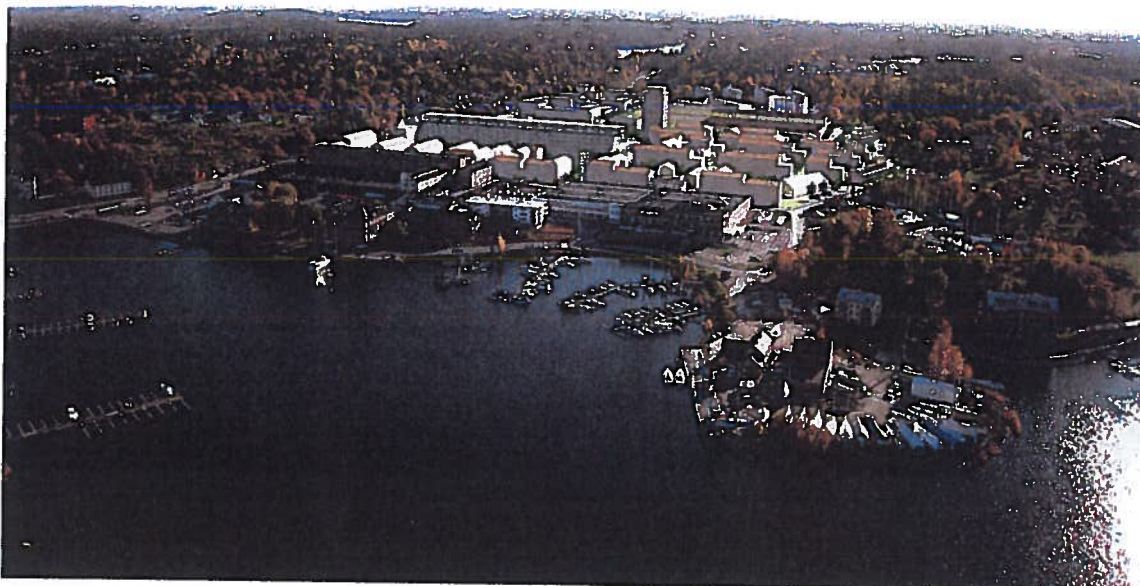




Detaljplan för

Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl fastigheter

Värmdö kommun

2011-08-23, Reviderad 2011-10-28

Dnr: 11KS/0057



VÄRMDÖ KOMMUN

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2013-09-04

Detta beslut har vunnit laga kraft

Den 2013-07-25



VÄRMDÖ KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten

forefunder



Innehåll

Planbeskrivning
Gestaltungsanvisningar
Illustrationsplan
Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

(Handlingarna finns tillgängliga i Värmdö kommuns arkiv, Dnr 11KS/0057)

Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning
Miljöprogram för Framtidens Gustavsberg
Utredningar enligt underlagsförteckning

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

Till detaljplanen hör:

- ☐ Planbeskrivning med gestaltungsanvisningar
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Miljöprogram, Framtidens Gustavsberg
- ☐ Illustrationsplan
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☐ Fastighetsägarförteckning

Bilagor:

- ☐ Utredningar enligt underlagsförteckning

BAKGRUND

Diskussionen om utveckling och omvandling av centrala Gustavsberg har pågått under en längre tid. Under den senaste tio-årsperioden har flera olika studier, bland annat ett genomfört parallellt uppdrag, genomförts. Dessutom har ett flertal möten med allmänheten hållits.

Under år 2008 beslutade kommunstyrelsen att godkänna start-PM för programarbete för centrala Gustavsberg och fabriksområdet. Under år 2008 beslutade kommunfullmäktige om den fördjupade planeringsinriktningen för utvecklingen av centrala Gustavsberg. Under våren 2011 har ett gemensamt samråd hållits för flera detaljplaner inom centrala Gustavsberg, varav detaljplanen för Fabriksstaden var en.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en omvandling av fabriksområdet i Gustavsberg till en öppen och levande stadsdel med bostäder, verksamheter och service samtidigt som fabriksens historia är avläsbar för nya invånare och besökare. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna tillvaratas med ny användning och inlemmas i den nya bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen ska manifesteras sin särart samtidigt som de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som bevaras lyfts fram i stadsbilden. Gestaltungsanvisningar ingår i planbeskrivningen som bilaga. De kopplas även till kommande exploateringsavtal och skall tjäna som vägledning vid bygglovgivning och genomförande av såväl kvartersmark som allmänna platser.

Omvandlingen syftar även till att göra stadsdelen till en integrerad del av centrala Gustavsberg med en stärkt koppling mot centrum. Planen bereder plats för cirka 1 400 bostäder samt såväl nya som befintliga verksamheter. Möjlighet ges att uppföra tre nya förskolor. Ett parkstråk skapas med avsikten att på sikt kunna binda samman området med Gustavsbergs centrum och den tillkommande bebyggelsen där. Parkstråket ska även ge god tillgänglighet till Farstaviken.

Planen omfattar ett relativt stort område och utbyggnadstiden kan komma att spänna över en tidsperiod om cirka 10-20 år. Eftersom utbyggnadstiden bedöms kunna bli relativt lång ska det

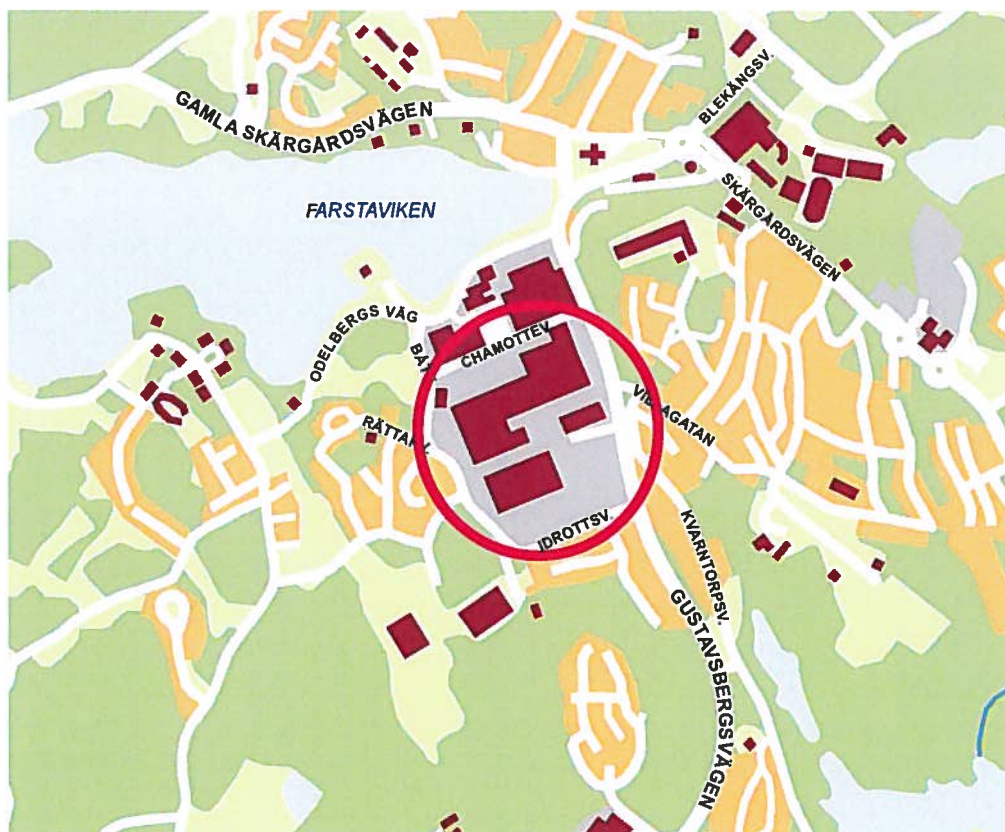
2011 08 23, rev 2011 10 28

även vara möjligt att bedriva redan pågående verksamheter fram till dess att man ser det ekonomiskt rimligt att uppföra bostäder på platsen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger centralt i Gustavsberg, sydväst om centrum. Området avgränsas av Chamottevägen i norr, Båtvägen i väster och Idrottsvägen i söder. I sydöst slutar planområdet vid Gustavsbergsvägen. I nordöst omfattar planområdet även en del öster om Gustavsbergsvägen. Planområdet är cirka 21 hektar stort.



Planområdets läge

Markägoförhållanden

Med undantag för fyra mindre fastigheter äger Villeroy & Boch den norra halvan av området. De fyra mindre Gustavsbergfastigheterna ägs av Cte Bygg AB (1:268), Antikhuset i Gustavsberg AB (1:307), Vattenfall AB (1:105) samt Ulf Anders Karlsson (1:269).

Huvuddelen av områdets södra del ägs av Landvik & Dahl, Sveafastigheter samt AB Gustavsberg. Även JM AB äger fastigheter i den södra delen. Gatumarken som avgränsar planområdet ägs av kommunen. För komplett redovisning av markägoförhållanden se genomförandebeskrivning.

2011 08 23, rev 2011 10 28

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

ÖP 2003

Kommunens översiktsplan från 2003 anger att Gustavsbergs centrum ska växa, länkas ihop med hamnen/fabriksområdet samt utvecklas till ett modernt kommuncentrum med handel service, kontor, skolor, hantverkslokaler och bostäder. Gamla bruksmiljöer ska tas tillvara och närheten till skärgården ska vara ett viktigt inslag. Gröna kilar och stråk ska finnas för att alla boende ska ha kontakt med naturen. Kollektivtrafiken ska förbättras.

ÖP 2010-2030, utställningshandling

Kommunens översiktsplan 2010-2030 är under framtagande och är för närvarande (juni-september 2011) utställd för granskning.

Översiktsplaneförslaget anger bland annat följande mål och riktlinjer:

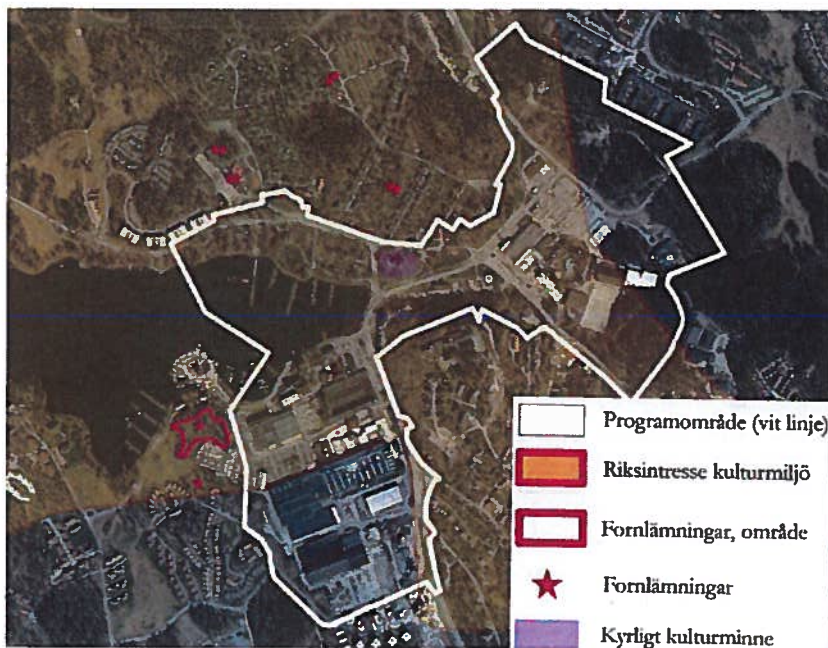
- Centrum, hamnen och fabriksområdet ska bilda en enhet genom etablering av fler bostäder, arbetsplatser och attraktiva parker.
- Gustavsberg ska växa där det finns god tillgänglighet till allmänna kommunikationer.
- I centrum och i fabriksområdet ska en tätare och mer stadslig bebyggelse utvecklas. Bostäder med varierande storlek och upplåtelseformer planeras.
- Gamla industri- och bruksmiljöer bevaras.
- Gång- och cykeltrafik prioriteras framför biltrafik.
- I fabriksområdet bör verksamheter som har koppling till bruksperioden med tillverkning av porslin samt design prioriteras.

Masterplan centrala Gustavsberg

Kommunen arbetar med masterplan för centrala Gustavsberg. I den anges en övergripande utvecklingsinriktning för fabriksområdet med bostäder, verksamheter och parkstråk. Avsikten är att masterplanen ska vara ett levande dokument som stäms av inom kommunen med vissa mellanrum. På basis av masterplanen har en modell tagits fram.

Riksintresse

Hela centrala Gustavsberg omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. När beslut om riksintresseområdet fattades undantogs den södra delen av fabriksområdet där produktion fortfarande pågick. Därför slutar riksintresset norr om Sanitetsporslinsfabriken idag (sommaren 2011). Bebyggelsen i den södra delen omnämns dock i riksintressebeslutet och en eventuell flytt av produktionen bör leda till att området för riksintresset utvidgas. Kommunen avser att hos länsstyrelsen begära att hela fabriksområdet förklaras som riksintresse för kulturmiljön.



Riksintresse för kulturmiljön (ur programmet för centrala Gustavsberg)

Strandskydd

Området ligger mer än 100 meter från stranden och omfattas därför inte av strandskydd.

Detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av stadsplan 9 med huvudändamålet industri. Planen fastställdes 1968.

Planområdets norra del berörs av detaljplan 96 för Gustavsbergs hamn från 2002. I planen ingår en del av fabriksområdet. I huvudsak medges bostads- och centrumanvändning. För den del som nu är aktuell för detaljplaneläggning anges i huvudsak användningen till centrumändamål. Idrottsvägen, Chamottevägen samt del av Båtvägen anges som huvudgator. Planens genomförandetid pågår till och med 2017.

Även delar av planerna sp 27, sp 26 och dp 134 gäller inom planområdet.

Program för detaljplan

Kommunstyrelsen beslutade under år 2008 att godkänna Start-PM för programarbete för centrala Gustavsberg och fabriksområdet. Programmet anger planeringsinriktningen för centrala Gustavsberg och syftar till att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar stadsutveckling. I programmet bedöms att fabriksområdet totalt kan inrymma cirka 1 100 bostäder.

Vidare anger programmet att fabriksområdet och Gustavsbergs hamn ska en tydlig kvartersstruktur och ett genom området stråk ska skapas som förbinder de södra delarna med Farstaviken. Delar av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen ska bevaras och omvandlas till bostäder och verksamheter. Den bebyggelse som behålls ska ange tonen för byggnadshöjden i området. Vilka byggnader i fabriksområdet som kommer att finnas kvar med ändrad användning och vilka som kommer ska rivas ska studeras i det fortsatta arbetet med detaljplan med tillhörande gestaltungsprogram anges det vidare i programmet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Stadsbyggnadsuppgiften

Fabriksområdet har under en lång tid representerat vardagens arbete och familjernas försörjning i Gustavsberg. Detta är för många platsen där man startade sitt nya liv i Sverige, den första arbetsplatsen i livet eller en plats för konstnärlig verksamhet på hög nivå. Fabriken har haft stor betydelse för ortens försörjning, bebyggelse och samhällsliv.

Fabriksområdet är en del av Gustavsberg som hittills varit stängt från övriga samhället. Tillträde har skett under arbetstid och då genom fabriksportarna. Området har varit omgärdat av stängsel och har man inte haft ärende hit har man inte heller vetat hur det ser ut innanför stängslet. Ändå har en stor del av befolkningen vistats här genom sitt arbete och många Gustavsbergsbor är väl förtrogna med platsen.

Nu öppnas portarna och stängslet tas bort. En ny stadsdel med fabriken miljö som signum ska formas. Stadsbyggnadsuppgiften blir att öppna området och låta det bli ett tillskott till hela Gustavsberg. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ska nyttjas för bostäder och verksamheter på ett sätt som lyfter fram industriarkitekturen från 1900-talets senare del. Kvarvarande verksamheter ska kunna fortsätta att bedrivas med viss anpassning även om bostadsbebyggelsen kommer till i kvarteren bredvid. Inom fabriksområdet planeras för totalt cirka 1 400 bostäder.

Områdets struktur med bebyggelse kring gator i öst-västlig riktning ska bevaras och vara tydligt avläsbar i framtiden.

Tillgängligheten poängteras genom ett genomgående parkstråk som utformas för alla åldersgrupper. Gustavsberg knyts samman i nord-sydlig riktning. Möjligheter till snabba och bekväma kollektivtrafikförbindelser till Stockholm och till övriga kommunen ska ges.

2011 08 23, rev 2011 10 28



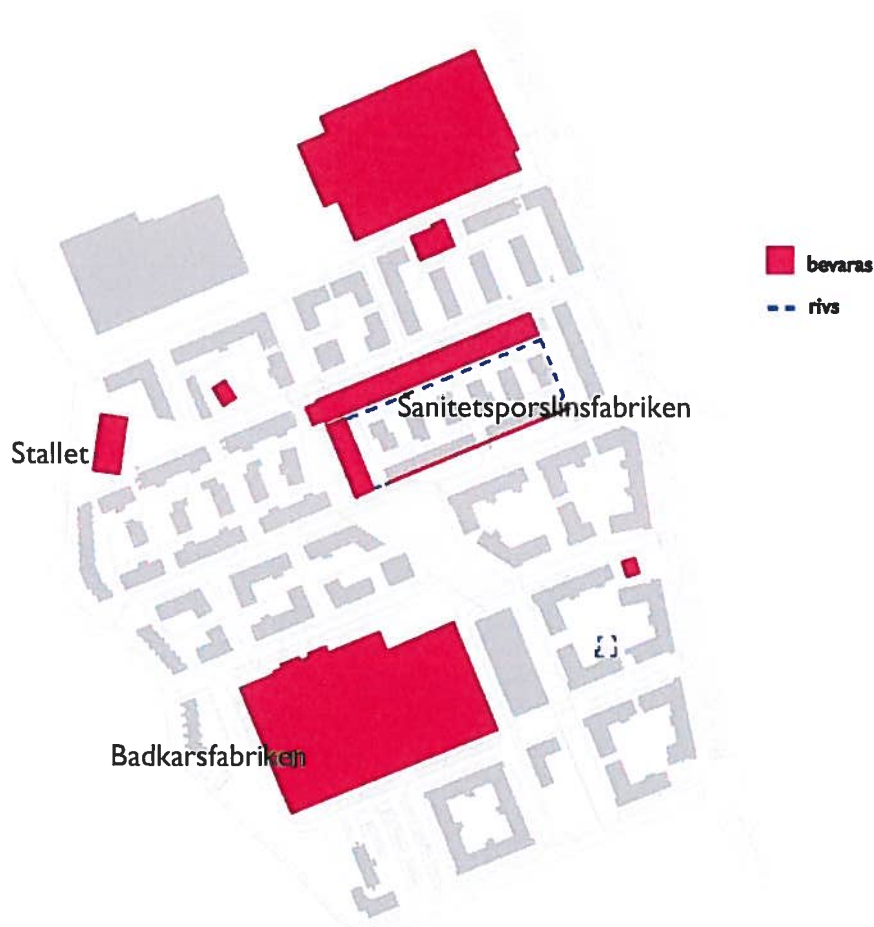
Områdets struktur och industrins karaktärsbyggnader ska sätta sin prägel på den nya Fabriksstaden. Mitt i bilden ses Sanitetsporslinsfabriken och till vänster, bak i bilden, Badkarsfabriken.

Befintlig bebyggelse och dess förändringar

Inom planområdet finns en blandad bebyggelse från olika tider och med olika verksamheter. Här bedrivs idag olika verksamheter som tillverkning av sanitetsporslin och utbildning samt mindre delar handel. För närvarande är det bara Sanitetsporslinsfabriken som inrymmer storskalig keramisk tillverkning i form av sanitetsgods som toalettstolar och tvättställ. Den ursprungliga verksamheten vid Badkarsfabriken lades ner 1993. Byggnaden rymmer idag bland annat gymnasium och industriell tillverkning.

Utgångspunkt vid områdets fortsatta utveckling ska vara att Sanitetsporslinsfabriken, Badkarsfabriken, Stallet, Västra Portvaktstugan, Gula porten samt Epidemisjukhuset bevaras och kan byggas om för nya ändamål.

Eftersom planen omfattar kulturhistoriskt intressant bebyggelse har en planbestämmelse införts som reglerar hur bebyggelsen ska kunna förändras med det kulturhistoriska värdet bevarat. Det är lämpligt att anlita antikvarisk expertis vid projektering samt vid bygglovgivning. I planen har bestämmelsen q1 "Förändringar av byggnaden får endast ske i samklang med byggnadens särdrag vilka beskrivs i planbeskrivningen. Byggnaden får ej rivas." införts. Nedan beskrivs (i kursiv stil) de särdrag som avses, under rubrik för respektive byggnad.



Med rött markerad bebyggelse bevaras

Gustavsbergs porslinsfabrik grundlades 1825 på de marker som en gång tillhört Farsta Gård. Från 1870-talet fram till 1920-talet skedde en stor utbyggnad av porslinsfabriken med en mängd nya hus och brännugnar. Expansionen hängde bland annat ihop med att porslinet hade blivit vanligare bland de bredare folklagen.

Familjen Odelberg ägde bruket fram till 1937 då Kooperativa Förbundet förvärvade fabrik och samhälle. Den konjunktürkänsliga hushållsporslinsstillverkningen fick stödjande tillverkningsgrenar i form av en sanitetsporslinsfabrik, som började byggas 1938 och en badkarsfabrik 1947. De nya ytkrävande fabriksanläggningarna placerades på åkergräddorna söder om det gamla fabriksområdet. Samtidigt skedde en modernisering av den gamla porslinsfabriken med många rivningar till följd. Ett fåtal äldre byggnader sparades närmast Farstaviken.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inför detaljplanläggningen av södra Fabriksområdet i Gustavsberg har en kulturhistorisk byggnadsinventering genomförts (Värmdö kommun, 2007-06-29, Johan Aspfors). Den redovisar bebyggelsens kulturhistoriska kvaliteter samt klassificerar de enskilda byggnaderna enligt en fyrgadig skala med hänsyn till deras kulturhistoriska värde.

2011 08 23, rev 2011 10 28

Klass I innebär att byggnaden har ett mycket stort kulturhistoriskt värde och den är en omistlig del av fabriksområdets bebyggelsemiljö. Klass II innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Klass III innebär att byggnaden har karaktärsdrag som är viktiga från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt vilka skall beaktas. Klass IV innebär att byggnaden har ett litet kulturhistoriskt värde.

Sanitetsporslinsfabriken, SPF (klass I-III)

Hela anläggningen är i sin helhet kulturhistoriskt intressant genom sina utbyggnadsetapper som speglar fabriakens expansion under efterkrigstiden. Vid en gradering av de olika delarna är den äldsta delen från 1930-talet, som också är välbevarad exteriört, en av fabriksområdets mest värdefulla byggnader sedd ur en kulturhistorisk synvinkel (klass I). Det karaktäriseras av sin omfattande volym, rena slätputsade ytor, långa fönsterband och ljuslanterninerna som framhäver byggnadsvolymernas stora och enkla geometriska former. Höghusdelen med betongelementfasader från 1960-talet utgör landmärke för Gustavsberg och har stor betydelse för fabriksområdets profil (klass II). Huset speglar väl 1960-talets modernism och har en medvetenhet i sin djärva utkragning mot norr och sina stora fönsterytor. Den södra sidan kännetecknas av en stram industriell slutenhet. Plåt- och betongkonstruktionerna bland annat för lagerhanteringen har dock låga kulturhistoriska och arkitektoniska värden.



Området idag. Fabriksbyggnaden syns till vänster i bild

2011 08 23, rev 2011 10 28



Området idag. Det karaktäristiska taket med lanterniner på Sanitetsporslinsfabriken förgrunden.

Byggnaden föreslås tas i anspråk för bostads- och centrumändamål och anpassas efter detta på ett sätt så att dess uttryck även fortsättningsvis ska kunna avläsas. Det innebär att det inryms bostäder med en relativt fri utformning i höghusdelen.

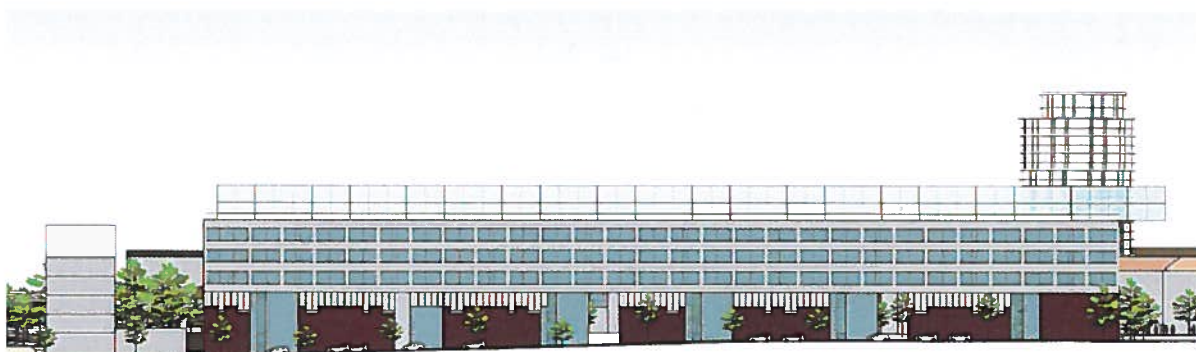
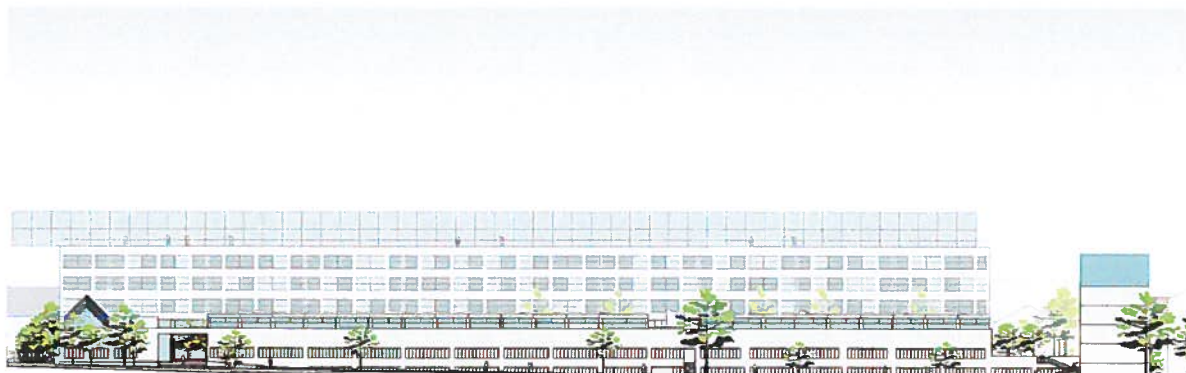
I fabrikshallens inre nedre delar inryms parkeringsgarage. Lanterninerna föreslås tas bort med undantag för ett "skepp" i väster. Ovanpå garagedäcket byggs radhus i två våningar; i de inre delarna ställda i samma riktning som lanterninerna. Radhusen mot den befintliga södra fasaden kommer att utföras i tre våningar, där den nedre våningen utgörs av den befintliga byggnadens övre plan.

Befintlig silo rivs och ersätts av ett bostadshus med samma volym. Det flyttas dock cirka 15 meter österut.

De särdrag som ska bevaras är:

- *Låghusdelens södra och västra fasad från 1930-talet med rena slätputsade ytor och långa fönsterband bevaras. Endast ett genombrott, cirka 10 meter brett genombrott tillåts i den södra fasadens västra del. Senare tillbyggnader kan tas bort och fasaden återställs i ursprungligt skick.*
- *En lanternin i nord-sydlig riktning bevaras.*
- *Höghusdelens betongelementfasader, samt fönsterband på den norra sidan bevaras. På den södra sidan utformas fönsterband lika den norra sidan. Byggnaden får byggas på i två våningar. Påbyggnaden ska ges ett eget och lätt uttryck.*
- *Utformning ska ske i huvudsak enligt nedanstående bilder och med medverkan av antikvarisk expertis.*

2011 08 23, rev 2011 10 28



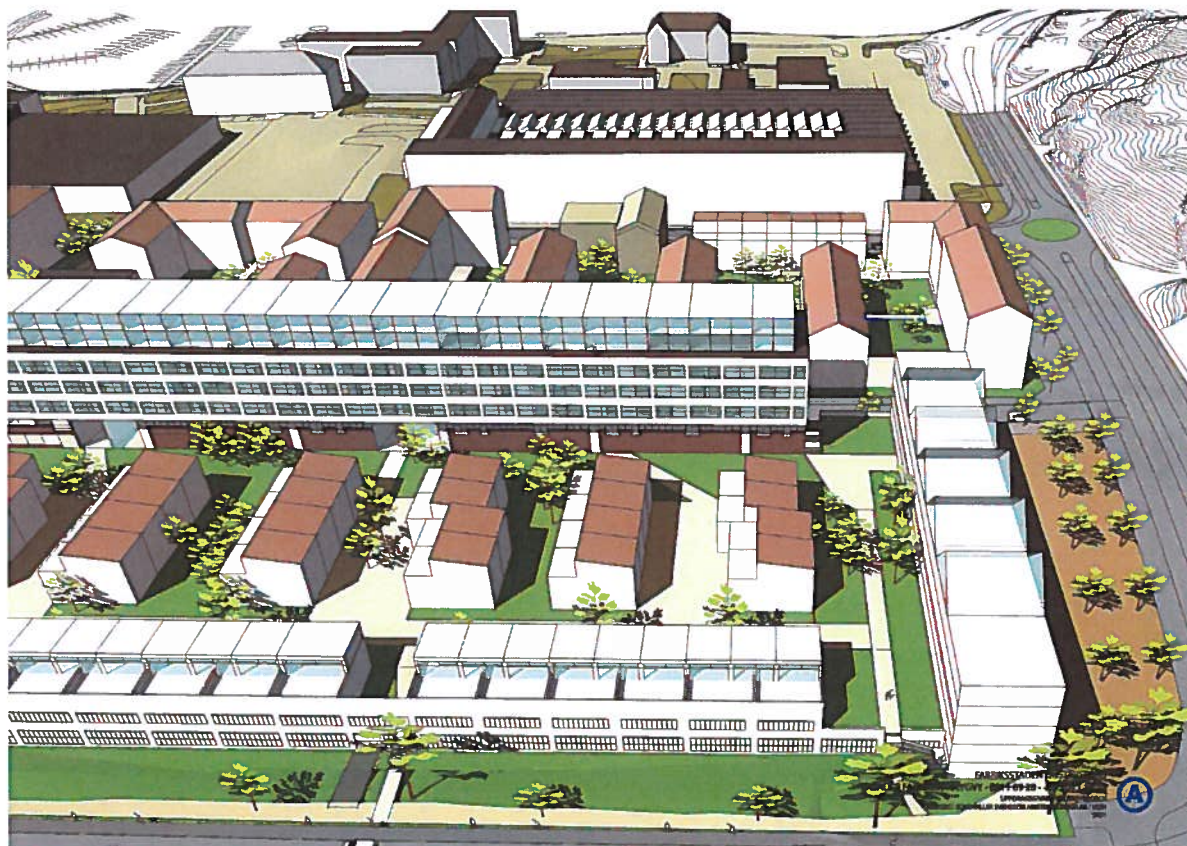
ELEVATION MOT NORR

Exempel på utformning med radhus, porslinsfabriken, infart till övre plan



Sektion. Radhus byggs på fabriksbyggnadens mellersta bjälklag.

2011 08 23, rev 2011 10 28



Avsikten är fasadens uttryck med fönsterband och putsad yta ska bevaras

Plåtmagasin, BKF:s f d lager (klass IV)

Plåtmagasinet från 1960-talet är lokaliserat mellan Sanitetsporslinsfabriken och Badkarsfabriken. Byggnaden får sin främsta karaktär, förutom av sin skala, av takprofilen bestående av ett repetitivt sadeltaksgavelmotiv.

Byggnaden föreslås rivas.

Underhållsverkstäder, UHV (klass III-IV)

Mellan Gula porten och Sanitetsporslinsfabriken ligger en kontors- och verkstadsbyggnad i tre våningar från 1969, exponerad mot Gustavsbergsvägen. Kontorsvolymens grunddrag har ett för tiden typiskt, men ganska ordinärt upplägg i sin behandling av fönsterpartier och volym (klass III). Förrådsdelen (klass IV). Byggnaderna föreslås rivas.

Gula Porten, portvaktstuga (klass II)

Fabriksområdet har sedan 1800-talet haft portvaktstugor. Efter att KF hade tagit över 1937 tillkom vaktstugor till områdets nya delar. Idag återstår från KF-epoken endast Gula porten från 1970. Gula porten har en tidstypisk arkitektur av samma modernistiska märke som det samtida kontorshuset Glashuset i hamnen. Byggnaden föreslås bevaras och få en användning anpassad efter det kulturhistoriska värdet.

De särdrag som ska bevaras är:

- *Fasaden, såväl material som färgsättning.*
- *Den modernistiska byggnadsutformningen*

2011 08 23, rev 2011 10 28

Kullenhuset (Kullen nr 3) (klass II)

Det gulputsade huset strax sydväst om Gula porten är det som återstår av bostadskvarteret Kullen, som var en bruksgata med ursprungligen åtta flerfamiljshus av kaserntyp från 1876-1880. Det enda återstående Kullenhuset är idag den äldsta byggnaden inom det södra fabriksområdet och används numera till föreningsverksamhet. Trots senare fasadförändringar, som främst gäller fönstren, besitter huset kulturhistoriskt värde. Huset är dock i dåligt skick och föreslås rivas.



Gula porten bevaras



Kullenhuset avses rivas

Badkarsfabriken, BKF (klass II)

Fabriksområdet slutar i söder med en stor huskropp i gult tegel vars västra del byggdes 1947 som fabriksbyggnad för tillverkning av badkar och fasadplåtar. Badkarsfabriken var den sista av KF:s nyanläggningar i Gustavsberg. Åren 1964-65 byggdes fabriken ut för pann- och kyldiskstillverkning. Utbyggnaden är lätt att urskilja genom sitt platta tak och genom det smala indragna entrépartiet med emaljerad fasadplåt mellan de två byggnadskropparna. Badkarstillverkningen upphörde 1993.

Byggnaden utgör klassisk industrifunktionalism. Klassningen gäller även för kyldiskdelen från 1965, en för industrilandskapet karaktärsfull byggnad med arkitektoniska värden i sin påtagliga monumentalitet. Byggnaden föreslås bevaras i sin helhet och användas för industri, kontor, utbildning och viss handel med skrymmande varor till exempel båtar.

De särdrag som ska bevaras är:

- Byggnadens drag av klassisk "industrifunktionalism".



Badkarsfabriken sedd från sydväst



Badkarsfabrikens tak i förgrunden

2011 08 23, rev 2011 10 28

Västra portvaktstugan och Stallet

Västra Portvaktstugan byggdes 1888 i tegel tillverkat av fabriken. Det byggdes som bostad och verkstad åt stallfogden och sadelmakaren på fabriken. Sedan dess har huset tjänat som bostad åt fabriksanställda ända in på 1960-talet då det blev kontor, verkstäder och ljudlaboratorium.

Stallet är från slutet av 1800-talet och tillhörde det jordbruk som tidigare ingick i fabriken verksamhet. Huset har förändrats under senare tid men det avses ändå bevaras.

- *Förändringar av byggnadernas exteriör får inte ske med undantag av återställande av fasaddetaljer till ursprungligt utförande så långt möjligt. Förändringarna ska utarbetas i samarbete med antikvarisk expertis.*

I detaljplanen införs bestämmelsen QS för Stallet, användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde samt förskoleverksamhet medan Västra portvaktstugan har fått beteckningen QB.

Epidemisjukhuset

Det vitputsade huset vid Villagatan 1, synlig från Gustavsbergsvägen, byggdes 1875 som ett mindre isoleringssjukhus för porslinsfabrikens anställda. Anledningen till att Gustavsberg fick ett sjukhus var svårigheterna att hinna med sjuktransporter till Stockholm när epidemier grasserade i samhället, därav namnet epidemisjukhuset. Huset byggdes ut på östra gaveln på 1910-talet och omfattade som mest 30 sängplatser. Från 1930-talet och framåt har byggnaden använts som bostad, kontor och utbildning samt veterinärverksamhet. För närvarande (sommaren 2011) nyttjas huset till ateljé och bostad. Byggnaden är nyligen upprustad och tillbyggd.

Byggnaden bevaras och ytterligare en tillbyggnad om 150 kvadratmeter för kulturändamål tillåts.



Stallet har förändrats under senare tid.

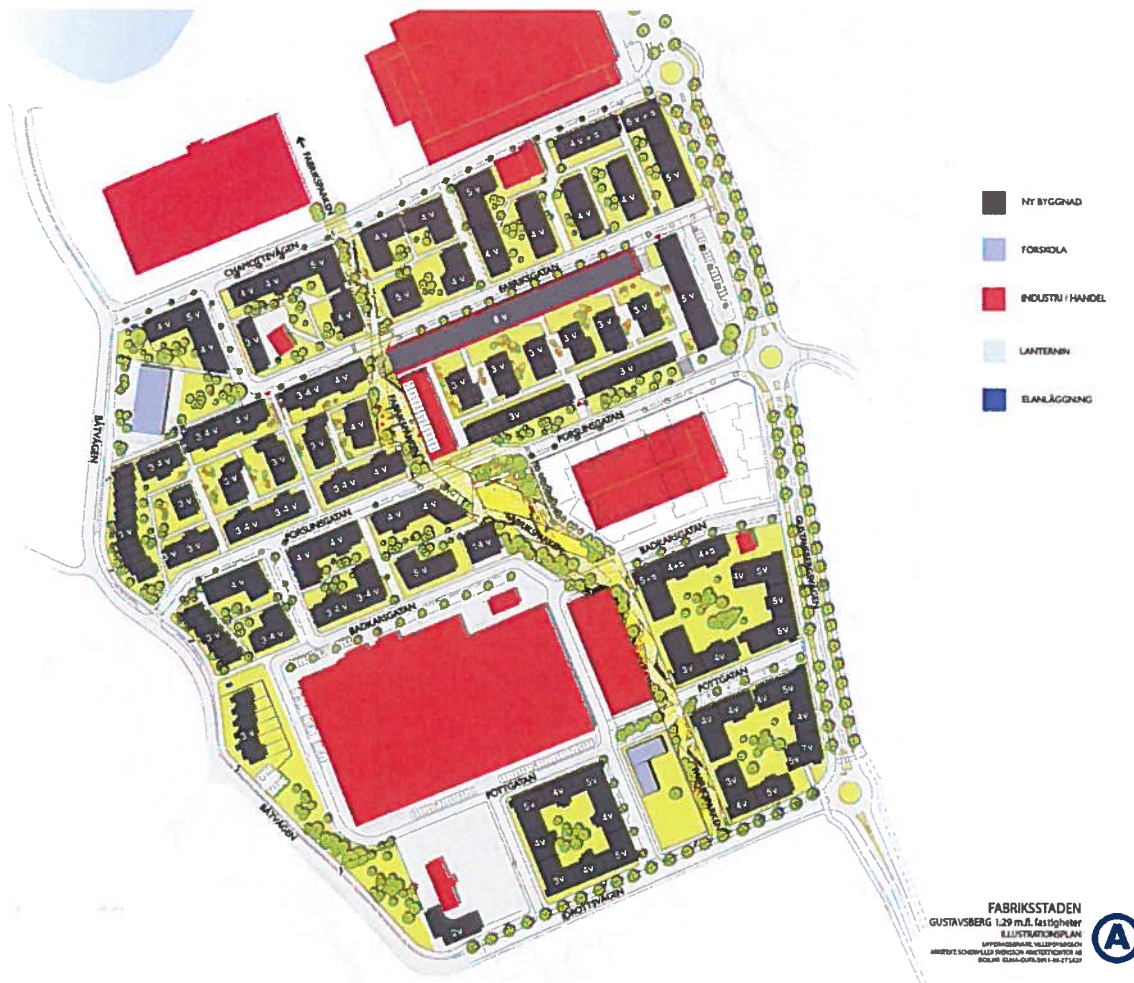


Det tidigare epidemisjukhuset vid Villagatan är nyligen upprustat

I planområdets norra delar finns ytterligare ett antal byggnader av kulturhistorisk värde. Dessa ligger inom område som omfattas av detaljplan 96 för Gustavsbergs hamn som vann laga kraft i juli 2002. I samband med planläggningen gjordes en kulturhistorisk byggnadsinventering där även panncentralen, kompressorbyggnaden samt verkstadsdelen fick skyddsbestämmelse (q1). Dessa byggnader kommer även fortsättningsvis att skyddas i enlighet med tidigare plan.

Strax söder om den tidigare badkarsfabriken ligger ett punkthus i 7 våningar som för närvarande nyttjas för kontor. Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde.

Utöver till- och ombyggnader av bebyggelsen från den tidigare porslinsfabriken planeras ny bostadsbebyggelse. Den utgörs till största delen av kvartersbebyggelse som till sin skala underordnar sig de fabriksbyggnader som bevaras. Till största delen kommer skalan att hållas till mellan 4 och 5 våningar. En ny karaktärsbyggnad, i form av ett 14 våningar högt punkthus, planeras i områdets centrala del. Det placeras vid Fabriksparken västra sida. Här finns också verksamhetslokaler som beräknas vara kvar på längre sikt men även sådana som inledningsvis kommer att nyttjas för verksamheter men som på sikt beräknas ge plats för bostäder.



Illustrationsplan,

Avsikten är att skapa en rik och tät stadsmiljö med variation i bebyggelsens höjd, men även i viss mån i utformning och färgsättning. Nya hus bör förses med balkonger i soliga lägen och tak med takterasser. Soliga lägen i marknivå utnyttjas för uteplatser. Fasadmaterialen ska variera kring temat "puts och tegel" med enstaka inslag av andra material.



2011 08 23, rev 2011 10 28

Generellt gäller att entréer ska vändas mot omkringliggande gator, att uteplatser i marknivå mot gatorna förläggs upphöjda i syd- och västlägen. Variation i byggnadshöjder ska eftersträvas likväl som ett varierat men sammanhållet uttryck i fasader. Inspiration och referenser ska hämtas från den tidiga industrimiljön.

Anvisningar för bebyggelse och utemiljö beskrivs närmare under planbeskrivningens avsnitt Gestaltning, bilaga 3. Avsnittet kommer även att kopplas till kommande exploateringsavtal.

*Exempel tegelfasad**Exempel radhus i tre plan med garage i entréplan**Exempel utformning, kvartersbebyggelse**Exempel utformning, kvartersbebyggelse*

I söder planeras för bostäder i tre kvarter i fyra till fem våningar. Här planeras även för en förskola i två plan. Förskolan placeras förslagsvis vid parkstråket men planen innehåller även möjlighet att inrymma förskola i områdets sydvästra del där det ges utbyggnadsmöjligheter vid det befintliga punkthuset.

2011 08 23, rev 2011 10 28



Fotomontage, vy från sydväst

I norra delen, norr om badkarsfabriken, planeras för bostäder i huvudsakligen kvartersstruktur. Bebyggelsen består dels av radhus i tre våningar, dels av flerfamiljshus av varierande höjd, huvudsakligen mellan fyra och fem våningar. Dessutom planeras för radhus byggda på taket till sanitetsporslinsfabriken samt för en påbyggnad på höghusdelen. Se vidare under kulturmiljö.



Fotomontage, vy från norr



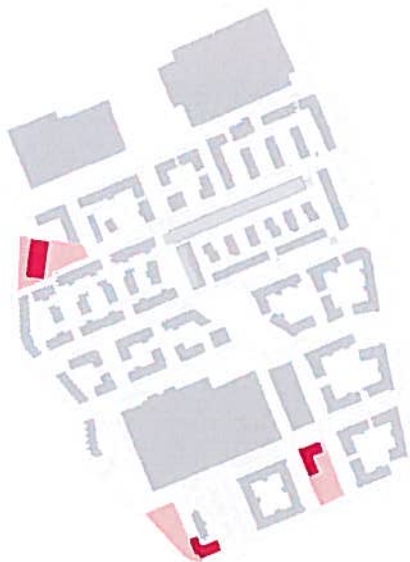
*Sektion till vänster: mot norr från Fabriksgatan
Sektion till höger: mot söder från Chamottevägen
Sektionerna visar hur byggandshöjderna förhåller sig till
varandra. Sanitetsporslinsfabriken dominerar övrig be-
byggelse.*

2011 08 23, rev 2011 10 28

Offentlig och kommersiell service

I centrala Gustavsberg är handels- och serviceutbudet i huvudsak lokaliserat till centrum och fabriksområdet. Fabriksområdet har ett serviceutbud som har anknytning till den tidigare porslinsverksamheten, exempelvis butiker med porslinsförsäljning, inredningsbutiker, gallerier och museum. Det finns också en turistbyrå och ett hotell, klädaffär, cykelaffär, kaféer och restauranger. Cirka en kilometer söder om planområdet utmed väg 222 ligger ett större köpcentra i Charlottendal (Värmdö marknad).

I den tidigare badkarsfabriken finns en gymnasieskola. Omedelbart norr om planområdet finns vårdcentral, barnvårdscentral, ungdomsmottagning, tandläkare och polisstation. Vid Gustavsbergs centrum ligger försäkringskassan och folktandvården. Där finns även kommersiell service i form av livsmedelsbutik, systembolag, apotek, bank mm.



Fabriksområdets omvandling förväntas ge bostäder åt cirka 4 000 personer. Det bedöms inte ge underlag för någon större tillkommande kommersiell service inom området. Närheten till service i centrum och Charlottendal har betydelse i det avseendet. Detaljplanen möjliggör dock användning för centrumändamål inom flera kvarter i planområdets norra del. Beteckningen gör det möjligt att inrymma såväl kommersiell som offentlig service inom sådana områden.

Kommunen bedömer att de kommer att behövas två förskolor inom planområdet. I planförslaget ges plats för en förskola vid "Stallet", i planområdets nordvästra hörn. Utrymme för den andra förskolan kommer att skapas i områdets södra del vid parkstråket. Det kommer även att finnas möjlighet att uppföra en förskola i områdets sydvästra del.

Det ges plats tre förskolor inom området



Översiktlig skiss, förskola i "Stallet"



Översiktlig skiss, förskola vid parken

2011 08 23, rev 2011 10 28

Närmiljö och rekreation

Natur och park

Fabriksområdet ansluter mot Farstaviken i norr. Viken med sitt rika båtliv, småbåtsbryggor och intilliggande grönska erbjuder en närbelägen plats för promenader och rekreation. Föroreningar i Farstavikens inre del hindrar dock bad och fiske i centrum. Några hundra meter västerut ligger Farsta slott med delvis bevarad slottsmiljö. Ytterligare en bit väster ut, cirka 1 km från planområdet, pågår naturreservatsbildning kring de äldre gårdarna Tjustvik-Gottholma.

På Hålludden väster om Värmdöleden byggs en konsthall, Arkipelag, inom ett vackert naturområde. Konsthallen kommer även att kunna användas för stora evenemang.

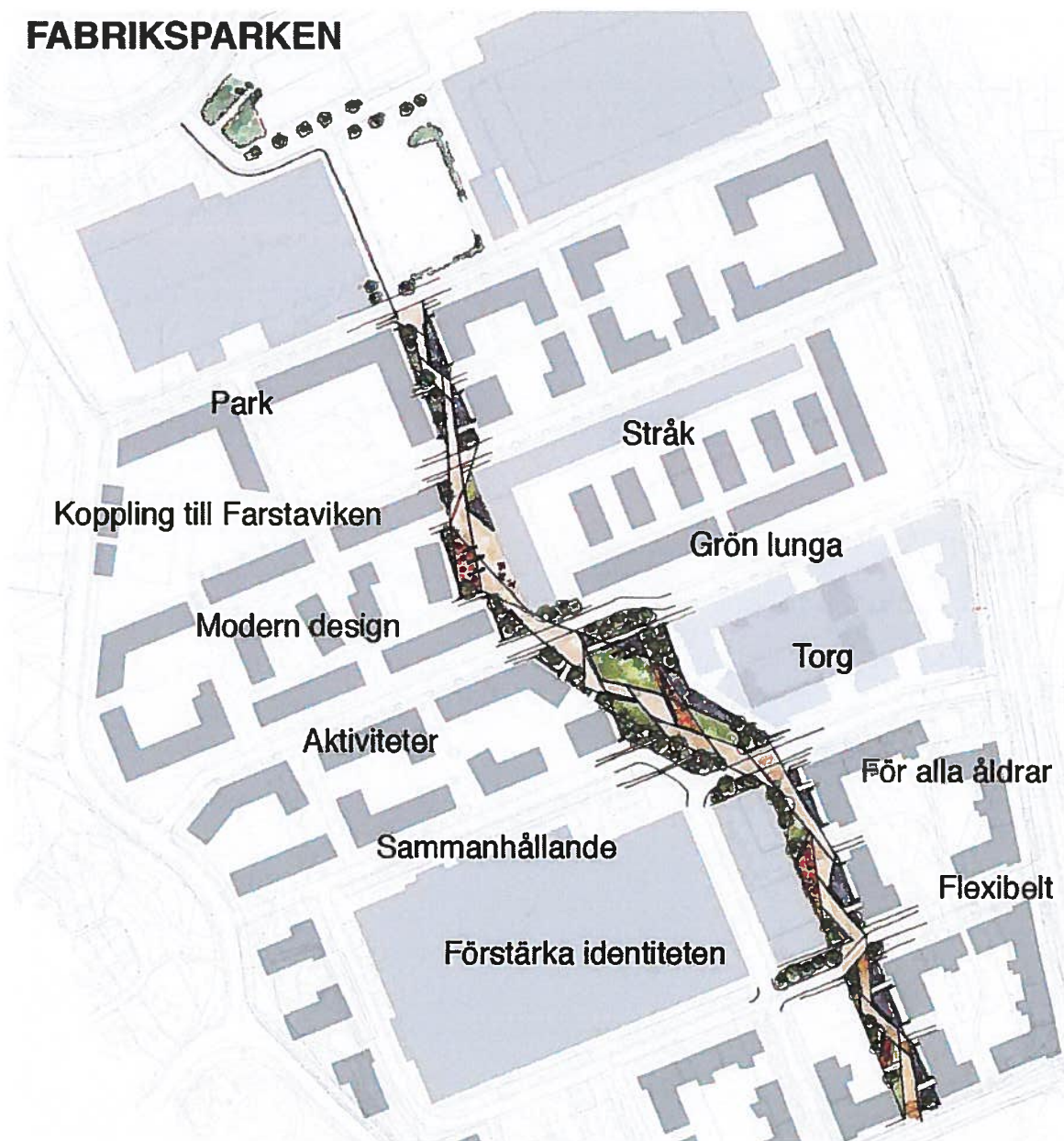
Öster om Gustavsbergs centrum, cirka 1 km från planområdet, ligger Ösbyträsk med större sammanhängande skogsområden som ansluter till en av de regionala grönkilarna, Nacka-Värmdökilen. Sommartid erbjuder Ösbyträsk bad och fiske och vintertid är det möjligt att åka skridskor. Runt Ösbyträsk finns motionsslingor. Genom beslut i kommunfullmäktige 2006 har Ösbyträsk blivit naturreservat.

Kommunen vill se utökade gröna stråk som förbättrar tillgängligheten till Farstavikens strandlinje och knyter an till Ösbyträsk naturreservat samt det planerade naturreservatet Tjustvik-Gottholma. Planförslaget innebär att ett nytt grönstråk anläggs i nord-sydlig riktning genom Fabriksområdet. Grönstråket bildar en park som på sikt kan ge det omvandlade fabriksområdets boende och arbetande direktkontakt med en sammanhängande grön yta. Parken ger även på sikt en tydlig koppling mot Farstaviken.

Fabriksparken

Genom hela fabriksområdet löper Fabriksparken som binder samman den nya stadsdelen samt knyter området till hamnen och Farstaviken. Fabriksparken erbjuder ett skyddat och lugnt stråk med aktiviteter för alla åldrar. Ytor för lek varvas med blomstrande platser för vila och här skapas många möjligheter till möten. Det ska även gå att cykla längs parkstråket, men det ska ske på de gåendes villkor. Cykling i högre hastigheter hänvisas till Gustavbergsvägens cykelstråk.

FABRIKSPARKEN



Genom området löper fabriksparken

Parkens mått varierar utefter sträckan, men hålls samman genom en stark utformning och enhetliga material. De kringliggande bostädernas upphöjda och grönskande uteplatser breddar parkrummet och ger ytterligare liv åt stråket. För närmare beskrivning se avsnittet gestaltungsanvisningar, bilaga 1.

2011 08 23, rev 2011 10 28

För inspirationsbilder och förstoringar på respektive delavsnitt; stråket, parken och torget hänvisas till gestaltningsprogram.



Vy mot norr

Bedömning av tillgänglig grönyta

Enligt gjorda beräkningar uppgår entrégårdarnas totala gröna utemiljö i området till cirka 18 000 m². För en tätortsdel med cirka 1400 lägenheter i 4-5 våningar i kvartersstruktur innebär detta 16 m²/lägenhet, vilket får anses medge god användbarhet. (Boverkets tidigare norm hade >10m²/lägenhet som värde för ”god användbarhet”).

För utemiljö i gemensamma anläggningar som park- och gatumiljö beräknas att Fabrikstaden har 25m²/lägenhet, där enligt samma norm 20 m²/lägenhet var god användbarhet. Närheten till stora sammanhängande naturområden gör att en större park inte behövs, utan ett stråk som leder till andra attraktiva utemiljöer.

Grönytefaktor

Värmdö kommun har tagit fram ett miljöprogram för framtidens Gustavsberg. Här lyfts bland annat värdet av gröna gårdar och väl fungerade utemiljöer som viktiga för att skapa en attraktiv stadsmiljö. I miljöprogrammet anges att man ska arbeta med en grönytefaktor.

2011 08 23, rev 2011 10 28

”Biologisk mångfald underlättas genom stor andel gröna ytor och naturlika planteringar. Utveckling av olika biotoper bör stimuleras. Det ska finnas olika typer av parker och grönytor för att ge förutsättningar för en varierad flora och fauna. Frukträd, bärbuskar och ätbara växter ska väljas i möjligaste mån. För att säkra en tillräcklig mängd grönska på kvartersmark används en så kallad grönytefaktor. Befintlig naturmiljö i anslutning till framtidens Gustavsberg ska så långt möjligt bevaras.” Syftet med en grönytefaktor är att garantera en klimatanpassad och grönskande utomhusmiljö. Grönytefaktorn är även tänkt att fungera som en inspiration för gestaltning av bostadsmiljöer, både byggnader och yttre miljö.

I Miljöprogrammet för Framtidens Gustavsberg anges ett antal mål och riktlinjer för utformning och krav på gårdar och närmiljö som stämmer väl med intentionerna med Grönytefaktorn för Norra Djurgårdsstaden. Omräknat ger det en grönytefaktor 0,6, som stämmer med den faktor som Stockholm valt för Norra Djurgårdsstaden. Grönytefaktorn för Fabriksstaden kommer att analyseras noggrannare under utställningstiden och kopplas till exploateringsavtalet.

Markförhållanden och geoteknik

Enligt jordartskartan består den naturliga jorden under fyllningen av glacial lera. Lerdjupen är inte kända men kan förväntas öka ner mot Farstaviken.

I fabriksområdets södra och östra delar finns det höglänta fastmarksområden med bergsslänter och morän på berg. Även i de västra delarna av området finns det fastmarksområden men som ”öar” i landskapsbilden. I princip hela området är hårdgjort, utfyllt och sluttar ned mot Farstaviken.

Tillgänglighet

Området ska ha god tillgänglighet för funktionshindrade såväl i bostäder som i utemiljö. I några delar av gångvägnätet är det inte möjligt att hålla lutningar med hög tillgänglighet. Alternativvägar finns dock alltid. Områdets tydliga struktur med ett genomgående parkstråk i nord-sydlig riktning och tydliga karaktärsbyggnader i öst-västlig riktning underlättar orienteringen i området. En annan lämplig åtgärd är tydlig skyltning.

Gator och trafik

Övergripande gatunät i Gustavsberg

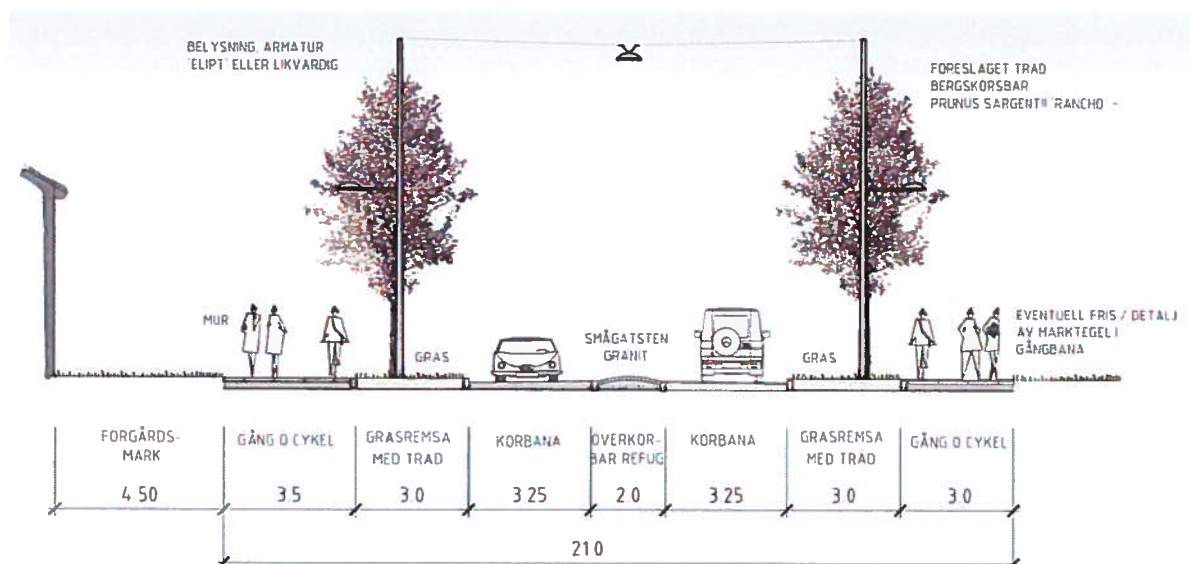
Gustavsbergsvägen ingår i projektet Framtidens Gustavsberg och kallas där Gustavsbergs allé. Vägen är idag en väg med två körfält på sträckan förbi fabriksområdet. Kapaciteten beräknas vara tillräcklig trots den ökade trafikmängden även efter den planerade exploateringen i centrala Gustavsberg. Gustavsbergsvägen har för närvarande en trafikmängd om cirka 7 700 fordon/dygn. Den beräknas öka till cirka 14 000 fordon/dygn efter det att alla planerade exploateringar är färdigställda i Gustavsberg.

Med anledning av den förväntade befolkningsökningen i Gustavsberg behöver förstärkningar göras i bilvägnätet. Diskussioner har förts kring att förstärka kopplingen mellan fabriksområdets (Ekobackens) västra sida ner mot Fabriksstaden och vidare till en förstärkt anslutning mot väg 222 (Värmdöleden). En sådan koppling skulle innebära en avlastning för Gustavsbergsvägen och ge trafikanter till och från fabriksområdet god tillgänglighet mot väg 222. Gustavsbergsvägen bedöms dock tåla den tillkommande.

Gustavsbergs allé föreslås utformas med övergripande gång- och cykelstråk på båda sidor. I detaljutformningen måste hänsyn tas till det stora antalet in- och utfarter längs sträckans västra

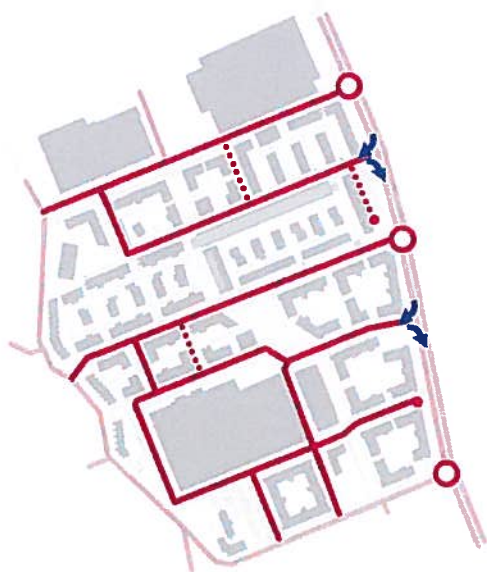
2011 08 23, rev 2011 10 28

sida. Vägen utformas med alléplanering och mittrefug som tillåter att personbilar kan köra över vid passage av bussar som stannat vid busshållplatser. Busshållplatser föreslås på minst två platser vid bostads- och fabriksområdet, exakta placeringar får utredas i samråd med SL.



Typsektion, Gustavsbergsvägen

Gatunätet inom bostads- och verksamhetsområdet



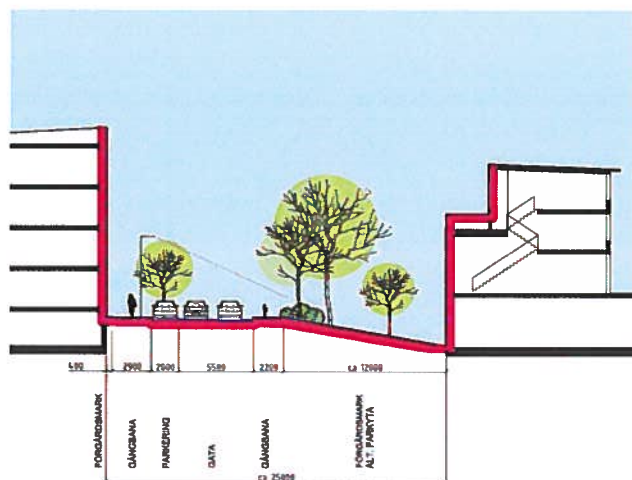
Trafikförsörjning gator och gränder, revideras avseende Pottgatans anslutning till Gustavsbergs allé

Planområdets bostäder och verksamheter trafikförsörjs huvudsakligen i öst-västlig riktning, från Gustavsbergsvägen i öster respektive från Båtvägen i väster. Tre vägar är genomgående, Chamottevägen, Porslinsgatan samt Idrottssvägen i söder. In- och utfarterna från Gustavsbergsvägen utformas som cirkulationsplatser. Övriga gator i öst-västlig riktning har inte den genomgående funktionen.

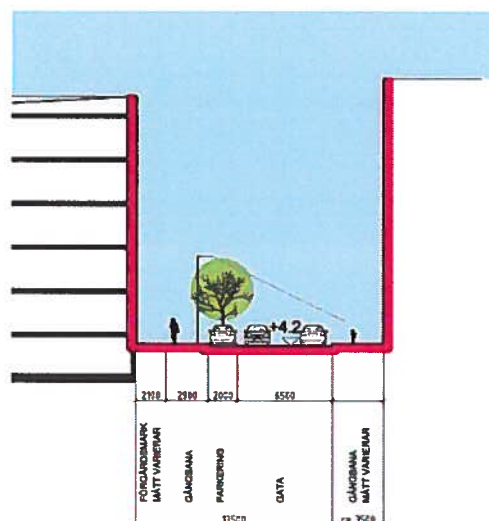
Gatorna utformas som lokalgator med funktion av dubbelriktad trafik med möjlighet till kantstensparkering

Det öst-västliga gatunätet knyts samman i nordsydlig riktning av lokalgator och mindre gränder som möjliggör passage för gående och bilar. All angöring föreslås ske från lokalgatorna.

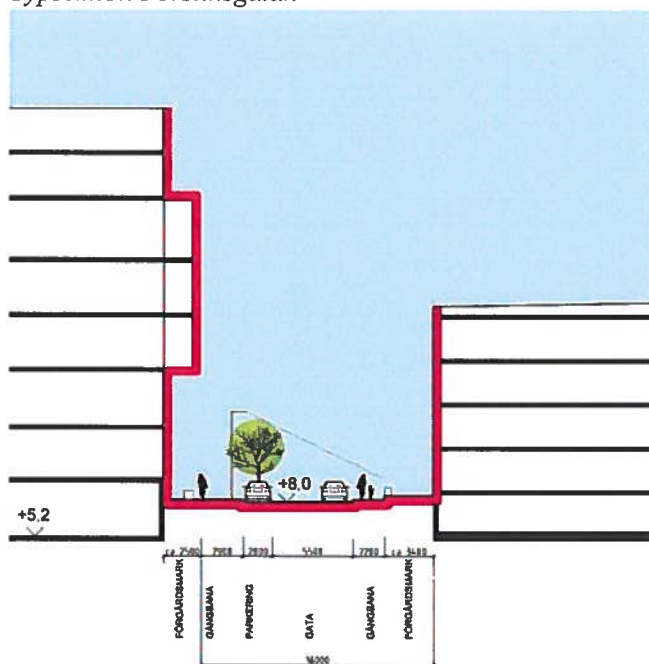
För att 24-metersfordon ska kunna komma till och från Badkarsfabriken föreslås en lösning med in- och utfarter via Industrigatan respektive Badkarsgatan mot Gustavsbergsvägen. Det kräver att väg- och korsningspunkter dimensioneras därefter. Att leda fordonen in- och ut ur fabriksområdet söderifrån medför minimerad exponering av stora fordon längs sträckan på Gustavsbergsvägen.



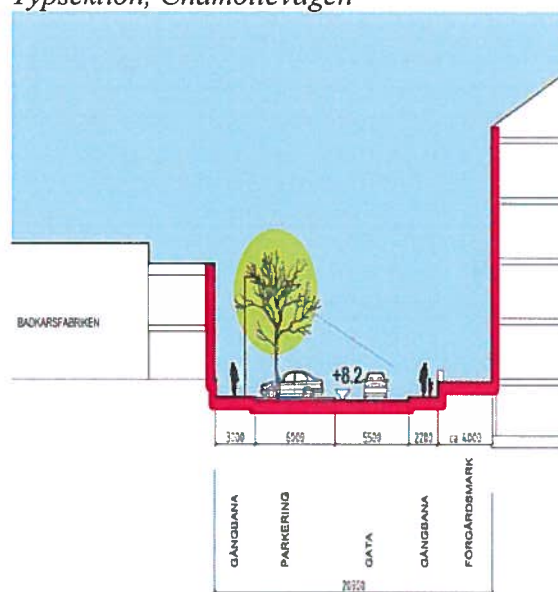
Typsektion Porslinsgatan



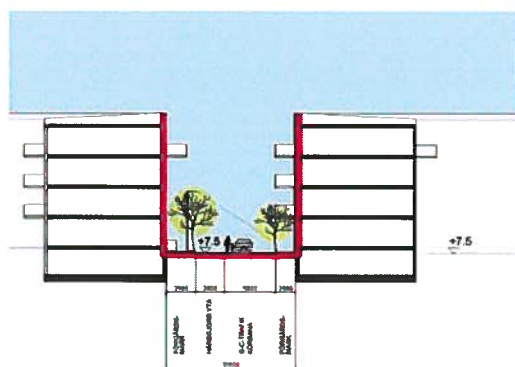
Typsektion, Chamottevägen



Typsektion, Fabriksgatan



Typsektion, Badkarsgatan



Typsektion, Gränd

2011 08 23, rev 2011 10 28

Kollektivtrafik

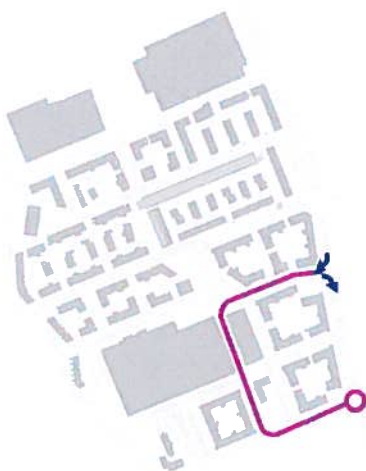
En utökad turtäthet av busstrafiken planeras utmed Gustavsbergsvägen. Bedömningen är att det inte behövs separata busskörfält på sträckan förbi fabriksområdet. Det finns även busslinjer på Båtvägen och Chamottevägen mot bland annat Gustavsbergs centrum.

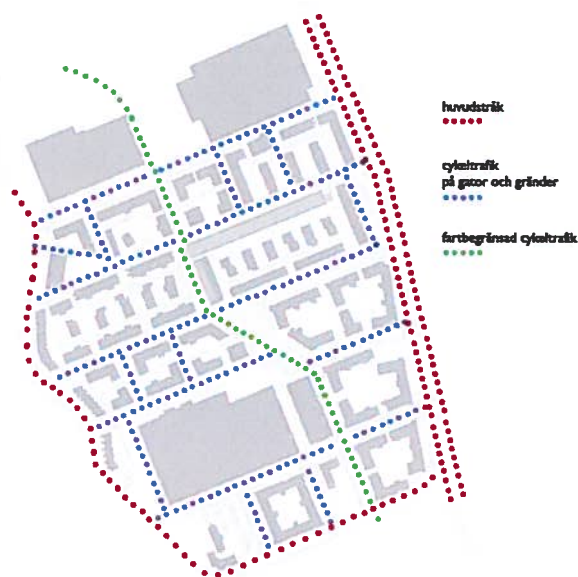
Tillgängligheten till kollektivtrafiken är god i hela området då inga delar av planområdet har längre än 400 meter till närmaste busshållplats. Med tanke på den goda tillgängligheten planeras inga nya stråk för kollektivtrafik inom programområdet.

Gång- och cykelvägnät

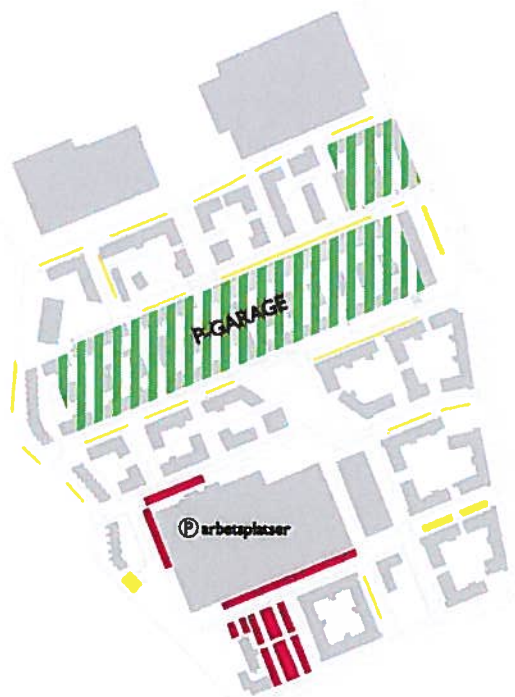
Gångtrafik föreslås på alla lokalgator och gränder. Det skapar gena och trygga vägar att välja. Det kommer även att vara möjligt att röra sig inom kvarteren även om detta inte ska vara något förstahandsalternativ för dem som ska röra sig genom området. Lokalgatorna har särskilda gångbanor medan gående på gränderna rör sig i blandtrafik. Cyklisterna rör sig här på körbanan i blandtrafik.

Cykelvägnätet följer i huvudsak gångvägnätet med undantaget att parkstråket reserveras för cyklar i "promenadtakt". För snabba cykelförbindelser hänvisas till gång- och cykelbanor längs Gustavsbergsvägen.

*Lasttrafik, dimensionerat för 24 meters fordon**Kollektivtrafik*



Cykeltrafik

Parkering

Översiktlig parkeringslösning inom området

det vattnet vidare mot den befintliga pumpstation på Kattholmen är inte aktuellt eftersom pumpstationerna nedströms, Farsta Slottsvik och Stallet, saknar kapacitet. Därför planeras en pumpstation i lågpunkten vid Chamottevägen som beräknas ta emot cirka 25 procent av den nya bebyggelsens spillvatten. Från den pumpstationen pumpas spillvattnet vidare till stationen vid Gustavsbergsvägen-Villagatan.



Gångtrafik

Boendeparkering till de planerade bostäderna ska i huvudsak ske i garage under mark eller i porslinsfabrikens bottenvåning. Besöksparkering sker på lokalgatorna. Nedan redovisas översiktlig parkeringslösning inom området. Kommunen tillämpar parkeringstalet 0,8 platser per lägenhet.

Teknisk försörjning**Vatten och spillvatten**

Kommunen avser att ansluta området till det kommunala VA-ledningsnätet. Den nya bebyggelsen och de ändrade markhöjderna kräver ett helt nytt VA-nät i området.

Merparten av spillvattnet från fabriksområdet ska ledas till en planerad pumpstation vid korsningen Gustavsbergsvägen-Villagatan. Områdets topografi omöjliggör en lösning med enbart självfallsledningar till denna station. För några kvarter måste ledningarna läggas i lutning mot Chamottevägen. Att leda

2011 08 23, rev 2011 10 28

Huvuddelen av ledningssträckorna går att lösa med självfall till de två nya pumpstationerna som planeras. Ett alternativ är att leda vattnet mot befintlig ledning i Gustavsbergsvägen. Det förutsätter att kapacitet finns i befintlig pumpstation nedströms. Det andra alternativet är att fastigheterna utmed den sträckan ansluts mot den planerade tryckavloppsledningen som förläggs mellan pumpstationerna vid Chamottevägen och Gustavsbergsvägen-Villagatan.

För den östliga sträckan utmed Chamottevägen måste allt spillvatten från kvarteret ledas med självfall till befintlig ledning i Gustavsbergsvägen med hänsyn till markhöjder.

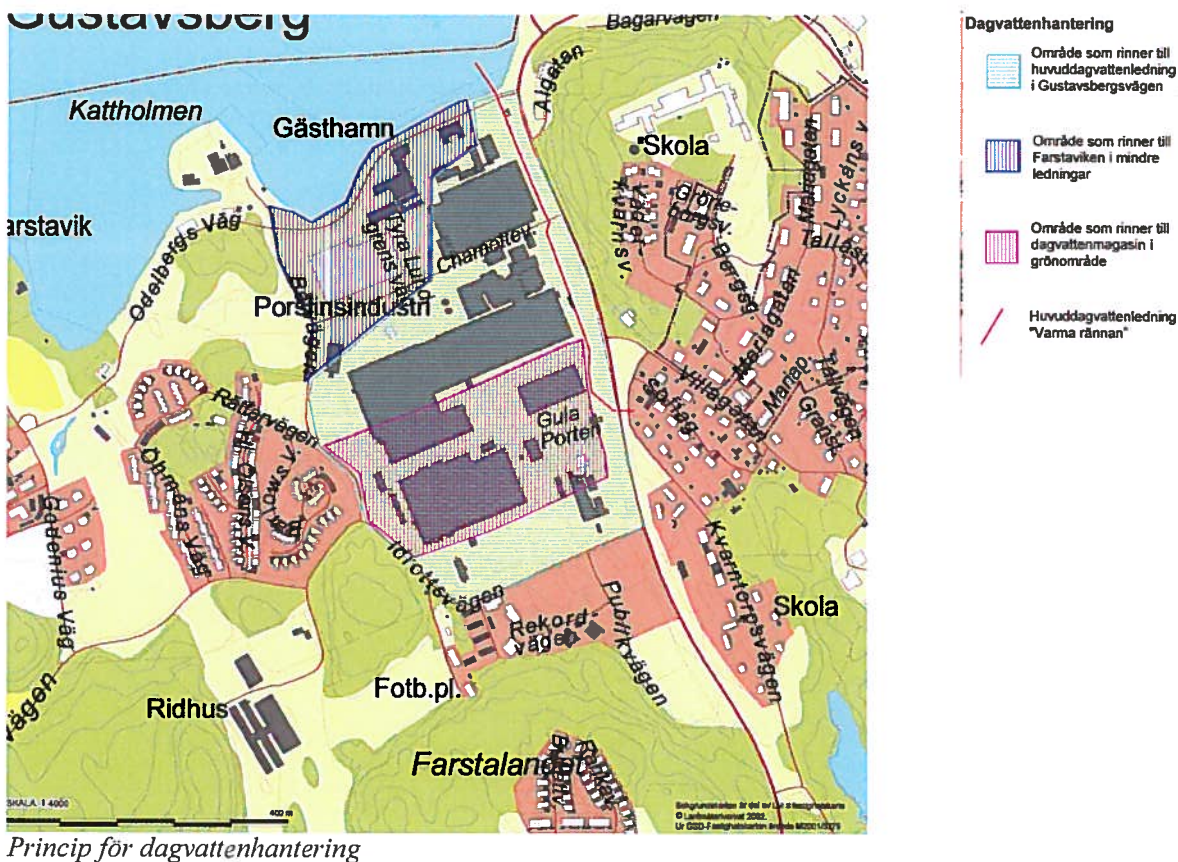
Dricksvattenförsörjningen löses med fem inkopplingspunkter på befintlig vattenledning i Gustavsbergsvägen och två inkopplingar på befintlig vattenledning i Båtvägen.

Dagvatten

Vid all dagvattenhantering inom området ska Värmdö kommuns dagvattenpolicy användas.

En förprojektering avseende dagvattenhantering för ny bebyggelse i Gustavsbergs fabriksområde har utförts av Geosigma, 2011 03 07. Utredningen anger följande: Planområdet karakteriseras av hög hårdgöringsgrad där de hårdgjorda ytorna består framför allt av stora takytor och parkeringsytor. Topografin för området är relativt platt med en viss lutning i öst-västlig riktning. Höjdskillnaden inom området är ca 10 m. Fabriksområdet består i stora delar av fyllnadsmaterial. Fyllningsmassorna innehåller föroreningar från porslinsglasyr från krossat porslin vilket försvårar infiltrationsmöjligheter inom området.

Fabriksområdet delas upp på ett naturligt sätt i två avrinningsområden. Den ena kommer att avleda dagvatten från västra delar av Chamottevägen och Fabriksvägen och vidare via Fabriksparken mot Farstaviken. Det andra avrinningsområdets dagvatten kommer att ledas mot Gustavsbergsvägen och vidare mot Farstaviken.



Inom det aktuella området finns befintliga dagvattenledningar, många med okänt läge, de flesta omöjliga att använda i framtiden. En ny huvuddagvattenledning måste byggas i Gustavsvägen. Det ligger en relativt nybyggd dagvattenledning i västra delen av Chamottevägen som fortsätter genom Fabriksparken och mynnar ut i Farstaviken. Ledningen kan eventuellt användas i framtiden, men måste förmodligen uppdimensioneras först.

Det befintliga dagvattensystemet för centrala Gustavsberg består av två huvudstråk som mynnar ut i Farstaviken. Ett av dessa utgörs av en gammal dagvattenledning som har använts av Gustavsvägsfabriken för avledning av processvatten och därför fått namnet "Varma Rännan". Ledningen går i syd-nordlig riktning längs med fabriksområdet på den västra sidan om Gustavsvägen. Idag avvattnas dagvatten från en stor del av fabriksområdet och delar av Gustavsberg tätort genom ledningen. Varma Rännan är gammal och kommer att behöva byggas om i samband med Fabrikstadsens utbyggnad.

För gator inom området där det finns träd kan dagvatten från gångbanor ledas till marken under träden. Anordnad perkolation och infiltration ska dock undvikas om det finns risk för spridning av befintliga markföroreningar. Från trädgruppen bräddar sedan överskottsvatten till dagvattenledningsnätet. För byggnader under marknivå får pumpning ske till dagvattenledningar i gatan om det krävs. Vid stora regn kommer flöden från området att bli väldigt stora på grund av en stor andel hårdgjorda ytor kopplade direkt till ledningsnätet. Ett fördröjningsmagasin föreslås placeras i Fabriksparkens centrala del på de ytor som inte föreslagits för trädplantering samt i viss mån även i anslutande gator. Dit kommer också dagvatten från en mycket stor takyta från fastighet 1:316 att avledas.

2011 08 23, rev 2011 10 28

Gustavsbergsvägen trafikeras i nuläget med ca 7700 f/d utmed fabriksområdet. Beräkningarna för framtiden pekar mot ca 14 000 f/d vilket kan innebära krav på någon form av rening innan vattnet avleds till Farstaviken. Det finns ett befintligt dike på några delsträckor längs med Gustavsbergsvägen. En undersökning av befintligt dike och eventuell utbyggnad av detta föreslås.

Parkeringsytor utgör en stor del av de hårdgjorda ytorna inom området. För större parkeringsområde bör dagvattnet renas innan det ansluts till dagvattennätet. Oljeavskiljning krävs för parkeringsplatser för fler än 10 bilar.

Genom primär rening, infiltration och sedimentering i bassängen i Farstaviken kommer dagvattnet att uppfylla kraven enligt miljö kvalitetsnormerna.

Värme

Ett nytt fjärrvärmeverk har byggts sydväst mot Ekobacken. Planområdet är relativt stort och planeras bli tätbebyggt. Fjärrvärme är därför en lämplig och effektiv lösning (snarare än exempelvis bergvärme).

Inom planområdet finns en verksamhet som genererar överskott av energi. Diskussioner pågår kring att utnyttja detta för uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet. En förutsättning för att detta ska kunna fungera är att bebyggelsens uppvärmningssystemen kan anpassas efter så kallat lågtemperaturteknik.

El, tele och data

Elnätet i Värmdö ägs och drivs av Vattenfall. Flera distributionscentraler finns och det övergripande nätet är till stor del förberett för utbyggnader av bostäder i centrala Gustavsberg. Teleledningar ägs och drivs av Telia. Det finns ett fiberoptiskt nät som ägs av Stokab till vilket kommunens fastigheter, gymnasieskolan och några fastigheter inom fabriksområdet är anslutna.

Inom planområdet reserveras plats för 4 nya elnätstationer.

Avfall

Avfall hanteras antingen med soprum i varje fastighet med källsortering eller med sopkasuner på kvartersmark vid gatan. Placering av sopkasuner ska ske i överenskommelse med kommunen. I varje kvarter/fastighet ska det finnas grovsoprum för bostadsnära källsortering.

En ny återvinningscentral ska anläggas i Ekobacken medan en återvinningsstation planeras vid Gustavsbergsvägens östra sida.

2011 08 23, rev 2011 10 28

Föroreningar och störningar

Översvämningssrisker

SMHI bedömer att havsnivån kommer att höjas 1 meter under de närmaste hundra åren. Om den verkande landhöjningen i Stockholm räknas in i denna beräkning är nettoresultatet en höjning av havsnivån med 60 cm. Byggnader bör därför grundläggas så att lägsta nivå för underkant golv ligger över +1,9 meter. Pumpstation och transformatorstation bör utföras med tanke på översvämningssriskerna.

Markföroreningar

Inom fabriksområdet har förekomst av bly och olja konstaterats och det finns även en risk för förekomst av massor med förhöjda metallhalter. Miljöstörande ämnen har även observerats i byggnader och det kan finnas förekomst av föroreningar i form av avlagringar i avloppssystem.

Översiktliga undersökningar av föroreningar i mark inom hela planområdet (med undantag av Epidemisjukhuset) har genomförts. Detta med anledning av den tidigare och nuvarande industriverksamheten som funnits på den plats där nu bostadsbebyggelse föreslås. Undersökningen visar att det inte finns behov av sanering (med undantag för området vid oljecisternen) för att uppfylla kraven för bostadsområde med flerbostadshus. En rekommendation är en lokal åtgärd med skiftning i massor i samband med borttagandet av cisternerna.

En översiktlig undersökning av förorenad mark vid de två oljecisterner som står placerade i planområdets norra del inom fastigheten Gustavsberg 1:29 har också genomförts. De uppmätta föroreningshalterna bedöms ligga inom riktvärdena för den pågående markanvändningen. Vid en ändrad användning till bostadsändamål bedöms markområdet i sin helhet uppfylla kraven, även om halterna överskrider riktvärdena i enskilda punkter. Bedömningen grundar sig på att volymerna och utbredningen är av liten omfattning och att bostäderna utformas som flerbostadshus. I samband med exploateringen ska hänsyn tas till att det finns föroreningar i vissa områden. Berorande på hur marken och byggnaderna ska användas måste detaljerade undersökningar göras eller övervägas för respektive fastighet och delområde för att klargöra behovet av eventuella åtgärder. Fastighetsägarna ansvarar för att erforderliga undersökningar genomförs.

I detaljplanen har en bestämmelse med villkor för bygglov ska vara att markundersökningar beträffande markföroreningar genomförts och eventuella föroreningar avhjälpes.

I miljöprogrammet föreskrivs hur markföroreningar ska hanteras under genomförandeskedet.

Radon

Inför planläggningen har en översiktlig undersökning av markradon inom Gustavsberg 1:29 genomförts. De uppmätta värdena i undersökningen ligger i intervallet för lågradonmark.

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns idag för en rad ämnen: kväveoxid, svaveldioxid, bly, kväveoxider, inandningsbara partiklar, kolmonoxid, bensen och ozon. Kartering av kväveoxider för Värmdö kommun (Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund) visar att MKN inte överträds någonstans i Värmdö kommun idag.

Buller

Länsstyrelsen i Stockholms län har utarbetat rapporten Trafikbuller och bostadsplanering, utgiven 2007. I rapporten konstateras att det i regionen råder brist på byggbar mark i lägen som är

2011 08 23, rev 2011 10 28

centrala eller gynnsamma med tanke på infrastruktur och kommunikationer. Samhällsekonomiska och sociala skäl motiverar i vissa fall att bostäder uppförs i dessa lägen trots att riktvärdena för buller överskrids. Avsteg bör som huvudregel endast ske i centrala lägen med god kollektivtrafikförsörjning. Möjligheterna att ordna en tyst sida för samtliga lägenheter ska särskilt uppmärksammas. I rapporten fastslås två så kallade avstegsfall (A och B). Avstegsfallen innebär följande minimikrav på ljudmiljön:

- Avstegsfall A: Samtliga lägenheter har tillgång till tyst sida med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för minst hälften av boningsrummen samt tyst uteplats i anslutning till bostaden.
- Avstegsfall B: Samtliga lägenheter har tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

En bullerutredning har genomförts av Bernström akustik, 2010-11-24. Den visar att huvuddelen av den planerade bebyggelsen får en mycket god ljudmiljö med bullernivåer som underskrider de gällande riktvärdena. För bostäderna som vetter mot Gustavsbergsvägen och Idrottsvägen finns en risk att värdena överskrids. Utredningen indikerar dock att en förhållandevis god ljudnivå kan uppnås även för dessa bostäder om avstegsfall A tillämpas. Det är i första hand 70 dBA maximalnivå som kan komma att överskridas. För att för att säkerställa tillgången till tyst uteplats i anslutning till samtliga bostäder kan skärmning eller dylika åtgärder bli aktuellt.

För cirka 5 % av lägenheterna bedöms inte avstegsfall A kunna tillämpas, däremot kommer avstegsfall B att kunna tillämpas. Värmdö kommun gör bedömningen att detta är acceptabelt med tanke på önskemålen om en tätare stadsmiljö i Gustavsberg där det finns tillgång till god service och i övrigt en väl utbyggd infrastruktur.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden ska vara 10 år. Trots att utbyggnadstiden beräknas överstiga 20 år väljs en kortare genomförandetid för att öppna för möjligheter för planändringar inom mindre delar av området. Detta på grund av områdets storlek och komplexitet.

I planen ges möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning i kvarteren vid porslinsfabriken för att möjliggöra bildande av skilda fastigheter för parkeringsanläggning, bostäder samt parkmark.

I planen införs även krav på såväl markundersökningar med avseende på markföroreningar som åtgärdande av dessa innan bygglov.

Det införs även en bestämmelse om tillfällig användning för verksamheter under 8 år i områdets centrala del för att göra det möjligt att driva verksamheter ändamålsenligt till dess att det blir möjligt att bygga bostäder.

PLANENS KONSEKVENSER

Planens miljökonsekvenser beskrivs i Miljökonsekvensbeskrivningen.

2011 08 23, rev 2011 10 28

UNDERLAGSFÖRTECKNING

- Värmdö kommun översiktsplan 2003
- Värmdö kommun översiktsplan 2010-2030, utställningshandling
- Södra fabriksområdet i Gustavsberg, Kulturhistorisk byggnadsinventering inför detaljplanläggning, Värmdö kommun 2007-06-29 (Johan Aspfors)
- Program för detaljplan, centrala Gustavsberg 2009-06-11
- PM 3 – Gustavsbergsvägen, Tyréns, 2010-05-20
- Masterplan centrala Gustavsberg, 2010-06-23
- Undersökning markföroreningar – Översiktlig geoteknisk undersökning – Gustavsberg 1:29, Tyréns, 2010-09-17
- Gustavsbergs fabrik oljecisterner – Undersökning förorenad mark, Tyréns, 2010-09-16
- Bullerutredning, Bernström akustik, 2010-11-24
- Förstudie avseende VA-försörjning av ny bebyggelse i Gustavsbergs fabriksområde, Geosigma, 2011-01-12
- PM – Varma Rännen – Diskussion kring framtida ansvar, WSP, 2010-04-09
- Förprojektering avseende dagvatten i Gustavsbergs fabriksområde, Geosigma våren 2011
- Underlag MKB Fabriksstaden, WSP, 2011-06-30

MEDVERKANDE

Arbetet med framtagande av detaljplanen har skett i samarbete med

Värmdö kommun

Styrgrupp

Magnus Hedenfalk

Lars Fladvad

projektledare

utvecklingschef

Medverkande konsulter

Eva Nyberg-Björklund

Niklas Östman

Magnus de Vries

Tony Andersson

planarkitekt, WSP Stadsutveckling

samhällsplanerare, WSP Stadsutveckling

GIS-ingenjör, WSP Stadsutveckling

samhällsplanerare, WSP Stadsutveckling

Illustrationer har tagits fram av:

Bebyggelse södra delen samt Fabriksparken

ÅWL arkitekter, genom Olof Lotström och Sara Revström

Bebyggelse norra delen samt översiktliga fotomontage och modellbilder

Scheiwiller o Svensson arkitektkontor genom Björn Åström och Lena Sjöberg Nilsson

Skisser beträffande förskolor

Tengboms

Gestaltning Gustavsbergs allé

Tyréns genom Ylva Johansson

Magnus Hedenfalk

Projektledare

Lars Fladvad

Utvecklingschef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Syftet med den nu aktuella detaljplanen är att utveckla Gustavsbergs tidigare industriområde med ny bostadsbebyggelse med tillhörande gator och park.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2011 feb	Beslut om samråd
2011 mars/april	Samrådsremiss
2011 aug	Beslut om utställning
2011 aug/sep	Utställning
2011 nov	Antagande i kommunfullmäktige
2012 dec	Detaljplan tidigast laga kraft

Projektering och utbyggnad av allmänna platser, såsom vägar och parker, samt av vatten- och spillvattenledningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen omfattar nybyggnad av ett stort antal lägenheter samt ombyggnad av kontors- och industrilokaler till bostäder. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och under en längre tid. Området bedöms bli helt utbyggt inom 10-15 år, men utbyggnadstakten är beroende av efterfrågan på bostäder mm.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Allmän plats – vägar och parkmark

Värmdö kommun kommer att vara huvudman och ansvara för utbyggnad av allmänna platser. Allmän plats omfattar gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturmark.

2011 08 23, rev 2011 10 28

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten samt drift och underhåll av dessa handläggs av Värmdö kommun.

Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar.

Dagvatten

Utbyggnad av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten samt drift och underhåll av dessa inom allmän platsmark och u-områden handläggs av Värmdö kommun.

Idag avleds dagvatten från en stor del av fabriksområdet genom en gammal dagvattenledning som har använts av Gustavsbergfabriken för avledning av processvatten. Den har fått namnet "Varma Rännan". Fördjupade utredningar och avtal som rör denna ledning och Kvarnsjöns avrinning ska tas fram innan antagande av detaljplanen.

En ny huvudledning för dagvatten planeras att byggas ut utmed Gustavsbergs Allé för att ansluta dagvatten från det nya bostadsområdet.

El, tele samt fiberoptiska ledningar

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Stokab ansvarar för eventuell utbyggnad av nät för fiberoptiska ledningar inom området.

Fjärrvärme

Vattenfall Värme AB ansvarar för fjärrvärme inom området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark för allmänt ändamål (förskola).

Ansökan om bygglov, marklov och beställning av nybyggnadskarta görs hos Värmdö kommun.

EXPLOATERINGSAVTAL

Fastigheterna inom området ägs av ett antal olika fastighetsägare. Mark för allmän plats samt kvartersmark för allmänt ändamål ska överlåtas till Värmdö kommun. Marköverlåtelser och övriga genomförandefrågor kommer att regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare innan planens antagande.

Avtal ska även träffas mellan olika fastighetsägare för att reglera marköverlåtelser och gemensamma genomförandefrågor.

2011 08 23, rev 2011 10 28

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägförhållanden

Planområdet innefattar ett stort antal fastigheter. Några fastighetsägare äger ett antal fastigheter. Nedan redovisas fastighetsägare inom planområde:

<u>Ägare</u>	<u>Fastigheter</u>
Villeroy&Boch Gustavsberg AB	Gustavsberg 1:29 och Gustavsberg 1:52
JM AB	Gustavsberg 1:7 och Ösby 1:1
Landvik & Dahl Fastighets AB	Gustavsberg 1:64, 1:112, 1:310, 1:312, 1:313, 1:314, 1:315, 1:317
Vattenfall Eldistribution	Gustavsberg 1:25
Vattenfall AB	Gustavsberg 1:105
Cte Bygg AB	Gustavsberg 1:268
Anders Karlsson	Gustavsberg 1:269
Antikhuset i Gustavsberg	Gustavsberg 1:307
Anders Wallin	Gustavsberg 1:31
Fastighets AB Badkaret	Gustavsberg 1:316
Värmdö kommun	Gustavsberg 2:1

Fastigheter, gemensamhetsanläggningar & servitut

Fastighetsbildningsåtgärder kan sökas omgående men beslut från Lantmäteriet kommer tidigast först efter att planen vunnit laga kraft.

Planen innebär att kvartersmark till vissa delar övergår till allmän platsmark. Fastighetsregleringar kommer bli aktuellt för att genomföra planen i dessa delar.

Det kan bli aktuellt med 3D-fastighetsbildning genom avstyckning. Planen ger utrymme att bilda 3D-fastigheter med bostads-, centrum- och parkeringsändamål. För parkering kan 3D-avstyckning möjligen göras där parkeringsdelen avskiljs och vad gäller centrumändamål kan 3D-avstyckning ske där exempelvis kommersiell yta finns i markplan och bildar egen 3D-fastighet och bostadsfastigheten i övrigt urholkas.

Nya gemensamhetsanläggningar och servitut kommer att behöva tillskapas.

Inrättande av gemensamhetsanläggningar prövas efter ansökan av fastighetsägare och beslutas av lantmäteriet.

Befintliga gemensamhetsanläggningar kan behöva omprövas på grund av ändrade förhållanden, enligt Anläggningslagens § 35. De befintliga gemensamhetsanläggningar som påverkas är:

- Gustavsberg ga:2
- Gustavsberg ga:18
- Gustavsberg ga:21
- Gustavsberg ga:23

Lämpligen träffas avtal, mellan berörda sakägare, som underlag för omprövning.

Servitut kan tillkomma genom lantmäteriförrättning, officialservitut, eller genom avtal mellan fastighetsägare, avtalsservitut.

2011 08 23, rev 2011 10 28

Inom området finns flera servitut och ledningsrätter. En sammanställning över dessa rättigheter har tagits fram, se bilaga 1. Rättigheter bedöms inte påverka planens utformning och bedöms kunna hanteras i samband med kommande förrättningar. Vissa rättigheter bedöms kunna upphöra, t ex när rätt till utfart ersätts med allmän gata, och i andra fall kan t ex befintliga ledningar behöva flyttas delvis.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats

Kostnader för utbyggnader inom allmän platsmark enligt planförslaget ska bekostas av fastighetsägarna inom området enligt exploateringsavtal.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägaren svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark om inte andra avtal tecknas.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt finns upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaden för el och tele debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare.

Plankostnader

För de fastighetsägare inom planområdet som har bekostat områdets planläggning ska ingen planavgift utgå i samband med bygglov. Detta gäller de fastigheter som ägs av AB Gustavsberg, JM AB samt Landvik & Dahl Fastighets AB.

För övriga fastighetsägare tas kostnaderna för planläggning ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plan- och bygglovtaxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator med mera inom planområdet

Inom området kommer ett i huvudsak nytt gatusystem att byggas ut för att försörja de nya bostadskvarteren. Gatorna ansluts till befintliga vägar runt området. Även de befintliga vägarna; Gustavsbergsvägen (Gustavsbergs Allé), Chamottevägen, Idrottsvägen samt Båtvägen, kommer att byggas om i samband med genomförande av detaljplanen.

Parkering

Parkering för de nya bostäderna ska ske inom kvartersmark. En parkeringsnorm om 0,8 p-platser/lägenhet ska tillämpas. Inom gatumark anordnas besöksparkering.

Fastighetsägarna har ansvar för utbyggnad av parkeringsplatser. Besöksparkering inom gatumark byggs ut av kommunen.

2011 08 23, rev 2011 10 28

Befintliga parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggning i områdets norra del ska ersättas genom avtal om parkeringsplatser på kvartersmark eller i garage inom området. Parkeringsplatser inom allmän platsmark ska inte användas förra att täcka detta behov.

Gång- och cykelvägar

Utmed Gustavsbergsvägen byggs gång- och cykelstråk som är en del av det övergripande gång- och cykelstråket för Centrala Gustavsberg och som leder ner till Gustavsbergs centrum. Utmed de större lokalgatorna anordnas separata gång- och cykelbanor medan de mindre gatorna får separata gångbanor.

Området planeras för en kvartersstruktur med möjlighet för gående att röra sig fritt mellan kvarteren inom öppna gator/gränder.

Uppvärmning

Möjlighet kommer att finnas för tillkommande bebyggelse att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

Möjlighet att utnyttja överskottsvärme från verksamheter i området genom lågtemperaturteknik ska prövas.

Avfallshantering

Inom kvartersmark ska utrymme för sophantering och källsortering anordnas.

En återvinningscentral planeras i området Ekobacken och inom planområdet planeras för en återvinningsstation i korsningen Gustavsbergsvägen och Villagatan.

Ledningar mm

Inom planområdet finns ett stort antal ledningar för befintliga verksamheter. Ett flertal är upplåtna med servitut eller ledningsrätt. I samband med att verksamheter flyttar ut kommer flera ledningar tas ur drift och nyanläggning för den nya bebyggelsen att ske. Behov av flyttning, nyanläggning mm av ledningar kommer att utredas i det fortsatta planeringsarbetet.

I områdets nordöstra del finns en kopplingsstation som enligt detaljplanen föreslås tas bort. Det bedöms inte föreligga behov av en ny sådan på fabriksverksamheten flyttar bort. I övrigt föreslås platser för ett antal nya nätstationer i området.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet. Ett nytt vatten- och spillvattensystem kommer att byggas ut i området och nya förbindelsepunkter kommer att upprättas. Vissa befintliga fastigheter kommer att behålla sina anslutningar.

Inom området kommer två nya pumpstationer för spillvatten att anläggas.

Dagvatten

En stor del av planområdet består idag av hårdgjorda ytor och är anslutet till en enskild dagvattenanläggning. Vid genomförande av den nya detaljplanen kommer ett kommunalt dagvattensystem byggas ut för att ta hand om dagvatten från gator och tomtmark. Om det är tekniskt möjligt ska dagvatten i första hand infiltreras inom respektive fastighet. Innan anslutning till kommunalt

2011 08 23, rev 2011 10 28

nät ska fördröjning av dagvatten ske inom tomtmarken. Fördröjningssystem kommer också att anläggas inom allmän mark.

Det befintliga dagvattensystemet i centrala Gustavsberg bedöms vara dimensionerat för ett 2-årsregn och dess kapacitet kan behöva ökas för att kunna leda bort dagvatten på ett tillfredställande sätt. En dagvattenutredning har genomförts men den ska kompletteras med bl a en grundlig kapacitetsutredning för hela centrala Gustavsberg.

Miljöprogram och gestaltningsprogram

Utbyggnaden av Fabriksstaden ska följa det miljö- respektive gestaltningsprogram som antagits i samband med detaljplanen.

Markföroreningar

Förekomst av markföroreningar inom området ska utredas innan bygglov kan ges. Översiktliga markundersökningar har genomförts som visar att området kan bebyggas utan särskilda insatser före exploateringstillfället. I samband med bygglovsprövning ska behov av sanering utredas och genomföras.

Geoteknik och radon

Kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation.

Förekomst av radon har undersökt inom delar av området varvid låga nivåer har uppmätts.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Magnus Hedenfalk, Projektchef, Värmdö kommun
Lars Fladvad, utvecklingschef, Värmdö kommun

Medverkande konsulter

Christer Hallberg, civilingenjör, Structor FM Projektutveckling AB
Rickard Hellemar, civilingenjör, Structor FM Projektutveckling AB.

Värmdö kommun

Magnus Hedenfalk
Projektchef

Lars Fladvad
Utvecklingschef