



Detaljplan för Kvarnberget, Mariagatan och Tallåsen

avseende delar av Gustavsberg 1:7 och 2:1 m fl
samt Ösby 7:7 och 1:39 m fl

Antagen av KF
Laga kraft

2005-05-25
2005-10-20



Förord

Denna planbeskrivning utgör en del av planhandlingarna för detaljplan för området kring Kvarnberget, Mariagatan och Tallåsen avseende delar av Gustavsberg 1:7 och 2:1 m fl samt Ösby 7:7 och 1:39 m fl. Beskrivningen utgör en precisering av bestämmelserna i den formella planen och skall vara vägledande vid bygglovgivning och fortsatt utbyggnad i området.

Ett gestaltungsprogram är kopplat till denna beskrivning, där riktlinjer för den estetiska utformningen formuleras och redovisas på ett samlat sätt. Programmet utgör en förklaring till den formella planen och de ställningstaganden som ligger bakom, och är också ett hjälpmedel vid bygglovgivning samt för den enskilda husägaren.

Gustavsberg maj 2005

Ingemar Eriksson
Planchef, Värmdö Kommun

Malin Lindqvist
Planarkitekt, Värmdö Kommun

Willy Hermansson
Ansvarig Arkitekt, SWECO FFNS

Charlotta Holm
Fysisk Planerare, SWECO FFNS



Planhandlingar

Detaliplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör också en genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning med tillhörande illustrationsplan, genomförandebeskrivning, gestaltungsprogram, samrådsredogörelse, utställningsutlåtande, trafikutredning och en miljöbedömning.

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra områdets utveckling med bevarande av den levande boendemiljön. De kulturhistoriska värdena säkerställs genom att ta fram gestaltungsprogram för bebyggelsemiljön kring Mariagatan, Bergsgatan och i Tallåsen, där detaljplan i dag saknas. Riktlinjer tas även fram för nybebyggelsen inom dessa områden och på Kvarnberget. Ny bebyggelse skall harmoniera med de kulturhistoriska värdena i sin omgivning och samtidigt spegla sin tid. Planen skall också värna den karaktär som den gröna miljön ger i detta centralt belägna område.

Bakgrund

Planområdet utgör en del av riksintresset Gustavsberg och är en av bruksortens viktiga historiska lämningar. Det bebyggdes i huvudsak mellan 1880-talet fram till 1920 med tillägg från 50-tal och enstaka nybyggen. Området utgörs av bostadsbebyggelse i flerbostadshus, parhus och enbostadshus som tidigare utgjort tjänstebostäder för arbetare på bruket. Området har vuxit succesivt i riktning från bruket och är starkt präglad av topografin. De tidiga bostadskasernerna längs Bergsgatan är volymmässigt de största byggnaderna, fint inplacerade i den i övrigt kuperade terrängen på en platådel. Strävan var att bygga en rak stadsgata på 1800-talsvis. Av nödvändighet böjer dock vägen av för att möta den kuperade terrängen och möjliggöra transporter till och från området. En gång- och smitväg för arbetarna finns bevarad och fungerar idag som gångväg för skolbarn som anländer med buss till Kvarnbergs skolan, ritad av KF:s Arkitektkontor genom Olof Thunström (Thun-Olle), på Kvarnbergets övre platå.

Kvarnberget med sin centrala placering i Gustavsberg och fina utsikt över omgivande stadslandskap och Farstaviken utgör en viktig plats i samhället och platån är ett utflyktsmål och promenadstråk för Gustavsbergsbor. Här stod också brukets kvarn vilken gav berget dess namn. I dag återstår endast grundstenarna på marken bredvid brukets vattencistern.

I områdets lågpunkt skär Mariagatan och ett grönstråk genom området. Gatan kantas av bostadskaserner med farstuvist i direkt anslutning till gatumark.

Områdets södra del, Tallåsen, är den sist byggda och inspirerad av sekelskiftets idéer om anpassning till naturen. Husen är små och noggrant inplacerade i terrängen, synbart som utkastade byggklossar. Vägarna är smala och slingrar sig igenom bebyggelsen. De kantas av häckar och utskjutande farstuvistar vilket ger en intim och mänsklig skala.

Förenlighet med Miljöbalken

Planområdet utgör en del av riksintresset Gustavsberg och är inte tidi-

gare planlagt, med undantag av flerbostadshusen vid Mariaplan. Detta innebär att en planläggning innebär ett starkare skydd av kulturmiljön än vad som tidigare varit fallet. Vid planläggning har hänsyn tagits till riksintressets värde vid föreslagen nyexploatering på Kvarnberget.

En kompletteringsbebyggelse i detta centrala läge med bra kollektivtrafik medger en god hushållning med naturresurser. Se vidare miljöbedömningen.

Miljökvalitetsnormernas nivåer överskrids inte inom kommunen i och med en utbyggnad av planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Området är av riksintresse för kulturmiljö.

Riksintresset avser Gustavsbergs brukssamhälle med dess obrutna industriella verksamhet sedan 1600-talet. 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.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2003 understryks vikten av utbyggnad av kommunens centralort och då utpekas Kvarnberget som ett utredningsområde för nya bostäder i de centrala delarna. Det finns också en ökad efterfrågan på mindre lägenheter i centrala lägen, något som förutses accelerera. En målsättning i översiktsplanen är att ny permanent bebyggelse i första hand skall tillkomma nära kommunens centrumområden och större vägar. Översiktsplanen anger också att de gamla bruksmiljöerna skall tas väl till vara och att ny bebyggelse i centrala lägen skall utformas och placeras, så att den inte förtar de existerande bebyggelsemönstren.

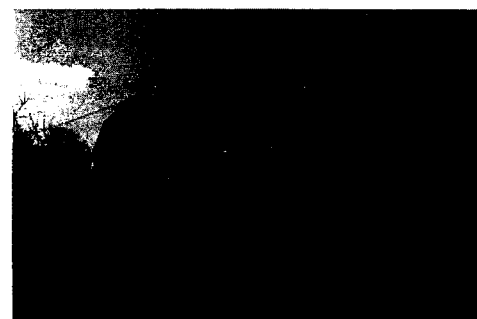
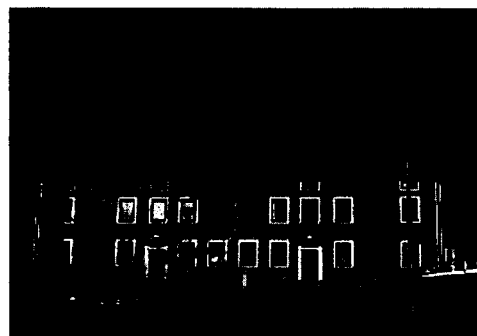
Detaljplaner

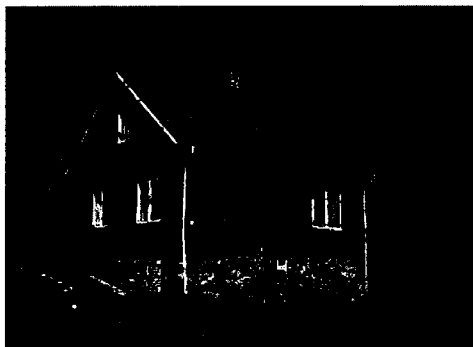
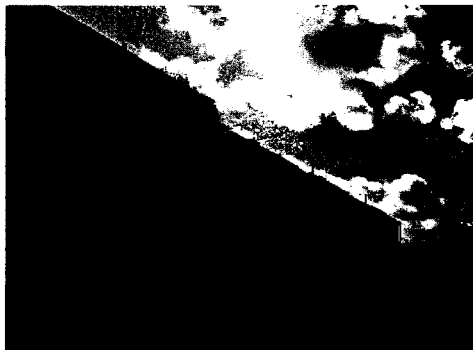
Området saknar detaljplan med undantag av fastigheterna Gustavsberg 1:7, 1:9 och Ösby 1:64 som omfattas av byggnadsplan antagen 1950-09-01, aktnummer 01-GUB.323.

Angränsande planer:

- 01-GUB-454 berör Gustavsberg 2:2, 2:3, Stadsplan antagen 1965-02-24.
- 01-GUB-580 berör Ösby 1:1, stadsplan antagen 1975-12-08.
- 0120-P83/0222 0120 S27 angränsar till Gustavsberg 1:7, 2:1, 2:2 och 2:3, stadsplan antagen 1983-02-22.
- Detaljplan för Gustavsbergs hamn, antagen juli 2002.

Planområdet





Läge

Planområdet är beläget i Gustavsberg, Värmdö kommun och begränsas i norr av Gustavsbergs centrum och i väster av hamnområdet och Farstaviken. I söder och öster angränsar området till bostadsgatorna Villagatan och Hästhagsvägen.

Planområdet är minskat jämfört med tidigare där avsikten är att skogspartiet mellan Kvarnbergsskolan och Bagarvägen och Skärgårdsvägen skall ingå i den centrumplan som kommunen har påbörjat arbete med.

Planområdet är utökat med den gångväg som leder söderut från Bergsgatan ner till Villagatan.

Areal

Planområdet omfattar ungefär 18 hektar.

Markägoförhållanden

Markägare är till största delen JM Värmdöstrand AB och Värmdö kommun. Övriga större fastighetsägare är Värmdö Kommun Fastigheter AB, Johansson & Wihlborg och KB Värmdö Hästhagsfastigheter samt privata fastighetsägare.

Nuvarande nyttjande

Planområdet är i huvudsak bebyggt av bostäder i en- och flerfamiljshus. Det förekommer mindre affärslokaler inom området och ett kommunalt daghem finns i fastigheterna mot Skärgårdsvägen. I norra delen ligger Kvarnbergsskolan.

Planförslag

Bebyggelseföreskrifter

Enligt PBL 3 kap skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till natur- och kulturvärden på platsen. Byggnader skall också ha en yttre färg och form som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ge en god helhetsverkan. Detta innebär att fastighetsägare har att förhålla sig till riksintresset vid åtgärder inom den egna fastigheten samt att Byggnadsnämnden kan ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt PBL kap 10, om det finns anledning att anta en överträdelse av bestämmelserna om byggande enligt plan- och bygglagen.

I bilaga till denna planbeskrivning finns ett gestaltungsprogram med en sammanställning av generella riktlinjer för hela planområdet, samt detaljerade riktlinjer för områdets olika delar. Området utgör en viktig länk i Gustavsbergs brukshistoria och uppvisar en mängd bevarandevärda miljöer liksom enskilda byggnadsdetaljer. Detta innebär att kommunen såväl som de enskilda fastighetsägarna påläggs ett ansvar att vårda och renovera sina fastigheter på ett varsamt och respektfullt sätt. Det är en stark rekommendation att avstå från rätten till en friggebod på den egna

tomten liksom till skärmtak och altaner. Framförallt Tallåsens karaktär skulle starkt förändras och förvanskas. Se vidare detaljplanens gestaltungsprogram och bestämmelser i plankartan.

Ny bebyggelse

Den försiktiga förtätningen inom Tallåsen och de nya bostäderna på Kvarnberget innebär ett tillskott om totalt ca 80-85 lägenheter inom området. Planen medger en viss exploatering av Kvarnberget i tre grupper vilka ansluter till olika delar av den befintliga bebyggelsen. Se karta till höger.

Målsättningen är att bevara Kvarnbergets kvaliteter i så hög utsträckning som möjligt. Syftet med den tillkommande bebyggelsen är att den skall harmoniera med naturen och tillika medge en fortsatt tillgänglighet till Kvarnberget.

Bebyggelsen är grupperad i tre olika delar på berget med sinsemellan olika täthet och uttryck. Den kala hällen på bergets västsida, vilken vetter mot hamnen, lämnas helt fri från bebyggelse, av hänsyn till riksintresset och Gustavsbergs bebyggelsetradition.

En gångväg föreslås binda samman dessa olika områden och ger en ny kvalitet och ökad tillgänglighet till berget.

1 och 2. Villorna på hällen och brukshuset på söderplatån (se karta)

I delområdet ett medges exploatering med 8 parhus med suterrängvåning. De föreslagna husen vänder gavlarna mot vattnet. Förebild för denna husgrupp är en klättrande skärgårdsbebyggelse med klipptomter och sporadisk växtlighet i skrevor eller grunda jordlager.

Mellan villorna och de två flerbostadshusen, inom område ett, medges ytterligare ett flerbostadshus likt de två befintliga med lägenheter och gemensam parkering.

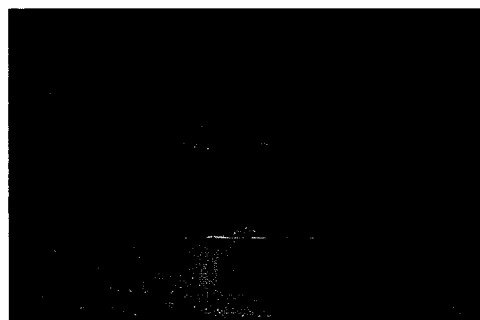
I delområde två medges två mindre flerbostadshus med vind utmed den befintliga promenadstigen till ravinen.

Mellan område ett och två har natur sparats med kala berghällar, ek, tall och nyponbuskar.

Delområde ett och två angörs från Bergsgatan, med en ny väganslutning framför de två bostadskasernerna. Den nya vägen ansluter till den ravin via vilken arbetarna promenerade till sina jobb på fabriken och fortsätter upp på Kvarnberget mot skolan där den slutar i en vändplan. Se illustrationsplan.

3. Brukshuset mellan Bergsgatan och Mariagatan (se karta sid 7)

Mellan Mariagatan och Bergsgatan medges exploatering för tre mindre flerfamiljshus i två plan med inredd vind och souterrängvåning. En ny väg anläggs från Bergsgatan och upp mot skolan. Gatan följer bergets





topografi och får en lutning likt Bergsgatan. Gatan föreslås vara smal, 4,5 meter och förslagsvis enkelriktad. Husen föreslås byggas på de platser som finns naturligt i området och parkeringar anläggas mitt emot dessa, snett vinklade, i direkt anslutning till gatan. Se illustration.

4. Mariagatan. (se karta sid 7)

Utmed Mariagatan tillåts ytterligare två parhus med två till fyra bostäder av vilka det ena redan är byggt.

5. Tallåsen (se karta sid 7)

Inom Tallåsen tillåts fem nya enbostadshus. Mellan Mariagatan och Tallåsen föreslås tre hus (i tidigare samrådsförslag fem) i anslutning till förskolan Åkerlyckan och ett vid Mariaplan. Ytterligare ett hus föreslås i grönstråket direkt norr om huset på Tallvägen 7. Tomten för Tallvägen 7 utökas för att omfatta kullen, och den naturliga tomtgränsen kullen och bersåer utgör, i förhållande till tidigare förslag*.

Tillkommande bebyggelse inom Tallåsen ska ansluta till funktionalismens enkla formspråk enligt föreskrifter i gestaltungsprogrammet.

6. Utmed Skärgårdsvägen (se karta sid 7)

En byggrätt utmed Skärgårdsvägen medges för handel, bostäder och förskola. Under förutsättning att denna byggrätt nyttjas måste det tidigare Ungflickshotellet, ritat av Olle Thunström rivas. Ungflickshotellet byggdes för ogifta manliga arbetare och inreddes i enkel standard med oisolerade brädväggar. Redan 1958 ritades huset om och inreddes med större lägenheter. I en av dessa finns i dag en frisersalong. Huset är i dåligt skick och angripet av fukt och mögel. Då den ursprungliga, kulturhistoriskt intressanta, interiören är borta sedan länge, har huset inte bedömts vara av sådant intresse att det är rimligt att kräva ett bevarande. Huset bör dock dokumenteras innan en eventuell rivning.

Stads- och landskapsbild

Den största andelen ny bebyggelse inom planområdet föreslås på Kvarnberget. Byggnation tillåts ej på den släta hällen där kvarnen tidigare stod, väster om skolan. Denna är en karaktäristisk del av det centrala Gustavsberg och ett blickfång vid inseglingen i Farstaviken. Det har också tillhört bebyggelsetraditionen i Gustavsberg att lämna de kala bergshällarna fria. Ett undantag från detta var Kvarnen och Kvarnbergsskolan.

Målsättningen är att Kvarnbergsskolans harmoniska volym och karaktäristiska gavelhörn inte skall påverkas av tillkommande bebyggelse. En eventuell utbyggnad av skolan tillåts på dess norra sida, men med en förskjutning med syftet att bevara det ovan nämnda gavelhörnets karaktäristiska inslag i stadsbilden.

Inne i området bevaras största delen av det grönstråk som avdelar Mariagatan från Tallåsen. I detta grönområde fanns tidigare odlingslotter och en gemensam fruktträdgård. Det historiska intresset parat med den

naturliga skiljelinje mellan de olika årsringarna gör det intressant att bevara i hög utsträckning.

Tillgänglighet

Angöring och parkering

De tillkommande bebyggelsegrupperna på Kvarnberget angörs via en ny tillfartsväg från Bergsgatan. Denna utformas på fotgängarnas villkor. Parkering sker i anslutning till gatan, på för parkering avsedd plats, eller på den egna tomten. Den nya gatan kommer att innebära ökad tillgänglighet för allmänheten till Kvarnberget.

Angöring till daghemmet Åkerlyckan sker i dag via en direktinfart från Skärgårdsvägen. Skärgårdsvägen har genomfartstrafik och en infart här medför trafikfara. En ny infart förslås därför samordnas med angränsande fastighet mot Mariagatan där verksamheterna kan dela parkering.

Hastighetsbegränsningar införs i planen med syftet att minska genomfartstrafik och öka trafiksäkerheten inom området.

Gång- och cykelvägar

Kvarnberget är en karaktäristisk del av centrala Gustavsberg och viktig ur rekreationssynpunkt. För att säkerställa att Kvarnberget blir tillgängligt för allmänheten samt att bergets silhuett bibehålls bebyggs endast en mindre del av berget och då endast i anslutning till befintlig bebyggelse. De centrala delarna av Gustavsberg når man via en gångstig på bergets nordvästsida eller via en gång och cykelväg nordost om Kvarnbergsskolan.

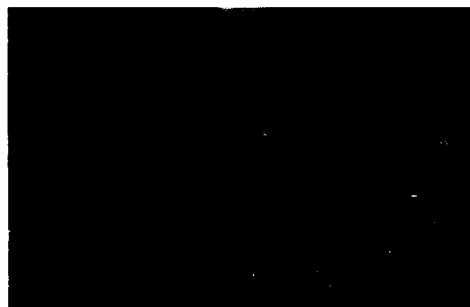
Med ökad bebyggelse kommer trafiken i området att öka något. För att bibehålla god trafiksäkerhet för gående kommer gångbanor att anläggas längs Bergsgatans västra sida samt Mariagatans norra del.

Den befintliga stigen från busshållplatsen vid Villagatan i områdets södra del läggs med i planen som gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen går sedan vidare via den nya lokalgatan till parhusen på Kvarnberget och därefter via Bergsgatan upp mot Kvarnbergsskolan.

Natur

Mark och vegetation

Den befintliga vegetationen på Kvarnberget föreslås bevaras efter fortsatta genomförda gallrings- och skötselåtgärder. Den massiva barrskogsridån på Kvarnbergets norra sida i anslutning till skolan utgör en viktig



brynzon och en numera karaktäristisk del av centrala Gustavsberg.

Ett sammanhängande lågparti i områdets mitt, söder om Mariagatan och norr om Tallåsen, bevaras som grönyta. Denna del av planområdet är dels en viktig del i upplevelsen av områdets karaktär i och med dess öppenhet men också en av få flacka grönparter för bollek och liknande. Grönpartiet utgjorde tidigare en del av Tallåsens och Mariagatans fruktträdgård och är som sådan en historisk påminnelse om livet inom bruksorten. Lågpartiet övergår i en gräsäng vilken tidigare användes för koloniträdgårdar för de boende i området. Även denna bevaras på gångvägens norra sida.

I och med att området utgör en ur kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö utökas lovplikten till att gälla schaktning, sprängning, fyllning, stödmurar högre än 0,5 m samt fällning av träd med en större stamdiameter än 0.15 m på en höjd av 0.3 m över marken. För områden där exploatering tillåts, gäller att träd och berghällas skall mätas in och avvägas samt att byggnader och anläggningar placeras med hänsyn tagen till värdefulla träd och berghällar i så stor utsträckning som möjligt. Den rika förekomsten av såväl tall som ek ger området en stor del av dess karaktär och förstärker den idylliska lummigheten i detta centrala läge.

Teknisk försörjning

Erforderlig teknisk försörjning finns inom planområdet. Viss kapacitetsombyggnad kan komma att behöva ske. Se vidare genomförandebeskrivningen.

Dagvatten

Dagvatten bör infiltreras där så är möjligt. Dagvatten bedöms kunna ledas till naturmark inom området. Se vidare genomförandebeskrivningen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget på två höjdparter, med stora partier av berg i dagen, av vilka Kvarnberget är den dominerande och utgör en blickpunkt för stora delar av Gustavsbergs samhälle. De högre partierna krossas av ett låglänt parti med ytliga lager av postglacial lera.

Gränsvärden för radon inom planområdet föreslås anpassas till de gränsvärden som gäller för bostadsanvändning.

Grundläggning

I samband med utbyggnaden av Kvarnberget kommer viss sprängning att behöva ske för grundläggning av byggnader och för anläggande av tillfartsväg och parkeringsplatser.

Grundläggning kommer sannolikt att kunna ske direkt på berg inom hela planområdet, möjligen med undantag av några mindre partier öster om Mariagatan i det låglänta lerpartiet.

Markföroreningar

De delar där nyexploatering föreslås ske är tidigare oexploaterade och markföroreningar förväntas ej här.

Fornlämningar

Det finns inga konstaterade fornlämningar i området. Området kring platsen för kvarnen som givit Kvarnberget sitt namn föreslås bevaras. I dag återstår endast grundstenarna bredvid brukets vattencistern.

Skyddsrum

Inom planområdet saknas skyddsrum och skyddsrumspflicht föreligger ej.

Administrativa frågor

Värmdö kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Väghållare är Gustavsbergs vägförening, som sedan lång tid ansvarat för vägarna i samhället. Huvuddelen av vägnätet inom planområdet ligger idag under Vägföreningen. Det är därför naturligt att Vägföreningen fortsätter att vara huvudman intill dess annat eventuellt beslutas i annat sammanhang.

Lovplikten är utökad, se vidare under rubriken *Natur*.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenserna av den föreslagna planen har studerats i en separat miljöbedömning. Miljöbedömningen, inklusive rekommendationer för minimering av påverkan under byggskedet, finns i sin helhet på kommunens plankontor.

Sammanfattningsvis kan följande sägas om planförslagets konsekvenser för hälsa och miljö:

Planförslaget medger nyexploatering inom naturmarksområden. Inga större naturvärden bedöms dock påverkas och krav ställs på inmätning och anpassning till befintliga större träd och berghällar. Till skillnad mot nollalternativet medför planförslaget lovplikt för avverkning av större träd m.m.

Beträffande kulturmiljö och landskapsbild bedöms planförslaget, till skillnad mot nollalternativet, verka för ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön. Vidare ställs krav på anpassning av nybebyggelse till områdets karaktär.

Planförslaget innebär, till skillnad mot nollalternativet, säkerställande av tillgång till friytor för rekreation inom planområdet, bl. a. det gröna stråket mellan Mariaplan och Skärgårdsvägen. Förutsatt att medgiven exploatering genomförs innebär det att andelen grönyta inom planområdet minska totalt sett.

De områden där nyexploatering föreslås har tidigare inte varit exploaterade, vilket medför att några markföreningar inte förväntas finnas i området. Jämfört med nollalternativet bedöms planförslaget inte medföra några större skillnader vad gäller markföreningar. Planförslaget ligger i ett område som klassas som eventuellt högaktivt med avseende på markradon. Markradon bör mätas innan bebyggelse uppförs.

Avsteg från rekommenderat skyddsavstånd mellan planerade bostäder och AB Gustavsberg bedöms kunna medges i enlighet med tidigare genomförda riskutredningar. Vid eventuell fortsatt transport av farligt gods på Gustavsbergsvägen krävs en platsspecifik riskbedömning för de bostäder som ligger närmare vägen än 75 meter. Transport av farligt gods på Gustavsbergsvägen, likaså omlokalisering av högspänningskabeln i planområdet, kommer att behandlas i den samlade detaljplanläggningen av Gustavsbergs centrum.

En utredning kring framtida fjärrvärmeförsörjning i Gustavsberg pågår och behandlar befintliga fjärrvärmeanläggningar i området.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft, befintliga och kommande, bedöms innehållas i planförslaget. Förutsatt att föreslagna byggnader i planområdets nordöstra del planeras så att hälften av boningsrummen har tillgång till en tyst sida med betydligt lägre nivå än 55 dBA bedöms riktlinjerna för buller innehållas.

Det ska tilläggas att planförslaget har ändrats i antagandehandlingen jämfört med utställningshandlingen vad gäller angöringen till planerade bostäder på Kvarnberget. Detta medför att trafik till planerade hus på berget inte kommer att passera befintliga hus på Bergsgatan vilket är positivt ur bullersynpunkt. Vidare innebär detta att befintliga träd mellan flerbostadshusen vid Bergsgatan kommer att kvarstå. Andelen obebyggd mark i planområdet har i antagandehandlingen ökat jämfört med utställningshandlingen.

Medverkande tjänstemän

Handläggare för Värmdö kommun är Malin Lindqvist. Planen är framtagen av JM Värmdöstrand AB genom Jan H Jansson i samarbete med SWECO FFNS Arkitekter AB genom Willy Hermansson och Charlotta Holm.

Miljöbedömningen är framtagen av SWECO VIAK AB genom Annelie Ålund och Maria Westerdal på SWECO FFNS Arkitekter AB.