

D 96



VÄRMDÖ KOMMUN

MAJ 2002

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR

GUSTAVSBERGS HAMN

INOM DELAR AV FASTIGHETERNA GUSTAVSBERG 1:6 OCH 1:7 M FL



FFNS

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000 (nedförminskad till A3-format i denna rapport)

Illustrationsplan i skala 1:1000 (nedförminskad till A3-format i denna rapport)

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Kommunens utlåtande

Bilagor

(Bilagorna hålles tillgängliga på Planenheten, Värmdö kommun)

- B:1 Ramavtal om detaljplanering av område vid Gustavsbergs Hamn
- B:2 Inventering av byggnader inom området av riksintresse för kulturminnesvården
- B:3 Trafik- och parkeringsutredning (J&W)
- B:4 Utredning om teknisk försörjning (Scandiaconsult)
- B:5 Gestaltungsprogram (VBB VIAK)
- B:6 Stoftmätning vid båtlossning av kaolinlera (Ingemansson Technology)
- B:7 Bullerutredningar (Ingemansson Technology)
- B:8 Riskutredningar (VBB VIAK)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte

JM AB förvärvade våren 2000 mark av Gyllenforsen Fastigheter i Gustavsberg AB, idag JM Värmdöstrand AB. I markförvärvet ingår bland annat mark och byggnader inom planområdet.

I det ramavtal om detaljplanering av området som har träffats mellan JM AB och Värmdö kommun genom dess kommunfullmäktige 2000-12-20, förbinder sig parterna att tillsammans utveckla Gustavsbergs Hamnområde till ett attraktivt kommuncentrum och återge fabriksområdet dess ursprungliga roll som ett levande område, i nära samspel med den gamla kulturbebyggelsen och miljöqualiteterna vid Farstaviken.

I ramavtalet slås vidare fast att planläggningen syftar till att skapa ett unikt område med koppling till vattnet och till den gamla verksamheten och kulturen i området. Planläggningen syftar också till att anpassa och ändra gällande detaljplaner till rådande förhållanden. Planen ska vara flexibel så att ett levande område med varierande verksamheter kan bibehållas. De lokalanvändningar som föreslås är:

<i>Bostäder</i>	<i>Kultur, ateljéer, utställningslokaler</i>
<i>Kontor</i>	<i>Hantverk</i>
<i>Handel, caféer, restauranger</i>	<i>Fritid, t ex allaktivitetshus</i>
<i>Hotell</i>	<i>Konferens</i>
<i>Utbildning</i>	<i>Vård</i>

Detaljplanen ansluter till intentionerna i PLAN 2000 i det pågående arbetet med Värmdö översiktsplan avseende bland annat Gustavsbergs centrum.

Ramavtalet redovisas i sin helhet i Bilaga B:1.

Planens huvuddrag

Planen ansluter i sina huvuddrag till arbetsmaterialet i PLAN 2000.

I anslutning till korsningen Odelbergs Väg och Gustavsbergsvägen föreslås en platsbildning vars östra sida flankeras av en ny byggnad på samma plats som det år 1971 nedbrunna Nedre Stenhuset.

Nyuppförande av flerbostadshus föreslås på platsen för de nerbrunna byggnaderna Elkvärnen och Strandvillan. Nybyggnaderna föreslås ansluta i höjd och storlek till de ursprungliga byggnaderna men få en modern form. På Kattholmen föreslås nyetablering av verksamheter. I och i anslutning till de gamla packhusen och på gamla båtuppställningsplatsen föreslås nya bostäder. I Målarsalsbyggnaden finns möjlighet att anordna studentbostäder. Totalt inom planområdet ges möjlighet att skapa ett 100-tal nya bostäder.

Befintliga byggnader föreslås disponerade enligt nedanstående:

kontor	ca 10.500 kvm	hantverkare	ca 6.500 kvm
butiker	ca 7.500 kvm	offentlig	ca 3.000 kvm
skola	ca 8.500 kvm	hotell	ca 2.000 kvm
restauranger	ca 500 kvm	bostäder	ca 3.500 kvm

Rivningar föreslås i begränsad omfattning:

- blomsterkiosken i hörnet Odelbergs Väg/Gustavsbergsvägen
- i delar av Hushållsporslinsfabriken (HPF) tillåts att rivningar genomförs på ett sådant sätt att byggnadens exteriör (inklusive taklandskapet) lämnas intakt
- delar av Packhusen föreslås rivas för att ge möjlighet att omvandla kvarvarande delar till bostäder
- anslutningsbyggnader mellan HPF's norra del och Gamla Verkstadshuset
- del av Verkstadshuset och del av Kompressorbyggnaden söder om Slamhuset

Den föreslagna trafik- och parkeringslösningen redovisas i Bilaga B:3. I planförslaget föreslås all fordonstrafik till och från hamnområdet ske via den befintliga Odelbergs väg samt den nya tillfartsväg som byggs söder om Chamottehuset. Båda betecknas i planen "Huvudgata". Del av Båtvägen utgör en förbindelselänk mellan dessa båda vägar och betecknas i planen "Huvudgata". Varutransporter till hamnområdet hänvisas till dessa gator. Lertransporter från industikajen till fabriken kommer att trafikera Båtvägen. Gustavsbergsvägen förblir i enlighet med gällande planer huvudgata. Idrottsvägen utgör huvudtillfart till Farsta Slottsviksområdet och betecknas i planen "Huvudgata". Båtvägen mellan Idrottsvägen och den nya tillfartsvägen söder om Chamottehuset betecknas "Lokalgata". Väster om Kattholmen är Odelbergs väg föreslagen som bussgata utan genomfartsmöjlighet enligt tidigare fattade beslut. Mark har reserverats på ömse sidor om Gustavsbergsvägen för 4 ledbussar i anslutning till befintliga hållplatser.

Utöver de biluppställningsplatser som behövs för boende inom planområdet, redovisas ca 640 biluppställningsplatser på mark. Det beräknade behovet för planområdet uppgår till ca 535 platser. Ca 70 platser är tänkta att disponeras av AB Gustavsberg. De ytterligare ca 100 platser som kan tillskapas genom att den i områdets mitt belägna parkeringsytan överdäckas utgör en reserv för en framtida, idag inte känd utveckling av området (se Trafik- och parkeringsutredning, Bilaga B:3).

Kajområdet föreslås kompletterat med tråkajer och uteserveringar - vilket förutsätter anslutningspunkter för el/VA för att sommartid kunna flytta ut enkla "restaurangkök" i kajområdet - för att tydliggöra fabriksområdets möte med Farstavikens vattenspegel. I anslutning till nuvarande marina öster om Kattholmen föreslås ett "Hamnkontor" med duschar, toaletter och annan service för båtfolket. Vidare föreslås att flytbryggorna väster om Kattholmen ges möjlighet att förlängas.

Planförslaget ger möjlighet att uppföra en liten hotellbyggnad med ett 20-tal rum i anslutning till Vårdshuset.

Avsteg från nationella normer för trafikbuller föreslås för bebyggelse lokaliserad inom område betecknat med BC på grund av områdets centrala läge i tätorten, se vidare MKB'n. Gränsvärden för radon och markföroreningar inom detta område föreslås anpassas till bostadsanvändning i samband med ny bebyggelse.

Fabriksområdet utanför planområdet

Avsikten är att planen inte ska försvåra eller lägga hinder i vägen för en fortsatt positiv utveckling för angränsande verksamheter i omedelbar anslutning till planområdet. Av detta skäl har detaljplanen författats under fortlöpande samråd med företrädare för bland annat AB Gustavsberg.

En skyddszon föreslås mellan fabriksområdet och hamnområdet för att säkerställa att för varken fabriken eller området norr därom störande verksamheter ej kan etableras inom planområdet.

PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är centralt beläget i Gustavsbergs tätort, nära kommunikationer och nuvarande kommersiella och kulturella service.

Planområdet utgörs av delar av den norra delen av Gustavsbergs Fabriksområde, Idrottsvägen, Båtvägen, strandområdet utefter Farstaviken inklusive Kattholmen samt Övre Stenhuset och Vårdshuset.

Planområdets gräns i öster är del av Gustavsbergsvägen samt nedre delen av Kvarnberget. Gräns mot fabriksområdet utgöres dels AB Gustavsberg's norra fabriksfasad, dels Ierlagrens norra fasad. I norr går gränsen ute i Farstaviken. Gräns i väster utgör i huvudsak tidigare detaljplanegräns för Farsta Slottsviksområdet.

Planområdets läge och avgränsning framgår av figur 1.

Planområdets areal

Planområdets markareal är ca 17 ha. Därtill kommer ett vattenområde om ca 9 ha, dvs totalt är planområdets areal ca 26 ha.

Markägoförhållanden

Marken väster om Gustavsbergsvägen ägs huvudsakligen av JM Värmdöstrand AB, förutom Glashuset som ägs av Fagerdala Industri AB. Öster om vägen äger Stena Fastigheter Vårdshuset samt Övre Stenhuset. Gustavsbergsvägens vägområde och del av strandområdet närmast denna ägs av Värmdö kommun. Del av planområdet närmast Vårdshuset ägs av Värmdö Kommun Fastigheter AB. Övrig mark öster om Gustavsbergsvägen ägs av JM Värmdöstrand AB.

Del av planområdet ägs av AB Gustavsberg och innefattar bland annat den norra fabriksinfarten.

Panncentralen omedelbart söder om den föreslagna nya infartsgatan i anslutning till Chamottehuset ägs av Vattenfall AB.

Idrottsvägen ägs till 55% av kommunen och till 45% av JM Värmdöstrand AB. Enligt beslut i Gatu- och räddningsnämnden ska kommunen ta över hela ansvaret för Idrottsvägen. Båtvägen och Odelbergs väg ägs av JM Värmdöstrand AB.

Planområdets markägoförhållanden framgår av figur 2.

Nuvarande utnyttjande i huvuddrag

Inom området upplåter JM Värmdöstrand AB, Fagerdala Industri AB samt Stena Fastigheter AB lokaler för olika typer av verksamheter.

Fabriksområdet utanför planområdet

AB Gustavsberg, helägt dotterbolag till tyska Villeroy & Boch, bedriver sanitetsporslinsstillverkning med f n ca 275 anställda.

Landvik & Dahl driver s k industrihotellverksamhet i f d badkarsfabrikens lokaler. I lokalerna finns bl a utbildningsföretag inhyrda. Bland annat har Posten post- och pakethantering här.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan Värmdö kommun, antagen av kommunfullmäktige 1992-04-29, är planområdet angivet som arbetsområde.

I tidigare detaljplanearbete för Gustavsbergs Hamn 1995 (detaljplanen fördes dock ej till antagande) föreslås:

"en utveckling till ett kommersiellt centrum av hamnens norra del, innebärande ett samlat koncept för handel, service, arbete och trivsel. Dvs, att återge fabriksområdet dess ursprungliga betydelse som ett levande område, i kontakt med kulturbebyggelsemiljön och miljökviteterna vid Farstaviken."

I Fördjupad översiktsplan för Charlottendal, antagen av kommunfullmäktige 1992-06-17, anges planområdet som område för arbetsplatser.

I det förslag till ny översiktsplan som nu är ute på samråd, föreslås bland annat att:

- ✓ Gustavsberg ska vidareutvecklas till ett modernt kommuncentrum.
- ✓ Hamnområdet ska innehålla olika centrumfunktioner.
- ✓ Skärgårdscentrum är Gustavsbergs kommundelscentrum.
- ✓ De gamla bruksmiljöerna ska tas väl till vara.
- ✓ Kollektivtrafiken ska förbättras.
- ✓ Busshållplatsernas lägen ses över. Bussterminalen vid Skärgårdscentrum är kvar.
- ✓ Flerbostadsbebyggelse ska tillföras centrumområdet.
- ✓ Hamnen utvecklas till ett centrum för utbildning, kontor/arbete och kultur. I goda lägen med sjökontakt omvandlas gamla fabrikslokaler till bostäder. Handeln får en inriktning mot butiker med ett medvetet estetiskt anslag, oavsett bransch. Caféer och restauranger är en förutsättning för att hamnen ska bli den mötesplats man önskar.
- ✓ Lerhanteringen på Kattholmen ska fortsätta och i övrigt ska Kattholmen användas för publika ändamål.
- ✓ Befintliga kajer rustas upp med träkajer och en strandpromenad (natur- och kulturstig anläggs längs Farstavikens norra strand.
- ✓ I hamnområdet kan nya bostäder tillkomma i befintliga lokaler och i nya byggnader.
- ✓ I Charlottendal byggs totalt 30.000 kvm butiksytor för volymhandel väster om Ingaröleden. Konsumentföreningen flyttar sin volymhandel dit. Bilvårdsanläggningen flyttar också dit.
- ✓ Infartsparkeringar byggs i Mölnvik och Charlottendal.
- ✓ Ett samordnade möbleringsprogram för de offentliga rummen i Värmdö kommun tillämpas.
- ✓ Ett skyltprogram upprättas.
- ✓ Ett belysningsprogram upprättas.
- ✓ Max hastighet i centrala Gustavsberg begränsas till 30 km/tim.

Gällande detaljplaner och förordnanden

Följande stadsplaner och detaljplaner berörs av planförslaget (se figur 3):

Förslag till stadsplan för delar av fastigheterna Gustavsberg 1:6 och 1:7 i Gustavsbergs kommun, Stockholms län, upprättat i mars 1968. Fastställt av länsstyrelsen 1969-01-20 (Plan S 9)

Detaljplanen omfattar kärnan i industriområdet kring Gustavsbergs fabriker jämte omkringliggande lätt kuperade skogs-, ängs- och åkermark, delvis bebyggd med äldre bostäder och ekonomibyggnader för skogsbruket. Detaljplanen omfattar även en skogklädd kulle med fornlämningar. Enligt planen skulle idrottsplatsen Farstaborg ersättas med en ny idrottsanläggning på annan plats. Detaljplanen upprättades för att säkerställa Gustavsbergs fabrikers expansionsmöjligheter.

Förslag till stadsplan för del av Gustavsberg 1:7 samt ändring av stadsplan för delar av Gustavsberg 1:6 och 1:7 (AB Gustavsbergs industriområde), upprättat i juni 1979. Fastställt av Länsstyrelsen 1981-07-29) Plan S 25)

Planen tillkom för att reglera utbyggnaden av Gustavsbergsvägens anslutning till motorvägen och omfattar den del av vägen som löper mellan Gula porten och Gustavsbergs kyrka.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Gustavsberg 2:1 OCH Ösby 1:1 m fl (Gustavsbergs centrum) i Värmdö kommun, upprättat i januari 1982 och reviderat i april 1992. Fastställt av Länsstyrelsen 1983-03-22 (Plan 27).

Även denna plan reglerar utbyggnaden av Gustavsbergsvägens anslutning till motorvägen och omfattar den del av vägen som ligger söder om ovan nämnda plan S25.

Förslag till byggnadsplan för delar av fastigheterna Gustavsberg 1:6 och 1:7 i Värmdö kommun, upprättat i februari 1986 och reviderat i mars 1987. Antaget av kommunfullmäktige 1987-06-16. Fastställt av Länsstyrelsen 1988-01-27 (plan 338).

Planen omfattar, utöver den skogklädda kullen med fornlämningar söder om Kattholmen, även ett område för småindustri samt ett mindre vattenområde i Farstaviken för småbåtshamn.

Detaljplan för Farsta Slottsvik, Gustavsberg 1:57 samt del av Gustavsberg 1:6 och 1:7, Värmdö kommun, upprättat 1993-09-29. Vunnit laga kraft 1994-04-05 (plan D 37).

Planen omfattar ett större markområde väster om fabriksområdet och innehåller småhus och flerbostadshus samt servicelägenheter för äldre vid Farsta Slott. Trafikföringen till området sker genom det nu aktuella planområdet för Gustavsbergs Hamn.

Ändring av detaljplan för del av Farsta Slottsvik, Gustavsberg 1:57 samt del av Gustavsberg 1:6 och 1:7, Värmdö kommun, upprättat 1995-05-21. Vunnit laga kraft 1996-03-08 (D 48).

Planen avser en ändring av plan D 37 och innebär en utvidgning av planområdet i syfte att uppnå bättre terränganpassning för föreslagna bebyggelse inom delområdet kallat Slottshyllan.

Av figur 3 framgår utbredningen av gällande detaljplaner. I samband med att detaljplanen för Gustavsbergs Hamn vinner laga kraft kommer de delar av de gamla planerna som berörs att upphävas.

ANTAGANDEHANDLING

Strandskydd

Stadsplan S9, som fastställdes 1969 av länsstyrelsen, omfattas ej av strandskyddsbestämmelser. När detaljplan 338, som utgör del av den äldre stadsplanen S9, fastställdes 1988 av länsstyrelsen, beslöt länsstyrelsen att strandskydd enligt 15§ naturvårdslagen inte gäller inom planområdet.

Med hänsyn till strandområdets värde för allmänhetens friluftsliv liksom värden för växt- och djurlivet föreslås strandskydd införas på naturmark och gälla 100 meter upp på land från strandlinjen räknat.

Program för planområdet Ramavtalets omfattning

Ramavtal

Ramavtal (Bilaga B:1) för detaljplanearbetet avseende omvandling av del av Gustavsbergs fabriksområde till ett unikt område med koppling till vattnet och till den gamla verksamheten och kulturen i området har träffats mellan JM AB och Värmdö kommun genom dess kommunfullmäktige 2000-12-20.

Ramavtalet har tillkommit som en programbeskrivning för detaljplanearbetet för omvandling av Gustavsbergs Hamnområde till ett attraktivt kommuncentrum och återge fabriksområdet dess ursprungliga roll som ett levande område, i nära samspel med den gamla kulturbebyggelsen och miljökviteterna vid Farstaviken. Avtalet skall även reglera parternas mellanhavanden intill detaljplan utarbetats och exploateringsavtal om plan genomförande träffats.

Exploateringsavtal

Ekonomiska frågor mellan JM Värmdöstrand AB och Värmdö kommun regleras i ett exploateringsavtal som antagits av kommunfullmäktige 2002-06-19. Eventuell ersättning som berör andra parter för t ex marköverföring, servitut e d regleras i separat avtal.

Program för kommersiella funktioner

JM Värmdöstrand AB har utfört marknadsbedömningar som underlag för detaljplanearbetet för att dimensionera de kommersiella funktionerna inom hamnområdet.

På lång sikt kommer fördelningen av verksamheter att variera efter marknadens krav. Bedömningen är att Gustavsbergs Hamn på kort sikt (2-5år) kan få följande ungefärliga innehåll:

<i>bostäder</i>	<i>ca 6.000 m²</i>
<i>kontor</i>	<i>ca 10.500 m²</i>
<i>butiker</i>	<i>ca 7.500 m²</i>
<i>skola</i>	<i>ca 8.500 m²</i>
<i>restauranger</i>	<i>ca 500 m²</i>
<i>hantverkare</i>	<i>ca 6.500 m²</i>
<i>offentlig</i>	<i>ca 3.000 m²</i>
<i>hotell</i>	<i>ca 4.000 m²</i>
<i>Totalt</i>	<i>ca 47.000 m²</i>

Bilplatsbehovet har beräknats till ca 535 biluppställningsplatser, förutom de platser som krävs för boende inom planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har under hand beviljat bygglov för kommersiella etableringar inom planområdet.

Kommunstyrelsen arbetsutskott har i tidigare fattade beslut uttalat ett önskemål om att den tidigare ägaren av området, GFAB, tar upp en diskussion om översyn av gällande detaljplaner som påkallats i samband med verksamhetsförändringar inom fabriksområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Natur

Mark och vegetation

Ur tidigare detaljplanearbete för Gustavsbergs Hamn 1995 (detaljplanen fördes dock ej till antagande) citeras följande:

"Landskapet kring Gustavsberg är typiskt för mellanskärgården. Sprickdalar med vikar och öppna dalgångar, ofta kantade av lövskogsvegetation, bryter av den i övrigt skogbevuxna terrängen.

I norr, närmast Farstaviken, är landskapet småskaligt med omväxlande lövskogsholmar och öppna marker (...)

Vegetationen längs vattnet och dalgången är rik med kraftiga ekar, ask och lönn. Högst upp på holmarna finns hållmarker med inslag av tall."

Naturmarken och vegetationen inom området berörs i mycket liten utsträckning av de föreslagna förändringarna.

Geotekniska förhållanden

Ur det ovan nämnda detaljplanearbetet för Gustavsbergs Hamn från 1995 citeras följande:

"Området domineras av gnejsiga bergarter som till stor del går i dagen i höjdpartierna. På höjdpartierna förekommer ofta ett tunt moräntäcke. I de höglänta områdena finns dessutom en hel del lera i svackor och sänkor. En del av dessa utgörs av myrmark ofta med därunder liggande lera."

"De större dalgångarna mellan höjdområdena utgörs så gott som alltid av lera, troligen underlagrad av morän. Ibland sticker mindre bergspartier upp till lerområdena. Relativt stora partier i anslutning till fabriksområdet består av fyllnadsmassor."

"Längs stranden har utförts utfyllnader med upp till 8 m mäktighet. Lersvackorna mellan bergspartierna går i nordvästlig-sydvästlig riktning och lerdjup på upp till 18 m förekommer i nordöstra delen norr om Rimibutiken."

"Geotekniska utredningar har utförts i olika omgångar i anslutning till att ny bebyggelse planerats inom omvandlingsområdet. Scandiaconsult (dåvarande Orrje&Co) utförde 1967 undersökningar för då planerad utbyggnad av industriområdet söderut och västerut."

"För det s k delområde 5 finns ett borrhål som anger ett lerdjup på ca 11 m omedelbart söder om befintliga ledningar till avloppsverk m m. Smärre utfyllnader har även gjorts i samband med ledningsarbeten."

Befintliga byggnader inom planområdet är till stor del grundlagda på berg och delvis med pålar inom lersvackor. Längs stranden har utförts utfyllnader med upp till 8 m mäktighet. Lersvackorna mellan bergspartierna går i nordvästlig-sydvästlig riktning och lerdjup på upp till 18 m förekommer i nordöstra delen norr om Rimibutiken. Väster om Gustavsbergsvägen (...) sträcker sig en lersvacka söderut med lerdjup på drygt 10 m. I den lersvacka som går genom "Glashusets" östra del är lerdjupet ca 10 m.

Markföroreningar

Hittillsvarande undersökningar har ej visat på några omfattande föroreningar inom fabriksområdet. Den begränsade förekomsten av markföroreningar hindrar således ej planens genomförande

Fornlämningar

På höjden i planområdets nordvästra del ligger ett gravfält med totalt 45 synliga gravanläggningar med bl a 11 högar, 30 stensättningar samt en treudd. Av gravarnas utseende att döma är gravfältet anlagt under yngre järnåldern och med största sannolikhet är detta det förhistoriska Farsta gårds gravfält.

I samband med utbyggnaden av Farsta Slottsvik gjordes 1998 en partiell utgrävning av intilliggande område med boplatser.

Områdets bebyggelsehistoria

Gustavsbergs industrihistoria i korthet

Gustavsberg som industriort har anor från 1620-talet då en tegelindustri startades på den plats där den nuvarande porslinsfabriken ligger. Vid denna tidpunkt fick Gustavsberg sitt namn efter att tidigare hetat Farsta.

Porslinsfabriken startades 1825 genom att en liten porslinsfabrik i norra Uppland med namnet Gustafsberg, och som kommit på obestånd, flyttades till Farstaviken. 1869 tog Wilhelm Odelberg över ledningen av bruket. Med hjälp av arkitekt Magnus Isaeus gav han samhället dess karaktär. Antalet anställda ökade från ca 300 år 1870 till 900 vid sekelskiftet.

Efter Wilhelm Odelbergs död 1924 övertog sönerna Axel och Victor ledningen av bruket. Konkurrensen från de utländska porslinsfabrikerna ökade och familjeföretaget fick bekymmer. 1937 såldes Gustavsbergs Fabriker och dess tillgångar till Kooperativa Förbundet. Under Hjalmar Olssons ledning utvecklades Gustavsbergs fabriker till en storindustri och samhället kom att uppleva en storhetstid.

Nuvarande bebyggelse

Omfattningen av nuvarande bebyggelse framgår av figur 4.

Bostäder

Bostäder har tidigare funnits i anslutning till fabriksområdet, bl a i Gula Byggningen och Posthuset. Idag finns inga bostäder inom planområdet.

Arbetsplatser

Under senare år har en dramatisk förändring skett av porlinstillverkningen och övrig tillverkning och industri inom området. Idag bedrivs porslinstillverkning i liten skala inom planområdet i Hushållsporslinsfabriken (HPF)

Inom planområdet finns ett 20-tal företag med kontor och butiker med ett hundratal anställda.

G-studion har ett 50-tal konstnärer sina ateljéer. Här finns bland annat många keramikere som gemensamt äger stora brännugnar.

På Kattholmen utnyttjas de gamla byggnaderna av Boo Marin och Watski till marin verksamhet med service och försäljning.

Inom planområdet finns Keramiskt centrum med museum och utställningslokaler.

Offentlig service

I gamla Huvudkontoret/Posthuset finns en polisstation. I Glashuset har Arbetsförmedlingen lokaler.

Kommersiell service

Kommersiell service finns redan idag i området. Ett drygt dussintal butiker är etablerade, bl a systembolaget (sommartid), livsmedelsbutik, ett flertal porslinsbutiker, frisör, kiosk, presentshop, möbelaffär, kaféer, pub, cykel- och sportaffär, djuraffär, gummi- och bilplåtverkstäder, revisions- och bokföringskontor, utbildningsverksamhet och elevhotell med flera verksamheter.

Övrigt

Lastkajen på Kattholmen används för transporter av lera till AB Gustavsberg. Ett tiotal lastfartyg angör kajen per år under isfria månader. Transporterna av lera till fabriken sker med lastbilar via Båtvägen i planområdets västra kant.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Gustavsbergs centrala delar utgör område av riksintresse för kulturminnesvärden i Stockholms län. Motiven som i första hand styr urvalet är vetenskapliga/ pedagogiska värden, industrimiljö, komplex bebyggelsemiljö och kontinuitet.

Ur Länsstyrelsens utkast till *Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse, fabriksområdet och hamnen*, daterad 2000-10-10, citeras ur avsnittet *Sammanfattande värdebeskrivning*:

"Riksintresset Gustavsberg omfattar Gustavsbergs porslinsfabrik, bruksbebyggelsen från skilda tider, lantbruksområdet med Farsta slott och andra högreståndsvillor väster om fabriksområdet samt det sena 1800-talets sommarvillor vid Baggensfjärdens inlopp till Farstaviken. Riksintresset karakteriseras av en bruksmiljö som har tillkommit under loppet av 300 år där alla delar som ingår i en sådan miljö till stor del finns bevarad.

I det följande koncentreras beskrivningen till fabriksområdet och hamnen.

Fabriken är hjärtat i ett brukssamhälle, utan fabriken hade samhället med sina bostäder, serviceinrättningar, skolor och andra allmänna byggnader sannolikt inte kommit till stånd. Gustavsbergs porslinsfabrik är unik i sitt slag i länet, dels därför att så pass mycket av den äldre produktionsbebyggelsen finns bevarad, dels därför att den på så tydligt sätt i byggnaderna visar verksamhetens utveckling över tiden. Begreppet årsringar i bebyggelsen kan knappast få en bättre illustration än Gustavsberg, både vad gäller bruksorten som helhet och inom fabriksområdet. En väsentlig del i detta var att KF, vid övertagandet 1937, valde att arbeta vidare efter den "patriarkaliska" brukstraditionen med omsorg över, i första hand produktionen, men också arbetarnas bostadsmiljöer och samhällets funktioner. Att KF i sina led hade Olof Thunström, en av dåtidens mest framsynta arkitekter, har naturligtvis bidragit till resultatet.

Vid KF's övertagande revs förvisso en stor del av de äldre fabriksbyggnaderna, men det tillskott som de nya byggnaderna utgör har ett mycket högt kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde.

Fabriksområdet utgör idag en mosaik av byggnader från de olika utbyggnadsperioderna. Många av byggnaderna, både äldre och yngre, har höga arkitektoniska egenvärden. Övriga kvarvarande byggnader avspeglar var och en väsentliga delar av den produktion som bedrivits vid fabriken och har därigenom höga kulturhistoriska värden. Varje byggnad är därför viktig för helheten och för den samhälls- och industrihistoria som den berättar, även om alla inte har samma arkitektoniska värde.

Till fabriken hör också hamnområdet. Hamnen har varit av central betydelse för transporter till och från Gustavsberg, inte bara den verksamhetsrelaterade trafiken utan även persontrafiken och postförmedlingen. Hamnen i sig är mycket enkel och utgörs endast av den öppna hamnplanen. Några påkostade kajanläggningar tycks aldrig ha funnits utan endast enkla, funktionella träkajer som idag till viss del ersatts av betong.

Väster om själva fabriksområdet vidtar det tidigare lantbruksområdet, idag till stora delar bebyggt med bostäder. Kvar som en betydelsefull länk till historien ligger järnåldersgravfältet på höjden."

Förutsättningar för kulturvärdenas bibehållande

- Stor restriktivitet mot ny bebyggelse, framförallt i den nordöstra delen av fabriksområdet.
- Befintliga byggnader bör i princip bevaras och bör underhållas med traditionella metoder och material.
- Eventuella förändringar av befintliga byggnader bör inte ske på sådant vis att förståelsen av byggnadernas funktion i den tidigare verksamheten går förlorad.
- Stor vikt bör läggas vid utformning av den offentliga miljön, dvs öppna platser mellan husen, hamnplanen, gatu- och vägmiljö, husens fasader m m för att bibehålla områdets industriella karaktär.
- Bibehållande av den direkta kontakten mellan det tidigare lantbruksområdet och fabriksområdet.

Bebyggelse och anläggningar som föreslås rivas

Föreslagna rivningar samt byggnadsnumrering framgår av figur 4.

Delar av 1934 års tillbyggnad mellan packhusen 17 och 18 samt fabriksboden föreslås rivas för att ge möjlighet bygga om kvarvarande delar till bostäder.

Exteriöra förändringar av Hushållsporslinsfabriken, HPF, (byggnad 8) samt Packhusen 17, 18 och 19 föreslås få ske i samklang med respektive byggnads särart. Detta föreslås prövas av Byggnadsnämnden vid varje enskilt ombyggnadstillfälle för att ge möjlighet att inrymma framtida verksamheter som i dag inte är kända. Även anslutningsbyggnaderna mellan HPF och Gamla Verkstadshuset m fl byggnader (byggnad 4, 5, 6) föreslås rivas.

Verkstadshuset respektive Kompressorbyggnaden (byggnad 31 resp 34) söder om Slamhuset föreslås på sikt delvis rivas för att möjliggöra dubbelriktad trafik samt angöring till Chamottehuset på den nya infartsgatan. Av samma skäl föreslås byggnaderna 32 och 33 rivas.

Blomsterkiosken i hörnet Odelbergs Väg/Gustavsbergsvägen föreslås rivas för att ge plats åt en ny byggnad.

Ny bebyggelse och nya anläggningar

Såväl Länsstyrelsen som Kulturkontoret och Skönhetsrådet i Gustavsberg pekar på vikten av att fabriksområdets årsringar även framgent är klart läsbara. En modern utformning som i material, volym och proportioner smälter in i hamn- och fabriksmiljön är önskvärd för att den nya årsringen inte ska bli otydlig och området utsättas för historieförfälskning i form av svårläsbara pastischer.

Bostäder

Nyuppförande av flerbostadshus föreslås även på platsen för de nerbrunna byggnaderna Elkvarnen respektive Strandvillan. Nybyggnaderna föreslås ansluta i höjd och storlek till de ursprungliga byggnaderna men få en modern form.

I och i anslutning till de gamla packhusen och på gamla båtuppställningsplatsen föreslås nya bostäder.

I Målarsalsbyggningen ges möjlighet att anordna studentbostäder.

Öster om Vårdshuset anvisas i planen en byggrätt för en liten hotellbyggnad med ett 20-tal rum.

Totalt inom planområdet ges möjlighet att skapa ett 100-tal nya bostäder.

Övriga nya byggnader

På ungefär den plats där det 1971 nedbrunna Nedre Stenhuset låg, ger planen möjlighet att uppföra ett litet kontorshus. Nybyggnaden föreslås ansluta i höjd och storlek till den ursprungliga byggnaden men föreslås få en modern form.

På Kattholmen föreslås en byggrätt för verksamheter om 2.200 kvm.

I anslutning till nuvarande marina öster om Kattholmen föreslås ett "Hamnkontor" med duschar, toaletter och annan service för båtfolket. Likaså föreslås några mindre byggnader för hamnrelaterade verksamheter.

Mitt i området föreslås en byggrätt för ett parkeringsdäck.

Övriga anläggningar

Kajområdet föreslås bli föremål för upprustning med plats för uteserveringar vilket förutsätter ett antal anslutningspunkter för el/VA för att sommartid kunna flytta ut enkla "restaurangkök" i kajområdet.

Befintlig småbåtshamn omedelbart sydväst om Kattholmen ges möjlighet att utöka sina flytbryggor mot norr. Företräde till båtplats föreslås ges till boende inom planområdet och angränsande stadsdelar för att dels inte skapa parkeringsproblem och dels undvika onödiga trafikrörelser på bussgatan söder om de föreslagna nya bostäderna i "Elkvarnen" respektive "Strandvillan".

Gamla delen av Idrottsvägen rustas upp med trottoarer.

Utemiljön

I samband med genomförandet av planen bör utformningen av utemiljön omfattande t ex föreslagen vegetation, friytors användning inklusive lektyor studeras med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Ett Gestaltungsprogram för planområdet har upprättats.

Skyddsrum

Inom planområdet finns idag 2 skyddsrum, ett i Glashuset (SKR-NR120347-2) och ett i Hushållsporslinsfabriken (SKR-NR 120346-7). Förfrågan om nedläggning kan göras hos Länsstyrelsen eftersom skyddsrumspflicht ej längre föreligger.

Friytor

Rekreation

Områden för rekreation finns inom angränsande delar till planområdet, bl a i Farsta Slottsvik och Farstaborg samt strandpromenaden längs Farstavikens norra del. Inom planområdet utgör den gamla gravkullen en tillgång ur rekreationssynpunkt.

Naturmiljö

De naturområden där förändrad markanvändning föreslås ligger i anslutning till Elkvarnen och den gamla gravkullen. Gravkullen berörs ej av föreslagen nybebyggelse. På delar av de områden där bebyggelse föreslås har tidigare funnits bebyggelse. Naturmarken och vegetationen inom området berörs i mycket liten utsträckning av de föreslagna förändringarna.

Vattenområden

Enligt tidigare undersökningar utgörs jordlagren i Farstaviken av lösa lersediment med en mäktighet av upp till 22 meter. Vattendjupet är upp till 8 meter. En utredning från 1994 visar att havsbotten innehåller tungmetaller i ytskiktet. JM AB har initierat en ny undersökning beträffande föroreningssituationen i Farstaviken, se vidare i Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

De begränsade utbyggnader som föreslås i planförslaget i form av träbryggor förutsättes kunna ske med slanka rörpålar i strandkanten för att ge minimal störning av botten-sedimenten.

I övrigt redovisar planförslaget att nuvarande bryggarrangemang för småbåtar utökas väster om Kattholmen medan nuvarande hamn öster om Kattholmen föreslås bli gästhamn.

Gator och trafik

Se Bilaga B:3, Trafik- och parkeringsutredning, upprättad av J&W.

Teknisk försörjning

Se Bilaga B:4, Utredning om teknisk försörjning, upprättad av Scandiaconsult.

ANTAGANDEHANDLING

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har genomförts under ledning av Värmdö kommuns tillförordnade planchef, stadsarkitekt Ingemar Eriksson, samt planarkitekt Andreas Totschnig.

Beträffande övriga medverkande och de kontakter som tagits i syfte att utforma programförslaget hänvisas även till kommunens utlåtande.

För exploatören JM Värmdöstrand AB har Jan H Jansson varit ansvarig. För utredning av trafik och parkeringsfrågor har civilingenjör Lars Halling, J & W medverkat. Scandiaconsult har genom Tomas Holmquist medverkat i frågor rörande teknisk försörjning m m.

Miljökonsekvensutredning har utförts av VBB VIAK med Camilla Bertals och Annelie Ålund som ansvariga.

För planarbetet har SWECO FFNS Arkitekter AB anlitats genom arkitekt SAR Willy Hermanson.

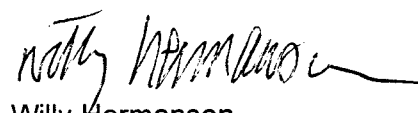
Gustavsberg 14 maj 2002

Värmdö kommun
Planenheten



Ingemar Eriksson
Stadsarkitekt

SWECO FFNS Arkitekter AB



Willy Hermanson
Arkitekt SAR