområdets norra del har därför pekats ut som skyddsvärd trädmiljö av Länsstyrelsen (figur 4).



Figur 4. Stadsparkens planområde innehåller en av Lst utpekad skyddsvärd trädmiljö.

Planområdet ingår i ett kärnområde för ek och innehåller två stycken klass 1 värdekärnor samt flera klassade fristående ekar. Klass 1 värdekärnor bedöms ha väsentlig betydelse för biologisk mångfald med förekomst av jätteträd, död ved och goda spridningsvägar till omgivande ekbestånd. På en del av träden har enstaka naturvårdsarter som ekticka (NT) och sotlav observerats. Kärnområdet ligger mellan Gustavsberg kyrka och vattentornet och är ett större område med åtskilliga jätteträd (träd grövre än 1 m i diameter vid en höjd på 1,2 meter). Längs en sträcka av 500 meter finns minst ett 30-tal ekar med minst en meter i stamdiameter. Naturmark och mindre vägar fyller avstånden mellan jätteträden, vilket gör det lätt för arter att sprida sig emellan.



Figur 5. Gustavsbergs värdefulla ekmiljöer.

Värdekärnan kring Gustavsbergs kyrka består av bruksgräsytor med inslag av gamla, mycket grova ekar, av vilka flertalet är klassade som jätteträd med stamomkrets mellan 3 och 4 meter. Ekarna står öppet och nås av ljus. Eftersom gräsmattorna klipps regelbundet finns det heller inget hot av igenväxning. Träden har en mycket stor betydelse för landskapsbilden. Kryptogamfloran kopplad till gammal ek påverkas troligtvis negativt av utsläpp från trafik i centrummiljön. En annan möjlig negativ faktor är att död ved i form av grenar avlägsnas pga. säkerhetsrisk och nedblåsta grenar bli bortstädade och inte få bidra till den biologiska mångfalden. Vid utformning av parken bör områdets karaktär och örtvegetation bevaras. Skötseln bör begränsas till röjning av sly samt sent slätter.

Områdets andra värdekärna utgörs av en f.d. ekhage med integrerad bebyggelse och ligger öster om Värmdögatan, nordost om kyrkan och nära gamla Gustavsbergs centrum. De medelstora till mycket stora ekarna har sparats och utgör en lummig och grön del av centrala Gustavsberg. De flesta ekarna är vårdade och står på tomtmark. Kronorna är i regel friska och väl utvecklade men åldersröta uppträder i många av de äldsta träden. Inom området finns sex uppmätta jätteträd, från 3 – 4,5 meter i omkrets. En del av området uppvisar en intressant flora med blodnäva, spenört, natt och dag, backskafting, tuvsvingel och parkgröe – de båda senare är gamla kulturrester som härstammar från gräsfröinsåningar kring förra sekelskiftet.



Figur 6. Stadsparkens planområde ingår i ett kärnområde för ek och innehåller två stycken klass 1 värdekärnor samt flera klassade fristående ekar.

Förutom ek innehåller planområdet även ask, lind, lönn, tall, björk, rönn, hagtorn, fågelbär och kastanj. Områdets träd har klassats i fem värdeklasser. Klass 1 bedöms ha högst värde för den biologiska mångfalden och klass 5 har bara ringa värde för den biologiska mångfalden (Figur 7).



Figur 7. Inom planområde finns många träd av olika värde för den biologiska mångfalden.

Utmed Värmdövägen, där den går mot Gamla vägen i norr, finns en lindallé precis utanför plangränsen. Allén omfattas som av det generella biotopskyddet enligt 7 kapitlet 11 § och omfattas även av skydd med planbestämmelse i gällande detaljplan (Dp148).

Enligt artportalen har det observerats fladdermöss kring Gustavsbergs kyrka. Enligt en övergripande rapport *Fladdermössen i Värmdö kommun* (2013), har ett flertal fladdermusinventeringar av Värmdö kommun utförts under perioden juni 2010 till september 2012 i samarbete med WWF, Naturskyddsföreningen, Skärgårdsstiftelsen, Värmdö kommun och fladdermusexpert. Inom planområde har vid en manuell fladdermusinventering tre fladdermusarter rapporterats (nordisk fladdermus, vattenfladdermus och dvärgpipistrell (*Noctula*, 2011)). Fladdermusaktivitet beskriv som tämligen hög. Det finns flera äldre hålträd och byggnader som utgör potentiella koloniplatser. Ingen koloni har dock rapporterats från planområdet. Området utgör tillsammans med det angränsande öppet vattnet en lämplig jaktmiljö för fladdermus.

Förändringar

Den mark som anses hysa höga naturvärden kommer att planläggas som allmän plats [PARK] med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Användningen park används för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. Kvartersmarken invid Gustavsbergs kyrka som hyser höga natur- och kulturvärden kommer att regleras med prickmark – dvs. *Marken får inte förses med byggnader* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st.

Enligt naturinventeringen bör det i första hand tas hänsyn till ekar vid placering av nya byggnader eller vägar. Inga klass 1 och 2 ekar bör påverkas, även klass 3 och 4 ekar bör värnas. I andra hand bör alla övriga klass 2 och 3 bevaras. Inte bara fysisk påverkan av träden och deras rötter men även beskuggning och konstgjord belysning bör undvikas. Enligt Gustavsbergs gröstrukturplan från 2014 har ekmiljöerna i Gustavsberg ett mycket stort regionalt intresse för naturvård, landskapsbild och kulturmiljön. Enligt gröstrukturplanen ska de befintliga ekarna i centrala delar fortsatt bevaras och vara synliga i stads- och landskapsrummet.

Skyddsvärda ekar inom kvartersmark kommer att skyddas med bestämmelsen [n₁] – *Träd ska bevaras. Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fälls ska återplantering göras med samma trädslag och stammen ska tas om hand för att gynna fauna* med stöd av PBL (2010:900)

4 kap. 10 §. Inom allmän plats kommer det att skyddas med bestämmelsen [trä_{d1}] - *Träd ska bevaras. Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fälls ska återplantering göras med samma trädslag och stammen ska tas om hand för att gynna fauna* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Detta regleras även men utökad lovplikt för marklov med [a₁] – *Marklov för fällning av träd* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 14 § 1 st.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

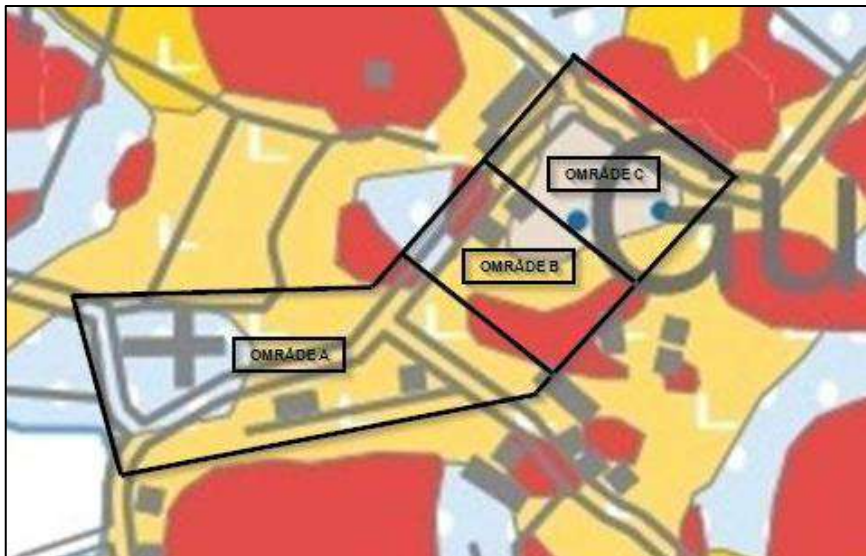
Förutsättningar

Enligt WSP geotekniska utredning från 2014 är marken inom planområdet relativt plan med marknivåer mellan ca +2 och +3 m över nollplanet med undantag för kullen vid Gustavsbergs kyrka där marknivån uppgår till ca +10 meter över nollplanet.



Figur 8. Område för utförd geoteknisk utredningen, WSP 2014.

Enligt den geotekniska utredningen består marken (område A, se figur 9) till största del av postglacial lera med undantag för höjden vid Gustavsbergs kyrka som består av sandig morän. Den översiktliga miljötekniska undersökning som WSP utförde 2011 visar att leran i området stor del är täckt med fyllning med upp till 3 m mäktighet i undersökningspunkterna.



Figur 9. SGUs jordartskarta, Gustavsberg. Källa: PM geoteknik. WSP (2014).

Enligt Tyréns (2014-09-19) geoteknisk utredning (se figur 10) utgörs jorden vid Runda huset överst av ca 2,4–3,4 m fyllningsjord bestående av lera, silt, sand, grus, sten och mullhaltig jord. Fyllningsjorden är utlagd på 2,4–12,4 m varvig lera. Väster om Runda huset har ca 0,4 m lerig gyttja påträffats överst i lerlagret. Lerans mäktighet är som störst på norra sidan av Gustavsbergsvägen och minskar sedan åt söder, väster och öster. I söder är fyllningsjorden utlagd direkt på friktionsjord som vilar på berg. På övrig del av området underlagras leran av friktionsjord på berg. Block har påträffats i fyllningsjorden och friktionsjorden i den södra delen av området. I punkter med bergkontroll har berg påträffats på djupet 5,2–17,6 m under markytan.



Figur 10. Område för utförd geoteknisk utredningen, Tyréns 2014.

Förändringar

Vid ett genomförande av detaljplanen med anläggandet av allmän plats exempelvis ny park, flytt av ledningar, öppen dagvattenhantering, nytt buss-torg och ny trafikstruktur ska hänsyn tas till de geotekniska förutsättningarna. Enligt den geotekniska utredningen som WSP utförde 2014 och Tyréns utförde 2014, rekommenderas att gator, hårdgjorda ytor och ledningar kräver markförstärkning i form av KC-pelare eller påldäck.

Kompletterande undersökning med avseende på geoteknik ska utföras vid vidare detaljprojektering av allmän plats.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas under stycken nedan.

Yt- och grundvatten (inkl. MKN)

Förutsättningar

Farstaviken är recipient för planområdet i dagsläget och kommer även att vara recipient efter planerad exploatering. Farstaviken är en havsvik som har förbindelse med Baggensfjärden, Östersjön, via ett smalt sund. Enligt den senaste statusbedömningen har Baggensfjärden en måttlig ekologisk status (VISS, 2019-06-20). Föregående klassning var otillfredsställande (2013), medan tidigare klassningar har varit måttlig (2007–2011). Statusklassningen 2019 baseras på bl.a. särskilt förorenande ämnen som koppar samt biologiska kvalitetsfaktorer som klorofyll och växtplankton som alla visar på måttligt status. Näringsämnen såsom kväve och fosfor och som bidrar till övergödning visar på otillfredsställande status. Den kemiska statusen uppnår ej god, även om man bortser från överallt överskridande ämnen. Bedömningen av den kemiska ytvattenstatusen är gjord utifrån att kvicksilver, kadmium, bly och tributyltenn-föreningar inte uppnår god kemisk status. Baggensfjärden uppnår inte heller god status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE).

Beslutade miljö kvalitetsnormer för Baggensfjärden är att den ska uppnå en god ekologisk status senast år 2027. Dock bedöms åtgärderna behöva genomföras till år 2021 för att Baggensfjärden ska uppnå god ekologisk status till år 2027. Tidsfristen till år 2027 beror på bedömningen att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Beslutad

miljökvalitetsnorm för kemisk status är att Baggensfjärden ska uppnå en god kemisk ytvattenstatus. För kadmium, bly och tributyltenn finns det en tidsfrist fram till år 2027. För PBDE och kvicksilver gäller undantag från miljökvalitetsnormen att uppnå god kemisk status då det anses vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Dock får nuvarande halter (december 2015) inte öka för PBDE och kvicksilver.

För tillfället pågår arbetet med ett lokalt åtgärdsprogram för Baggensfjärden som strävar till att identifiera och vidta åtgärder för att miljökvalitetsnormen ska kunna uppnås. Enligt en underlagsutredning för åtgärdsprogrammet bedöms det vara möjligt att med rimliga åtgärder uppnå god ekologisk status i Baggensfjärden. Det är dock oklart om det kan klaras till 2027 (Sweco, 2019). Fosforbelastningen till Baggensfjärden kommer huvudsakligen från internbelastningen, d.v.s. gamla synder som sedimenterat på botten och sedan återförs till vattenfasen. För att utreda förbättringsbehovet och där tillhörande åtgärder behövs sedimentprover. Ett fokusområde för åtgärder är bl.a. dagvatten som tillsammans med enskilda avlopp bidrar med 570 kg P/år.

Förändringar

Stadsparken består i nuläget av parkmark, vägar och parkering och markanvändningen kommer att vara ungefär densamma efter planerad ombyggnation. Enligt den övergripande dagvattenutredningen som har tagits fram för centrala Gustavsberg (WRS, 2019-02-15) redovisar den att flödet av dagvatten inte ändras nämnvärt jämfört med dagens markanvändning.

Mängden föroreningar i dagvattnet ökar något på grund av den ökade trafikintensiteten på vägarna. Med införandet av dagvattenåtgärder kan när-salts- och föroreningsmängden minska jämfört med nuläget. Enligt de beräkningar som gjorts i StormTac sker en liten ökning av föroreningar i och med exploateringen i Stadsparken. Räknar man med att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) införs kring Busstorget runt Runda huset, kyrkan och kringliggande kvarter minskas utsläppen jämfört med nuläget. Föreslagen detaljplan bedöms ej medföra att vattenkvaliteten i Baggensfjärden försämras och miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Ämne	Enhet	Nuvarande belastning	Belastning efter planerad exploatering	Belastning efter planerad exploatering med total LOD
P	kg/år	3,3	3,5	2,7
N	kg/år	43	41	35
Pb	g/år	200	200	140
Cu	g/år	560	520	440
Zn	kg/år	1,9	2,1	1,7
Cd	g/år	7,1	8	5
Cr	g/år	180	150	130
Ni	g/år	140	130	100
SS	kg/år	1400	1300	1000
Olja	kg/år	14	14	10
PAH	g/år	11	7,3	5,2

Figur 11. Beräknad teoretisk föroreningsbelastning vid befintlig situation och efter exploatering utan och med reningsåtgärder inom planområdet. Källa: WRS.

Enligt WRS dagvattenutredningen för centrala Gustavsberg har man tagit fram ett övergripande system för dagvattenhanteringen för framtida detaljplaner och bebyggelse. Systemlösningen som föreslås är att så mycket dagvatten som möjligt renas, fördröjs och infiltreras inom planområdena. WRS har utrett ett övergripande system för samtliga detaljplaner inom Gustavsberg. Slår ihop utgående närings- och föroreningsmängder för samtliga planområden inom centrala Gustavsberg efter planerad exploatering minskar mängderna av samtliga ämnen utom fosfor med föreslagna dagvattenåtgärder jämfört med nuläget förutsatt att alla detaljplanerna genomförs. Mängden fosfor som leds ut i Farstaviken via dagvattnet ökar från 10 kg/år till 11 kg/år vilket motsvarar en ökning med 10 %. I beräkningarna är endast rening för tillkommande flerfamiljshus inlagt, d.v.s. rening för tillkommande bebyggelse undantaget tillkommande vägar. Om rening av vägdagvatten införs efter exploatering kommer sannolikt inte heller fosformängderna att öka jämfört med nuläget.

Under rubriken *Hydrologi och dagvatten* nedan beskrivs hur mycket dagvatten som behöver fördröjas inom planområdet samt vilka reningsåtgärder som planeras.

Utomhusluft (inkl. MKN)

Förutsättningar/Förändringar

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luftkvalité att överskridas någonstans i Värmdö. Enligt en kartläggning 2010 visade mätningar/beräkningar dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Mätningar av luftföroreningshalter visar regelmässigt att kvävedioxid (i vissa fall tillsammans med partikelhalterna) är de som ligger närmast att överskrida motsvarande miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormerna för övriga ämnen bedöms uppnå MKN med god marginal i kommunen.

Föreslagen detaljplan bedöms ej medföra att luftkvaliteten försämras i så hög grad att miljökvalitetsnormer överskrids. Det goda kollektivtrafikläget ger goda förutsättningar för resande med buss istället för med bil, vilket kan bidra till att hålla nere tillskottet av luftföroreningar i Stockholmsområdet som den nya bebyggelsen skulle kunna orsaka.

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar/Förändringar

Huvudinstrumentet för att följa miljökvalitetsnormer är åtgärdsprogram. Eftersom Värmdö kommun har färre än 100 000 invånare behöver inget åtgärdsprogram för buller tas fram. Normen för luft följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa från omgivningsbuller. I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

I planarbetet har en bullerutredning (Sweco 2019-06-20) tagits fram. Bullerutredningen beräknar de ljudnivåer som emitteras från omkringliggande vägtrafik och resulterar i ekvivalenta och maximala ljudnivåer över hela området samt fasadjudnivåer på särskilda byggnader. Bullerutredning har även utförts för ett nollalternativ, det vill säga befintlig gatustruktur med uppräknade trafikmängder för prognosår 2050. Enligt nollalternativet blir de ekvivalenta ljudnivåerna mellan 50–65 dB(A) och de maximala ljudnivåerna mellan 60–80 dB(A) i stadsparken (se figur nedan).



Figur 12. Nollalternativ med prognosår 2050.

Det finns i dagsläget två alternativa utformningar av vägnätet kring Stadsparken, utbyggnadsalternativ 1 och 2. Det som skiljer de två alternativen åt är hur gatorna för busstorget utformas, i övrigt har alternativen utvärderats som likadana. Utbyggnadsalternativ 1 och 2 visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir mellan 50–65 dB(A) och de maximala ljudnivåerna mellan 60–80 dB(A) i stadsparken. Bullerberäkningar visar dock att båda utbyggnadsalternativ 1 och 2 lyckas skapa ett större sammanhållet grönområde i centrala Stadsparken med ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) än vad det beräknade nollalternativet på befintligt vägnät visar. För samtliga gatualternativ är det däremot bara mindre delar av Stadsparken som innehåller riktvärdet för parker på 50 dB(A).



Figur 13. Ekvivalent ljudnivå för utbyggnadsalternativ 1 med prognosår 2050.

Bebyggelse på fastigheten Ösby 1:5 kommer förändras. Det planeras inte för några bostäder utan istället verksamheter samt en öppen förskola. Eftersom inga bostäder planeras finns inga krav på fasadnivåer. Då det planeras en

öppen förskola inom Ösby 1:5 finns det däremot riktvärden för ljudnivå på förskolans gård. Inom pedagogisk yta får ljudnivån högst vara 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå på nya förskolegårdar. Resultatet visar att för utformningsalternativ 1 innehålls inte riktvärdet till skillnad för alternativ 2, där riktvärde innehålls inom del av innegården. Enligt bullerutredningen kan bullerskärmar placeras i södra delen och östra delen och på så sätt riktvärdet innehålls för alternativ 1 samt att en större yta innehåller riktvärdet för alternativ 2.

I norra änden av planområdet planeras det på att anläggas en nätstation/transformatorstation. Denna beräknas att antingen ha en effekt på 800 kVA eller 1600 kVA. Beräkningsresultat visar på att en sådan nätstation kan bidra med en ekvivalent ljudnivå på som mest 17 dB(A) på närmaste fasad, som ligger utanför planområdet. Detta resultat bygger på att nätstationen inte är inbyggd. Om stationen byggs in, vilket den kommer göra, kommer ljudbidraget från denna nätstation vara ännu mindre än angiven nivå. Därmed antas det faktiska ljudbidraget från nätstationen som försumbart, dag som natt.

I västra änden av planområdet ligger det idag en förskola vid namn Blomkulan (Östra Ekedal 1:54). Förskolan byggdes innan år 2017 och innefattas således av riktvärden för äldre skolgårdar. I nollalternativet och de två utbyggnadsalternativen överskrider riktvärdet på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå på stora delar av förskolegården. I bullerutredningen rekommenderas att det sker en bullerskyddande åtgärd i form av en 2 m hög bullerskärm, för att riktvärden för äldre skolgård ska kunna hållas. Bullerskärm på 2 meter hög skulle dock påverka gestaltningsmiljö negativt och bidra till en negativ påverkan på kulturmiljö.

Bullerutredningen redovisar även nya trafikstrukturen på bebyggelse utanför planområdet. Enligt bullerberäkningar visar att bostäder på Mariaterassen, söder om planområdet, att vid nollalternativet överskrider 60 dB(A) på fasader som är riktade mot Skärgårdsvägen. För de två utbyggnadsalternativen överskrider 60 dB(A) på samma fasader. För bostadsbebyggelsen på fastigheten Ösby 1:72 beräknas fasadnivåer på bostaden för nollalternativ samt de två utbyggnadsalternativen. I samtliga tre fall innehålls riktvärdet på 60 dB(A).

Föreslagen detaljplan bedöms ej medföra att bullernivåerna försämras i så hög grad att miljö kvalitetsnormer överskrider.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Radon

Förutsättningar/Förändringar

Radonrisken är låg till normal (se figur nedan). Vid ett genomförande av planen ska grundläggning för byggnader där personer stadigvarande vistas, utformas så att strålsäkerhetsmyndigheten och folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids. Radonmätning kan eventuellt krävas vid bygglovsprövning.



Figur 14. Översiktlig radonkartering.

Markföroreningar

Förutsättningar

Tidigare, i samband med detaljplanen för Kvarnbergsterrassen, genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning (2011). I utredningen har provtagning av jord utfördes med skruv på borrhandsvagn i 7 punkter (11W09 och 11W11 – 11W16), den 15 juni, 2011. Provtagning utfördes generellt halvmetersvis eller efter jordartsgränser.

Enligt utredningen visar analyserna på förhöjda halter av PAH-M och PAH-H i 3 prov av 8. Två av proverna är uttagna i samma provpunkt men på olika nivåer (11W09). Halterna ligger mellan riktvärdet för KM (känslig markanvändning) och MKM (minder känslig markanvändning) och ett prov över

MKM. I proverna med högst halter finns porslinskross respektive tegel och glas.

Enligt utredningen visar analyserna på förhöjda halter av metallerna bly och koppar samt enstaka prov med förhöjd halt av zink har påträffats i 4 av 11 analyserade prover. Halterna ligger mellan Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM. En kopparhalt ligger i nivå med riktvärdet för MKM. De förhöjda halterna har påträffats i prover där rester av porslin konstaterats. Resterande prover uppvisar halter under riktvärdet för KM.

I den miljötekniska markundersökningen analyserades även grundvattnet. Enligt utredningen visade grundvattenanalysen halter av alifater, aromater, pcb och klorerade ämnen under respektive analys rapporteringsgräns. Aktuell analys har dock relativt höga rapporteringsgränser och för att utesluta eventuell förorening av klorerade ämnen utfördes en analys specifikt för dessa ämnen. Analysen visar att samtliga analyserade klorerade parametrar understiger respektive ämnes rapporteringsgräns, vilka ligger långt under tillämpliga jämförvärden. Det finns således inga tecken på förorening av klorerade ämnen i grundvattnet.

I grundvattenprovet kan konstateras att uppmätta halter av arsenik, kadmium och bly motsvarar låga halter enligt Naturvårdsverkets tillståndsklasser (rapport 4915), medan zink motsvarar en måttlig halt. Samtliga halter understiger Livsmedelsverkets riktvärden samt Naturvårdsverkets haltkriterier för grundvatten (rapport 5976) som huvudsakligen utgår från skydd av dricksvatten.

Förändringar

Planerad markanvändning med park/lekplats motsvarar känslig markanvändning, KM. Halter över KM har konstaterats varför saneringsåtgärder kan bli aktuellt. Människor kan exponeras vid vistelse inom undersökningsområdet genom direkt intag av jord via munnen, hudkontakt samt inandning av damm och ånga.

Avseende metaller är dock inte exponeringsvägarna för hälsa styrande för riktvärdet utan markmiljön. Med de egenskaper som fyllningen innehar bedöms dock möjligheterna i dagsläget redan begränsade för markmiljön på plats vilket gör att fyllningen utifrån metallinnehåll skulle kunna lämnas kvar inom området. PAH:er har konstaterats i halter över riktvärdet för KM och MKM. För PAH:er är hälsobaserade exponeringsvägar styrande och saneringsåtgärder bedöms nödvändiga. Överskottsmassor som genereras i

samband med exploatering kan inte hanteras fritt eftersom förhöjda halter påträffats.

Sammantaget konstateras att vissa delar av planområdet främst bedöms ha ett saneringsbehov av organiska ämnen (PAH:er) ur ett hälsoperspektiv. Med ovanstående resonemang kan omfattningen av saneringsåtgärderna avseende porslinsfyllningen troligen kunna minskas. Det är dock viktigt att fyllningen med förhöjda metallhalter från porslinsrester inte får vara åtkomlig efter färdig exploatering, utan att exponering hindras genom att förorenad jord i ytan skiftas mot ren jord i de översta ca 0,5-1 m.

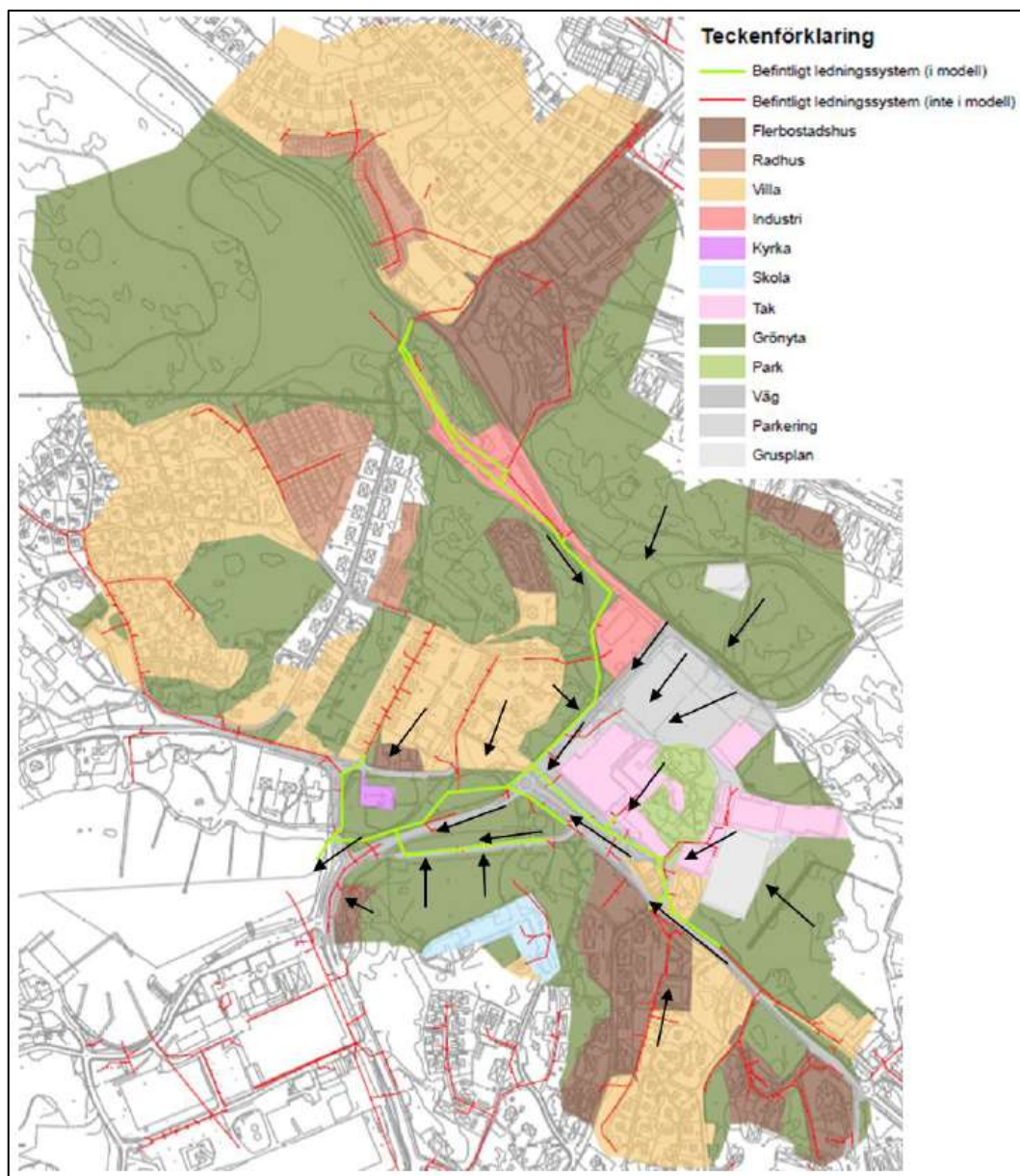
I grundvattenprovet konstateras relativt låga halter, och inga tecken på storskalig påverkan av metaller från porslinsrester i fyllningsjord har kunnat konstateras. Inte heller organiska ämnen i höga halter har konstaterats.

Ytterligare och fördjupade miljöteknisk markundersökning är aktuellt att genomföras vid en vidare projektering av vägar och park. Vid schaktarbete ska *Handbok för schakt i misstänkt förorenad jord inom centrala Gustavsberg* (2013-10-18) användas. Det finns även en upplysningsskyldighet vid upptäck av föroreningar. Skyldigheten gäller för fastighetsägare, verksamhetsutövare eller entreprenörer att meddela upptäckten av föroreningar till tillsynsmyndigheten. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, Bygg- och miljöavdelningen på Värmdö kommun omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

Gustavsberg ligger i en dalgång där dagvatten norr- och söderifrån avrinner mot stadsparken och ut i Farstaviken. I WSP:s utredningar från 2008 och 2014 samt WRS utredning 2019 har hela avrinningsområdet definierats och karterats. Hela avrinningsområdet var 2008 totalt 120 hektar stort och den reducerade ytan 34 hektar. I figur nedan visas avrinningsområdet och dess markanvändning samt delar av dagvattenledningsnätet. De svarta pilarna visar flödesriktningen för avrinningen i de centrala delarna.



Figur 15. Avrinningsområdet Farstaviken.

Det finns idag ett dagvattenledningsnät som avvattnar området, se figur ovan. Norrifrån kommer en dagvattenledning, som går på den södra sidan av Skeviksvägen och förbi centrum. Söderifrån längs Skärgårdsvägen kommer ett annat stråk som vid rondellen i centrum går ihop till en 1400 mm ledning som mynnar i Farstaviken. Den mynnar på nivå -1,47 meter (RH 2000) och har en väldigt flack lutning vilket innebär att den står vattenfylld i princip upp till rondellen vid centrum vid normalvattenstånd, WSP 2011. Enligt WSP:s utredningar är ledningsnätet underdimensionerat. Det finns inga uppgifter om att det sker översvämningar i ledningsnätet.

Fördröjningsbehov

För nulägesberäkningarna har rinntiden för området beräknats till 43 minuter. Enligt beräkningar minskar dimensionerande dagvattenflöden för ett 20-årsregn efter ombyggnation och med klimatfaktor från 390 l/s till 376 l/s för planområdet. Dessa beräknade dimensioner för dagvattenflödena är utan föreslagna dagvattenåtgärder och de lägre flödena beror på förändrad markanvändning.

För att uppnå MKN har exempelvis Stockholms stad antagit en åtgärdsnivå för dagvattenhantering som ska tillämpas vid all nybyggnation och större ombyggnation, för att minska föroreningsbelastningen från dagvatten för att MKN ska kunna följas. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska omhändertas i system på kvartersmark som dimensioneras för en våtvolymer på 20 mm och har en mer långtgående rening än sedimentation.

Förändringar

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas inom den egna fastigheten, på ett sådant sätt att olägenheter inte uppkommer för närliggande fastigheter eller omgivande anläggningar. I stadsparken planeras öppna dagvattenlösningar i form av dagvattenstråk/damm, dike, växtbäddar eller infiltration i grönytor, vilket syftar till att lyfta fram det befintliga flödet från uppströms liggande områden. Den sammanlagda arean för dagvatten dagvattenstråket/damm i parken uppgår till minst 1500 m² med varierande djup.

Växtbäddar och träd i skelettjordar

Dagvattnet från vägarna runt parken har höga halter av näringsämnen och föroreningar i form av partiklar, metaller och näringsämnen. Det dagvattnet ska renas innan det släpps ut. Det kan föreslås lämpligen ske i ett infiltrationsstråk längs med vägen, i skelettjordar eller i växtbäddar. Det ska även ledas till den öppna dagvattenlösningen i parken. Platsen för det nuvarande busstorget är en lågpunkt i nuläget och höjdsättningen bör ses över i det fortsatta projekteringsarbetet.

För areal växtbäddar har 5 och 10 % av tillrinnande reducerad yta beräknats, vilket motsvarar en total yta på 1 380 m² – 2 760 m². Träd som planteras i skelettjordar som utformas med en yta om 15 m³ och 1 m djup kan magasinera ca 5 m³ vatten per träd vilket innebär att det skulle behövas 110 träd.

Planområde	Area	Red area	Växtbäddar		Träd	Damm 2 %
	ha	ha	5 % m ²	10 % m ²	antal	m ²
Stadsparken	6,53	2,76	1 380	2 760	110	+++



Figur 16. Exempel på nedstänkta växtbäddar längs med väg. Foto: WRS.

Dagvattenstråk/Damm i parken

I planförslaget planeras en öppen dagvattenlösning i parken. En öppen dagvattenlösning syftar till att lyfta fram dagvattnet inte enbart i form av rening och fördröjning utan även för den biologiska mångfalden samt för estetiska och pedagogiska värden. I och med att området är flackt och att det inte är önskvärt att pumpa dagvattnet bör vattnet ledas i lågstråket genom parken. Den öppna lösningen kan utformas som ett dike/stråk med meandring, terrassering eller eventuellt en damm i lågpunkten. Det är bra att behålla stadsparken obebyggd i och med att det är en lågpunkt i området där vatten kan samlas vid stora regn utan att skada viktiga byggnader. I detaljplan säkras placeringen av dagvattenanläggningen med bestämmelsen [plac₁] – *Öppen dagvattenanläggning för hantering av fördröjning och rening av dagvatten ska placeras i parkområdet* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st.

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

Förutsättningar/Förändring

Planområdets lägsta områden ligger på +1,65–2,5 meter över havet och den lägsta punkten är vid korsningen Bagarvägen/Skärgårdsvägen. Länsstyrelsen

anser utifrån SMHI:s regionala klimatsammanställning för Stockholms län att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länets kust behöver placeras ovanför nivån + 2,70 meter räknat i höjdsystem RH2000.

WSP har i sin rapport från 2014 gjort en översvämningsskartering, se Figur 17. Den visar vilka markområden som blir översvämmade vid ett visst vattenstånd i Farstaviken. Vid nivåer på + 3 meter är i princip hela dalgången och parkeringen norr om centrum översvämmade. Vid nivå + 2,25 m är lågpunkterna i stadsparken och några delar av parkeringen norr om centrum översvämmade. De nuvarande parkeringarna i den södra delen av stadsparken översvämmas inte enligt den genomförda modelleringen och ligger alltså högre än + 3 meter.

Gamla Skärgårdsvägen och Gustavsbergsvägen ligger högre än omgivande mark och är därmed inte riskutsatta. Det går dock inte att utgå från att bebyggelsen längre upp på land är skyddad, utan vatten kommer att via befintliga ledningar tränga in till de lägre liggande markområdena kring centrum.



Figur 17. Översvämningsskartering. Källa WSP 2014

Befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet ligger ovanför + 2,7 meter över havet och därmed bedöms risken för översvämning av bebyggelse som låg. Stadsparken ska dock fungera som översvämningsyta dvs. sekundär avrinningsyta för området.

Skredrisk

Förutsättningar/Förändring

Delar av planområdet ligger inom aktsamhetsområde enligt SGU:s kartunderlag, vilket innebär att kommunen bör utreda risken för ras och skred vid exploateringar i närheten av strandlinjen. Detaljerade geotekniska utredningar kommer att genomföras efter samråd, då en förprojektering av strand- och gångdäck nere vid Farstaviken kommer att genomföras.



Figur 18. Utepekade aktsamhetsområde för sked i finkornig jordart. Källa: SGU.

Farligt gods

Förutsättningar/Förändringar

Farligt gods är ämnen och föremål som på grund av sina kemiska eller fysikaliska egenskaper kan orsaka skador på liv, hälsa, miljö eller egendom vid transport. Farligt gods kan till exempel ha explosiva, brandfarliga, giftiga, radioaktiva eller frätande egenskaper.

Gustavsbergs Allé/Gustavsbergsvägen, som är beläget inom planområdet, är sekundär transportväg för farligt gods från väg 222 (primär transportväg) till korsningen med Gamla Skärgårdsvägen (se figur nedan).



Figur 19. NVDB Rekommenderade vägar för farligt gods. Källa: Länsstyrelsen.

Brandskyddslaget (2009) har på uppdrag av Värmdö kommun genomfört en inledande riskanalys för programområdet centrala Gustavsberg. Som underlag för den inledande analysen har en inventering gjorts av verksamheter som kan innebära risk mot omgivningen inom det aktuella området. Identifierade verksamheter har översiktligt analyserats avseende möjlig omgivningspåverkan vid en olycka. Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods ska beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från en transportled för farligt gods.

Gustavsbergsvägen/Gustavsbergs allé är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Att vägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods innebär vanligtvis en begränsad trafikfrekvens då det endast skall vara transporter till lokala industrier. Anledningen till att vägen är klassad som sekundär transportled är troligen med hänsyn till de transporter med gasol som förekom till Gustavsbergs porslinsfabrik (AB Gustavsberg).

Transporten av gasol till Gustavsbergs porslinsfabrik har upphört i och med att verksamheten flyttade in i nya lokaler på Ekobacken under 2015. Likaså har Vattenfalls värmecentral flytta, vilket innebär en påtaglig minskning av

risker knutna till farligt gods på Gustavsbergs Allé/Gustavsbergsvägen. Det innebär att det idag enbart sker mindre transporter av farlig gods till Stockholms analytiska lab och AstraCarotene AB på Gustavsbergsvägen. Dessa ligger verksamheter ligger utanför planområdet.

Idag trafikeras planområdet av transporter av farligt gods till OKQ8 och Ekvallens IP som destination. Till OKQ8 transporteras gasol (riskklass 2) samt bensin och diesel (riskklass 3) medan transporten av farligt gods till Ekvallen IP innehåller ammoniak till kylanläggning. Drivmedel och gasol transporteras från väg 222 via Gustavsbergsvägen/Gustavsbergs allé till OKQ8 på Blekängsvägen, vilket innebär att transporter sker genom planområdet. Fordonsbränsletransporter sker två till tre gånger i veckan. Leverans av gasol sker två gånger i månaden på vintern och en gång i veckan på sommaren (Brandskyddslaget 2009). Mängden farligt gods och frekvensen av farlig gods genom planområdet är låg och det bedöms att det inte behövs några säkerhetshöjande åtgärder.

Vid hantering av farlig gods vid OKQ8 är största risken för allvarlig olycka under själva lossningen när stora mängder drivmedel kan läcka ut och sedan antändas. En brand i bensin kan ge upphov till hög värmestrålning mot omgivningen. Även under tankning kan mindre läckage förekomma, dessa medför, på grund av slangbrottskydd och andra säkerhetsåtgärder, att endast små mängder bensin läcker ut. Enligt ÅF (2011-05-30) riskanalys av OKQ8 rekommenderas ett skyddsavstånd på minst 40 meter. Bensinstation är idag belägen cirka 150 meter utanför planområdet och ligger därmed också utanför Länsstyrelsen och Boverkets rekommenderade skyddsavstånd. Planområdet ligger därmed utanför riskavståndet och det bedöms att det inte behövs några säkerhetshöjande åtgärder.

Angående hantering av ammoniak till Ekvallen IP kylanläggningar har ÅF tagit fram en riskutredning (2010-06-10). Ekvallen har tre konstfrusna ytor, en ishall för hockey samt utomhus en bandybana och en hockeyrink. Den gemensamma kylanläggningen för dessa ligger i en separat byggnad nära ishallen. Riskanalysen från 2010 visade en låg risk för brandfara och explosionsfara men eftersom ammoniak är mycket giftigt bör bostäder ej planeras närmare än 100 meter från kylanläggningen. Skyddsavståndet baseras på att dimensionerande skadefall visar på effekter på följande längsta avstånd: 55 meter för allvarliga skador och 120 meter för betydande irritation. Planområdet ligger cirka 140 meter från kylanläggningen. Planområdet ligger därmed utanför riskavståndet och det bedöms att det inte behövs några säkerhetshöjande åtgärder.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Bostäder

Förutsättningar

Inom planområdet finns det inga bostäder. I planområdets norra del ligger Kyrkettan som i gällande detaljplan (dp 148) är planlagt för bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler, handel och parkeringsplatser (BKSH).

I angränsning till planområdet och norr om planområdet ligger bostadsområdet Ebbalund. De första bostadsgatorna utanför fabriksområdet som uppfördes på initiativ av Wilhelm Odelberg var de norra bruksgatorna Grindstugatan, Värmdögatan och Ekedalsvägen. Bostäderna som uppfördes mellan 1873 och 1880, var avsedda för fabriken yrkesskickliga anställda. Bebyggelsen längs Grindstugatan och Värmdögatan placerades i räta led i enlighet med traditionell brukskaraktär. Husen längs Grindstugatan kom att bli samhällets första familjehus för fabriken anställda och med detta skapades uppdelningen av bruket i ett bostadsområde och ett industriområde. Bostäderna uppfördes i 1-1 ½ plan med tomter för odling och fruktträdgård. Under 1900-talets början anlades Skeviksgatan och Höjdgatan som bebyggdes med en förstorad variant av Värmdögatans hustyp. I de södra delarna av området, söder om Gamla Skärgårdsvägen, ligger ett fåtal villor belägna.

Förändringar

I aktuellt planförslag planeras det inte för några bostäder inom planområdet. Fastigheten Ösby 1:5 och delar av Ösby 1:1 ändras utifrån gällande detaljplan och i planförslaget föreslås en markanvändning av samlingslokal, kontor och öppen förskola [C₁KS] i plankartan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 (se förslag avsnitt *Offentlig service & kommersiell service*).

Offentlig service & kommersiell service

Förutsättningar

Runda huset som är beläget söder om Gustavsbergs allé är i gällande detaljplan planlagd för allmänt ändamål. Runda huset uppfördes 1954 som kommunhus men är idag kulturhus med bibliotek. På var sin sida om Gamla Skärgårdsvägen/Värmdögatan ligger Gustavsberg kyrka med tillhörande församlingshem (Kyrkettan).

I planområdet norra del finns en backe med ekar och berg i dagen som kallas Kyrkstallet. Platsen har stora naturvärden och har idag en fungerande,

mindre lekplats och även en äldre timrad stuga som kallas Kyrkstallet. Timmerbyggnaden dvs. Kyrkstallet har fungerat som café under sommaren.

I planområdets västra del ligger förskolan Blomkulan. Blomkulan är en av kommunens förskolor och där cirka 30 barn går. Byggnaden uppfördes 1872 och 1942 byggdes huset om till daghem. Från början innehöll byggnaden både daghem, lekskola samt en liten lägenhet till personal. Daghemmet Blomkulan var det första daghemmet öster om Danvikstull och byggnaden har i över åttio år haft en koppling till barnverksamhet för Gustavsbergsborna. Söder om planområdet, ovanpå Kvarnberget ligger grundskolan Farstaviksskolan - Kvarnberget. I Gustavsberg finns tre kommunala grundskolor och två fristående grundskolor. I Gustavsberg finns även kommunala och privata förskolor samt tre gymnasieskolor.

Öster om planområdet ligger Gustavsberg centrum, där det bland annat finns livsmedelsbutik, systembolag, apotek, bank, kläd- och skoaffär, konditori och restauranger. Väster om planområdet, vid Gustavsbergs hamn, finns förutom den verksamhet som har anknytning till porslinsfabriken även klädaffär, cykelaffär, kaféer och restauranger m.m. Närmaste större köpcentra inom kommunen finns i Charlottendal (Värmdö marknad) som ligger vid väg 222 någon kilometer söder om Gustavsbergs centrum samt Mölnvik (Värmdö köpcentrum) som ligger några kilometer sydost om centrum.

Förändringar

Busstorg

I planförslaget förslås ett nytt busstorg [TORG₁] – *Busstorg med plats för buss- och biltrafik, kiosk/vänthall, toalett, cykelställ, plantering och andra funktioner som behövs för användningen* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 8 § 1 st. Planarbetet har utgått från det gestaltningsprogram som har tagits fram och enligt gestaltningsprogrammet ska Gustavsberg framtida busstorg utformas med triangulär form. Det innebär att Runda huset blir en central del av busstorget och kan i framtiden spela en stor roll i sammanhanget, t.ex. som vänthall eller turistinformation. I och med det nya busstorget förblir Runda huset ett tydligt landmärke och hamnar i blickfånget. Runda huset planläggs med [C] – *Centrumverksamhet* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Markanvändningen centrumverksamhet möjliggör en kombination av funktioner som exempelvis bibliotek, handel, kontor, service, samlingslokaler och andra verksamheter som hör till ett centrum. Runda huset är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som i detaljplanen är reglerad med bestämmelsen [q] (se avsnitt *Kulturmiljö och landskapsbild*).

Busstorget syftar till att bli en mötesplats med vistelseytor, sittmöjligheter och grönska. I aktuellt planförslag möjliggörs att det inom markanvändning [TORG₁] får uppföras kiosk/vänthall, cykelställ, plantering och andra funktioner som behövs för användningen. Inom busstorget kan exempelvis skapas ekholmar med breda sittkanter där kanterna kan användas som parkbänkar (se figur nedan).



Figur 20. Illustrationskiss från gestaltungsprogrammet.

Kyrkan

I aktuellt planförslag bekräftas Gustavsbergs kyrka och planläggs med markanvändningen [C₂] – Kyrka med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Gustavsbergs kyrka är skyddad av kulturmiljölagens 4 kap. Enligt översiktsplanen gäller stor restriktivitet för ny bebyggelse i anslutning till kyrkomiljöer och det är därmed olämpligt med ny bebyggelse i närhet av kyrkan. Marken invid Gustavsbergs kyrka hyser även höga naturvärden och kyrkan är även ett centralt landmärke i Gustavsberg. Detaljplanen reglerar därmed marken med prickmark – dvs. Marken får inte förädlas med byggnader med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st. Intill kyrkan finns också ett flertal skyddsvärda ekar, vilket kommer att skyddas med bestämmelsen [n₁] – Träd ska bevaras. Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fälls ska återplantering göras med samma trädslag och stammen ska tas om hand för att gynna fauna med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 10 §. Det regleras även men utökad lovplikt för marklov med [a₁] – Marklov för fällning av träd med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 14 § 1 st.

Stenmuren som löper runt Kyrkan ingår inom kvartersmarken [C₂]. Stenmuren skyddas av 4 kap. kulturmiljölagen (Kyrkligt kulturminne) och omfattas av tillståndsplikt enligt 4 kap. 3§ kulturmiljölagen.

Kyrkstallet

I aktuellt planförslag bekräftas befintlig timmerbyggnad så kallad Kyrkstallet, vilket i planen regleras med [kiosk₁] – *Kiosk/café, servering och publik verksamhet* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Befintlig byggnad är av kulturhistorisk värde och byggnaden är i detaljplanen reglerad med varsamhetsbestämmelse [k] (se avsnitt *Kulturmiljö och landskapsbild*). I detaljplanen möjliggörs en utveckling och en mindre tillbyggnad av Kyrkstallet med exempelvis en ny kafébyggnad eller sommarservering.



Figur 21. Illustration över Kyrkstallet.

Förskolan

I aktuellt planförslag bekräftas Blomkulas förskola med markanvändning [S] – *Förskola* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Befintlig byggnad regleras med + 13,0 meter som högsta nockhöjd i meter av över angivet nollplan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st. Befintlig byggnad är också av kulturhistoriskt värde och byggnaden är i detaljplanen reglerad med varsamhetsbestämmelsen [k] (se avsnitt *Kulturmiljö och landskapsbild*).

Inom förskolans fastighet dvs. Östra Ekedal 1:54 ges en mindre utökad

byggrätt på 100 m², vilket regleras med bestämmelsen [e₁] – *Största byggnadsarea är 100 m²* och med en högsta totalhöjd på 5 meter med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st. I södra delen av Blomkulans förskola finns också en skyddsvärd ek, vilket kommer att skyddas med bestämmelsen [n₁] – *Träd ska bevaras. Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fälls ska återplantering göras med samma trädslag och stammen ska tas om hand för att gynna fauna* med stöd av PBL (2010:900). Det regleras även men utökad lovplikt för marklov med [a₁] – *Marklov för fällning av träd.*

Församlingshem (Ösby 1:5)

I aktuellt planförslaget planeras en utveckling av befintligt församlingshem inom fastigheten Ösby 1:5 och del av Ösby 1:1. I planförslaget ska finnas möjlighet för samlingslokal, kontor och öppen förskola, vilket regleras med [C₁KS] i plankartan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Enligt 25 kapitalet 3 § skollagen är användningen öppen förskola en verksamhet som vänder sig till barn som inte är inskrivna i en förskola. Öppen förskola är alltså ett komplement till förskola. Den öppna förskolan är en verksamhet som erbjuder barn en pedagogisk verksamhet i samarbete med de till barnen medföljande vuxna samtidigt som de vuxna ges möjlighet till social gemenskap.

I förslaget kommer Kyrkettan eller Konsumettan att bevaras, vilket regleras med bestämmelsen [q] (se avsnitt *Kulturmiljö och landskapsbild*). Kyrkettan regleras med + 19,0 meter som högsta nockhöjd i meter av över angivet nollplan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st. Planförslaget möjliggör att delar av befintlig tillbyggnad rivs och att det kan uppföras en ny byggnad med långsidan parallellt med Grindstugatan. Inom fastigheten Ösby 1:5 ges en byggrätt på 850 m² byggnadsarea, vilket regleras med bestämmelsen [e₁] – *Största byggnadsarea är 850 m²* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st. Den nya bebyggelsen regleras även med + 19,0 meter som högsta nockhöjd i meter av över angivet nollplan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st.

I aktuellt förslag ska den nya bebyggelsen utformas med träfasad. Den nya bebyggelsen regleras därmed med en utformningsbestämmelse [f] – *Fasad ska utformas med huvudsakligen trä* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st. Syftet med utformningsbestämmelsen är att nytillkommande bebyggelse ska anpassas till den kulturhistoriska karaktären i området. I området finns en stor del av bebyggelsen utformad i trä.



Figur 22. Illustration av ny bebyggelse Ösby 1:5.

Kulturmiljö & landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård Gustavsberg. Värmdö kommun har tagit fram en övergripande inventering av riksintresset för kulturmiljövård i Gustavsberg (Sweco 2018-12-21). Enligt inventeringen innehåller planområdet flera för Gustavsberg viktiga symbolbyggnader. I inventeringen konstateras att förutom Runda Huset är Kyrkan ett av Gustavsbergs mest signifikanta landmärken. Kyrkan och dess solitära placering på kullen invid Farstaviken som utgör ett av Gustavsbergs mest kvalitativa och miljöskapande karaktärsdrag, väl synlig från olika håll i samhället. Inom planområdet ligger även Kyrkettan, Kyrkstallet och Blomkulan förskola som enligt inventeringen är kulturhistorisk värdefulla byggnader.



Figur 23. Översiktbild över riksintresset Gustavsberg. Källa: Sweco

Historisk översikt

Gustavsberg har tydliga spår av sin historia som ett brukssamhälle med en tydlig funktionsuppdelning mellan de olika bebyggelse delarna. Den obrutna vyn från planområdet ut över den öppna Farstaviken synliggör kopplingen mellan de olika delarna av Gustavsbergs gamla bruksmiljö; fabriksområdet, kyrkan och bruksbostäderna i norr. Den visuella kontakten är betydelsefull för förståelsen av Gustavsbergs utveckling över tiden.

Vid sekelskiftet 1900 fanns här ännu tre små sjöar mellan Ösby träsk och Farstaviken; Grundmaren, Rudmarn och Puttern. Grundmaren, närmast kyrkan, kallades även för Bagarns träsk. Här låg brukssamhällets tidigaste centrum med bageri, tvätter, handelsbod och ett värdshus. Inte minst kyrkans placering, högt på en kulle, mellan de norra och södra bruksgatorna, markerar här brukssamhällets centrum. Kyrkan, uppfördes 1906 i nygotisk stil i gult chamottetegel och glaserade takpannor. Vid Värdshuset invid Farstaviken ligger även det övre Stenhuset, en av fabriken's första arbetarkaserner, uppförd 1856–57.

När Gustavsbergs centrum skulle byggas ut lät man fylla igen de små sjöar som utgjorde Farstavikens fortsättning i öster för att skapa mark för ny centrumbebyggelse och en stadsparkliknande äng ut mot Farstaviken. Första utbyggnadsetappen av Gustavsbergs centrum omfattade bl. a. Runda huset från 1954. Huset byggdes som kommunhus vilket det fungerade som fram till 1987 och idag är huset ett kulturhus med bibliotek.

Husen vid Grindstugatan och Värmdögatan är en del av Gustavsbergs äldsta bevarade bostadshus för fabriken anställda. Husen på Grindstugatan byggdes på 1970-talet och Värmdögatan på 1880-talet. Bruksgatornas hus var få-familjshus, ovanligt rymliga och funktionella för sin tid. De norra bruksgatorna är med andra ord ett av Gustavsbergs mer värdefulla områden sett ur kulturhistoriskt perspektiv.

Kulturhistorisk klassificering

Enligt inventeringen har bebyggelsens kulturhistoriska värde graderats i tre klasser: *Mycket högt kulturhistorisk värde* (blå), *Högt kulturhistorisk värde* (grönt) och *Visst kulturhistorisk värde* (gult). Inventeringen har även angett karaktär och bevarandevärda detaljer för byggnaderna. Enligt inventeringen anses Runda huset och Kyrkettan ha ett mycket hög kulturhistoriskt värde (blå) medan Blomkulans förskola samt Kyrkstallet anses ha ett hög kulturhistoriskt värde (grönt)

❖ Gustavsbergs kyrka

Kyrkan uppfördes 1906 efter ritningar av Gustaf Améen på uppdrag av Gustavsbergs porslinsfabriks ägare Wilhelm Odelberg. Améen har i utformningen av kyrkan inspirerats av äldre epokers arkitektur med drag av nygotik, medeltida baltisk tegelgotik och jugend, byggd i gult chamottetegel och glaserade takpannor, återkommande material för byggnader i Gustavsberg. Kyrkan är ett kyrkligt kulturminne i enlighet med 4 kap. KML. Alla yttre förändringar kräver tillstånd från länsstyrelsen.

❖ Runda huset

Runda huset är ritat av arkitekt Olof Thunström. Det senare tillkomna skärmtaket vid entrén tillkom i samband med den ändrade funktionen liksom vissa interiöra förändringar. Byggnaden är en viktig symbolbyggnad för Gustavsberg med höga kulturhistoriska- och arkitektoniska värden.



Figur 24. Runda huset

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Byggnadens runda form, volym och takform
- Fasad av rött tegel
- Fönsterplacering och storlek
- Markerande längsgående fönsterparti i fasad vid entrén
- Entrébyggnad i svagt konisk form med pulpettak och ramverk med glasat parti med ursprungliga dörrar
- Koniskt formad lanternin i glas och koppartak
- Takfotsdetalj i koppar

❖ Kyrkettan eller Konsumettan

Byggnaden, ritad av W Steinholz, har sedan uppförandet 1889 haft en central roll i brukssamhället Gustavsberg. Först som fabrikens handelsbod, Bolagsboden, och senare som samhällets första konsumbutik Konsumettan efter att KF köpt porslinsfabriken 1937. Byggnaden är en tidstypisk tegelbyggnad från 1800-talets slut och har både ett högt samhällshistoriskt och kulturhistoriskt värde.



Figur 25. Kyrkettan

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Byggnadens volym och takform
- Svartmålad sockel av tegel
- Fasad av ojämnt bränt rött tegel med fönsteromfattningar, gördelgesims och takfot i gult tegel
- Fasadkulör – rött tegel, ljusgröna byggnadsdetaljer
- Fönstersättningen och fönsterstorlek med tvåluftfönster med tre rutor i varje luft, fönsterbleck
- Dörrar med indelning och glasade partier
- Utskjutande takfot med snidade takfotstassar

❖ Blomkulan förskola

Envåningshus uppfört 1872 av den hustyp som finns utmed Grindstugatan. 1942 byggdes huset om till daghem. Byggnaden fick då nuvarande utseende i en mer funktionalistisk stil. Från början innehöll byggnaden både daghem, lekskola samt en liten lägenhet till personal. Daghemmet Blomkulan var det första daghemmet öster om Danvikstull och kom att besökas av många delegationer i studiesyfte. Byggnaden har en tillbyggnad i vinkel mot långsidans norra fasad. Byggnaden har i över åttio år haft en koppling till barnverksamhet för Gustavsbergsborna. Uppförd i samma hustyp som byggnaderna längs med Grindstugatan är byggnaden en del av 1800-talets brukssamhälle och utgör ett uttryck för riksintresset Gustavsberg.



Figur 26. Blomkulan.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Byggnadens volym och takform
- Bemålad naturstenssockel
- Ursprunglig placering dock tillbyggd
- Skorstenar
- Enkupigt glaserat chamottetaktegel

❖ Kyrkstallet

Byggnaden är belägen intill kyrkan och har tidigare fungerat som ett stall eller oxhus. Byggnaden är från cirka 1880-1900 och har en välbevarad exteriör och är ett kulturhistoriskt värdefullt objekt i miljön som berättar om äldre tiders levnadsvillkor.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Byggnadens volym och takform
- Liggande panel, stående panel vid gavelrösten
- Bräda på ena gaveln med järnringar (troligen till för hästar)
- Fönsterluckor med tvärstående panel och bandgångjärn

- Förrådsdörr med tvärstående panel och bandgångjärn
- Vindskivor i trä
- Tak belagt med enkupigt tegel
- Fasadkulör – faluröd med svarta byggnadsdetaljer



Figur 27. Kyrkstallet

Förändringar

Runda huset som är av särskilt kulthistoriskt värde regleras med [q₁] i plankartan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 8 §. Byggnaden omfattas av 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. De exteriöra värden som ska tas till vara, bevaras samt användas vid om- eller tillbyggnationer är:

- Generellt: Byggnadens runda form, volym och takform
- Fasad: Fasad av rött tegel
- Tak: Koniskt formad lanternin i glas och koppartak. Takfotsdetalj i koppar. Entrébyggnad i svagt konisk form med pulpettak och ramverk med glasat parti med ursprungliga dörrar.
- Fönster och dörrar: Fönsterplacering och storlek med markerande längsgående fönsterparti i fasad vid entrén.

Runda husets ursprungliga fönstertyp med mindre vädringsfönster eftersträvas vid byte av fönster liksom ursprunglig entré återställas.

Kyrkettan eller Konsumettan som är av stort kulthistoriskt värde regleras med [q₂] i plankartan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 8 §. Byggnaden omfattas av 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. De exteriöra värden som ska tas till vara, bevaras samt användas vid om- eller tillbyggnationer är:

- Generellt: Byggnadens volym och takform
- Fasas: Svartmålad sockel av tegel. Fasad av ojämnt bränt rött tegel

med fönsteromfattningar, gördelgesims och takfot i gult tegel. Fasadkulör – rött tegel, ljusgröna byggnadsdetaljer

- Tak: Utskjutande takfot med snidade takfotstassar
- Fönster och dörrar: Fönstersättningen och fönsterstorlek med tvåluft-fönster med tre rutor i varje luft, fönsterbleck. Dörrar med indelning och glasade partier

Blomkulan förskola som är av kulthistoriskt värde regleras med [k₁] i plankartan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st. De exteriöra värden som ska tas till vara, bevaras samt användas vid om- eller tillbyggnationer är:

- Generellt: Byggnadens volym och takform.
- Fasad: Bemålad naturstenssockel
- Tak: Skorstenar och enkupigt glaserat chamottetaktegel

Kyrkstallet som är av kulthistoriskt värde regleras med [varsam₁] plankartan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st. De exteriöra värden som ska tas till vara, bevaras samt användas vid om- eller tillbyggnationer är:

- Generellt: Byggnadens volym och takform
- Fasad: Fasadkulör – faluröd med svarta byggnadsdetaljer. Liggande panel, stående panel vid gavelrösten, bräda på ena gaveln med järnringar (troligen till för hästar)
- Tak: Tak belagt med enkupigt tegel
- Fönster och dörrar: Fönsterluckor med tvärstående panel och bandgångjärn samt förrådsdörr med tvärstående panel och bandgångjärn. Vindskivor i trä.

Fornlämningar

Förutsättningar/Förändringar

Inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet. Norr om planområdet finns det en fornlämning i form av stensättning (L2017:3978). Stensättningen är rund, cirka 5 meter i diameter och 0,2 meter hög. Övertorvad, gles, kantkedja av i regel 0,2-0,3 meter st stenar. I mitten en insjunkning, 1,5 meter diameter och intill 0,2 m djup. Bevuxen med en lönn, en rosbuske, snöbär m.m. (se figur nedan).



Figur 28. Fornlämningar.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

VATTENOMRÅDEN

Förutsättningar

Inre delen av Farstaviken är idag entré till hamnområdet, kyrkparken och vidare mot centrum även om tillgängligheten till strandområdet är idag bristfällig. Det finns också kopplingar till Strandviksparken utmed Farstavikens norra strand.



Kopplingen till Farstaviken.



Farstaviken.

Figur 29. Bilder över Farstaviken.

Förändringar

I aktuellt planförslag planläggs stora delar av vattenområdet med bestämmelsen [W] – *Vattenområde* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Inom vattenområdet är det möjligt att användas för mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten ska behållas. Det kan handla om friluftsbad eller anläggningar för vattenförsörjning. Strandskyddsdispens krävs när du ska anlägga något inom vattenområdet. Det kan även krävas en anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet och gäller åtgärden muddring ska även en anmälan om muddring ske till tillsynsmyndigheten bygg-, miljö och hälsoskydds nämnden.

Inom de inre delarna av Farstaviken möjliggör detaljplanen att det uppförs en strandpromenad med gångbrygga och soldäck, vilket regleras med användningen [GÅNG₁] – *Strandpromenad/brygganläggning* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. I enlighet med tidigare inriktningsbeslut och gestaltungsprogram ska strandområdet längs med Farstaviken vara tillgängliga för promenader. Detaljplanen ger möjlighet till att utveckla Farstavikens innersta strand med kaj/brygga. Syftet med strandpromenaden är att stärka koppling mellan Hamnområdet, Stadsparken, Centrum och Strandvik. Inom inre delarna av Farstaviken möjliggörs även en torgyta som syftar till att bli en mötesplats med möjlighet med exempelvis servering, torghandel och publik verksamhet, vilket regleras med användningen [TORG₂] - *Torg med plats för strandpromenad, torghandel, servering och publik verksamhet* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Området planläggs även med egenskapsbestämmelsen [kiosk₁] – *Kiosk/café, servering och publik verksamhet* med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. För strandpromenaden/bryggan längs med Farstaviken kräver en anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet och gäller åtgärden muddring ska även en anmälan om muddring ske till tillsynsmyndigheten bygg-, miljö och hälsoskydds nämnden.

STRANDSKYDD

Förutsättningar

Strandskyddet regleras enligt miljöbalken 7 kapitlet § 13-18 och enlighet med miljöbalken 7 kapitlet 13 och 14 § omfattar strandskyddet land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Inom det strandskyddade området är det förbjudet att uppföra nya byggnader och det är förbjudet att ändra byggnaders användningssätt samt att utföra grävningssarbeten eller utföra något som gör det svårare för allmänheten att beträda ett område (exempelvis bryggor, staket, gräsmattor, förbudsskyltar, vägar, parkeringsplatser m.m.). Det är dessutom förbjudet enligt strandskyddslagen att utföra en åtgärd som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur och växtarter.

Enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen får kommunen upphäva strandskydd i en detaljplan om ett eller flera *särskilda skäl* föreligger enligt 7 kap 18 § Miljöbalken:

”Strandskyddet inom ett område får endast upphävas om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.”

Förändringar

Inom detaljplaneförslaget finns bebyggelse och allmänna platser placerade inom strandskyddat område. För att planen ska bli genomförbar avses att upphäva strandskyddet inom den kvartersmark och allmänna platser som berörs. Planförslaget innebär att strandskyddet genom en administrativ planbestämmelse [a₂] upphävs inom delar av kvartersmark och allmän plats, i enlighet med PBL (2010:900) 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (se illustration nedan).



Figur 30. Område för upphävande av strandskydd.

Förskolan (Östra Ekedal 1:54)

Planförslaget upphäver strandskyddet inom delar av kvartsmarken förskolan Blomkulan (fastigheten Östra Ekedal 1:54). Det särskilda skäl som anges för upphävande av kvartersmarken för förskolan (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 1) är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken är idag bebyggd med byggnader och marken består idag av en inhägnad förskolegård med lekutrustning. Området är ianspråktaget sedan en lång tid och marken är idag inte allmänt tillgänglig. Allmänheten har istället tillgång till strandområdet närmast vattnet i och med Ekedalsvägen. Strandskyddet upphävs ej vid den skyddsvärda eken som är belägen inom fastigheten.

Vägar - anläggning

Planförslaget upphäver strandskyddet inom de områden som kan anläggas med huvudgata [GATA₁]. Det särskilda skäl som anges för upphävande av allmän platsmark gata (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 1) är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 5) att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Idag är stora delar av området som ska upphävas redan ianspråktaget av befintliga vägar. Anläggande av en ny

cirkulationsplats och ombyggnation av befintliga vägar inom strandskyddat område är infrastrukturanläggningar som syftar till att förbättra tillgängligheten för allmänheten och öka framkomligheten för gång-, cykel- och biltrafikanter. Dessa infrastrukturanläggningar anses utgöra ett allmänt intresse och det bedöms att åtgärderna ej strider mot strandskyddets syften, då området fortsättningsvis kommer vara allmänrättsligt tillgängligt och åtgärderna kommer inte att påverka djur- och växtlivet negativt.

Park - anläggning

Planförslaget upphäver strandskyddet inom de områden som kan anläggas med park [PARK]. Det särskilda skäl som anges för upphävande av allmän platsmark park (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 1) är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 5) att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Parkområdena består idag av mindre grönytor och är idag anspråkstaget för parkering samt bil- och gångtrafik. Inom parkområdet närmast stranden planeras det att anläggas en strandpromenad, vilket kan binda ihop Strandviks parkområde och den planerade strandpromenaden/soldäck vid inre viken. Parkområdena öster om Gamla Skärgårdsvägen planeras det att anläggs park med gångstigar, vilket kommer kräva en del grävarbete. Åtgärderna inom de östra delarna är inom ett område som är avskilt av en väg, vilket separerar området från området närmast strandlinjen enligt (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 2). Bedömningen är att detta ej strider mot strandskyddets syften, då området fortsättningsvis kommer vara allmänrättsligt tillgängligt och att åtgärderna ej påverkar livsvillkor för djur- och växtliv negativt.

Strandpromenad/soldäck

Planförslaget upphäver strandskyddet inom de områden som kan anläggas med [GÅNG₁] – *Strandpromenad/brygganläggning* och [TORG₂] - *Torg med plats för strandpromenad, torghandel, servering och publika verksamhet*. Det särskilda skäl som anges för upphävande av allmän platsmark gata (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 1) är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 5) att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Idag är delar av området som ska upphävas redan ianspråktaget av befintlig gångväg. Strandlinjen består idag av en slänt med lite vegetation och mestadels stenar. Området är inte tillgängligt för allmänheten.

Soldäcket/byggkonstruktionen är en anläggning som syftar till att göra miljön bättre tillgänglig för allmänheten. Det handlar om att tillgängliggöra strandområde för flera genom att öka orienterbarheten samt skapa en inbjudande plats med logiska kopplingar för gående.

Den samlande bedömningen är planförslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Planförslaget bedöms förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv inom det strandskyddade området. Fri passage kommer bli möjlig längs hela promenaden/stranden och åtgärderna ska tillgodose allmänhetens behov. Åtgärderna bedöms inte innebära betydande negativa konsekvenser för berörda strand- och naturmiljö eller biologisk mångfald. Friluftsliv/allmänhetens tillgång till stranden ökar.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Rekreation och fritid

Förutsättningar/Förändringar

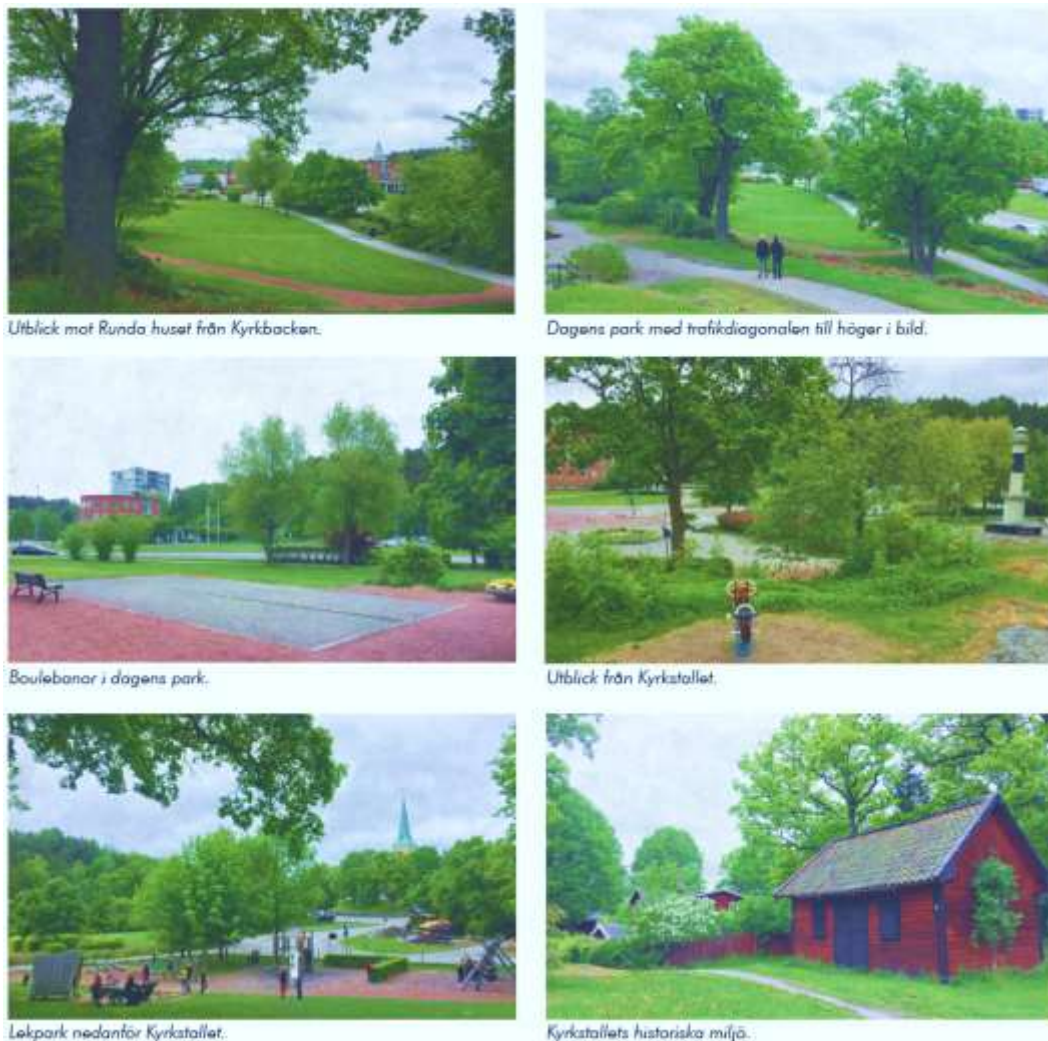
I Gustavsberg finns goda möjligheter till rekreation och ett brett utbud av fritidsaktiviteter. Flera större naturområden med vandringsleder och motionsspår finns i anslutning till orten. Ett antal cykelleder utgår från Gustavsberg till utsiktsplatser på höjderna runt omkring. Inom orten finns ett flertal idrottsanläggningar.

Ekvallens idrottsplats ligger strax norr om centrum och innehåller flera hallar, öppna planer och en simhall. Bakom Ekvallen och badhuset finns en naturpromenad som leder runt Ösbyträsk. Sommartid erbjuder Ösbyträsk bad och fiske och vintertid plogas träsket när isen har lagt sig för att möjliggöra skridskoåkning. Runt Ösbyträsk och norr om Grindstugärdet och Östra Ekedal finns motionsslingor.

Park

Förutsättningar

Parkmiljön präglas idag av att olika delområdena som inte hänger samman, vilket ger parken ett splittrat och svåröverblickbart utseende. Idag finns endast ett fåtal vistelsezoner i parken. Dessa är bl.a. en boulebana, mindre sittytter med bänkar, kyrkstallet och en lekplats för små barn.



Figur 31. Bilder av befintlig park.

Under 2018 har en utomhusutställning Fotoparken etablerats i parken invid dagens cirkulationsplats. Fotoparken är en ny utomhusutställning för samtida fotografi i Gustavsbergs, Värmdö kommun. Avsikten med projektet är skapa en dynamisk plats där de fotografiska uttrycken varieras genom 3-4 nya utställningar per år. Värmdö kommun/Kulturenheten ansvarar för utställningar och samarbetar med kreatörer och fotografer i Sverige och internationellt.

Förändringar

I planförslaget förslås ny park, vilket markeras med [PARK] – *Park* i plankartan. Användning park syftar till ett grönområde som helt eller delvis är anlagt och som kräver skötsel. Användningen park är främst avsedd för rekreation och promenader. Inom användningen är naturliga komplement i en park exempelvis dammar, fontäner, skulpturer, paviljonger och mindre

byggnader som exempelvis restaurang, kioskverksamhet eller toaletter. Syftet med parken är att skapa en yta med plats för både lek- och aktivitetsytor samtidigt som det finns plats för vila. Syfte är även att skapa en stadspark som kopplar samman Gustavsbergs hamn och centrum, vilket på så sätt stimulerar till möten och umgänge. Planarbetet har utgått från det gestaltningsprogram som har tagits fram och nedan följer några av idéerna för den nya stadsparken. Det ska dock förtydligas att detaljplanen möjliggör en utveckling av en ny park, men detaljplanen bestämmer inte den exakta utformningen av den nya parken. Kommunen kommer i det vidare arbetet att utreda mer exakt utformningen av den nya parken.

Lek/spelfält

I enlighet med gestaltningsprogrammet förslår aktuellt förslag att det skapas öppna, flexibla ytor för vistelse, lek, rekreation och spontanidrott. Ytan i mitten i parken är stadsparkens hjärta och ytan i mitten av parken får en rumslig känsla av de tre höjderna som finns runt omkring; Kyrkbacken, Kvarnberget och Kyrkstallet. Inom parken kommer det att placeras en öppen dagvattenanläggning, som syftar till att lyfta fram dagvattnet inte enbart i form av rening och fördröjning utan även för den biologiska mångfalden samt för estetiska och pedagogiska värden.



Figur 32. Exempelskiss av lek/spelfältet i mitten av parken. Källa: Gestaltningsprogram, Sweco

Aktivitetsytor

I det aktuella förslaget möjliggörs även aktivitetsytor vid framtida Värmdögatan i norr. Det bör skapas ytor som programmeras tydligare än det öppna lekfältet. Området kan innehålla lekredskap, odling, boulespel, utegym eller annan aktivitet. I och med att stadsparken kommer att bli påverkad av trafikbuller är det bra om aktivitetsytorna skärmas av med exempelvis en avskärmande klippt häck.



Figur 33. Exempelskiss av aktivitetsytor. Källa: Gestaltningprogram, Sweco

Kyrkstallet

I planområdet nordöstra del finns en berghäll med ekarna och en timmerbyggnad som kallas Kyrkstallet. Platsen har stora naturvärden och har idag en fungerande mindre lekplats och även en äldre timrad stuga som har används som café under sommaren. I detaljplanen planläggs området med markanvändning [PARK] – *Park* och med egenskapsbestämmelse [Lekplats], vilket innebär att befintlig lekplats ges möjlighet att utvecklas. Befintlig timmerbyggnad bekräftas i detaljplanen med utformningsbestämmelsen [kiosk₁] - *Kiosk/café, servering och publik verksamhet*, vilket möjliggör en fortsatt utveckling av kiosk- eller caféverksamhet. En eventuell renovering av timmerbyggnaden behöver ske med hänsyn till de kulturhistoriska värdena (se avsnittet *Kulturmiljö och landskapsbild*).

Kyrkbacken

Kyrkbacken är en markant kulle som höjer sig nästan 8 meter ovan lägre delar. Kullen är inskriven innanför en stödmur som skapar en avskildhet åt denna kyrkliga miljö. Kyrkbacken är också ett visuellt viktigt inslag i landskapsbilden och är bland det första som en besökare till Gustavsberg möter. I enlighet med gestaltningprogrammet kan detta område möjligtvis utformas med gradänger i backen samtidigt som det nedanför slänten kan göras

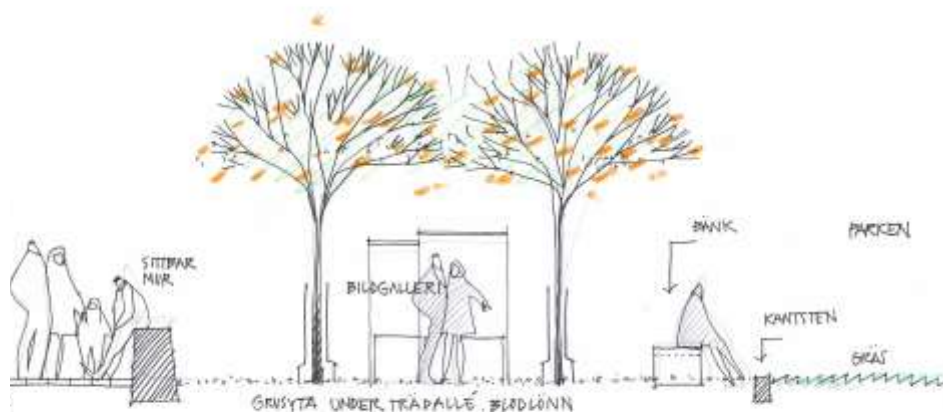
en plan yta som kan fungera som enkel scen.

Ekholmar

Eken är ett karaktärsträd för Gustavsberg och även bärare av biodiversitet genom sin förmåga att i äldre tillstånd locka insekter och fågel i död ved. Vissa av de befintliga, stora ekarna har högt skyddsvärde. Syfte med en ny stadspark är att stärka denna karaktär. I enlighet med gestaltungsprogrammet kan parkens centrala delar exempelvis planteras med "ekholmar", vilket är flacka kullar med nyplanterade ekar som delar upp rummet och bildar särskilda lundmiljöer. Detta är ett sätt att stärka ek-stråket och även att utveckla vad som är en av Gustavsbergs karaktärer.

Trädgalleriet/Bildgalleri

I riktning mot bussterminalen planeras en övergångszon mot busstorget och trafikrörelserna där. I enlighet med gestaltungsprogrammet kan platsen fyllas med en dubbelradig allé av träd, vilket bildar på så vis en pelarsal som blir entré till parken. Här bildas möjligheter för en galleriyta för utställningar. Utställningarna kan vara skärmar som ställs ut exempelvis som dagens Fotopark. I trädradernas bryn, mot sydväst, finns möjlighet att planera en rad parksoffor. De kan vara dubbelsidiga så att de både bjuder utsikt över parken och även kontakt med trädgalleriet.



Figur 34. Illustration över fotogalleri.

GATOR OCH TRAFIK

Vägnät

Förutsättningar

Gustavsbergs allé passerar planområdet och är Gustavsbergs stora huvudgata och sammanbindande länk i vägnätet. Från Farstavikens innersta del

och norrut går en förbindelselänk till Gamla Skärgårdsvägen som är den gamla vägen mot Stockholm. Även denna väg är en del av huvudvägnätet. Värmdögatan som passerar mellan kyrkan och församlingshemmet västerut och som sen viker av norrut mot bostadsområdet är en lokalgata. Huvudgatan som löper genom bussterminalen och länken mot Mölnvik är Skärgårdsvägen. Lokalgatan som förbinder Skärgårdsvägen och vägen vid Runda huset är Bagarvägen.

Under 2009 och 2018 utfördes trafikmätningar i Värmdö kommun. I figur nedan redovisas dygnstrafiken för 2009 i svart och för 2018 i gult. Av de gemensamma snitten framgår att trafiken vuxit från 2009, framför allt på Gustavsbergs allé, med 50 procent. Den ökade trafiken beror bland annat på exploateringen i Porslinskvarteren.



Figur 35. Trafikmätningar, Dygnstrafik 2009 (svart text) och 2018 (gul text).

I planarbetet har många trafikanalyser genomförts. Ett grundläggande problem med dagens gatunät i Gustavsberg är att den enda närliggande förbindelsen mellan den östra och västra sidan av centrum är cirkulationen vid centrum. Tidigare utredningar visar att denna cirkulation är nära sitt kapacitetstak med dagens trafik och när exploateringen ökar kommer även trafiken att öka vilket gör att dagens trafiknät snart kommer att nyttjas till sin maxkapacitet.

Trafikanalyser från Sweco (2019) visar att Gustavsberg inte klarar den

framtida trafiken för prognosåret 2050 med dagens utformning. Kilometerlånga köer bildas på Gustavsbergs allé och på Skärgårdsvägen som även drabbar busstrafiken. Köerna kommer även att påverka busstrafiken som färdas i blandtrafik. Flaskhalsarna består av korsningarna Gamla Skärgårdsvägen/Gustavsbergs allé och Blekängsvägen/Skärgårdsvägen.

Förändringar

Vägstrukturen i detaljplaneförslaget följer det beslutade stadsgatunätet. Stadsgatunätet innebär att Gustavsbergs allé förlängs ungefär i Bagarvägens nuvarande sträckning och ansluter till Skärgårdsvägen med en ny cirkulation vid dagens bussterminal. Gamla Skärgårdsvägen förlängs i östlig riktning, likt nuvarande Värmdögatans sträckning, fram till busstorget. Värmdögatans anslutning, som går norrut från Gamla Skärgårdsvägen, rätas ut och återfår på så sätt sin ursprungliga gatusträckning. Stadsgatunätet har fördelen att det fördelar trafiken på flera korsningar och gator i Gustavsberg, vilket gör att trafikbelastningen kan hållas nere.



Figur 36. Principskiss över vägnätet.

Trafikanalyser från Sweco (2019-08-13) har utgått från två olika scenarion: *maximal exploatering* och *realistisk exploatering*. Enligt maximal exploatering visar den att trafiksituation och den trafik som alstras av kommande exploatering har beräknats till ca 6 000 fordon per dygn i centrum. Med ett antagande att maxtimmen utgör 10 % av dygnstrafiken innebär detta 600 nya fordon/timmen. Trafiken i centrum förväntas öka med ca 30 procent till år 2050 med scenariot maximal exploatering.

I scenariot med realistisk exploatering uppskattas tillkommande bostäder år

2050 till ca 4200. Den realistiska exploateringen innebär ca 800 färre bostäder vilket innebär ca 1 300 färre fordon/dygn i centrum. Med realistisk exploatering minskar trafiken i centrum med ca 130 fordon/tim. Den dimensionerande trafiksituationen tas fram genom att addera den nya trafiken till befintlig trafik under eftermiddagen. Trafiken läggs ut i det nya gatunätet (se figur 37).



Figur 37. Eftermiddagstrafiken 2050 vid scenariot realistisk exploatering. Fordon/timme.

Trafikanalyserna visar att det framtida gatunätet med en öppning av Värmdögatan och en förlängning av Gustavsbergs allé i Bagarvägen nuvarande läge samt en ny centrumgata klara den framtida prognosen år 2050. Trafikanalysen har även utrett om huruvida trafiken klaras utan ny centrumgata utifrån scenariot med realistisk exploatering. Enligt trafikanalysen klaras trafiken år 2050 (realistisk exploatering) utan ny centrumgata för två alternativ. Båda alternativen kräver en förstärkning i form av en bypass i cirkulationsplatsen Bagarvägen/Skärgårdsvägen.

I dagsläget pågår ett arbete för att utreda behovet av en ny centrumgata. Den nu förslagna detaljplanen för Stadsparken möjliggör båda alternativen och förhindrar därmed inte en eventuell ny centrumgata.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gustavsbergs allé och Gamla Skärgårdsvägen två huvudstråk för gång- och

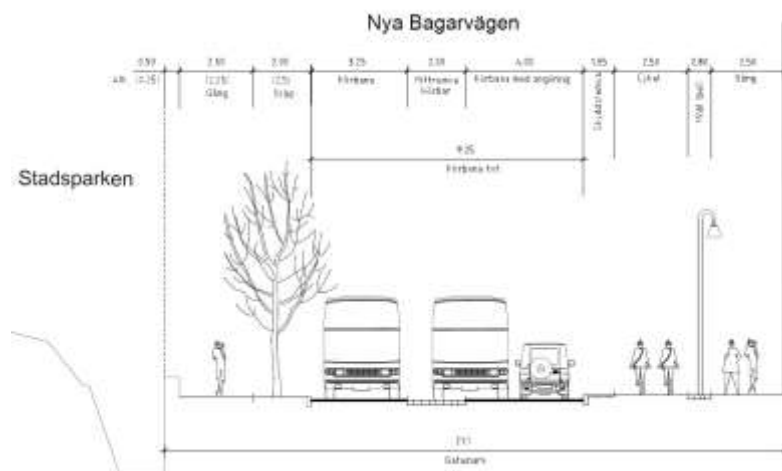
cykeltrafik i Gustavsberg. Separerade gång- och cykelbanor finns längs stråken med anslutningar mot olika målpunkter längs vägen. Trafikmiljön runt vissa korsningar är dock otydlig i anslutning till korsningspunkterna. Längre söderut (utanför planområdet) saknas gång- och cykelvägar längs vissa sträckor.



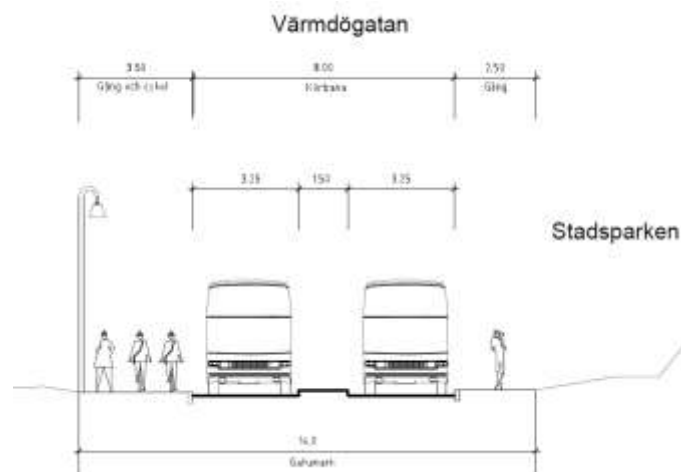
Figur 38. Befintliga och planerade GC-vägar samt länkar med blandtrafik i Gustavsberg.
Källa: Gång- och cykelplan för Värmdö kommun (2014)

Förändringar

I planförslaget planerades det för nya cykelvägar längs med nya Värmdögatan och förlängning av Gustavsbergs allé (nya Bagarvägen), vilket möjliggörs inom användningen [GATA₁] på plankartan. De nya cykel- och gångvägarna syftar till att öka säkerhet och öka framkomligheten. Nya Bagarvägen/förlängning av Gustavsbergs allé planeras med kantstensparkering, alléträd och trottoarer. Längs med nya Bagarvägen södra sida planeras för dubbel cykelbana (se figur nedan). Värmdögatan planeras det för gång och cykelbana på gatans norra sida och endast gångbana på södra sidan av vägen (se figur nedan).



Figur 39. Principskiss Gattsektion Nya bagarvägen

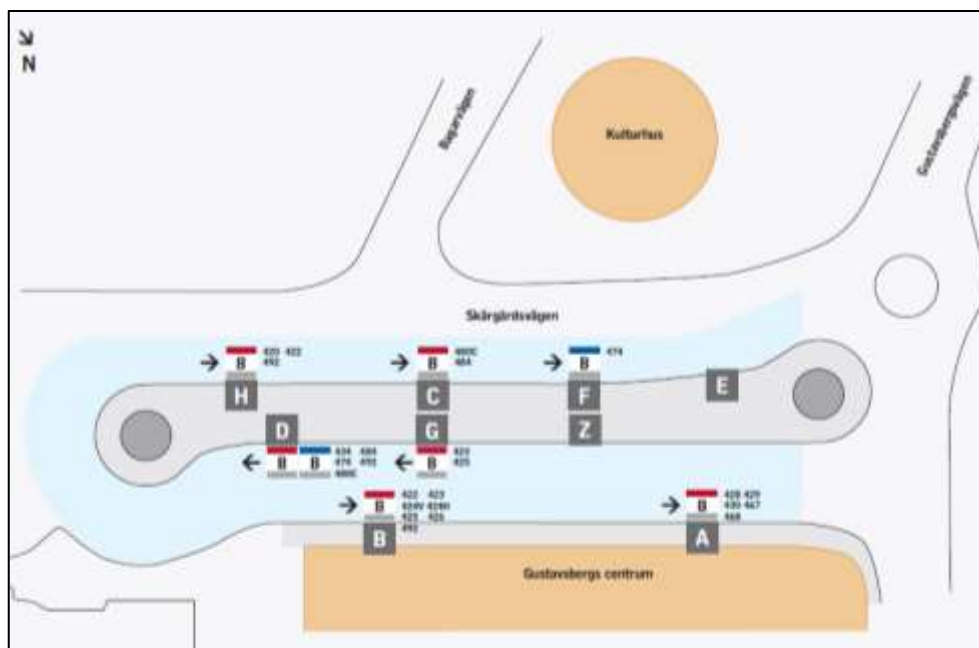


Figur 40. Principskiss Gattsektion Värmdögatan.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Gustavsbergs centrum är navet för kollektivtrafiken i Värmdö. Merparten av Värmdö-bussarna från och till Nacka och Stockholm (Slussen) går via Gustavsbergs centrum. Gustavsbergs allé är intensivt trafikerad av ett flertal busslinjer mellan Stockholm och Gustavsberg. Några linjer går från Gustavsberg via Gamla Skärgårdsvägen västerut mot Stockholm. Gustavsbergs bussterminal består av 9 hållplatslägen, där hållplatserna är placerade längs med bussgata och längs med Skärgårdsvägen (se figur nedan).



Figur 41. Befintlig bussterminal Gustavsberg.

På vardera sida om korsningen Gustavsbergs allé/Odelbergs väg finns en busshållplats. Busshållplatsen för norrgående trafik är förskjuten från korsningen ca 150 meter.

Förändringar

I aktuella förslag planeras en ombyggnad av befintlig bussterminal, vilket regleras i plankartan med [TORG₁] – *Busstorg*. Syfte med en ombyggnation att skapa en trevligare och säkrare bytespunkt. Det nya busstorget planeras att utformas med triangulär form och där busshållplatser omgärdar torgytan.

Trafikförvaltningen har genomfört en kapacitetsbedömning för horisontår 2050 och den visar att behovet av antalet hållplatser behöver öka i förhållandet till dagens antal hållplatser. Under planarbetet studeras busstorgets utformning tillsammans med trafikförvaltningen.

Parkering

Förutsättningar/Förändring

Inom planområdet finns det idag parkeringsplatser längs med Bagarvägen och det finns parkeringsplatser längs med Värmdögatan. Parkering används som infartsparkering, besöksparkering för biblioteket, centrum och Kyrkan. I närhet av planområdet finns det även parkeringsplatser vid Gustavsbergs hamn och Gustavsberg centrum. Det finns även ett fåtal parkeringsplatser längs med Ekedalsvägen, vilket används för besökande och för förskolan

Blomkulan.

Inom planområdet finns det ett fåtal cykelparkeringar och dessa är belägna vid centrum. Enligt gång- och cykelplan för Värmdö kommun (2014) har Värmdö kommun endast ett fåtal cykelparkeringar. Dessa är i huvudsak lokaliserade vid kommunens skolor. Ambitionen är dock att samtliga viktiga målpunkter i kommunen ska förses med cykelparkeringar.

Förändring

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet enligt kommunens parkeringsriktlinjer. Enligt nuvarande förslag kommer parkeringsplatser längs med Värmdögatan att omlokaliseras och det ges möjlighet till nya parkeringsplatser bredvid lekplatsen längs med den uträtade och ombyggda Värmdögatan (intill lekplatsen). Besöksparkeringen och infartsparkeringen vid Bagarvägen kommer att tas bort och istället planeras det för kantstensparkering längs med Bagarvägen (se figur 35). En minskning av antalet infartsparkeringar i centrala Gustavsberg är i enlighet med kommunens Infartsparkeringsplan 2016-2030. Enligt Infartsparkeringsplanen föreslås att infartsparkeringar ska lokaliseras utanför de tätaste områdena i centrala Gustavsberg och istället längre ut i trafiksystemet för att dels anlägga parkeringar som kan förhindra längre resor med bil men också för att undvika att förvärra trafikflödet i centrala delar av Gustavsberg under rusningstrafik.

I förslaget kommer det planeras för utökning av antalet cykelparkeringar vid bussterminalen. Syftet med en utökning av cykelplatser vid busshållplatser med stort resande för att det ska bli enklare och säkrare att göra kombinationsresor med cykel och buss. Enligt miljömålen ska hälften av de som bor eller arbetar i centrala Gustavsberg åka kollektivt, cykla eller gå år 2030. För att det ska vara möjligt kommer det krävas en väl fungerande infrastruktur.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighets- och barnperspektivet

Förutsättningar

En barnkonsekvensbeskrivning har tidigare tagit fram av Tyréns (2015-11-20). Barnkonsekvensbeskrivning har tagit fram där barn och unga från förskola till gymnasiet kommit till tals genom intervjuer med förskolepedagoger som för yngre barns talan, fokusgruppintervjuer med barn och unga, samt en gå-tur med ungdomar i Gustavsberg.

Enligt barnkonsekvensanalysen trivs barn och unga på Värmdö och i Gustavsberg. De uppskattar närheten till grönska och vatten genom alla skogar och badplatser. Både yngre och äldre barn rör sig mycket runt omkring i Gustavsberg på olika utflykter och aktiviteter, både inom ramen för förskola eller skolans verksamhet såväl som på fritiden. Viktiga platser för en stor andel av de intervjuade är biblioteket, Ekvallen och Gustavsbergs centrum. Skateparken är också en plats som omnämns av många, i både positiv och negativ bemärkelse. Det är tydligt att centrum och angränsande platser såsom bussterminalen, skateparken och Ekvallen kan upplevas som otrygga platser, både sett ur ett trafiksäkerhetsperspektiv såväl avseende den upplevda tryggheten. Det handlar både om den fysiska miljön med platser som känns isolerade från varandra, bristande belysning och förekomsten av baksidor, mörka prång och vrår. Men det är även kopplat till människor, ungdomar och vuxna som vistas i och omkring centrum på eftermiddagar, kvällar och helger.

Det finns även en viss otrygghet bland barn och unga när det gäller trafiken genom Gustavsberg, framförallt när det gäller Gamla Skärgårdsvägen, Skärgårdsvägen och Gustavsbergs allé. På flera ställen finns obevakade övergångsställen som av upplevs som obehagliga att passera. I många fall är det på grund av köbildning i trafiken som det blir problematiskt då fotgängare inte får företräde på övergångsställen. Många av de intervjuade upplever även att hastighetsbegränsningar inte efterföljs, varken av bilister eller bussar i linjetrafik.

Förändringar

Detaljplaner för Stadsparken med ny trafiklösning, en stadspark och förändringar av centrum är positivt ur ett tillgänglighets- och barnperspektiv. Både vad gäller trafiksäkerheten, såväl som den upplevda tryggheten och intrycket av och attityden till av Gustavsbergs kärna. Den nya stadsparken har stor potential att bli ett populärt ställe som nyttjas av barn och unga i olika åldrar och från olika delar av kommunen. Parken bidrar även sannolikt att det finns ännu fler möjligheter för barn och unga att vistas i en vacker och attraktiv utemiljö, vilket är positivt.

I ombyggnad av bussterminalen och de nya vägar planeras det för säkra passager, vilket underlättar för de gående att röra sig fritt mellan parkområdet, lekplatsen och bussterminalen. Terminalen planeras att få en god utformning som tar hand om de oskyddade trafikanterna/resenärerna på ett tydligt och trafiksäkert sätt, inte minst för att barn ska kunna vistas på ett tryggt vis i bussterminalen. Vi utformning av allmänna platser ska tillgänglighet för

personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses. Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt plan- och bygglagen, PBL, 8 kapitlet 4 § (Byggnadsverks tekniska egenskaper) och tomter enligt PBL 8 kapitlet 9 § (allmänna platser 12 §).

Negativa konsekvenser är en sannolikt det omfattande förändrings- och byggprocess. Enligt barnkonsekvensutredningen är barn och ungar generellt sett positiva till den pågående förändringen av Gustavsberg, men flera uppger samtidigt att de känner viss trötthet kring det pågående byggprojektet i hamnområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avlopp

Förutsättningar/ Förändringar

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Utanför planområdet, vid Bagarvägen, ligger en pumpstation för spillvatten till vilket spillvattnet från centrala Gustavsberg rinner. Avloppsledningarna dit går i Bagarvägen, Gustavsbergs allé, Gamla Skärgårdsvägen och genom parkområdet i planområdets mitt. Från dem går även ledningar till omkringliggande bebyggelseområden. Vattenledningar är på de flesta ställen samlokaliserade med avloppsledningar.

Ny bebyggelse ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar. Befintligt ledningar som löper över kvartersmark reglerats i detaljplanen med bestämmelsen [u] – *Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar* med stöd av PBL (2010:900) 4 kapitlet 6 §. Vid omläggning av befintliga ledningar på grund av ombyggnad av allmän plats ska nya ledningar i största mån placeras i vägarområdet.

Dagvatten

Förutsättningar/Förändring

Dagvatten från hårdgjorda ytor leds idag till ett befintligt dagvattenledningsnät med utlopp i Farstaviken. Dagvatten inom allmän plats ska fördröjas och renas innan det slutligen släps ut till Farstaviken (se avsnitt *Hydrologi och dagvatten* för mer information). Kommunen strävar efter en öppen dagvattenhantering för robusthet och för ökade möjligheter till rening. Dagvattenledningar inom planområdet kan behöva ersättas eller flyttas på grund av ombyggnad av allmän plats.

Värme

Förutsättningar/ Förändringar

Vattenfall har ledningar för fjärrvärme i området. Större investeringar i fjärrvärmenätet har gjorts under senare tid för att gamla oljepannor i lokala nät ska kunna ersättas med en centralt placerad anläggning som ska kunna eldas med bibränsle, gas från Kovikstippen. Genom utbyggnaden av nätet finns kapacitet att ansluta ny bebyggelse. Kapacitet finns för att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet som går genom området. Värmecentralen ligger vid Ekobacken och eldas med bibränsle.

EI

Förutsättningar/ Förändringar

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare och har ledningar i anslutning till planområdet. En områdesstation för omvandling från mellan- till lågspänning finns utanför planområdet strax intill pumpstationen för vatten- och avlopp. Överföringsledningar för mellanspänning finns i Gustavsbergs allé, i Gamla Skärgårdsvägen och i parkområdet. Från transformatorstationen går lågspänningsledningar undermark till bebyggelsen i området. Vid omläggning av befintliga ledningar på grund av ombyggnad av allmän plats ska nya ledningar i största mån placeras i vägarområdet.

Det finns en tillfällig transformatorstation inom planområdet och den är belägen öster om parkeringen vid Värmdögatan. I aktuellt förslag ska den flyttas och placeras längs framtida Värmdögatan. Det planläggs med [E₁] – *Transformatorstation* på plankartan med stöd av PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st. Befintliga elledningar som löper över kvartersmark (fastigheterna Ösby 1:5 och Ösby 1:1 samt Östra Ekedal 1:54) reglerats i detaljplanen med bestämmelsen [u] – *Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar* med stöd av PBL (2010:900) 4 kapitlet 6 §. Transformatorstationen byggnadshöjd regleras med bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 3,5 meter med stöd av PBL 4 kap. 11 §.

Tele och Opto

Förutsättningar/Förändringar

TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar för telefoni och Stokab har ledningar. Telenät finns utbyggt och följer ungefär samma sträckningar som elnätet. Även optofiberledningar finns i delar av området. Ny bebyggelse ansluts till befintliga teleledningar. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till befintligt optofibernet.

Gas

Förutsättningar/ Förändringar

En gasledning går genom området och följer i huvudsak Gustavsbergs allé. Ledningens läge är oklar längs vissa delsträckor, men den inkräktar inte på kvartersmark.

Avfall

Förutsättningar/ Förändringar

Avfall ska hanteras enligt ”Avfallsföreskrifter Värmdö kommun” antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2014. Det är kommun som ansvar för hushållsavfallet.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar med mera. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbete

Samråd	[Q4] [2019]
Granskning	[Q3] [2020]
Antagande i kommunfullmäktige	[Q3] [2021]
Laga kraft tidigast	[Q1] [2022]

Genomförande

Genomförande [Q2] [2022]- [Q2] [2037]

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år och börjar löpa från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän plats och vattenområden, se mer info under avsnitt PLANDATA. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och

underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser, s.k. delat huvudmannaskap.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, så kallat kommunalt huvudmannaskap.

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

För allmän platsmark är huvudmannaskapet kommunalt.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap föreslås i detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Med avloppsvatten avses i miljöbalkens (1998:808), mening bland annat spillvatten eller annan flytande orenlighet. Utsläpp och annan hantering av avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dricks- och avloppsvatten gäller bestämmelser om hälsoskydd bl a i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och spillvatten och det innebär att VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av vatten och spillvattensystemet.

Dagvatten

Vatten som avleds för avvattning av mark inom planlagt område som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning inom planlagt område är avloppsvatten i miljöbalkens mening. Hantering av sådant avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dagvatten inom detaljplanen gäller bestämmelser om hälsoskydd bland annat i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen om miljöfarlig verksamhet och

hälsoskydd.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och det innebär att VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av dagvattensystemet som tillfaller VA-kollektivet.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Ägarförhållanden är följande:

- Vattenfall AB har elnätet inom planområdet.
- Vattenfall har fjärrvärmenätet inom planområdet.
- Skanova Access har tele- och fibernätet inom planområdet.

Ledningarna inom planområdet kommer behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Kvartersmark

För de fastighetsägare som får en utökad bygg rätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Det bör också uppmärksammas att inom planlagt område gäller utökad lovplikt för ett flertal åtgärder, jämfört med områden utanför detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskydds-nämnden i Värmdö kommun. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov med mera finns på kommunens hemsida.

Uppföljning av miljökonsekvensbeskrivning

Berörda tillsynsmyndigheter är ansvariga för att enligt miljöbalken följa upp den betydande miljöpåverkan som beskrivits i miljökonsekvensbeskrivningen för planområdet. Ett uppföljningsdokument för övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation kommer tas fram och ansvarig tjänsteman utses. Uppföljningen börjar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och utbyggnad av byggnader, anläggningar och dylikt har påbörjats.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare. Kommunen och Gustavsberg-Ingarö församling har träffat ett plankostnadsavtal som reglerar hur planarbetet ska finansieras.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen kan det vara nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och Gustavsberg-Ingårö församling. Exploateringsavtalet reglerar bland annat följande:

- Marköverlåtelse
- Servitut, gemensamhetsanläggning och/eller ledningsrätt
- Parkering
- Va-anläggningar
- Bebyggelse och gestaltning
- Dagvatten
- Exploateringsersättning och avgifter

Avtalet ska antas i samband med antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Se stycke PLANDATA ovan för aktuella fastighetsägare och fastigheter inom planområdet.

Gustavsberg 1:7 (inkl vattenområde), Ösby 1:1 och Östra Ekedal 1:43 ägs av JM AB. Värmdö kommun äger fastigheterna Gustavsberg 1:178, 1:182, 2:1 och 2:2 samt Ösby 1:74 och Östra Ekedal 1:54. Gustavsberg 2:6 ägs av Bonum Bostadsrättsförening Blå Blom och Östra Ekedal 1:264 är privatägd. Ösby 1:3 och Ösby 1:5 ägs av Gustavsberg-Ingårö församling.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning t.ex. fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Den mark som är planlagd som allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Gustavsberg 2:1 (se röda områden bilaga 1 och 2).

Den mark som är planlagd som kvartersmark för del av Ösby 1:1 och del av Östra Ekedal 1:43 kommer överföras till Ösby 1:3. Marken kommer planläggas för Kyrka. Den mark som är planlagd som kvartersmark för del av

Ösby 1:1 kommer överföras till Ösby 1:5. Marken kommer planläggas för kontor, samlingslokaler och öppen förskola (se gröna områden bilaga 1 och 2). Köpen kommer grunda sig på köpeavtal eller överenskommelse om fastighetsreglering och kommer att vara en bilaga till exploateringsavtalet.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitutsrätt kan, genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988), upplåtas till förmån för en fastighet (den härskande fastigheten) och belastar en annan fastighet (den tjänande fastigheten). Ett sådant servitut kallas officialservitut och medför stark rätt för den härskande fastigheten. Servitut kan också upplåtas genom avtal mellan fastighetsägare utan inblandning av Lantmäteriet enligt bestämmelser i jordabalken (1970:994) och kallas i dessa fall normalt avtalsservitut. Avtalsservituten kan inskrivas i fastighetsregistret och får då starkare rätt vid överlåtelse av fastigheten.

Inom detaljplaneområdet finns servitut för belysning, gångstig, ledningar mm. Dessa servitut kan behöva ändras vid detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för

underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Befintlig gemensamhetsanläggning, Gustavsberg ga:2, kommer att omprövas efter detaljplanen vunnit laga kraft. Genom omprövning kommer del av vägen utgå från gemensamhetsanläggningen och ingå i allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Befintlig gemensamhetsanläggning, Gustavsberg ga:91 (grönområde), kommer att omprövas efter detaljplanen vunnit laga kraft. Den del av gemensamhetsanläggningen som ligger inom allmänplatsmark kommer utgå från gemensamhetsanläggningen.

Befintlig gemensamhetsanläggning, Gustavsberg ga:23, kommer att omprövas efter detaljplanen vunnit laga kraft. Den del av gemensamhetsanläggningen som ligger inom allmän platsmark kommer utgå från gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätter

Inom detaljplaneområdet finns ledningsrätt för bl.a. VA-ledningar och elledningar. Ledningsrätterna kan behöva omprövas vid detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter. I förekommande fall beskrivs även intilliggande fastigheter som berörs av planförslaget på ett betydande sätt.

I Bilaga 1 redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet.

Gällande planer

En detaljplan gäller till dess att den upphävs, ändras eller ersätts och de rättigheter som uppkommit genom planen kan – om den inte upphävs – göras gällande. Enligt 4 kap. 39 § PBL, får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetiden utgång i det fall någon berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantaget är ändring eller upphävande som behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller om kommunen vill införa bestämmelser om fastighetsindelning.

Befintliga detaljplaner upphör att gälla inom aktuellt detaljplaneområde när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Aktuellt detaljplaneförslag omfattar delar av detaljplan för Mariaterassen (Dp 194) och det innebär att den delen kommer att upphävas och ersättas med nu aktuell detaljplan. Genomförandetiden gällande detaljplan för Mariaterassen (Dp 194) har inte löpt ut. Bedömningen är att detta inte kunde förutses när detaljplanen för Mariaterrassen antogs och att åtgärderna anses vara nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbetet

Kommunen och Gustavsberg-Ingarö församling har träffat ett plankostnadsavtal som reglerar hur planarbetet ska finansieras.

Värdeökning till följd av planen

Detaljplanen innebär att byggrätter för lokaler tillskapas på fastigheterna inom planområdet. Detta innebär således en värdeökning på fastigheterna.

Ersättning

Ersättning för mark ska bestämmas vid lantmäteriförrättning när mark överförs till annan fastighet och när mark upplåts för exempelvis ledningar, väg eller annan nyttighet. Ersättningens storlek kan grunda sig på överenskommelse mellan parterna eller bestämmas av lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen.

Överenskommelse om fastighetsreglering eller utkast till köpeavtal kommer att upprättas i samband med att exploateringsavtal och detaljplanen antas.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos lantmäteriet för åtgärder inom kvartersmark betalas av fastighetsägarna till fastigheten Ösby 1:5. De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos lantmäteriet för allmän platsmark ska bekostas av Värmdö kommun. Detta regleras i de exploateringsavtal som parterna träffar.

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan regleras i avtal, tas ut som ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna eller bekostas av kommunen.

Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Vatten och spillvatten

Fastighetsägarna bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark.

Dagvatten

Inom kvartersmark bekostar fastighetsägarna omhändertagande av dagvatten fram till förbindelsepunkt på allmän platsmark.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till fiber, el- och telenät.

Avgifter

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

VA-anläggningsavgift

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledning samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

Avgifter för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt för strandskyddsdispens. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats.

TEKNISKA FRÅGOR

För anslutning till elnät och telenät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken Ansvarsfördelning.

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området.

Ytterligare tekniska utredningar, utöver befintligt planeringsunderlag, som blir aktuella i samband med genomförande av planen är bland annat projektering av allmän plats, miljötekniska markundersökningar och geoteknisk undersökning.

Dokumentation som ska inlämnas till kommunen tas upp i avtal, bygglovs-, anmälan- och tillståndprocesser.

Angående vatten och spillvatten samt dagvatten - se mer information under rubrik Ansvarsfördelning.

Avfall

Avfallshanteringen inom området ska ske på ett miljövänligt sätt med möjlighet till källsortering och anslutning till kommunens sophämtning. Verksamhetsutövaren har själv ansvar för borttransport av verksamhetsavfallet, d.v.s. det avfall som uppkommer som direkt följd av den specifika verksamheten. Detta gäller även farligt avfall. Återvinningscentral finns i Brunn och i Hemmesta.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Naturmiljö

Planförslaget innebär ingen större påverkan på särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd. De högsta naturvärdena i stadsparken är kopplade till ädellövträd, främst ek, vilket skyddas med planbestämmelse. Bedömningen är att det ska ge en positiv effekt genom ökat bevarande.

Den samlade bedömningen är att planförslaget medför positiv påverkan på naturvärden av högt värde, vilket innebär att det blir positiva konsekvenserna av planförslaget för den biologiska mångfalden och spridningsmöjligheter för eklevande arter.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget bedöms medföra märkbara positiva konsekvenser för områdets kulturmiljövärden och landskapsbild. Flera av de karaktärsdrag och objekt som utgör platsens kulturmiljö, och än idag återspeglar områdets historiska kontinuitet som Gustavsbergs samhällscentrum, får genom detaljplanen skydd och/eller ett utökat skydd. Detta medför att de fortsatt kan möjliggöra en historisk läsbarhet av områdets bebyggda utveckling vilket bedöms vara förstärkande för riksintressets uttryck och kulturmiljöns karaktärsdrag. Offentliga byggnader är det riksintresseuttryck som finns representerat inom planområdet, och utgörs huvudsakligen av byggnader som haft och/eller har en stark offentlig karaktär och speglar kommunens centralort, maktcentra och brukssamhällets nav. Främst är detta tydligt i det före detta kommunalhuset Runda huset och i hög grad kyrkan, men även Kyrkettan samt bruksortens första förskola Blomkulan. Planförslagets kollektivtrafiklösning vid Runda huset riskerar dock att skapa en barriär. Kring kyrkan och på parkmarken norr om Värmdögatan skyddas genom planförslaget träd, främst ekar, genom planbestämmelse.

Ekbeståndet är av vikt att bevara då det vittnar om områdets historiska tillhörighet under Farsta slott. En avgörande och markant förändring för hela planområdet med omgivning utgörs av att Gustavsbergs allé försvinner och en sammanhängande park kan skapas, denna åtgärd förtydligar den historiska kontinuiteten för området som obebyggd mark och förstärker förståelsen av landskapets historiska lågpunkt där sjön var belägen fram till 1930–40-talet. Planen möjliggör att det idag splittrade landskapsrummet läks ihop

och ett mer sammanhängande grönområde kan återskapas vilket stärker platsens utmärkande karaktär av grönt stadsrum. Att återknyta till platsens ursprungliga struktur som grönt rum i brukssamhällets kärna ökar förståelsen för områdets unika riksintressanta värden avseende kulturmiljö och höga landskapsbildsvärden.

Utifrån en samlad bedömning mot riksintresse för kulturmiljövärden, plan och bygglagen och kulturminneslagen bedöms genomförandet av planen inte medföra risk för påtaglig skada. Området bedöms vara av högt värde och påverkan bedöms bli märkbart positiv.

Vatten och översvämningsrisk

Vattenkvaliteten i recipienten bedöms ha högt värde och samtidigt hög känslighet för förändring eftersom miljökvalitetsnormen inte uppnås i nuläget. För rening och fördröjning av dagvatten bedöms planförslaget leda till märkbara positiva konsekvenser. Stadsparken är en naturlig lågpunkt, där dagvatten från närliggande områden i nuläget leds igenom, och är därför lämplig för samlad rening av dagvatten. Rening i parken av dagvatten innebär en positiv påverkan på spridningen av föroreningar till Farstaviken och Baggensfjärden, trots att dammen inte bedöms ha kapacitet att rena allt dagvatten som är planerat att ledas till den.

För att hantera skyfall och höga flöden föreslås att även parken utformas så att breddning kan ske inom den. I det avseendet innebär planförslaget en ökad möjlighet att hantera höga flöden till följd av skyfall. Avseende översvämningsrisk bedöms planförslaget innebära oförändrade konsekvenser.

Buller

Planförslaget bedöms ha obetydlig påverkan på bostäder i omgivningen. Om inga åtgärder vidtas bedöms planförslaget medföra risk för små negativa konsekvenser avseende bullernivåer vid både den befintliga och den planerade förskolan. Riktvärden för ljudnivå överskrids vid båda förskolorna. Vid förskolan Blomkulan försämras bullersituationen något jämfört med nuläget. Förskolemiljön bedöms ha hög känslighet mot buller, medan påverkan bedöms vara liten negativ jämfört med nuläget. För rekreationsområdet stadsparken bedöms konsekvenserna bli små positiva avseende buller.

Farligt gods och risk

Planförslaget bedöms inte förändra förutsättningarna för att en olycka involverande transporter av farligt gods ska inträffa, eller för konsekvenserna om

en olycka inträffar bedöms olycksriskerna inte heller vara så stora att åtgärder krävs för att minska dem. Planförslaget bedöms innebära obetydliga konsekvenser avseende olycksrisk.

SOCIALA KONSEKVENSER

I och med ett genomförande av detaljplanen bidrar det till positiva sociala effekter. Den nya stadsparken bidrar till att det skapas en mötesplats, där människor i olika åldrar och från olika delar av kommunen kan mötas. En ny stadspark bidrar till ökade vistelseytor och aktivitetsytor, vilket är positivt ur ett hälsoperspektiv.

Nytt busstorg och nya vägar främjar det kollektivtrafiken och framkomlighet för gång- cykel- och biltrafikanter. I och med ombyggnad bidrar det till att det underlättas för de gående att röra sig fritt mellan parkområdet, lekplatsen och busstorget. Busstorget planeras att få en god utformning som tar hand om de oskyddade trafikanterna/resenärerna på ett tydligt och trafiksäkert sätt.

Barnkonsekvenser

Se avsnittet *Sociala frågor*.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Anna Sand, exploateringsingenjör

Gundula Kolb, ekolog

Ann-Sofie Jalvén, landskapsarkitekt

Lenore Weibull, antikvarie

David Cileg, trafikplanerare

Katharina Wollin, dagvattenstrateg

Värmdö 2019-10-17

Samhällsbyggnadskontoret

Fredrik Cavallin
Planchef

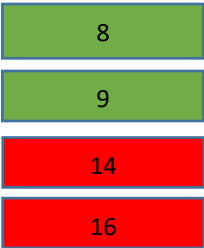
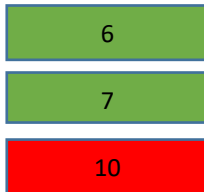

Carl Ringqvist
Projektledare/Planarkitekt

BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

I tabell 1 redovisas de konsekvenser som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet. Konsekvenserna beskrivs i form av väsentliga förändringar i markanvändning samt fastighetsrättsliga konsekvenser. Tabellen föreslår de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att genomföra planen. Åtgärderna genomförs huvudsakligen genom förrättningar hos lantmäteriet och där görs den slutgiltiga bedömningen. Förändringar i fastighetsindelningen redovisas ytterligare i fastighetskonsekvenskartan i Bilaga 2.

Fastighet, gemensamhetsanläggning	Markanvändning	Fastighetsrättsligt	Fastighetskonsekvenskarta (Områden framgår i bilaga 2 med färg och siffra)
Gustavsberg 1:7	Delar av fastigheten är planlagd (SP9) som vattenområde idag. Planläggs i planförslaget som vattenområde [W].	Fastighetsindelning: Ingen åtgärd Rättigheter: Ingen åtgärd. Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd.	
Gustavsberg 1:182	Delar av fastigheten är planlagd (DP96) som vattenområde idag. Planläggs i planförslaget som vattenområde [W] och strandpromenad [TORG ₂].	Fastighetsindelning: Avstår mark till Gustavsberg 2:1 (Område nr 1). Rättigheter: Ingen åtgärd. Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd.	1
Gustavsberg 2:1	Delar av fastigheten är planlagd (SP27/DP96) som park/plantering, gata/torg och vattenområde idag. Planläggs i planförslaget som park [PARK], busstorg [TORG ₁] och strandpromenad [TORG ₂].	Fastighetsindelning: Erhåller mark från Gustavsberg 1:182 (Område nr 1), Ösby 1:1 (Område nr 3, nr 4, nr 5 och nr 15), Gustavsberg 2:6 (Område nr 2), Östra Ekedal 1:43 (Område nr 12 och nr 11), Östra Ekedal 1:264 (Område nr 13), Ösby 1:5 (Område nr 10) och Ösby 1:3 (område nr 14). Rättigheter: Befintlig ledningsrätt för vatten och avloppsledning (0120-94/99.1) och ledningsrätt för gasledning (0120-00/92.1) bör omprövas. Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd.	1 2 3 4 5 10 11 12 13 14

			<div style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 2px;">15</div> <div style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 2px;">16</div>
Gustavsberg 2:2	Delar av fastigheten är planlagd (SP27) som allmänt ändamål idag. Planläggs i planförslaget som busstorg [TORG ₁], huvudgata [GATA ₁], centrumverksamhet [C] och strandpromenad [TORG ₂].	<p>Fastighetsindelning: Ingen åtgärd</p> <p>Rättigheter: Befintlig ledningsrätt för vatten och avloppsledning (0120-94/99.1) och ledningsrätt för gasledning (0120-00/92.1) bör omprövas.</p> <p>Gemensamhetsanläggning: Ingår i Ga:2 och gemensamhetsanläggningen bör omprövas.</p>	
Gustavsberg 2:6	Delar av fastigheten är planlagd (DP194) som bostäder [B] idag. Planläggs i planförslaget som huvudgata [GATA ₁].	<p>Fastighetsindelning: Avstår mark till Gustavsberg 2:1 (Område nr 2).</p> <p>Rättigheter: Avtalsservitut för kraftledning (0120-08/504 47.1) och servitut för gångväg (0120-09/69.1) och servitut för belysning (0120-09/69.2) kan komma att omprövas.</p> <p>Gemensamhetsanläggning: Fastigheten ingår i Ga:91 och gemensamhetsanläggningen bör omprövas.</p>	<div style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 2px;">2</div>
Ösby 1:1	Delar av fastigheten är planlagd (DP148) som bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler, handel och parkeringsplatser idag samt (SP4) gata/väg och park. Planläggs i planförslaget med [C ₁ KS ₂] kontor, samlingslokaler och öppen förskola samt gata och [C ₂] Kyrka.	<p>Fastighetsindelning: Avstår mark till Gustavsberg 2:1 (Område nr 3, nr 4, nr 5 och nr 14), avstår mark till Ösby 1:5 (Område nr 6 och nr 7) och avstår mark till Ösby 1:3 (Område nr 8).</p> <p>Rättigheter: Befintlig ledningsrätt för vatten och avloppsledning (0120-94/99.1) och ledningsrätt för vatten- och avloppsledning (0120-11/160.1) bör omprövas.</p> <p>Gemensamhetsanläggning: Ingår i Ga:2 och gemensamhetsanläggningen bör omprövas.</p>	<div style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 2px;">3</div> <div style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 2px;">4</div> <div style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 2px;">5</div> <div style="background-color: green; color: white; text-align: center; padding: 2px;">6</div> <div style="background-color: green; color: white; text-align: center; padding: 2px;">7</div> <div style="background-color: green; color: white; text-align: center; padding: 2px;">8</div> <div style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 2px;">14</div>

<p>Ösby 1:3</p>	<p>Delar av fastigheten är planlagd (SP4) som Allmänt ändamål [A]. Planläggs i planförslaget som Kyrka [C₂].</p>	<p>Fastighetsindelning: Erhåller mark från Ösby 1:1 (Område nr 8) och från Östra Ekedal 1:43 (område nr 9). Avstår mark till Gustavsberg 2:1 (Område nr 14).</p> <p>Rättigheter: Befintlig ledningsrätt för vatten och avloppsledning (0120-94/99.1) bör omprövas. Ny ledningsrätt för allmännyttig ledningar kan upplåtas inom u-område.</p> <p>Gemensamhetsanläggning: Igen åtgärd</p>	
<p>Ösby 1:5</p>	<p>Delar av fastigheten är planlagd (DP148) som bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler, handel och parkeringsplatser idag. Planläggs i planförslaget med [C₁KS₂] kontor, samlingslokaler och öppen förskola samt huvudgata [GATA₁].</p>	<p>Fastighetsindelning: Erhåller mark från Ösby 1:1 (Område nr 6 och nr 7) och avstår mark till Gustavsberg 2:1 (Område nr 10).</p> <p>Rättigheter: Ny ledningsrätt för allmännyttiga ledningar kan upplåtas inom u-område.</p> <p>Gemensamhetsanläggning: Igen åtgärd</p>	
<p>Ösby 1:74</p>	<p>Delar av fastigheten är planlagd (SP27) som kollektivtrafik [Ta], park/plantering, gata och allmänt ändamål [A]. Planläggs i planförslaget som huvudgata [GATA₁] och busstorg [TORG₁].</p>	<p>Fastighetsindelning: Igen åtgärd</p> <p>Rättigheter: Befintlig ledningsrätt för vatten- och avloppsledning (0120-11/160,1) kan behöva att omprövas.</p> <p>Gemensamhetsanläggning: Igen åtgärd</p>	
<p>Östra Ekedal 1:43</p>	<p>Delar av fastigheten är planlagd (SP4) som gata och park idag. Planläggs i planförslaget som huvudgata [GATA₁] och park [PARK].</p>	<p>Fastighetsindelning: Avstår mark till Gustavsberg 2:1 (Område nr 11 och nr 12).</p> <p>Rättigheter: Befintlig ledningsrätt för vatten och avloppsledning (0120-94/99.1) bör omprövas.</p> <p>Gemensamhetsanläggning: Igen åtgärd</p>	

Östra Ekedal 1:54	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Planläggs i planförslaget som förskola [S ₁].	Fastighetsindelning: Ingen åtgärd Rättigheter: Befintlig ledningsrätt (0120-94/99.1) för vattenledning säkras med ett u-område och delar av ledningsrätten kan behöva att omprövas. Ny ledningsrätt för allmänna nyttiga ledningar kan upplåtas inom u-område. Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd	
Östra Ekedal 1:264	Delar av fastigheten är planlagd (DP148) som bostäder [B] idag. Planläggs i planförslaget som huvudgata [GATA ₁].	Fastighetsindelning: Avstår mark till Gustavsberg 2:1 (Område nr 13). Rättigheter: Ingen åtgärd Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd	13
Gustavsberg 1:178	Delar av fastigheten är planlagd (DP148) som med bostäder och centrum [BC] idag. Planläggs i planförslaget som huvudgata [GATA ₁].	Fastighetsindelning: Avstår mark till Gustavsberg 2:1 (Område nr 17). Rättigheter: Befintlig ledningsrätt för vatten och avloppsledning (0120-94/99.1) bör omprövas. Gemensamhetsanläggning: Ingår i Ga:23 och gemensamhetsanläggningen bör omprövas.	17
Gustavsberg ga:2	Befintlig gemensamhetsanläggning med ändamål väg.	Omprövning av gemensamhetsanläggning för ändring av omfattningen och deltagande fastigheter.	
Gustavsberg ga:91	Befintlig gemensamhetsanläggning med ändamål natur.	Omprövning av gemensamhetsanläggning för ändring av omfattning.	
Gustavsberg ga:23	Befintlig gemensamhetsanläggning med ändamål väg, parkering.	Omprövning av gemensamhetsanläggning för ändring av omfattning.	

BILAGA 2. FASTIGHETSKONSKVENSKARTA

