



VÄRMDÖ KOMMUN

Stockholms län

Tillägg till Detaljplan D101 för Charlottendal fastigheten Gustavsberg 1:20



PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning med gestaltungsprogram
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

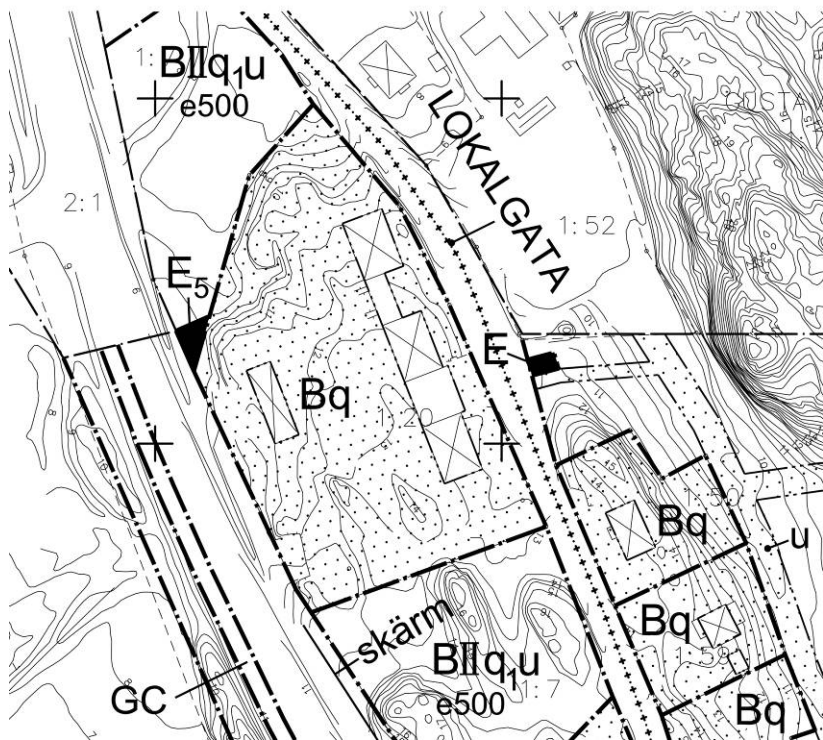
Bilagor:

- ☐ Fastighetsägarförteckning

TILLÄGGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastigheten är idag en bostadsfastighet med kulturvärden bebyggd med tre flerbostadshus från 1880-talet samt en uthuslänga i förfallet skick. I samband med planen D101 för Charlottendal (som vann laga kraft 2003) markeras utöver de befintliga byggnaderna hela fastigheten som prickmark, dvs mark som inte får bebyggas.



Gustavsberg 1:20. Utdrag ur detaljplan D101 för Charlottendal, 2003.

Närområdet har exploaterats dels på den södra och norra angränsande fastigheterna där bostadshus i form av radhus har uppförts. På andra sidan Gustavsbergsvägen (västerut) uppförs 5-vånings flebostadshus.

I samråd med kommunens planavdelning och kulturavdelning har konstaterats att det kan provas om fastigheten kan bebyggas med ytterligare hus med beaktande av kulturvärdena för fastigheten.

Syfte och huvuddrag

Syftet med tillägget till planen är att på fastigheten uppföra ytterligare bebyggelse för bostadsändamål i harmoni med befintlig bebyggelse på fastigheten och med hänsyn tagen till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området.

Fastigheten ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljön. Ny bebyggelse på fastigheten föreslås i plan skyddas med en s.k. k1-bestämmelse, vilket innebär att hänsyn tas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och att ny bebyggelse ges en utformning som speglar sin tid

Förenlighet med Kap 3, 4, 5 Miljöbalken

Fastigheten ligger inom samlad bebyggelse och innehåller bostäder. Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten har anslutning till allmän väg. Fastigheten ligger inte på någon grundvattentäkt eller annat skyddat område samt berörs inte av strandskyddet.

Miljöbedömning

Tillägget till detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan.

Området tillhör en del av Gustavsberg som är en väl bevarad bruksort. Fastigheten ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljö och är q-märkt i den befintliga planen. Det innebär att befintliga byggnader på fastigheten inte får förvanskas, kulturhistoriska värden inte får förloras och kulturmiljön inte får försämrats eller förvanskas.

Hänsyn till kulturmiljön säkerställs genom att gestaltungsprogram framtaget av kommunens kulturavdelning är knutet till planbestämmelserna.

Gustavsbergsvägen är en sekundär transportled för farligt gods. Till underliggande detaljplan finns miljö- och konsekvensbeskrivning och riskanalys som bilagor. Föreslagna riskåtgärder är beaktade i detta planförslag.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastighetens adress är Kvarntorpsvägen 8-12. Fastigheten är belägen ca 900 m söder om Gustavsbergs centrum, med Gustavsbergsvägen till väster och Kvarntorpsvägen till öster.

Areal

Planområdets areal omfattar fastigheten Gustavsberg 1:20, ca 8500 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten i sin helhet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enlig kommunens översiktsplan är målet att Gustavsbergs tätort ska förtätas och bebyggas med fler bostäder.

Planområdet ligger inom den del av Gustavsberg som av staten är förklarad som ett s k riksintresse för kulturmiljön p g a sin välbevarade bruksortsbebyggelse. Förändringar är möjliga om de inte innebär "påtaglig skada" för riksintressemiljön. Husen är i bevarandeplanen för Gustavsberg (1982) klassificerade som kulturhistoriskt synnerligen värdefull bebyggelse och i gällande plan q-märkta (se planbestämmelser).

Gällande plan

För området gäller Charlottendalsplanen, D101, antagen 2003. Området väster om Gustavsbergsvägen bebyggs med tät bostadsbebyggelse under 2007 i enlighet med denna plan. För bostadsfastigheterna norr och söder om Gustavsberg 1:20 medger planen motsvarande 500 m² byggnadsarea per fastighet i två våningar märkta q1 (Hänsyn tas till byggnadens anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen men ges en utformning som speglar sin tid). Dessa fastigheter är idag bebyggda.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kulturmiljö

Fastighetens tre flerbostadshus i grågult gustavsbergstegel, kvarteret Södra Kullen, uppfördes 1884, 1885 och 1889 som bostadskaserner för porslinsfabrikens anställda.

Det aktuella området för planerad bebyggelse är idag bebyggd med en äldre uthus i förfallet skick som avses rivas. Uthuset har tidigare använts som förråd av hyresgästerna på fastigheten, dock inte längre. Även en jordkällare finns till väster och i nära anslutning till ladan som använts som förråd och potatiskällare. Jordkällaren används inte idag.

Fastigheten har ett blandat äldre trädbestånd i en parkliknande, lätt kuperad miljö.

Området ingår i ett riksintresse för kulturmiljön. Ny bebyggelse märks i planen med k1 (Hänsyn tas till byggnadens anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen men ges en utformning som speglar sin tid) samt hänvisas till gestaltungsprogrammet (se planförslaget).

Risker

Gustavsbergsvägen är en sekundär transportled för farligt gods. På vägen transporteras bensin till bensinstationen i Gustavsberg samt gasol till Gustavsbergs fabriksområde. I underliggande detaljplan, D101 för Charlottendal, har riskutredning och konsekvensbedömning av dessa transporter beskrivits.

Område för planerade bostadshus ligger ca 3 meter högre än vägbanan samt avskuret med ett dike som har lutning norrut vilket bedöms minska risken för spridning av brand till bostadshus. Tillkommande skyddsåtgärder beskrivs under rubriken Skyddsåtgärder.

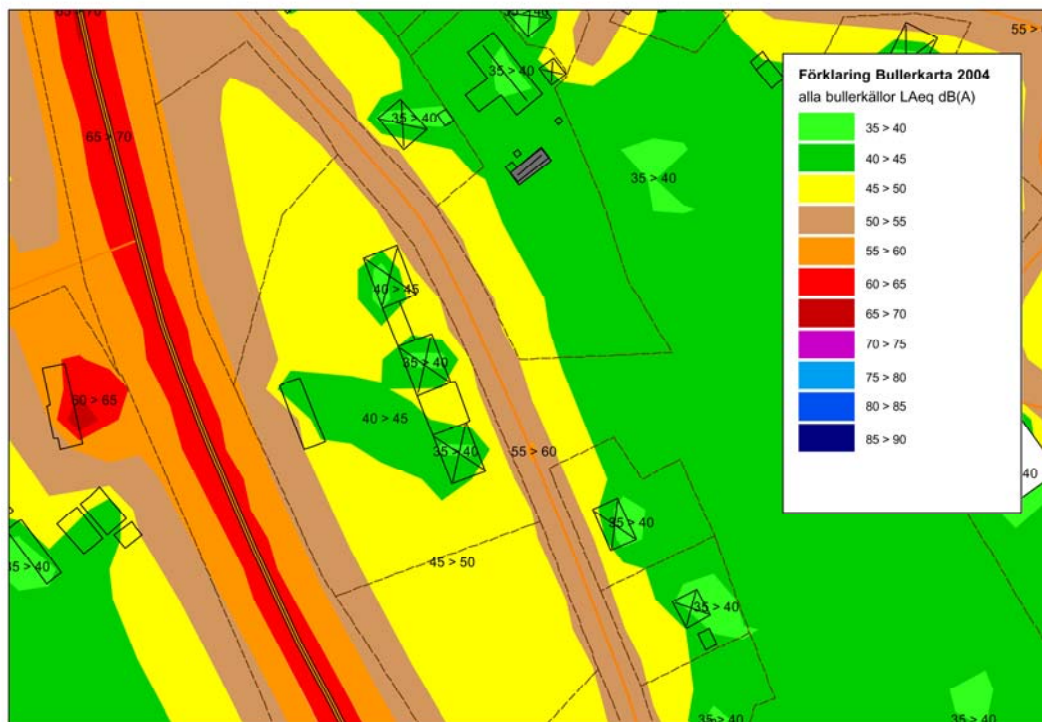
Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Elleverantör för fastigheten är Vattenfall.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas lokalt av respektive fastighetsägare genom fördröjning inom den egna fastigheten genom till exempel infiltration eller fördröjning i stenmagasin för att därefter ledas vidare till diken eller närliggande natur/parkmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Dag- och dräneringsvatten får ej ledas till spillvattenledningen, om detta inte är avsett eller dimensionerat för annat än spillvatten.

Störningar

Fastigheten är belägen parallellt med Gustavsbergsvägen, vilket medför att bullerstörningar kan uppstå. Åtgärder avseende buller, se planförslaget.



Översiktlig bullerkartering utförd av Värmdö kommun 2004

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås i planen märkas med k1 vilket medför att ny bebyggelse och markplanering anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen men ges en utformning som speglar sin tid.

Tillägget till detaljplanen motsvarar två flerbostadshus i högst två våningar och anger en högsta byggnadshöjd till 7,6 meter över medelmarknivå.

De två områdena på fastigheten där bostadsbebyggelse föreslås ges en byggrätt om vardera 250 m² byggnadsarea. Område för mindre komplementbyggnader reserveras i området mellan bostadshus och Gustavsbergsvägen motsvarande 60 m² byggnadsarea.

Gestaltning

Ett gestaltungsprogram är framtaget i samarbete med Värmdö kommuns kulturavdelning.

Föreskrifter för ny bebyggelse mellan Gustavsbergsvägen och Södra Kullen

Utgångspunkten för föreskrifterna har varit att kompletteringsbebyggelse på denna plats måste få en god arkitektonisk detaljnivå på g a husens nära relation med kulturbebyggelsen och Gustavsbergsvägen.

- *Fasader skall utföras med ljus puts för att anknyta till Södra Kullens stenhuskaraktär. Ett alternativt fasadmateriäl är tegel eller att delar av fasader är tegelklädda.*
- *Fönster skall utföras i trä. Bågar skall ha tunna dimensioner.*
- *Bostadshusens ytterdörrar får ej vara accentbemålade samt ha en stram karaktär. Eventuella fönster skall vara ospröjsade och raka, ej t ex runda eller rundbågiga.*
- *Takmaterial skall utgöras av mörka takpannor, alternativt mörk bandplåt.*
- *Socklar skall färgas svarta.*
- *Exteriöra detaljarbeten i form av snickerier (inkl fönster), räcken, stolpar, plåtarbeten skall utföras i smäckra dimensioner och med arkitektonisk omtanke. Tryckimpregnerade detaljer skall undvikas.*
- *Eventuella uteplatser, t ex trädäck, skall ha en täckt bärande konstruktion som är svartmålad likt sockel. Eventuella räcken skall ha en stram utformning samt vara målade. Smäckra smidesräcken är ett alternativ.*
- *Uthus/komplementbyggnader skall i sin karaktär anknyta till bruksamhällets enkla, faluröda förrådslängor med pulpet- eller sadeltak klädda med mörk takpapp eller plåt. Dörrblad skall vara svartmålade. Knutar och foder skall vara faluröda.*
- *Stor omsorg skall läggas på husens markanslutning. Eventuella terrasser/stödmurar på fastigheten skall utföras i natursten.*
- *Äldre lövträd och barrträd skall i möjligast mån sparas.*
- *Vid uppförande av bullerplank ska detta likna det som finns på de angränsande fastigheterna. Anslutning av plank mot mark ska vara tät.*

Mark, vegetation och friytor

Ytor reserveras för lekplats och gemensam rekreationsyta mellan huslängorna.

Plats för ca 10 bilar reserveras på fastighetens södra del (se plankarta). Reserverad plats för bilar ska även utnyttjas för hämtning av sopor.

Teknisk försörjning

Nya byggnader ansluts till motsvarande teknisk försörjning som fastigheten redan är ansluten till.

Skyddsåtgärder

Buller

En 2 m hög bullervall och/eller bullerskärm med tät anslutning mot marken ska uppföras i tomtgräns mot Gustavsbergsvägen. Delar av skärmen kan ersättas med bullervall i kombination med bullerskärm om det uppfyller kraven för buller i anslutning till bostäder.

Farligt gods

Fastigheten Gustavsberg 1:20 ligger ca 3 m högre än Gustavsbergsvägen som är en sekundär transportled för farligt gods. Mellan vägen och planerade bostadshus finns ett dike med lutning mot norr.

Bullervall och/eller bullerskärm med tät anslutning mot mark ökar skyddet vid en eventuell olycka med farligt gods.

Bostadshus får ej byggas närmare än 25 meter från vägkant så länge farligt gods transporteras på vägen.

Entreér, ventilationsuttag och utrymningsvägar får inte förläggas ut mot Gustavsbergsvägen.

PLANENS KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Hänsyn till kulturmiljön kommer att styras med ett gestaltungsprogram knutet till planbestämmelserna (se Kap. planförslaget) framtaget i samråd med kommunens kulturavdelning.

Som en konsekvens till tilläggsförslaget kommer fastighetens nuvarande skick att rustas upp i samband med uppförande av ytterligare bostadshus på fastigheten. Befintligt uthus kommer att rivas och område på fastigheten kommer att reserveras för lek och rekreation.

Eftersom tillkommande bebyggelse kommer att anslutas till det befintliga VA-nätet påverkar inte tilläggsförslaget naturmiljön, säkerheten och närliggande recipienter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsägaren är huvudman för anläggningar inom planområdet och exploateringen.

Genomförandetiden är 15 år från det datum tillägget till detaljplanen vinner laga kraft.

Planen upprättas enligt enkelt planförfarande med stöd av Kap 5 § 28

Tillägget till planen antas av kommunstyrelsen i Värmdö kommun.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Malin Lindqvist, handläggande planarkitekt
Johan Aspfors, kommunantikvarie

Medverkande konsulter

Niklas Nuder, Skärgårdslovets, Plankonsult

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Lars Fladvad
Samhällsbyggnadschef

Malin Lindqvist
Planarkitekt

Niklas Nuder
Plankonsult

Tillägg till detaljplan Charlottendal, D101, avseende
Gustavsberg 1:20
Värmdö kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat plangenomförande. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar mm regleras genom respektive speciallag.

2. DETALJPLANENS TILLÄGG

Planområdet omfattar fastigheten Gustavsberg 1:20 som är en del av Charlottendalsplanen, ca 900 meter söder om Gustavsbergs centrum.

Syftet med tillägget till planen är att på fastigheten uppföra ytterligare bebyggelse för bostadsändamål i harmoni med befintlig bebyggelse på fastigheten och den kulturhistoriska miljön.

Tillägget till detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

3. HANDLINGAR

Tillägget till detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och gestaltungsprogram. Till planändringen hör planbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

4. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

2007 Mars	Samhällstekniska nämnden, STN, godkänner start-PM för planändring med enkelt planförfarande för fastigheten Gustavsberg 1:20.
2007 Okt	Beslut att skicka ut tilläggsförslaget på samråd
2007 Okt	Samråd
2007 Nov	Godkännande av samrådsredogörelsen
2007 Nov	Antagande i kommunstyrelsen
2007 Dec	Tillägget till detaljplanen vinner laga kraft om inget överklagande sker

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum tillägget till detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvar för detaljplanens genomförande, huvudmannaskap

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggandet och drift av samtliga anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark, se vidare under avsnittet fastighetsrättsliga frågor.

Anläggningar

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. All ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Huvudman för telenätet är Telia Sonera AB

Huvudman för elnätet är Vattenfall Eldistribution AB

Anläggningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på mark- och exploateringsavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Vatten- och avloppsanläggningen handläggs av VA-avdelningen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Frågor rörande elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av TeliaSonera AB.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar mm ställs till Lantmäterimyndigheten i Gustavsberg.

Nybyggnadskarta beställs hos Lantmäterimyndigheten i Gustavsberg.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Miljö och Byggnadsnämnden.

Eventuella tillstånd enligt miljöbalken söks av fastighetsägaren hos länsstyrelsen Stockholms län.

5. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållande

Fastigheten är i sin helhet i privat ägo.

Fastigheten är bebyggd med tre hyresfastigheter med hyresrätter endast för boende.

Fastighetsbildning

Tillägget till detaljplanen medger styckning vilket medför att vid eventuell styckning av fastigheten ska frågan om servitut och gemensamhetsanläggning utredas i samband med lantmäteriets förrättning gällande gemensam rekreationsyta, lekplats, infart och bilparkering.

Fastighetsägaren ansöker och bekostar eventuell ny fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

I en gemensamhetsanläggning ingår anläggningar som är av gemensam nytta för fastigheterna som deltar. I gemensamhetsanläggningen regleras bland annat fördelningen av kostnader för anläggande och drift mellan de deltagande fastigheterna.

För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs en anläggningsförrättning. Vissa villkor måste vara uppfyllda enligt anläggningslagen. I samband med planläggningen har en översiktlig prövning gjorts, den formella prövningen görs dock i samband med anläggningsförrättningen.

En samfällighetsförening som förvaltar de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen kan bildas i samband med anläggningsförrättningen.

6. TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgator

Fastigheten är ansluten till lokalgatan Kvarntorpsvägen. Fastigheten kommer att fortsätta använda denna anslutning och ingen ytterligare anslutning till lokalgata bedöms nödvändig.

Ledningar

Teknisk försörjning i form av el- och teleledningar finns utbyggt inom planområdet. Viss kapacitetsutbyggnad kan komma att krävas i samband med tillkommande bebyggelse .

Befintliga va-ledningar behöver ej läggas om utan ligger kvar i sitt nuvarande läge. Tillkommande bebyggelse skall anpassas till befintliga nivåer på spillvattenledningarna i området. Avsikten är att spillvattnet skall avledas med självfall till allmänt ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas lokalt av respektive fastighetsägare genom fördröjning inom den egna fastigheten genom till exempel infiltration eller fördröjning i stenmagasin för att därefter ledas vidare till diken eller närliggande natur/parkmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Dag- och dräneringsvatten får ej ledas till spillvattenledningen, då detta inte är avsett eller dimensionerat för annat än spillvatten.

7. EKONOMISKA FRÅGOR

Tillägget till detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Kvartersmark

Om en fastighet skall upplåta mark för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark behandlas detta i förrättning där ersättningsbeslut meddelas.

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov enligt gällande bygglovstaxa.

Exploateringsavtal

Före antagande av tillägget till detaljplanen kommer exploateringsavtal upprättas separat mellan fastighetsägaren och kommunen där kostnads- och genomförandeansvaret kommer att regleras.

Exploateringsavtalet omfattar bl. a. följande:

- Fastighetsägaren betalar alla plankostnader.
- Kommunen ersätts för planarbetet enligt upprättat planavtal.
- Planavgift utgår med 20% av gällande ordinarie plantaxa vid ansökan om bygglov.
- Fastighetsägaren betalar vid anslutningstillfället för tillkommande anslutningar till det kommunala VA-nätet enligt gällande VA-taxa. Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
- Bullerdämpande åtgärder i samband med ytterligare bebyggelse bekostas av fastighetsägaren
- Luft och markledningar för teknisk försörjning bekostas av fastighetsägaren
- Fastighetsägaren förbinder sig att följa gestaltungsprogrammets riktlinjer vid nybyggnad och underhåll av befintlig bebyggelse.

Medverkande tjänstemän

Malin Lindqvist, handläggande planarkitekt
Johan Aspfors, kulturavdelningen

Medverkande konsulter

Niklas Nuder, Skärgårdslovet, Plankonsult

Fastighetsägare

KvarnTorpet Fastighets AB

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Lars Fladvad
Samhällsbyggnadschef

Malin Lindqvist
Planarkitekt

Bo Reichenberg
Exploateringschef

Niklas Nuder
Skärgårdslovet, Plankonsult