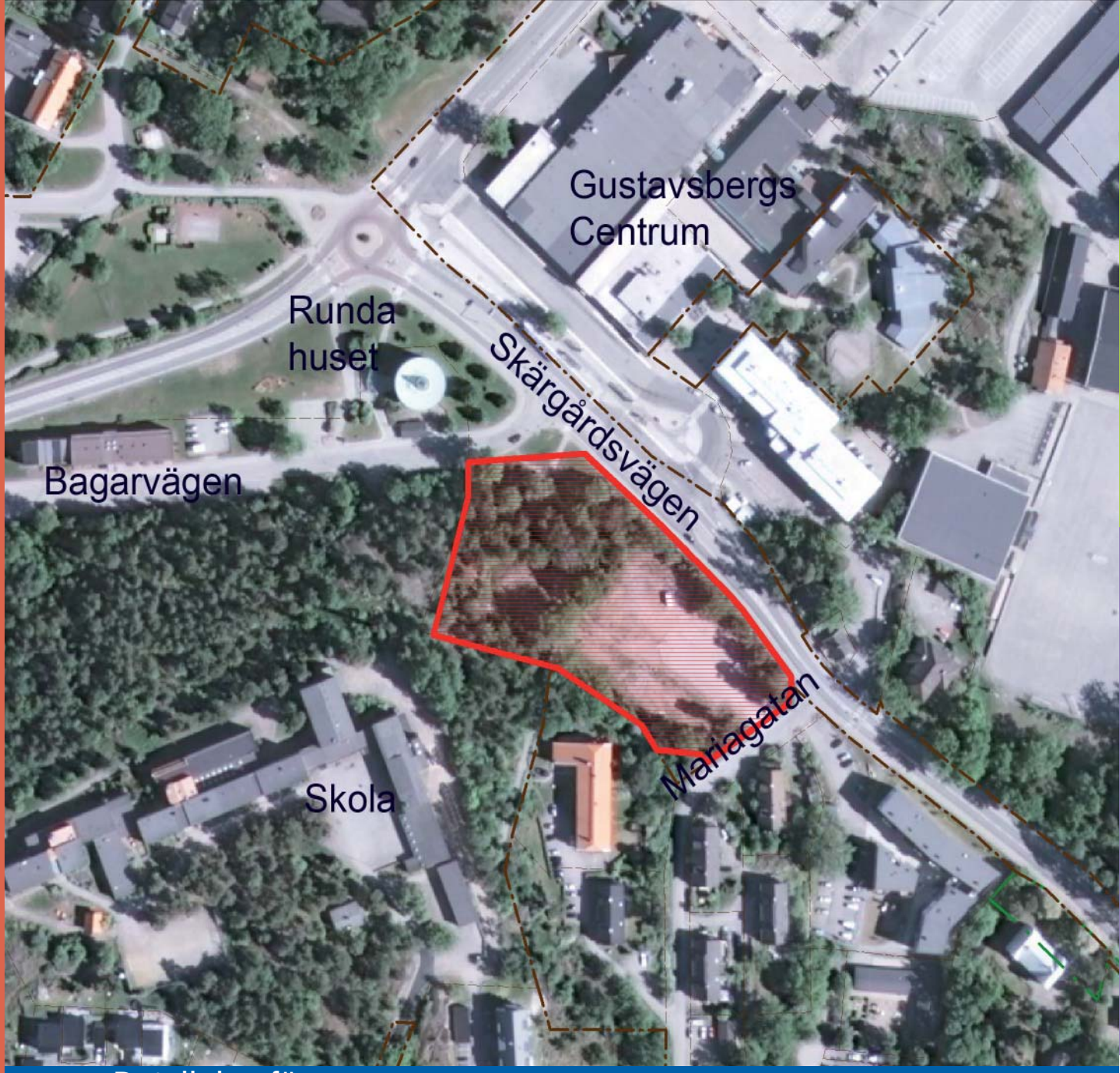


Detaljplan för

Mariagatan 15-19, flerbostadshus på Gustavsberg 2:5

Samrådshandling
2011-11-07. SPN 2011-12-13
Dnr: 11SPN/0039
Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

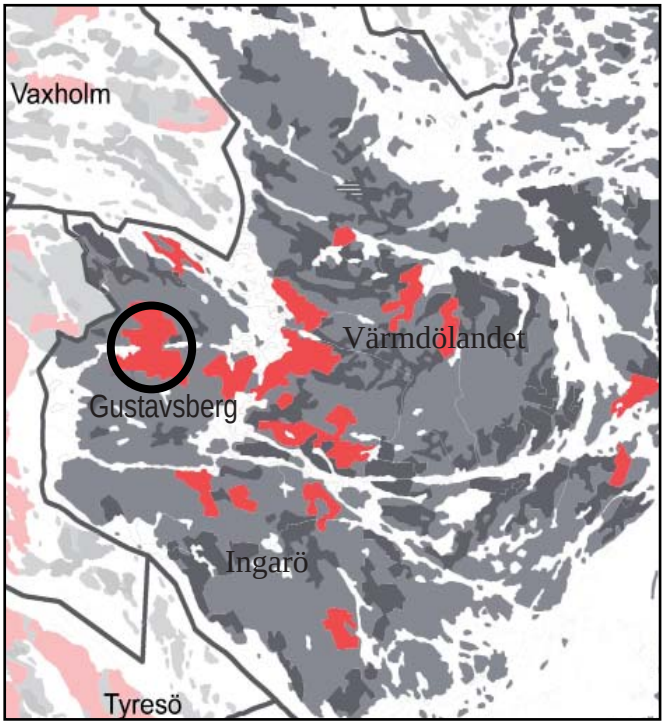
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser
- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Gestaltningsprogram

Bilagor:

- ☐ Illustrationsplan
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Trafikbullerutredning



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Värmdö kommun vill låta bebygga Mariagatan 15-19 med flerbostadshus som en av de första etapperna i projektet ”Hela Gustavsberg”. Det nya, centralt belägna, bostadskvarteret är tänkt att förstärka centrumkaraktären samt befolka den mest centrala delen i Gustavsberg dygnet runt.

Kommunen genomförde därför under 2007 en förhandlingsförsäljning av ett markområde vid Mariagatan. Köpare blev Riksbyggen ekonomisk förening. En detaljplan togs fram för området, Dp 173 (0120-P08/1217) som vann laga kraft 2009-01-14.

Förutsättningarna har ändrats något sedan Dp 173 antogs. På grannfastigheten Ösby 1:312, kvarteret Åkerlyckan har tillkommit ny bebyggelse. I närområdet pågår planarbete för ytterligare etapper av ”Hela Gustavsberg”.

Fastighetsägaren (Riksbyggen) vill ändra den gällande detaljplanen från tidigare planerade garage insprängt i berg till parkeringsdäck ovan mark med bostadshus och bostadsgårdar ovanpå. För att anpassa övrig bebyggelse till ändring av parkeringslösning ändras även antal byggnader, byggnadernas placering och våningsantal.

I den bearbetning av förslaget som ligger till grund för detaljplanen redovisas 117 lägenheter, fördelade på fem lamellhus om 4-5 våningar samt två hus om 6 respektive 8 våningar med suterrängvåning. Hälften av parekeringsbehovet täcks av platser i garaget under gårdshusen, övrig parkering föreslås på parkeringsdäcket mot Mariagatan och som kantstensparkering längs gårdsgatan.

Eftersom planområdet ligger inom område av kulturhistoriskt riksintresse, har ett gestaltningsprogram med vägledande föreskrifter upprättats för den nya bebyggelsen i samband med den nu gällande detaljplanen för att garantera att den nya bebyggelsen tillför arkitektoniska kvaliteter till centrumområdet. Gestaltningsprogrammet ligger till grund för utformning av bebyggelsen även i det aktuella förslaget.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplaneområdet harmoniserar med de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken. Området är lämpligt att bebygga då det innebär en god markhushållning att förtäta i en centrummiljö med en redan utbyggd infrastruktur, sett ur allmänt perspektiv.

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade intressen enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Detaljplanen bedöms inte medföra något överskridande av miljökvalitetsnormerna i kap. 5.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är centralt beläget mellan korsningarna Mariagatan/Skärgårdsvägen och Bagarvägen/Skärgårdsvägen. I söder gränsar det till den del av Kvarnbergets sluttning på vilken före detta Ungkarlshotellet på Mariagatan 13 är beläget. I sydöst avgränsas området av Mariagatan och i norr av Bagarvägen. Skärgårdsvägen utgör planområdets nordöstra gräns.

Areal

Planområdet omfattar fastigheten Gustavsberg 2:5 med areal om ca 9 500 kvm.

Markägoförhållanden

Marken ägs i sin helhet av Riksbyggen ekonomisk förening som förvärvade marken av Värmdö kommun 2009-12-01.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i område som i Värmdö kommuns översiktsplan, antagen i juni 2003, är redovisat som lämpligt för nya bostäder och förtätning. I kommunens nya översiktsplan, som är på utställningsskede, anges att Gustavsberg ska växa främst i de delar där det finns god tillgång till allmänna kommunikationer.

Gustavsbergs centrum, hamnen och fabriksområdet ska bilda en enhet genom etablering av fler bostäder och arbetsplatser och attraktiva parker.

Riksintressen

Planområdet ingår även i område som är av riksintresse för kulturmiljön. Riksintresset avser Gustavsbergs brukssamhälle med dess obrutna industriella verksamhet sedan 1600-talet. hela samhället utgör ett lapptäcke av olika arkitektoniska stilar som olika brukspatroner har infört. De olika delarna speglar sin tid avseende både formspråk och synen på brukssamhället och har bidragit till att skapa de årsringar som blivit karaktäristiska för Gustavsberg.

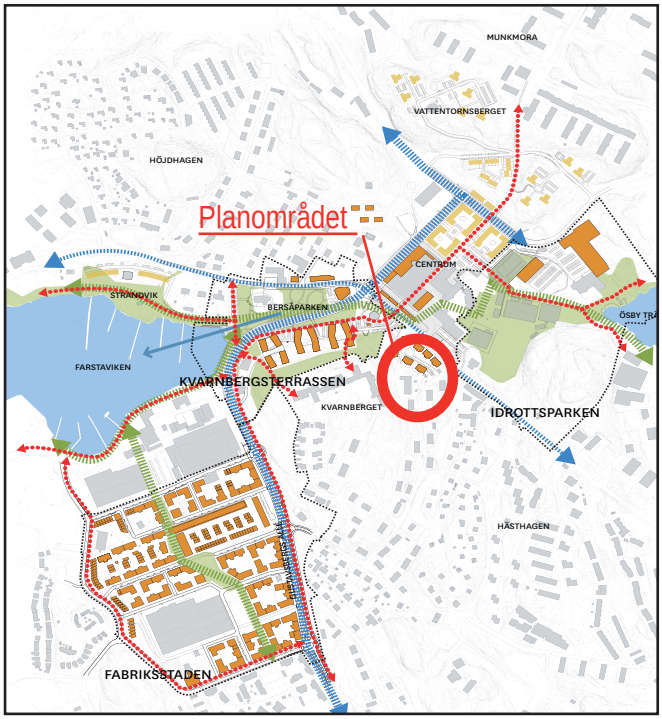
Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan Dp 173 ((0120-P08/1217) som vann laga kraft 2009-01-14.

Kommunala program och planeringsunderlag

Detaljplanen är belägen inom planprogram för centrala Gustavsberg. Programmets syfte är att utveckla och planera för framtidens Gustavsberg, länka samman centrum med hamnen och fabriksområdet och skapa både bostäder och arbetsplatser. Det finns en stor efterfrågan på bostäder i centrala lägen, nära bussar, butiker och annan service. Tryggheten och trivseln ökar när området är befolkat dygnet runt.

Kommunfullmäktige tog inriktningsbeslut för planering av centrala Gustavsberg 2008-03-05. I beslutet uppmärksammas bland annat att begreppet ”Stad i park” ska beaktas i planeringen, att Gustavsbergs centrala delar kan bebyggas med drygt tusen nya bostäder samt att Gustavsberg ska vara väl försörjt med kollektivtrafik. Planförslaget följer planprogrammets intentioner.



Hela Gustavsberg, masterplan

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planen förväntas inte medföra risk för människors hälsa eller påverka miljön med utsläpp till luft, mark eller vatten på så sätt att en betydande miljöpåverkan kan antas uppkomma. Några miljökvalitetsnormer eller riktvärden bedöms inte överskridas vid genomförandet av planen. Någon miljöbedömning enligt plan- och bygglagens (PBL) 5 kap 18 § eller MKB-förordningen behövs därför inte.

Samhällsbyggnadskontoret har haft ett tidigt samråd med Länsstyrelsen i samband med den nu gällande detaljplanen som vann laga kraft 2009-01-14. I sitt yttrande daterat 2007-12-11 skriver Länsstyrelsen att planen inte torde innebära en betydande miljöpåverkan och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas, utan att miljöbedömningen kan redovisas i planbeskrivningen. Aktuellt planförslag innebär marginella förändringar som inte ställer krav på miljökonsekvensbedömning.

Den ändring som föreslås i förhållande till gällande detaljplan bedöms inte innebära någon försämring av miljöförhållandena för bostäderna.

NATURMILJÖ, BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH NÄRMILJÖ

Planområdet ligger på Kvarnbergets nordöstra, branta sida. I mitten av området finns en stor hårdgjord yta som används för parkering idag, medan planområdets yttre delar består av utfyllnader och branta bergssidor, glest bevuxna med tallar, lövträd och en hel del sly.
Det finns inga kända markföroreningar och de paviljonger som tidigare fanns på platsen har använts som kontor av olika kommunala förvaltningar. Platsen är idag obebyggd.

Genom planområdet löper en gångväg från busshållplatserna i centrum upp till Kvarnbergsskolan. I dess läge anläggs kommunala VA-ledningar med befintligt servitut.

Planområdet saknar idag helt arkitektoniska kvaliteter. Omedelbart norr om planområdet finns Runda huset, en arkitektonisk pärla signerad av Olof Thunström. Den runda formen på huset gjorde att Gustavsberg fick en byggnad som blev kännetecken för orten. På berget, sydväst om planområdet, återfinns Kvarnbergsskolan som präglas av samme Thunströms varsamhet med naturen och förmåga att forma bebyggelse i en behagfull och nätt skala. Nordost om området finns Gustavsbergs centrum med byggnader från 1900-talets senare årtionden.

Området avgränsas med Mariagatan som präglas av ett bebyggelsemönster med ovanligt bevarade årsringar från 1890-tal till nutid, där varje tid avsatt sina bostadshus. Sydost om planområdet på kvarteret Åkerlyckan finns bostadshus från tidigt 2000-talet med tidstypiska detaljer. Husens fasader har en stark horisontell verkan.

Mariagatan och Åkerlyckan.

KULTURMILJÖ

Planområdet ingår i Gustavsbergs centrala delar som är ett område av riksintresse för kulturmiljövården i 3 kap 6 § miljöbalken. Området är en viktig del av kommunens kulturhistoriska miljöer.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Den planerade bebyggelsen inom planområdet föranleder inga ombyggnader av det omgivande gatunätet. Området trafikmatas från Mariagatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området är väl försörjt med nödvändig infrastruktur och inga nya utbyggnader krävs.

STÖRNINGAR

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

De berörda sträckorna av Skärgårdsvägen, Mariagatan respektive Bagarvägen är inte transportleder för farligt gods.

Störande verksamheter förekommer inte inom eller i anslutning till planområdet.

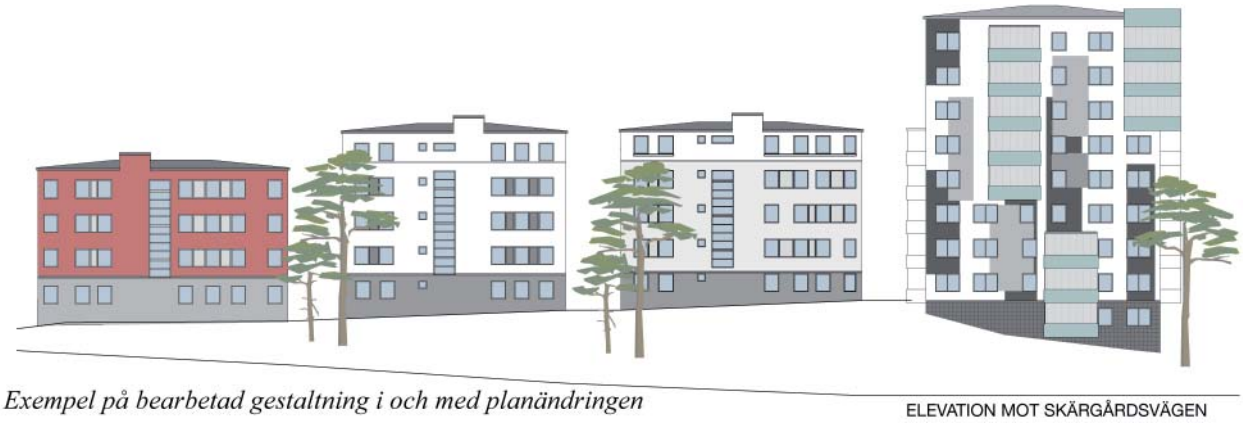
Planområdet berörs av trafikbuller från Skärgårdsvägen.

PLANFÖRSLAGET

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Förslaget innebär att området bebyggs med två punkthus och fem lamellhus. Punkthuset närmast Skärgårdsvägen och Runda huset uppförs i åtta våningar från gårdsnivån räknat och en våning i suterräng. Andra punkthuset, på gårdssidan, innehåller 6 våningar. Längs Skärgårdsvägen föreslås lamellhus i fyra till fem våningar som skapar en tyst sida med en solig och trevlig gård. Nedanför Kvarnberget, på gårdssidan, föreslås två lamellhus i fyra våningar. Totalt föreslås ca 117 lägenheter jämt fördelade på 1-2 RK, 3 RK och 4 RK.

Då området framförallt tros bli attraktivt för äldre och yngre som vill bo centralt och bekvämt, föreslås parkeringsnormen 0,7 biluppställningsplatser/lägenhet. Denna siffra grundar sig på erfarenheter från liknande kvarter i närområdet. Ett parkeringsdäck för merparten av biluppställningsplatserna frigör gårdsyta.



Exempel på bearbetad gestaltning i och med planändringen

Eftersom planområdet ingår i område för kulturhistoriskt riksintresse, har utökad lovplikt införts för balkonginglasningar för att säkerställa att dessa ges ett elegant och smäckert utförande.

MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR

Friytor, lekplatser och soliga och tysta ytor planeras på gården enligt Illustration.

Inom område med beteckning ”n” gäller utökad lovplikt för fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 30 cm över marken, för att spara både enstaka träd och trädridåer på den del av Kvarnberget som vetter mot Bagarvägen och Runda Huset. Även trädridå mot Skärgårdsvägen skyddas i planen.

Gestaltning

Det aktuella förslaget innebär en ändring av gällande detaljplanen avseende byggnadsvolymernas placering och antal. Planen hänvisar dock fortfarande till samma Gestaltningsprogram. Detta medför att vissa tolkningar kommer att behöva göras vid bygglovhandläggning. De avsteg från Gestaltningsprogrammet som görs i och med planens ändring är kort sammanfattade:

- Möjlighet till handel är borttaget i aktuellt förslag.

- Det blir endast en suterrängvåning på det höga huset mot Skärgårdsvägen och därmed ingen ingång från Skärgårdsvägen.

- Byggnadernas placering och utformning har ändrats varför anpassning av fönsterplacering samt kulörer ska tillåtas.

- Möjlighet till bulleravskärmning mellan byggnaderna mot Skärgårdsvägen har tillkommit i aktuellt förslag.

- Angivna fönsterproportioner i Gestaltningsprogrammet får frångås i syfte att anpassa fasaderna till horisontaliteten i den nyligen tillkomna bebyggelsen i kvarteret Åkerlyckan, men antalet olika fönstertyper hålls nere, särskilt mot Skärgårdsvägen.

- I stället för underjordiskt garage föreslås ett parkeringsdäck ovan mark med bostadshus och bostadsgårdar ovanpå. Parkeringsdäckets fasader ges varierat uttryck och kläs med vintergröna växter mot gården.

GATOR OCH TRAFIK

Området trafikmatas från Mariagatan via utfart till gården och till parkeringsdäck.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt till kommunalt dagvatten. Fjärrvärme, el, tele och fiberkablar för IT-kommunikation finns inom området.

Dagvatten föreslås tas hand om i möjligaste mån inom planområdet.

Soprum för hushållsavfall ska anordnas i bostadshusen. För övrigt avfall hänvisas till närmaste återvinningscentral.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planen bedöms inte medföra risker för, eller påverkan på, människors hälsa och säkerhet.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken finns för utomhusluft vad gäller halter av kvävedioxid, kväveoxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar.

Regeringen utfärdade år 1998 en förordning om miljökvalitetsnormer. De ämnen som reglerades var kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid och bly. Förordningen har sedan dess reviderats ett antal gånger och kompletterats med ytterligare normer, för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna baseras huvudsakligen på krav i EU-direktiv. Förordningen heter idag Luftkvalitetsförordning

I förordningarna anges den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. Kvävedioxid (NO_2) används vanligtvis som indikator på om även övriga miljökvalitetsnormer för skadliga ämnen i luften riskerar att överskridas. Kvävedioxid kommer i stor utsträckning från biltrafikens avgaser. Det fordras vanligen betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande, samt slutna gaturum som håller kvar avgaserna, för att miljökvalitetsnormen ska överskridas. Detaljplanen bedöms inte medföra något överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Trafikbuller

Trafikmängden på Skärgårdsvägen bedöms efter ombyggnad bli 13 000 fordon/vardagsmedeldygn, vilket innebär att bostäderna utsätts för höga bullervärden från vägtrafiken. Stor hänsyn har vid utformningen av byggnaderna tagits till trafikbullret.

Trafikbullerutrednigen visar att bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösningar. Närmast Skärgårdsvägen blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Samtliga byggnader får dock en sida med högst 50 dB(A) ekvivalentnivå

Aktuell riktvärde om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader kan uppnås för tre av sju byggnader. För tre övriga byggnader innehålls avstegsfall A, högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

I punkthuset närmast Skärgårdsvägen innehålls avstegsfall B, högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet under förutsättning att balkong i en lägenhet per våningsplan utförs med lokalt bullerskydd.

Samtliga lägenheter har tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och även högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Eftersom balkongerna placeras mot gården i möjligaste mån kommer de flesta lägenheter ha balkong med högst dessa trafikbullernivåer.

Trafikbullerbedömning enligt en metod som tagits fram av länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms stads miljöförvaltning och Ingemansson Technology AB har gjorts. Metodens ljudkvalitetspoäng blir i medeltal för alla lägenheter +14 och ingen lägenhet får lägre än +5 poäng. Poängen är betydligt högre än minimikravet, +5 respektive +0 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas enligt utredningen.

I Trafikbullerutredningen 2011-11-01 föreslås följande åtgärder för att möjliggöra mycket god ljudmiljö:

- Fönster, yttervägg och eventuella uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.

- En balkong per våningsplan i punkthuset närmast Skärgårdsvägen förses med lokalt bullerskydd på två sidor.

Radon
En översiktlig radonkartering finns där man utifrån en geologisk karta gjort antaganden om områden med högaktivitetsradon. Området bedöms ligga inom normal/ lågriskområde. Byggnation bör föregås av markradonundersökning och/eller utföras radonsäkert.

PLANENS KONSEKVENSER
Planen bedöms medföra en effektiv hushållning av marken i kollektivtrafiknära läge.

Planförslaget medför att ett övergripande och samlande tema introduceras i centrummiljön samt att centrala Gustavsberg blir befolkat och bebott dygnet runt.

I miljöbedömningen noterades positiva sociala konsekvenser samt positiv påverkan på bebyggelse, energihushållning samt befolkning och tillgängligheten i ett centrum- och kollektivtrafiknära bostadsprojekt som medför större trygghet och trivsel för centrala Gustavsberg.

Negativ påverkan på riksintresset motverkas genom att den nya bebyggelsens utformning styrs i ett vägledande gestaltningsprogram som är kopplat till planförslaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR
Planförslaget innehåller inte allmän platsmark, varför planen har enskild huvudman.

Genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Lovplikten är utökad för trädfällning inom delar av planområdet.

Utökad lovplikt gäller även för inglasning av balkonger.

HANDLÄGGNING OCH ANTAGANDE
Planförslaget bedöms utgöra en mindre ändring av gällande detaljplan och avses därför att handläggas med enkelt planförfarande med antagande av planförslaget i samhällsplaneringsnämnden, SPN.

MEDVERKANDE
Medverkande tjänstemän
Paula Rönnbäck, samhällsplanerare
Sara Bolander, exploateringsingenjör
Sebastian Bolander, kommunekolog
Lars Kustus, trafikingenjör

Medverkande konsulter
Magnus Hedenfalk, projektledare för utveckling av centrala Gustvsberg
Ruth Wiberg, Arkitekter Engstrand och Speek, planarkitekt
Leif Åkerlöf, Åkerlöf Hallin Akustikkonslut AB, uppdragsansvarig trafikbullerutredning

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef

Paula Rönnbäck
Samhällsplanerare