



Detaljplan för  
**Gustavsberg-Ingårös församlingsgård**  
**Kyrkettan (del av Ösby 1:5 m.fl.)**  
Värmdö kommun

**Planbeskrivning**

GRANSKNINGSHANDLING

Dnr: 2023KS/0071

Utökat förfarande

Datum: 2023-12-07

PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 jan 2015

Samhällsbyggnadskontoret

## Sammanfattning

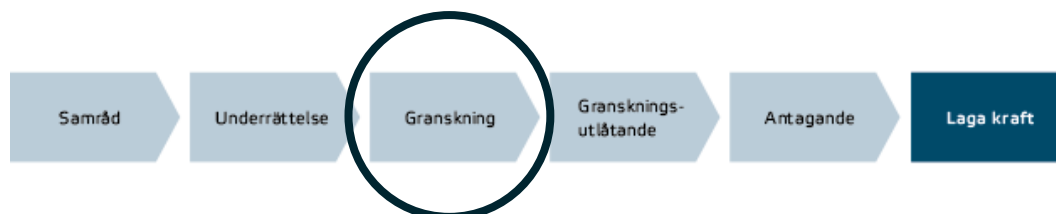
Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra att församlingsgården Kyrkettan kan uppföra en ny tillbyggnad, som håller en hög arkitektonisk kvalitet och är förenlig med områdets kulturmiljövärden och kommunens arkitekturprogram.

Föreslagen bebyggelse kommer ge påverkan på stadsbilden i närområdet.

Förvaltningen bedömer att det blir en positiv påverkan som stärker områdets roll som historisk centrumbildning i Gustavsberg. Förslaget ger viss påverkan på riksintresse för kulturmiljövärden, eftersom förslaget medför att en befintlig tillbyggnad som uppfördes som möbelvaruhus rivs. Det medför att läsbarheten av de gemensamma byggnaderna som tillfogades samhället under Kooperativa förbundets period försvagas. En utveckling av mötesplatsen och den sociala verksamheten som bedrivs på platsen bedöms ge positiva konsekvenser för medborgarna då en viktig samhällsfunktion och mötesplats ges möjlighet att utvecklas.

## Planprocessen

Planläggning med detaljplan syftar till att säkerställa att mark- och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, allmänna och enskilda intressen. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt plan- och bygglagen (2010:900) med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Planen hanteras med utökat förfarande.



# Innehåll

Inledning .....	5
Planhandlingar .....	5
Planeringsunderlag .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden .....	8
Planer.....	8
Kommunala program och styrdokument .....	9
Planförutsättningar enligt miljöbalken.....	12
Riksintresse för kulturmiljövården (3 kap MB).....	12
Miljökvalitetsnormer (5 kap MB).....	13
Utredning om betydande miljöpåverkan (6 kap MB).....	14
Skyddade områden, strandskydd (7 kap MB).....	15
Förutsättningar .....	16
Landskapsbild .....	16
Befintlig bebyggelse .....	17
Gator och trafik .....	22
Naturmiljö, ekosystemtjänster.....	23
Geologi.....	25
Hydrologiska förhållanden, dagvatten.....	25
Risk, hälsa och säkerhet.....	26
Teknisk försörjning .....	28
Planförslag.....	29
Bebyggelse och gestaltning .....	29
Landskapsbild och kulturmiljö .....	31
Friytor och utemiljö .....	33
Planbestämmelser.....	35
Gator och trafik.....	36
Naturmiljö, ekosystemtjänster.....	37
Geologi, grundläggning.....	38
Dagvatten – MKN och hydrologi.....	39

Risk, hälsa och säkerhet.....	42
Teknisk försörjning.....	43
Planens konsekvenser.....	44
Konsekvenser för miljön.....	44
Konsekvenser för näringslivet.....	47
Konsekvenser för medborgarna.....	47
Genomförande.....	48
Organisatoriska frågor.....	48
Avtal.....	49
Skyddsbestämmelser.....	49
Ekonomiska frågor.....	50
Övriga tekniska frågor.....	52

# Inledning

## Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## Planeringsunderlag

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2011-09-01
- Artskydds-PM, dp Kyrkettan, 2023-09-28
- Bullerutredning Gustavsberg Stadsparken, Sweco 2019-06-20
- Ekonomisk värdering av träd, Trädkontoret 2023-07-11
- PM geoteknik Ösby 1:5, Geogrund 2023-06-13
- Miljöprovtagning vid Stadsparken, Geoveta 2022-01-13
- Kyrkettan PM dagvattenhantering, Landskapslaget, 2023-06-26
- Antikvarisk konsekvensanalys, AIX 2023-09-27

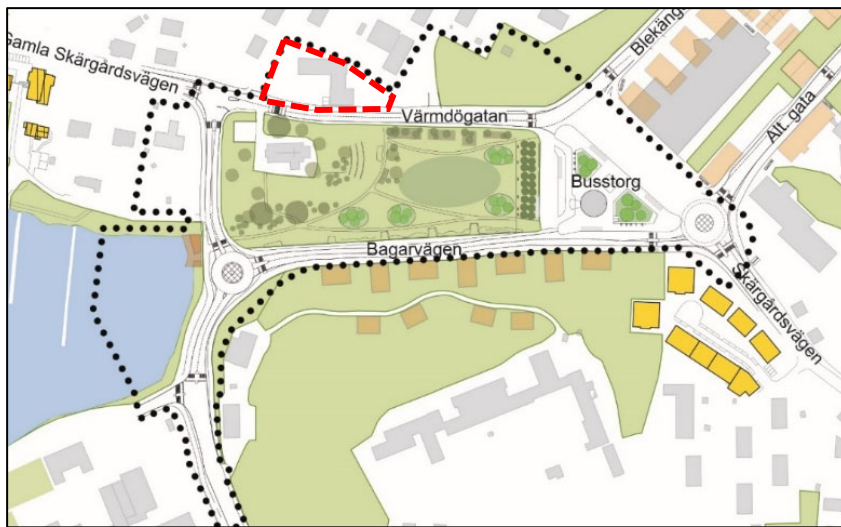
## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en byggrätt för en ny tillbyggnad till församlingsgården Kyrkettan. Tillbyggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet med en utformning som utgår från platsens kvaliteter i enlighet med riktlinjerna i kommunens arkitekturprogram. Detaljplanen ska utformas för att säkerställa att genomförandet medför att riksintresset för kulturmiljövården stärks. Detaljplanen ska ta hänsyn till både dagens situation samt till den kommande detaljplanen för Stadsparken.

## Bakgrund

Fastigheten Ösby 1:5 ingick i detaljplan för Stadsparken, som var utsänt för samråd under perioden 2020-01-14 till 2020-02-14. Efter samrådet har detaljplanarbetet för Stadsparken behövt invänta planarbetet för Gustavsbergs centrum för samordning i bland annat trafiknät och dagvattenhantering. Gustavsberg-Ingarö församling (församlingen) har initierat att bryta ur sin fastighet ur detaljplanen för Stadsparken i syfte att få en snabbare planprocess. En detaljplan för en utbyggnad av

församlingsgården bedöms kunna genomföras utan att det påverkar syftet med detaljplan för Stadsparken.



Planområdet markerat med röd streckad linje, detaljplan för Stadsparken markerad med svart prickad linje.

## Plandata

### Läge och avgränsning

Planområdet ligger i centrala Gustavsberg längs Värmdögatan norr om Gustavsbergs kyrka. Planområdet avgränsas av Värmdögatan i söder och Grindstugatan i väster. I norr angränsar planområdet till fastigheterna längs bruksgatorna Grindstugatan och Värmdögatan.



Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 0,4 hektar och omfattar nedanstående fastigheter och respektive markägare.

- Del av fastigheten Ösby 1:5, Gustavsberg-Ingarö församling
- Delar av fastigheten Ösby 1:1, JM AB

# Tidigare ställningstaganden

## Planer

### Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050

I regionala utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050 (RUF5) är Gustavsberg utpekad som strategiskt stadsutvecklingsläge. Enligt RUF5 finns ett antal förhållningsätt gällande strategiskt stadsutvecklingsläge och nedan redovisas de väsentliga för detta detaljplaneprojekt;

- Håll en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia vid utformningen av offentliga ytor och stadsrum, till exempel torg, parker, grönområden, mötesplatser och ytor för aktivitet.
- Kulturmiljövärden i bebyggelsen ska användas som en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar.

### Översiktsplan 2022 - 2035

Enligt kommunens översiktsplan 2022–2035 (ÖP) är Gustavsberg kommunens strategiska utvecklingsläge och det är här den största utvecklingen av ny bebyggelse ska ske. Orten är viktigt som både kommuncentrum och som regionalt och nationellt besöksmål. I ÖP ligger planområdet inom område som anges för varierad bebyggelse med bostäder samt samhällsservice.

För planeringen av Gustavsberg anger ÖP bland annat följande vägledning, som är relevant för aktuell detaljplan:

- Gustavsberg ska utvecklas till ett tydligt, attraktivt och tryggt centrumområde.
- Placering och utformning av ny bebyggelse ska ta hänsyn till de värden som finns på platsen i form av topografi, naturvärden och befintlig bebyggelse så riksintresset inte påtagligt skadas.
- Kommunens arkitekturprogram med arkitektoniska strategier och riktlinjer ska tillämpas vid utveckling i området.
- Utvecklingen i Gustavsberg behöver ta hänsyn till riksintresset för att inte påtagligt skada utan istället värna det.
- Ytor för rening av dagvatten utreds lokalt inom varje detaljplan. Utvecklingen



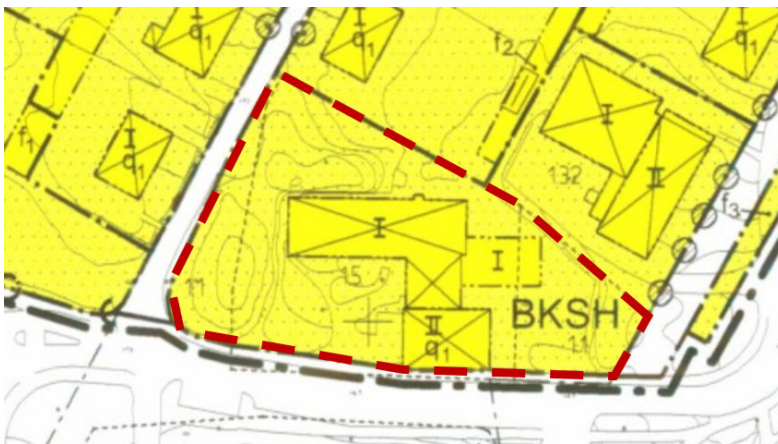
i Gustavsberg får inte försämra vattenförekomsterna Baggensfjärden eller Torsbyfjärdens status eller medföra risk att miljökvalitetsnormer inte uppnås.

- Gustavsbergs värdefulla ek- och tallmiljöer värnas och förstärks
- Hänsyn ska tas till biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband

## Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för Ebbalundsområdet, D148 som fick laga kraft 2005. Genomförandetiden gick ut år 2015. Detaljplanen anger bostad, arbetsplats, undervisningslokaler, handel och parkering. Den befäster byggrätter för den befintliga bebyggelsen på fastigheten Ösby 1:5, samt en byggrätt som medger en utbyggnad i en våning åt öster in på del av fastigheten Ösby 1:1.

Den äldsta byggnaden inom aktuellt planområdet – den före detta handelsboden ”Kyrkettan” – är skyddad med förbud mot rivning och förvanskning. I detaljplanen skyddas även särskild värdefulla träd och markklov krävs för fällning av lövträd med en stamdiameter större än 20 cm, mätt 1,5 m över marknivån.



Utdrag ur gällande detaljplan för Ebbalundsområdet, från år 2005.

## Kommunala program och styrdokument

### Planprogram

Ett program för detaljplan för centrala Gustavsberg godkändes år 2010. Avsikten är att arbeta vidare med planläggningen av centrala Gustavsberg i etapper, där Stadsparken pekas ut som en etapp. Programmet innehåller en ambition att bland annat stärka det centrala parkstråket och att kyrkan ska fortsatt vara ett tydligt

landmärke. Platsen längst in i Farstaviken ska tillsammans med parken utvecklas till ett sammanhållet aktivitetsstråk med publika byggnader där ytor för lek och avkoppling vävs samman med det centrala stråket genom centrala Gustavsberg. Värmdögatan öppnas för trafik men där tydliga platser skapas intill de publika byggnaderna där trafiken ska ske på gångtrafikanternas villkor.

## Grönstrukturplan

Enligt Gustavsbergs grönstrukturplan från år 2014 har ekmiljöerna i Gustavsberg ett mycket stort regionalt intresse för naturvård, landskapsbild och kulturmiljön. Enligt grönstrukturplanen ska de befintliga ekarna i centrala delar fortsatt bevaras och vara synliga i stads- och landskapsrummet.

## Inriktningsbeslut för planering av centrala Gustavsberg (2008)

Kommunfullmäktige beslutade år 2008 om 17 utgångspunkter för utvecklingen av Gustavsberg. Nedanstående utgångspunkter är av relevans för aktuell detaljplan.

- Gustavsberg bebyggelse utgör till stora delar ett rikt kulturarv att känna stolthet för, att aktivt vårda och bygga vidare på. Orten ska även i framtiden vara känd för hög klass på arkitektur och design. Begreppet ”Stad i park” ska beaktas i planeringen.
- Gustavsberg ska vara en modern, allsidig och trivsamt tätort med ett riktigt och varierat utbud av bostäder, utbildning, kultur, fritidsaktiviteter, handel, kontor med mera.
- Gustavsbergs utveckling ska präglas av ett energi-, miljö- och klimatanpassat byggande, så att en långsiktigt hållbar utveckling och målet om en god bebyggd miljö främjas, med beaktande av den regionala grönstrukturen.

## Inriktning för planering av centrala Gustavsberg

Kommunfullmäktige beslutade år 2010 en viljeinriktning för centrala Gustavsberg. Den fördjupade inriktningen angav ett antal mål och ledstjärnor, varav nedanstående bedöms vara relevanta för aktuell detaljplan.

- Gustavsberg ska i framtiden vara känt för hög klass på arkitektur och design.
- Bebyggelsen ska vara ekologiskt hållbar och varierad i material, skala, gestaltning och upplåtelseform.
- Tydliga stråk och entréer ska åstadkommas.

- Området ska vara tryggt och säkert att vistas och röra sig i.
- Arbeta för att begränsa buller vid källan.
- Byggnader av kulturhistoriskt värde bör bevaras och framhävas i stadsbilden.
- Viktiga identitetsbärare i området bör bevaras

## Inriktningsbeslut för stadsgatunätet (2015)

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade 2015-03-25 om trafikprincip för stadsgatunätet, som ingår i den angränsande detaljplanen för Stadsparken.

Stadsgatunätet innebär bland annat att den idag stängda Värmdögatan öppnas för trafik mellan Gamla Skärgårdsvägen och centrum.

## Arkitekturprogram för kommunens centrumområden

År 2022 antogs ett arkitekturprogram för Värmdö kommuns centrumområden. Där beskrivs karaktärer och ett antal strategier för respektive centrumområde för att nå målet om en god arkitektur och stärkt identitet. De övergripande riktlinjerna för arkitekturen är indelade under fyra teman och kan sammanfattas enligt nedan:

- **Platsen:** Arkitekturen ska stärka Värmdös identitet, landskap och kulturhistoria
- **Funktionen:** Arkitekturen ska främja möten och ge en känsla av tillhörighet
- **Byggnaden:** Arkitekturen ska ha ett formspråk med hög kvalitet
- **Tiden:** Arkitekturen ska åldras hållbart och värdigt

## Planförutsättningar enligt miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. De ändamål som föreslås bedöms vara väl lämpade utifrån beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna som redovisas i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

### Riksintresse för kulturmiljövården (3 kap MB)

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, vilket **motiveras** enligt följande:

*”Bruksambälle med industriell verksamhet från tidigt 1800-tal till 1970-talet och det sambälle detta skapat, framför allt präglad av 1800-talets patriarkaliska industrisambälle och 1900-talets moderna bruks- och mönstersambälle enligt Kooperativa förbundets (KF) och KF:s arkitektkontors vision.”*

Som **uttryck** för riksintresset anger Riksantikvarieämbetet ett antal miljöer och byggnader i Gustavsberg. De uttryck som är relevanta för denna detaljplan bedöms vara kyrkan, de norra bruksgatorna och Kyrkettan som ursprungligen var handelsbod och senare bruksortens första konsumbutik. Utdrag ur riksintressets uttryck som bedöms vara relevanta för aktuell detaljplan listas nedan.

- *Gustavsbergs kyrka och kommunalhuset som fritt liggande landmärken med visuella samband däremellan.*
- *De norra och södra bruksgatorna från 1800-talets senare hälft till tidigt 1900-tal, företrädesvis belägna i mindre dalgångar och på lägre höjder. De äldsta gatornas strikt raka sträckningar med regelbundet placerade bostadshus samt det tidiga 1900-talets mjukt formade gatunät med fritt placerade bostadshus. Alléerna och de grönskande trädgårdarna med plats för odling samt tomternas förgårdsmark med planteringar och olika traditioner av tomtavgränsningar. Inslagen av bevarad natur inom och mellan områdena. Bostadshusens enbetygiga volymer, utformning, material och färgsättning inom respektive bebyggelsegrupp i enlighet med rådande arkitekturströmningar. De enligt KF:s restaureringsidéer moderniserade fasaderna i trä och tegel, ibland med delvis bevarad 1800-talsdekor.*
- *De gemensamma byggnaderna och anläggningarna så som kyrkan, frikyrkorna,*

*begravningsplatserna, skolorna, vattenverket, badhuset, tvättstugorna, handelsboden, konsumbutikerna, värdsbuset och förlossningsbhemmet. Det runda kommunalhuset från 1954.*

## Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)

### Buller

Området planeras att nyttjas för samlingslokaler, bland annat för en öppen förskola. Detaljplanen bedöms klara Naturvårdsverkets riktvärden för buller från vägtrafik på ny skolgård. Detta redovisas närmare i stycket om planförslaget nedan.

### Vattenkvalitet

Farstaviken är recipient för planområdet, det är en havsvik som har förbindelse med Baggensfjärden, Östersjön, via ett smalt sund. Enligt den senaste statusbedömningen har Baggensfjärden en måttlig ekologisk status (VISS, 2023-05-02). Statusklassningen baseras på bl.a. särskilt förorenande ämnen som koppar samt biologiska kvalitetsfaktorer som klorofyll och växtplankton som alla visar på måttligt status. Näringsämnen såsom kväve och fosfor och som bidrar till övergödning visar på måttlig respektive otillfredsställande status. Den kemiska statusen uppnår ej god, även om man bortser från överallt överskridande ämnen. Bedömningen av den kemiska ytvattenstatusen är gjord utifrån att kvicksilver, kadmium, bly och tributyltenn-föreningar inte uppnår god kemisk status. Baggensfjärden uppnår inte heller god status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE).

Beslutade miljökvalitetsnormer för Baggensfjärden är att den ska uppnå en god ekologisk status senast år 2039. Dock bedöms vissa åtgärder behöva genomföras till år 2027 för att uppnå god ekologisk status till år 2039. Tidsfristen till år 2027 beror på bedömningen att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Beslutad miljökvalitetsnorm för kemisk status är att Baggensfjärden ska uppnå en god kemisk ytvattenstatus. För antracen, flouranten, kadmium, bly och tributyltenn finns det en tidsfrist fram till år 2027. För PBDE och kvicksilver gäller undantag från miljökvalitetsnormen då det anses vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Dock får nuvarande halter (december 2015) inte öka.

## Utomhusluft

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luftkvalitet att överskridas någonstans i Värmdö och föreslagen detaljplan bedöms ej medföra att luftkvaliteten försämras.

## Utredning om betydande miljöpåverkan (6 kap MB)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och ett förnyat undersökningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen. Enligt undersökningen antas planens genomförande inte innebära risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Detta innebär att kommunen inte bedömer att en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver utföras.

Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och meddelade 2023-08-31 att Länsstyrelsens bedömning är att betydande miljöpåverkan inte går att utesluta. Detta då det med föreliggande underlag inte går att utesluta att detaljplanens genomförande riskerar att utlösa förbuden enligt artskyddsförordningen. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta fram en MKB och att avgränsning och omfattning ska samrådats med länsstyrelsen enligt 6 kap. 9-10 §§ MB. Motivering enligt nedan.

*”Kommunen har konstaterat att fladdermöss troligen finns i området och planerar att utföra en fladdermusinventering. Delar av planområdet har pekats ut som skyddsvärd trädmiljö av Länsstyrelsen och närområdet innehåller ett värdefullt bestånd av ekar. Eftersom framför allt ekar kan bysa arter som omfattas av artskyddsförordningen är det viktigt att kommunen samlar tillräckligt mycket information om det finns andra skyddade arter inom planområdet. Kommunen behöver därför inventera och visa att planförslaget är förenlig med artskyddet. På nuvarande underlag går det inte att utesluta att genomförandet av planen kan ha en betydande miljöpåverkan.”*

För att tillse att detaljplanens genomförande inte orsakar en negativ påverkan på fladdermöss ska planen säkerställa ett antal skyddsåtgärder. Till grund för lämpliga åtgärder för att skydda fladdermusen ligger ett artskydds-PM (Värmdö kommun, 2023). Föreslagna skyddsåtgärder har samråttats med Länsstyrelsen, som instämmer i

kommunens bedömning att åtgärderna tillgodoser artskyddet för fladdermöss. Skyddsåtgärderna regleras med planbestämmelser och i exploateringsavtalet samt med en upplysning på plankartan, se vidare under stycket ”Skyddsåtgärder skyddade arter” nedan.

## Tidigare bedömning om betydande miljöpåverkan i detaljplan för Stadsparken

Fastigheten Ösby 1:5 ingick från startbeslut till och med detaljplanesamråd i detaljplaneområde för Stadsparken, vars genomförande bedömdes riskera att medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning har gjorts för detaljplan för Stadsparken och en MKB upprättades till planens samråd. MKB:n avgränsades till följande: naturmiljö, riksintresse kulturmiljö, strandskydd, MKN vatten, buller, översvämningsrisk, närhet till farligt godsled.

Efter samråd för detaljplan för Stadsparken beslutades i KSPU (2023-02-14 § 5) att fastigheten Ösby 1:5 m.fl. (Församlingsgården Kyrkettan) ska brytas ur detaljplan för Stadsparken och fortsättningsvis bedrivs i en egen detaljplan. Utgångspunkten är att ett detaljplaneförslag för församlingsgården Kyrkettan ska ställas ut för granskning och sedan antagande. Samrådet för detaljplan för Stadsparken avses alltså att betraktas som samråd även för detaljplan för församlingsgården Kyrkettan.

Ett genomförande av detaljplanen för församlingsgården Kyrkettan bedöms inte innebära risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. De aspekter som MKB:n för detaljplan Stadsparken avgränsades till bedöms ligga utanför aktuellt planområde för församlingsgården Kyrkettan.

## Skyddade områden, strandskydd (7 kap MB)

Aktuellt planområde ligger på ett större avstånd än 100 meter från Farstaviken och berörs därför inte av strandskydd.

# Förutsättningar

## Landskapsbild

Planområdet ligger centralt i Gustavsberg och ingår delvis i en visuell bebyggelseänk mellan fabriksområdet och centrum. När man närmar sig samhället från Gamla Skärgårdsvägen annonserar planområdet tätorten i samma vy som kyrkan och de norra bruksgatorna. Kyrkettan är också delvis synlig från Gustavsbergs centrum längs Gamla Skärgårdsvägens historiska dragning in mot centrum. Kyrkan, Kyrkettan och bruksgatorna är betydande identitetsskapande element i landskapet liksom de storvuxna lövträden. Gustavsbergs lummiga karaktär med vidkroniga ekar i gaturummet, bruksgatornas alléer och solitära ädellöv på grönytorna bäddar in planområdet och bildar ett sammanhang med högt upplevelsevärde. Grönskan och naturen i och kring planområdet tillhandahåller kulturella ekosystemtjänster i form av attraktiva miljöer, kulturarv och lokal identitet.



*Vy över planområdet sett från infartsvägen till Gustavsberg i väster respektive från Värmdögatan i öster.*



*Vy över planområdet sett från bruksgatan Grindstugatan respektive sett från söder på Gamla Skärgårdsvägen.*



## Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med en tvåplansbyggnad i rött tegel från år 1889, som ursprungligen använts som handelsbod och konsumbutik. Huset är tillbyggt norrut med två byggnadsvolymer i ett våningsplan med källare med fasader av rött tegel respektive röda träfasader. Tillbyggnaderna uppfördes på 1950- och 60-talet som möbelvaruhus under den tid då byggnaden användes som konsumbutik. 1999 byggdes husen om för att inrymma en församlingsgård.



*Befintlig bebyggelse utgörs av den ursprungliga handelsboden, så kallad Kyrkettan i två plan med senare tillbyggnader i en våning.*

Den äldsta byggnaden – Kyrkettan – inrymmer församlingsexpedition och tillbyggnaden innehåller församlingsgårdens publika lokaler med verksamheter som till exempel öppen förskola, körer, barn- och ungdomsverksamhet, soppluncher samt kyrkkaffe.

Gustavsbergs kyrka ligger på höjden söder om Värmdögatan intill planområdet. Norr om planområdet ligger bruksgatorna Grindstugatan och Värmdögatan.

## Kulturmiljö

### Handelsboden med tillbyggnader, "Konsumettan", "Kyrkettan"

Kyrkettan uppfördes år 1889 efter ritningar av W Steinholz och har haft en central roll i brukssamhället som fabriken handelsbod, "Bolagsboden", inom Gustavsbergs konsumtionsförening. Efter att Kooperativa förbundet köpt porslinsfabriken år 1937 blev byggnaden samhällets första konsumbutik "Konsumettan". Byggnaden byggdes ut vid flera tillfällen i takt med att verksamheten förändrades. På 1950-talet med snabbköp och bensinstation, vilka idag är rivna. År 1963 byggdes en ny tillbyggnad i trä, innehållande KF:s möbelbutik verksam fram till 1992 och trädgårdsbutik till och med 1998.

Den ursprungliga byggnaden är en tidstypisk tegelbyggnad och har både ett högt samhällshistoriskt och kulturhistoriskt värde.



*Konsumettan, 1950-tal och befintlig tillbyggnad, Möbeldomus, 1960-tal. Fotografier från digitalt museum Värmdö kommun.*



*Konsumettan idag.*

I kommunens inventering av riksintresset (Sweco 2018-12-21) har Kyrkettan en blåklassning: *Mycket högt kulturhistoriskt värde*. I inventeringen identifieras följande karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Byggnadens volym och takform
- Svartmålad sockel av tegel
- Fasad av ojämnt bränt rött tegel med fönsteromfattningar, gördelgesims och takfot i gult tegel
- Fasadkulör – rött tegel, ljusgröna byggnadsdetaljer
- Fönstersättningen och fönsterstorlek med tvåluftfönster med tre rutor i varje luft, fönsterbleck
- Dörrar med indelning och glasade partier
- Utskjutande takfot med snidade takfotstassar

## Närområdet

Planområdet är en del i brukssamhällets tidigaste centrumbildning med bageri, tvätteri, handelsboden och värdshus. Kyrkan, bruksgatorna Grindstugatan och Värmdögatan ligger i direkt anslutning till planområdet. Öster om planområdet ligger Kyrkstallet i en park med storvuxna ekar och lekplats. Strax väster om planområdet ligger förskolan Blomkulan i en byggnad uppförd år 1872, och som 1942 byggdes om till det första daghemmet öster om Danvikstull.

## Gustavsbergs kyrka

Kyrkan är ett centralt landmärke i Gustavsberg med sin placering högt på en kulle och markerar även brukssamhällets historiska centrum. Kyrkan är uppförd 1906 och ritad av Gustaf Améen på uppdrag av porslinsfabrikens ägare Wilhelm Odelberg. Utformningen har hämtat inspiration från äldre epokers arkitektur med drag av nygotik, medeltida baltisk tegelgotik och jugend. Det gula chamotteteglet och de glaserade takpannorna är återkommande material för byggnader från samma tid i Gustavsberg. Byggnaden har sedan den uppfördes haft en solitär roll och den närmast angränsande byggnaden är Konsumettan. Kyrkan visar på Gustavsbergs utveckling från endast industri till ett brukssamhälle.

Kyrkan är ett kyrkligt kulturminne i enlighet med 4 kap. kulturmiljölagen. Enligt översiktsplanen gäller stor restriktivitet för ny bebyggelse i anslutning till kyrkomiljöer och det är därmed olämpligt med ny bebyggelse i kyrkans absoluta närhet.

## Bruksgatorna Grindstugatan och Värmdögatan

De norra bruksgatorna är ett av Gustavsbergs mer värdefulla områden sett ur kulturhistoriskt perspektiv. Husen vid Grindstugatan (1870-tal) och Värmdögatan (1880-tal) är en del av Gustavsbergs äldsta bevarade bostadshus för fabriken anställda. Bruksgatornas hus är uppförda på initiativ av Wilhelm Odelberg som fåfamiljshus, ovanligt rymliga och funktionella för sin tid och var avsedda för fabriken yrkesskickliga anställda. Bostadshusen är uppförda i en till en och en halv våning, placerade i rätta led i enlighet med traditionell brukskaraktär och med stora tomter för odling och fruktträdgård. I och med de norra bruksgatorna skapades uppdelningen av bruksorten i ett bostadsområde och i ett industriområde. Bostäderna längs bruksgatan är en viktig del av den bostadssociala utvecklingen inom Gustavsberg och de är fortfarande mycket enhetliga. Gaturummet upplevs inbäddat av växtlighet.

## Riksintressets uttryck och läsbarhet idag

### Gustavsbergs kyrka och kommunalhuset

Gustavsbergs kyrka och runda huset har en särskild roll som landmärken inom riksintresset och har ett starkt visuellt samband med varandra. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgör den enda egentliga bebyggelsen i kyrkans direkta närhet, men genom att Värmdögatan löper mellan kyrkan och den befintliga bebyggelsen finns det ett visst avstånd till kyrkotomten och kyrkan.

Församlingsgårdens bebyggelse är inte tydligt urskiljbar på ett längre avstånd och bidrar tillsammans med de närliggande bruksgatorna till intrycket av en sammanhållen bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen är dold från flera lägen inom riksintresset, särskilt från Farstavikens södra strand, och har en underordnad karaktär jämfört med kyrkan.

### De äldsta bruksgatorna och grönskan

Grindstugatan är ett representativt exempel för riksintressets uttryck då den har fortfarande kvar sin ursprungliga struktur och en påtagligt enhetlig karaktär.

I gatans södra del, närmast Gamla Skärgårdsvägen och planområdet, är den enhetliga karaktären inte lika tydlig, bland annat då det delvis saknas storvuxna alléträd. En

mindre, kuperad grönyta med två stora träd avskärmar Grindstugatan något från bebyggelsen inom planområdet. Den gröna karaktären inom planområdet ansluter till gatubilden längs Grindstugatan, men har mer karaktären av ett generellt skärgårdslandskap med tunna växtlager och berg i dagen. Planområdets grönstruktur har därmed mer karaktären av bevarad naturmark som omgärdar bruksgatorna, än att vara en del av Grindstugatans grönstruktur. Bebyggelsemässigt har planområdet en avvikande karaktär jämfört med Grindstugatan och kan inte ses som en del av bruksgatornas bebyggelsestruktur.

## De gemensamma byggnaderna

Gemensamma byggnader och anläggningar inom Gustavsberg visar på samhällsbygget runt fabriken, under såväl på 1800- som 1900-talet. Konsumettan utgör en hörnsten i de gemensamma byggnaderna, eftersom byggnaden var central för arbetarnas vardagliga liv och den representerar ortens utveckling från det sena 1800-talet till perioden av 1900-talet under KF:s ledning. Byggnadens volym och fasader samt läget mot Värmdögatan är viktiga för läsbarheten av byggnaden. Byggnaden har arkitektoniskt tydligast koppling till det äldre brukssamhället. Byggnaden har också en tydlig miljömässig koppling till Gustavsbergs kyrka genom tegelfasaderna. Byggnaderna bildar tillsammans en småskalig bebyggelsegrupp. Konsumettan användes också under 1900-talet och därför blivit en symbolbyggnad för de kooperativa idéerna som präglade Gustavsberg. Möbelbutiken ger en läsbarhet till Konsumettans kontinuitetsvärde och stärker kopplingen till KF-perioden. Byggnaden har bibehållit en fönstersättning som är karaktäristisk för en butiklokal.

Det är väsentlig för bedömning att förstå Konsumettan och möbelbutiken i relation till andra gemensamma byggnader som kan berätta samma historia inom riksintresset. Inom riksintresset visar Konsumettan tillsammans med andra konsumbutiker från 1940-, 50- och 60-talen på samhällets utveckling under KF-perioden. Under konsumtionsföreningens regi uppfördes flera konsumbutiker i Hästhagsterrassen, Grindstugårde och Mariaplan som är avläsbara som butiklokaler. Butikerna i Hästhagen och på Mariaplan har också en platsbildande funktion i gaturummet som förtydligar att de är tänkta som centrumbyggnader.

## Planområdets relevans ur riksintressesynpunkt

Inom planområdet är det framför allt uttrycket om de gemensamma byggnaderna som är läsbart. Konsumettan är en av de äldsta gemensamma byggnaderna i Gustavsberg och visar på fabriksarbetarnas villkor och vardagsliv i bruket. Byggnaden var också en central del av samhället under KF-perioden i Gustavsberg, vilket förstärks av möbelbutiken. Uttrycket representeras också genom flertalet andra byggnader i samhället, såväl konsumbutiker som andra typer av byggnader.

Gustavsbergs kyrka och Konsumettans tegelarkitektur skapar en gemensam karaktär i gaturummet. Kyrkan har en idag ganska solitär roll i gaturummet, där Konsumettan i stort sett är den enda direkt angränsande byggnaden. Konsumettan i sig självt är framför allt synlig i det direkt anslutande gaturummet, och på något längre håll längs Gamla Skärgårdsvägen.

Konsumettans lokalisering i anslutning till de norra bruksgatorna är ett viktigt funktionellt samband inom riksintresset, eftersom det tydliggör byggnadens historiska koppling till arbetarnas livsvillkor och vardagsliv. Området ligger särskilt nära Grindstugatan, som mycket väl återspeglar de bostadssociala villkoren som rådde i Gustavsberg under slutet av 1800-talet. Grönstrukturer som finns inom planområdet utgörs till viss grad av en del av skärgårdslandskapet som omgärdar bruksgatorna.

## Arkeologi, fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

## Gator och trafik

### Gatunät

Värmdögatan är en lokalgata som angörs från Gamla Skärgårdsvägen strax väster om planområdet. Den är en återvändsgata som löper mellan kyrkan och Kyrkettan, och som öster om planområdet viker av norrut mot bostadsområdet där den slutar i en vändplan. Grindstugatan angörs från Värmdögatan strax väster om planområdet och

förbinds i norr med Gamla vägen och området Höjdhagen.

Inom detaljplanarbetet för stadsparken föreslås en ombyggnad av gatorna enligt det så kallade stadsgatunätet i syfte att avhjälpa prognosticerade framkomlighetsproblem till följd av ortens befolkningsökning. Stadsgatunätet innebär att Värmdögatan kommer att förbindas med Skärgårdsvägen i Gustavsbergs centrum genom att öppna den befintliga gång- och cykelvägen genom kyrkparken för biltrafik.

## Angöring och parkering

Ösby 1:5 angörs från Värmdögatan i söder. Öster om Kyrkettan finns en personalparkering, medan besökare hänvisas till kommunens parkeringsplatser längs Värmdögatan och nedanför kyrkbacken öster om kyrkan. I Gustavsbergs centrum och i hamnen finns fler parkeringsplatser som kan nyttjas för besökare. Inlastning för leveranser sker från personalparkeringen.

## Gång- och cykeltrafik

Separerade gång- och cykelbanor finns längs Gustavsbergs allé och Gamla Skärgårdsvägen och är huvudstråken för gång- och cykeltrafik. Även längs Värmdögatan finns en cykelbana som fortsätter österut mot centrum som en gång- och cykelväg genom parken.

## Kollektivtrafik

Gustavsbergs centrum är knutpunkt för kollektivtrafiken med hållplatser för bussar till Stockholm, Värmdölandet och Ingarö.

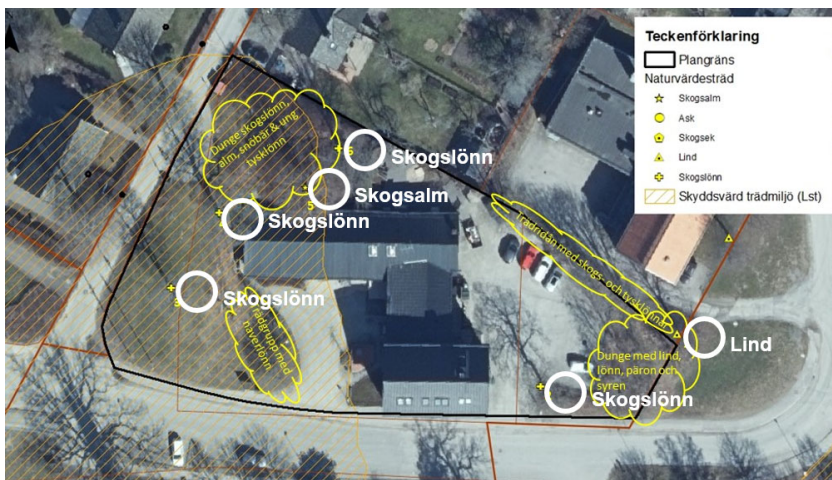
## Naturmiljö, ekosystemtjänster

### Biologisk mångfald (stödjande ekosystemtjänst)

#### Träd

Inom planområdet finns ingen formellt skyddad natur. I direkt anslutning till planområdet står dock en lind som är del av Värmdögatans allé. Lövträden inom planområdet har visst skydd i gällande detaljplan som anger krav på marklov för trädgård.

Planområdets västra del ligger inom en av Länsstyrelsen utpekad skyddsvärd trädmiljö som sträcker långt utanför detaljplaneområdet. Flera stora lövträd av arterna skogslönn, tysklönn, alm och naverlönn (en art med mycket hög risk för invasivitet) finns inom planområdet. Av dessa bedöms fem utgöra naturvärdesträd och för dessa träd samt alléträdet (lind), har en ekonomisk värdering enligt Alnarpsmodellen 2.2 genomförts (Trädkontoret 2023). Skogsalmen är klassad som akut hotad av almsjuka, vilket orsakas av svamp och som på sikt gör att almar sannolikt kommer att försvinna helt från Sverige.



Planområdet ingår i en skyddsvärd trädmiljö och här står fem naturvärdesträd samt del av ett alléträd.

## Skyddade arter

Planområdet ingår som en del av en större livsmiljö för fladdermöss. Planområdet har begränsat med värden för fladdermöss men lövträden kan vara av viss betydelse men inga håligheter har identifierats i stammarna. Det angränsar även direkt mot områden med högre värden för fladdermöss, såsom kyrkan som både i sig kan vara en livsmiljö och som har grova lövträd runtom.

## Pollinering (reglerande ekosystemtjänst)

Inom planområdet finns lönn och päronträd som utgör födokällor för pollinatörer.

## Friytor (kulturell ekosystemtjänst)

Inom planområdet finns en gräsmatta och uppvuxna träd som ger kvaliteter för



vistelse. I dagsläget används dock inte utemiljön i någon större utsträckning för lek, men sommartid används entréplatsens cafébord. Delar av planområdet är igenvuxet och svårtillgängligt. De storvuxna lövträden inom planområdet, liksom jätteeckar i närområdet är betydelsefulla element för Gustavsbergs identitet och är en del av kulturarvet.

## Geologi

Marken inom planområdet relativt plan med marknivåer mellan ca +2 och +3 m över nollplanet. Enligt SGU:s jordartskarta består marken av postglacial lera. Det är generellt grunt till berg och fasta jordar, och på vissa delar finns berg i dagen. En geoteknisk undersökning (Geogrunder, 2023) visar 0,5–1 meter djup siltig torrskorpelera över friktionsjord. Jordprover (Geoveta, 2022) har påvisat fyllnadsmassor med inslag av organiskt material, sand och lera.

## Hydrologiska förhållanden, dagvatten

Dagvatten från planområdet avrinner mot Farstaviken. Befintlig fördröjnings- eller reningsåtgärd för dagvatten är oklar. Takvatten från Kyrkettans södervända taksida leds via slutna stuprör till dagvattennätet under Värmdögatan. Den befintliga entréplatsen är hårdgjord och sluttar ner mot befintlig tillbyggnad. En dagvattenbrunn finns här för avledning, liksom på angränsande gator.

Marken inom området lutar i nordöstlig riktning och höjderna varierar mellan +9,22 och +3,99 med tomtens högsta punkt på kullens krön samt den lägsta punkten mot angränsade fastighetsgräns i tomtens östra hörn. De högre belägna delarna inom fastigheten antas ha begränsade infiltrationsmöjligheter. Infiltrationskapaciteten i marken bör utredas vidare och bekräftas vid schaktarbeten i senare skede.

För att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten ska hantering av dagvatten inom fastigheten följa Stockholms stads dagvattenstrategi. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska omhändertas i system på kvartersmark som dimensioneras för 20 mm regn och har en mer långtgående rening än sedimentation, innan avledning till dagvattennät.

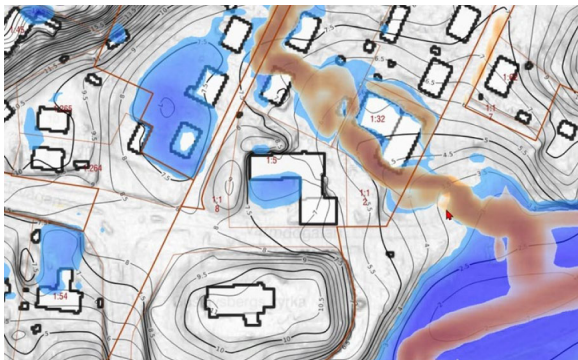
## Risk, hälsa och säkerhet

### Buller

Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från vägtrafik på skolgård, anger att delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska ha en högsta ekvivalent ljudnivå om 50 dB(A) och en maximal ljudnivå om högst 70 dB(A). Övriga vistelseytor inom gården får uppnå högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

### Översvämning

Befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet ligger ovanför + 2,7 meter över havet. Planområdet är högre beläget än omgivande tomter och ytavrinning från omgivningen riskerar därför inte att komma in på området. Översvämningsrisken inom fastigheten är därför låg. Flöden från avrinningsområdet norr om tomten leds till kyrkoparken och därefter mot Farstaviken. Den nedsänkta, befintliga, entréplatsen är hårdgjord och har viss översvämningsrisk av vatten inom tomtens egna avrinningsområde. På grund av översvämningsrisken i befintlig situation för fastigheterna norr om planområdet är det särskilt viktigt att inte förändra marken på ett sådant sätt så att mer vatten belastar omgivningen (Landskapslaget, 2023).



Kartbild som visar simulering av översvämningsrisk (Landskapslaget, 2023)

### Markföroreningar

År 2021 gjordes en inledande miljöteknisk utredning i syfte att undersöka eventuella förekomster av markföroreningar nedströms en tidigare kemtvätt (Geoveta, 2022). Vanligt förekommande föroreningar vid gamla kemtvättar är klorerade lösningsmedel varför fokus har legat på dessa. Tre av tio provpunkter som togs inom ramen för

undersökningen ligger inom planområdet, en porgasmätning och två jordprover. Några grundvattenrör kunde dock inte monteras vid tillfället.

Analysresultaten från porgasmätningen visade inga halter över referenskoncentrationerna för uppmätta klorerade lösningsmedel. Påträffade ämnen låg under eller långt under Naturvårdsverkets riktvärden för markföroreningar. Resultatet från jordprovtagningen visade inte på halter av föroreningar som överskred riktvärden för känslig markanvändning.

I en tidigare genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP, 2011) analyserades även grundvattnet, vilket visade halter av alifater, aromater, pcb och klorerade ämnen under respektive analys rapporteringsgräns. För att utesluta eventuell förorening av klorerade ämnen utfördes en analys specifikt för dessa ämnen. Analysen visar att samtliga analyserade klorerade parametrar understiger respektive ämnes rapporteringsgräns, vilka ligger långt under tillämpliga jämförvärden. Det finns således inga tecken på förorening av klorerade ämnen i grundvattnet. I grundvattenprovet kan konstateras att uppmätta halter av arsenik, kadmium och bly motsvarar låga halter enligt Naturvårdsverkets tillståndsklasser, medan zink motsvarar en måttlig halt. Samtliga halter understiger Livsmedelsverkets riktvärden samt Naturvårdsverkets haltkriterier för grundvatten.

## Farligt godstransporter

Gustavsbergs allé är sekundär transportväg för farligt gods från väg 222. Den trafikeras av transporter av farligt gods till OKQ8 och Ekvallens IP. Mängden och frekvensen av farlig gods är låg samt avståndet till transportvägen från planområdet gör att det inte bedöms medföra någon risk för planområdet.

## Radon

Uppmätt radonnivå är 26,5 kgBq/m<sup>3</sup> (Geogrund, 2023) vilket medför att marken klassas som normalradonmark. Detta innebär att ny byggnad ska byggas med radonskyddat utförande. Strålsäkerhetsmyndigheten och folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids. Radonmätning kan eventuellt krävas vid bygglovsprövning.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten ska fördröjas och renas innan det leds till kommunens ledningsnät.

Kommunen strävar efter en öppen dagvattenhantering för robusthet och för ökade möjligheter till rening.

### El- och kraftledningar

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare och elledningar ligger dragna i gator i anslutning till planområdet. En transformatorstation finns vid Värmdögatan öster om planområdet.

### Tele/data/fiber

TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar för telefoni och Stokab har ledningar för fiber i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse ansluts till befintliga teleledningar och möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till befintligt optofibernet.

### Uppvärmning

Vattenfall har ledningar för fjärrvärme i området och det finns kapacitet att ansluta ny bebyggelse. Värmecentralen ligger vid Ekobacken och eldas med biobränsle.

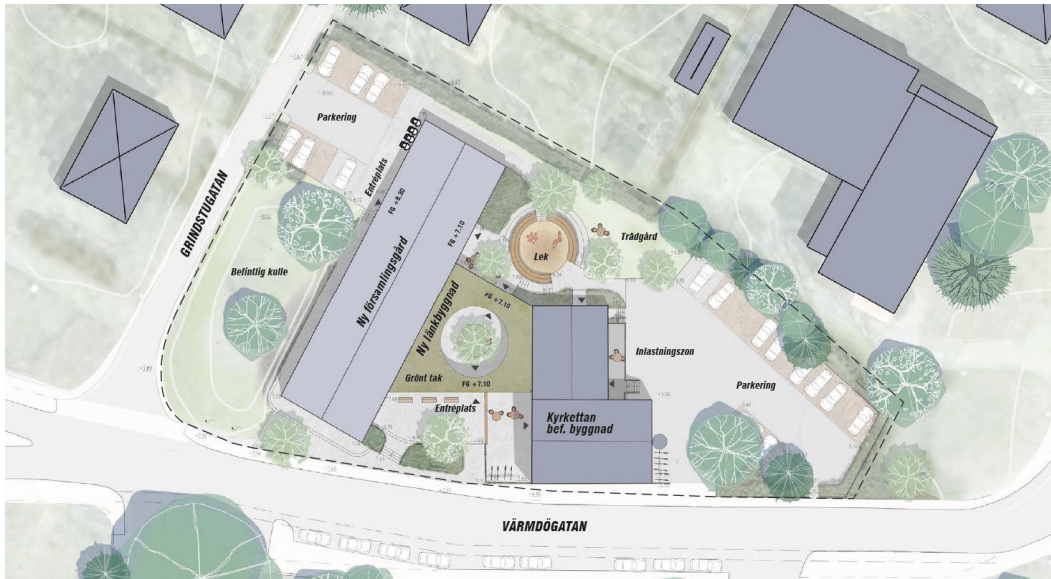
### Renhållning och återvinning

Kommunen ansvarar för insamlings av hushållsavfall och från och med 2024 även för fastighetsnära insamling av tidningar och förpackningar. Avfall ska hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter.

# Planförslag

## Bebyggelse och gestaltning

Planförslaget innebär Kyrkettan får byggas till med två volymer – en tvåvåningsbyggnad med gaveln mot Värmdögatan och en lågdel i en våning som länkar samman de två större volymerna på tomten.



*Situationsplan som visar föreslagen tillbyggnad, en tvåvåningsbyggnad i väster och en sammanlänkande enplansbyggnad med en atriumgård.*

Den större volymen placeras med en orientering i bruksgatans riktning och utformas som en långa med sadeltak – ett enkelt, stramt formspråk som återfinns hos många byggnader i närområdet. Byggnaden ska ha ett samtida uttryck och utformas som en tydligt publik och välkomnande byggnad som öppnar sig mot kyrkan och gatan.

Den låga sammanlänkande volymen får funktionen som huvudentré till församlingsgården och förbinder byggnaderna, entréplatsen mot gatan och gårdsmiljön i norr. Den utformas med uppglasade fasader och formar sig kring en rund atriumgård med plats för träd och vistelse. Ytterligare en entré till församlingsgården föreslås i långsidan mot Grindstugatan, intill en parkering.



*Fasad mot Värmdögatan i söder. Den låga sammanlänkande byggnadsvolymen inrymmer huvudentré till församlingsgården.*



*Fasad mot Grindstugatan i väster. Den gräsbeklädda kullen och sparade träd avtecknar sig mot fasaden. En parkeringsplats mot gatan inramas med en häck och ansluter på så sätt till bruksgatans gröna karaktär.*



*Fasad mot öster mot personalparkeringen. Till höger syns en häck som ska planteras mot angränsande bostadstomt i norr och som hindrar insyn från församlingsgården.*



*Fasad mot norr mot angränsande bostadshus vid Grindstugatan.*

Som fasadmaterial för de tillkommande byggnadsvolymerna föreslås tegel för att ansluta till Kyrkettan och kyrkan, därmed förstärks samhörigheten mellan de tre byggnaderna. Som takmaterial föreslås på den högre byggnaden en matt mörkgrå

falsad plåt, vilken ansluter till de för Gustavsberg typiska glaserade tegeltaken i närområdet. Takfönster och solceller förslås på taket och ska utformas så att de smälter in i takutformningen. Länkbyggnaden får ett vegetationsbeklätt, flackt tak. Entré- och fönsterpartier utförs med trädetaljer.

Fönstersättningen ska utföras med en konsekvens i fönstrens dimensioner och placering som ger byggnaden ett välkomnande och samtida uttryck. Fasaderna utsmyckas liksom Kyrkettan med ett våningsskiljande listverk, en gördellist.



*Byggnaden ska uppföras med tegelfasader och mörkt falsat plåttak.*

## Landskapsbild och kulturmiljö

Den nya tillbyggnadens utformning ska samspela med den befintliga Kyrkettan och kyrkan i material, formspråk och placering och bilda en enhet. En samtida utformning av de tillkommande byggnadsvolymerorna bidrar dock till att de olika enheterna och tidslagren i området blir tydligt urskiljbara. Utformningen av församlingsgården bygger vidare på den befintliga offentliga karaktären vid kyrkan vilken utskiljer sig från bruksgatornas tydliga identitet och bostadskaraktär. På så sätt tar den nya bebyggelsen hänsyn till miljön och bidrar till att stärka den offentliga miljön vid kyrkan.

Tillkommande bebyggelse ska respektera och fogas in i den historiska miljön.

Byggnadsvolymerorna dras in från Grindstugatan, vilket gör att husen längs bruksgatan

fortsatt kommer vara synliga i vyn söderifrån från Gustavsbergs hamn. De två storvuxna lönnarna bevaras på kullen vid korsningen, vilket ger kvaliteter för miljön. Trädkronor avspeglade mot tegelfasader är ett karaktäristiskt motiv i Gustavsberg.

Den nya tvåvåningsbyggnaden kommer att bli en tydlig del av gatubilden och vara synlig från Värmdögatan och Grindstugatan samt på lite längre håll från infartsvägen Gamla Skärgårdsvägen.



*Den nya volymen är indragen från Grindstugatan och bruksgatan är synlig söderifrån.*



*Fasadelevation som visar den nya församlingsbyggnadens möte med Grindstugatan. Byggnaden får en utformning som ansluter till Kyrkettan och kyrkan. I placering förhåller den sig till bruksgatans historiska bebyggelse.*



*Den nya tvåvåningsbyggnaden får samma höjd som Kyrkettan och vänder en välkomnande entré mot kyrkan och Värmdögatan.*



*Tillkommande bebyggelse ska underordna sig kyrkan i höjd, utbredning och utformning.*



Tvåvåningsbyggnaden ges samma nockhöjd och takvinkel som den ursprungliga Kyrkettan och underordnar sig tydligt kyrkan i både höjd, utbredning och utformning. Byggnadernas utformning, placering och storlek regleras i detaljplanen för att säkerställa en gestaltning som ska bidra positivt till miljön.

Den befintliga handelsboden Kyrkettan skyddas mot rivning och förvanskning.

## Friytor och utemiljö

Byggnadsvolymernas placering bildar tre rum för vistelse av olika karaktär - en entréplats mot gatan, en trädgård mot norr samt en stillsam atriumgård i den nya länkbyggnaden.

Entréplatsen mot söder ska utformas som en publik och välkomnande plats med sittplatser, ett identitetsskapande så kallande vårdträd och markbeläggning av smågatsten. En gång längs fasaden binder samman entrén i söder och den västra entrén vid parkeringen. En häckplantering kring den västra parkeringen ansluter till utformningen längs Grindstugatan som kantas med häckar och alléträd.



*Entréplatsen vänder sig mot kyrkan och utformas som en publik och välkomnande plats.*

Norr om församlingsbyggnaden planeras för en gård för verksamheten. Markbeläggning föreslås liksom på entréplatsen vara smågatsten. I trädgården

föreslås gångar, planteringar och sitttytor samt en lekplats och en plats för samling. Trädgården ska utformas så att den kan användas för verksamheten i lokalerna.



*Föreslagen gestaltning av församlingsgårdens trädgård med plats för lek och samvaro.*

Viss schaktning behöver ske i berget på kullen väster om byggnaden för att få ett samspel mellan byggnad och mark. Bergskärningen ska tas omhand på ett sätt så att marknivåerna möter varandra på ett väl gestaltat sätt. I schaktningen ska säkerställas att träden kan bevaras. Åt norr kommer en berghäll sprängas bort för att ge plats åt den nya byggnaden.



*Kullen behöver schaktas för att ge plats till den nya byggnaden på ett bra sätt. Kullen och de storvuxna lönnarna kommer att avteckna sig mot tegelfasaden.*

## Planbestämmelser

Hänvisning till plan- och bygglagen (PBL (2010:900)) inom parentes nedan.

Planområdets användning regleras med användningsbestämmelse för besöksanläggning församlingsgård (R<sub>1</sub>).

Byggrätternas storlek regleras med egenskapsgränser (4 kap. 11 § 1 st). Byggrätterna begränsas i höjd med planbestämmelser om högsta nockhöjd över angivet nollplan (h<sub>1</sub>, h<sub>2</sub>, h<sub>3</sub>) (4 kap. 16 § 1 st.). Utöver detta regleras att takvinkel på den tillkommande tvåplansbyggnaden ska vara mellan 30 och 35 grader (o<sub>1</sub>) (4 kap. 16§) samt att takkupor inte får uppföras (f<sub>1</sub>) (4 kap. 16§).

Handelsboden Kyrkettan skyddas från rivning och förvanskning (4 kap. 16 §) med följande bestämmelser:

- r<sub>1</sub> – Byggnad får inte rivas.
- q<sub>1</sub> – Byggnaden omfattas av 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Följande karaktärsdrag och detaljer ska bevaras: byggnadens karaktärsdrag i volym och takform, bemålad sockel av tegel, fasad av ojämt bränt rött tegel och detaljer av gult tegel, färgsättning med ljusgröna detaljer i fönster- och dörrpartier, fönstersättning och fönsterstorlek med tvåluftfönster med tre rutor i varje luft samt fönsterbleck, dörrar med indelning och glasade partier, utskjutande takfot med snidade takfotstassar samt sadeltak med enkupigt tegel.

Den nya bebyggelsen regleras med nedanstående utformningsbestämmelser (4 kap. 16§) i syfte att säkerställa att nytillkommande bebyggelse ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet och medvetet förhålla sig till platsens kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

- f<sub>1</sub> – Tak ska vara av falsad plåt med mörk kulör. Takkupor får inte uppföras.
- f<sub>2</sub> – Byggnadens fasader ska utföras med tegel i en ljus kulör. Eventuella skarvar i fasader ska undvikas eller utföras så att de inte är synliga. Detaljer kring entrédörrar och fönster på sockelvåning ska utföras med trä.
- f<sub>3</sub> – Skarvar i fasad ska undvikas eller utföras så att de inte är synliga. Detaljer kring fönster och entrédörrar ska utföras i trä.

Vegetation skyddas från fällning genom följande bestämmelser:

- $n_1$  – Markens höjd får inte ändras och marken får inte hårdgöras, i syfte att skydda trädens rötter, (4 kap 10 §)
- $n_2$  – Skyddsvärt träd som ska bevaras. Trädet får endast avverkas om det utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fälls ska återplantering ske med träd av samma art och med en stamdiameter om minst 15 cm. (4 kap 10 §)
- Marklov krävs även för trädfällning. (4 kap 15 §)
- Marklov krävs även för ändring av marknivå inom  $n_1$ . (4 kap 15 §)

Erforderliga ytor för dagvattenhantering säkras genom följande bestämmelser:

- Prickmark – marken får inte bebyggas.
- $n_3$  – Marken ska utföras med genomsläppligt material på minst 30 % av markytan.
- $m_1$  – Täckdike.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planförslaget är utformat för att fungera med det befintliga gatunätet och trafikföringen i närområdet. I planarbetet har det också tagits höjd för att detaljplaneområdet för församlingsgården Kyrkettan ska vara förenlig med en framtida planerade utbyggnaden av stadsgatunätet som redovisats i samrådshandlingar i detaljplan för Stadsparken.

### Angöring och parkering

Inlastning för varor möjliggörs via parkeringen i öster. Körspårsmallar visar att ytan kan utformas med plats för en nio meter lång lastbil samt 16 parkerade bilar.

Möjlighet finns till totalt 25 parkeringsplatser öster och väster om bebyggelsen. Den östra parkeringen planeras liksom idag främst för personal, medan den västra parkeringen föreslås vara för besökare. Parkeringen inom planområdet ger möjlighet att ta sig till byggnadernas entréer utan att behöva korsa en bilväg. Parkeringsplatser finns även längs den kommunala gatan Värmdögatan samt öster om kyrkan.

Om gatunätet byggs om enligt samrådsförslag för detaljplan för Stadsparken, är tanken att parkeringsplatserna längs Värmdögatan ersätts med nya parkeringsplatser längre österut längs Värmdögatan.

Parkering för cykel ordnas vid den östra parkeringen samt vid entréplatsen mot gatan.

## **Naturmiljö, ekosystemtjänster**

### Träd, biologisk mångfald (stödjande ekosystemtjänst)

Av de sex naturvärdesträd som står inom eller i direkt anslutning till planområdet kommer två – en skogsalm och en skogslönn behöva fällas för att möjliggöra ny bebyggelse. Vidare kommer en uppvuxen skogslönn samt ett flertal mindre lövträd fällas. De tre naturvärdesträd som kommer att bevaras skyddas i detaljplanen. För att avgöra om ett träd utgör en säkerhetsrisk behövs ett uttalande av en arborist. Markklovsärende som gäller trädfällning remitteras till kommunekolog.

För att stärka den biologiska mångfalden samt övriga ekosystemtjänster ska utemiljön kompletteras med plantering av träd, buskar och perenner. Inhemska arter ska väljas i första hand.

### Friytor (kulturell ekosystemtjänst)

Utemiljön i planområdet kommer i större utsträckning än idag utformas för att ge fler kvaliteter för vistelse. Gården ger ett avskärmat tryggt rum med plats för lek, och entréplatsen mot kyrkan utformas välkomnande och offentlig och blir en mötesplats i stadsrummet. Storvuxna träd i samspel med bebyggelsen kommer fortsätta prägla stadsbilden och vara en del av områdets identitet.

### Skyddsåtgärder skyddade arter

För att säkerställa att detaljplanen inte orsakar negativ påverkan på fladdermöss har ett artskydds-PM tagits fram med förslag på skyddsåtgärder. Att åtgärderna genomförs säkerställs med planbestämmelser, med en upplysning på plankartan om att området hyser skyddade arter samt genom exploateringsavtal. Med skyddsåtgärderna bedöms ingen negativ påverkan ske på fladdermöss. Detaljerad utformning av skyddsåtgärderna utformas vid framtagande av exploateringsavtalet med hjälp av sakkunnig på fladdermöss.

Nedan listas skyddsåtgärder för att säkerställa att ingen negativ påverkan sker på

fladdermöss.

- Planbestämmelser på plankartan skyddar de grövre lövträden samt markens höjd där träden står, mätt som hela kronans zon med viss marginal. Marklov krävs för fällning och kommunekolog ska remitteras i marklovsärenden.
- Utomhusbelysning ska minimeras och den armatur som sätts upp ska vara nedåtriktad med våglängd anpassad för en minimal störning enligt bästa (ekonomiskt rimliga) teknik som är tillgänglig vid genomförandeskedet. Belysning bör helt undvikas på baksidan av huset, det vill säga norr om bebyggelsen och mot de grövre lövträden. Dekorbelysning av träd eller husfasad ska heller inte tillåtas. (Regleras i exploateringsavtal.)
- Om stora fönster ska ha på den nya byggnaden kan anpassningar behövas för att minska ljusläckaget, särskilt åt norr och mot träden. Helst ska inget ljusläckage ske in mot trädkronorna. Placering av fönster på lämpligare platser än mot trädkronorna kan övervägas som skyddsåtgärd, alternativt mindre fönster. Skärm som riktar ljuset nedåt kan hjälpa i viss mån men vid mycket stora fönster är nyttan begränsad. Automatisk avstängning av ljus i rum som inte används är positivt. Bästa (ekonomiskt rimliga) teknik som är tillgänglig vid genomförandeskedet ska användas för att minska ljusstörning från byggnaden. (Regleras i exploateringsavtal.)
- De grövre lövträden behöver skyddas under byggarbetet. Länsstyrelsens broschyr Skydda träden vid arbeten behöver följas. Vidare måste rotzonen (området under kronan med viss marginal) stänglas under byggtiden för att undvika att åtgärder (grävning, förvaring av tunga saker eller maskiner, etcetera) sker där vilket är mycket skadligt för träden och kan orsaka röta som gör att träden dör efter några år. Att bara skydda stammen är verkningslöst om rötterna far illa. Om rötter ändå slits av ska de omedelbar beskäras med ren snittyta och täckas över med markduk. (Regleras i exploateringsavtal.)
- Ytor som bara består av gräsmatta kan göras om till ängar. Marken plöjs upp och blandas med sand varpå enbart inhemska ängsfrön sås i september. Fröna krattas mycket lätt ned vid sådd. Ängar genererar många insekter och är även värdefulla särskilt för pollinerande insekter. (Regleras i exploateringsavtal.)
- Fladdermusholkar sätts upp i detaljplaneområdet. (Regleras i exploateringsavtal.)

## Geologi, grundläggning

Då det är fasta jordar och inga djupa schakt planeras utföras i genomförandet av detaljplanen bedöms inga risker finnas för stabilitet eller skred.

Byggnad föreslås grundläggas med platta på mark. De lösare jordarna ned till den

fasta friktionsjorden föreslås att ersättas med packad, dränerande friktionsjord för att minska tjälrisk.

Ny byggnad ska byggas med radonskyddat utförande.

## Dagvatten - MKN och hydrologi

### Dagvattenhantering, fördröjning

Nedan redogörs för princip för hantering av dagvatten och förslag till lösningar inom planområdet. Lösningarna finns redovisade i detalj i bifogad dagvattenutredning (Landskapslaget, 2023).

### Generell dagvattenprincip

Omhändertagandet av dagvatten görs genom att leda det till växtbäddar där det fördröjs i skelettjord/luftigt bärlager för att sedan bräddas över till dagvattennätet. Tomten delas upp i fyra delområden för avvattningen för att kunna hantera dagvattnet i förhållande till byggnadernas placering och de topografiska förhållandena (entréplatsen, atriumgården, norra gården och östra parkeringen).



*Delavrinningsområden och lutningar rinnstråk inom planområdet.*

Hantering av vatten från parkeringsplatserna och logistikytan (inom delområde norra gården och östra parkeringen) renas genom ytinfiltration och genom brunnar med sandfilter för att kunna hantera miljöfarliga ämnen och oljespill. Dagvatten från de andra två delområdena saknar trafikytor och beräknas därför inte behöva några

speciella reningsåtgärder.

## Fördröjningsbehov

Beräkningar har gjorts för att ta fram erforderlig fördröjning av dagvatten inom respektive delområde. För beräkningsmodell, olika parametrar och antaganden för delområden, se dagvattenhantering (Landskapslaget, 2023). Genom att fördela dagvattenhanteringen i olika områden och inflöden i olika delanläggningar så minskar belastningen på de enskilda fördröjningszonerna och behovet av fördröjning i skelettjordsmagasin minskar även något.

Beräkningarna visar att totalt **51 kubikmeter vatten** behöver fördröjas inom planområdet. För att klara detta krävs totalt inom planområdet ytor om cirka **300 kvadratmeter skelettjord** med olika djup och **cirka 400 kvadratmeter gräsarmering** på parkeringsytor. Detta ytbehov säkras i detaljplanen.

## Entréplatsen

Dagvatten inom detta delavrinningsområde rinner via marklutning och anlagda rännदार till växtbäddar med trädplanteringar. Entréplatsen framför länkbyggnaden är nedsänkt och de nedsänkta växtbäddarna tar därför emot dagvatten från både tomtens anslutning mot Värmdögatan och den hårdgjorda entréytan samt delar av takvattnet från församlingsgårdens och Kyrketan.

- Fördröjningsbehov: 13 m<sup>3</sup> vatten.
- Ytbehov: **62 m<sup>2</sup> skelettjord** (0,7 m djup)

## Atriumgården

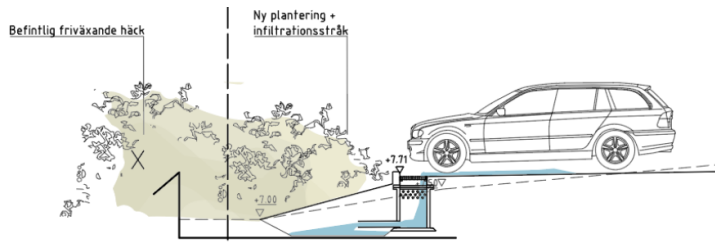
Länkbyggnadens anläggs med grönt tak med ett djupare substrat som kan planteras med örtartad vegetation av inhemsk karaktär. Överskottsvatten leds till en växtbädd med skelettjordsmagasin i atriumgården och blir en viktig källa till bevattning av gårdens träd. För att minska risken för skador på byggnaderna bräddas skelettjorden, via ledning, till tomtens norra sida.

- Fördröjningsbehov: 5 m<sup>3</sup> vatten.
- Ytbehov: **26 m<sup>2</sup> skelettjord** (0,65 m djup)



## Norra gården och parkering i väster

Parkeringsplatserna är belagda med gräsarmering som fylls upp delvis med sand för att kunna rena vattnet innan det via brunnar leds vidare i anläggningen. Avrinningen från parkeringsytorna sker sedan åt sydost via ett infiltrationsstråk längs med tomtens norra gräns. och avleds genom brunnar till infiltrationsstråket.



*Principlösning för rening av trafikvatten.*

Takytorna avvattnas mot växtbäddar och sedan ytligt mot en grönyta med skelettjord som fördröjer dagvattnet. När skelettjordsvolymen uppnår full kapacitet bräddas dagvatten över, ytligt, till avrinningsområdet östra parkeringen.

- Fördröjningsbehov: 19 m<sup>3</sup> vatten.
- Ytbehov: **160 m<sup>2</sup> skelettjord** (0,4 m djup), **132 m<sup>2</sup> gräsarmering**, **101 m<sup>2</sup> infiltrationsstråk**

## Östra parkeringen

Ytorna består till störst del av asfalt för att klara av slitaget. Gräsarmering anläggs för parkeringsfickorna med sandfilter som renar vattnet. Ytorna bräddas sedan över till skelettjordsanläggning för fördröjning och sedan till befintligt dagvattennät.

- Fördröjningsbehov: 14 m<sup>3</sup> vatten.
- Ytbehov: **50 m<sup>2</sup> skelettjord** (0,8 m djup), **253 m<sup>2</sup> gräsarmering**

## Översvämningsrisk, höjdsättning

Höjdsättningen utformas med lutning från byggnader och mot lågpunkter så att vatten vid extremregn kan ta säkra avrinningsvägar till omkringliggande gator för att undvika översvämning och skada på byggnader eller infrastruktur på och kring tomten. Vattnet leds via de olika lokala avrinningsmodellerna mot sydöst för att inte belasta tomterna norr om fastigheten där det större avrinningsstråket går idag, se flödespilar i bilden. Det är viktigt att det avskärmande diket/infiltrationsstråket

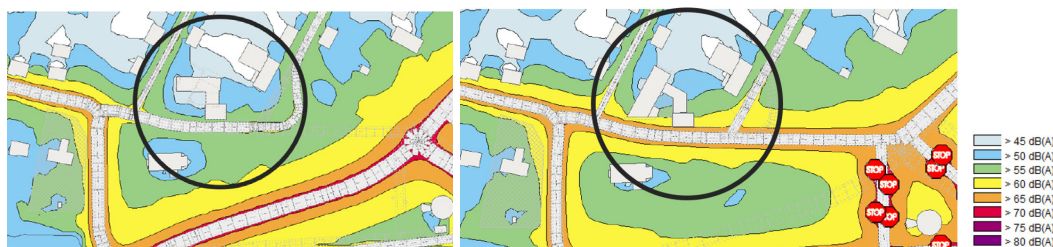
anläggs längs med den norra tomtgränsen, på så sätt att det inte belastar området ytterligare vid stora skyfall. Infiltrationskapaciteten i marken bör utredas vidare och bekräftas vid schaktarbeten i nästa skede.

## Risk, hälsa och säkerhet

### Buller

Gården för den öppna förskolan placeras i norra delen av planområdet. Med en byggnad som skärmar av gården från gatan bedöms den inte störas av trafikbuller och Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från vägtrafik på skolgård bedöms klaras med god marginal. Föreslagen detaljplan bedöms ej heller medföra att bullernivåerna försämras i så hög grad att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Som underlag för bedömningen redovisas nedan utdrag ur en bullerutredning som togs fram inom planarbetet för Stadsparken (Sweco 2019-06-20), med beräkningar på ljudnivåer från vägtrafik för två scenarier med uppräknade trafikmängder för prognosår 2050 – ett nollalternativ med befintlig gatustruktur och ett scenario där det i detaljplan Stadsparken föreslagna gatunätet är utbyggt. Enligt nollalternativet som föreliggande planförslag för församlinggården Kyrkettan ska förhålla sig till, blir de ekvivalenta ljudnivåerna under 55 dB(A) på fasad inom planområdet, med undantag för fasad närmast Värmdögatan där ljudnivåer uppgår till högst 60 dB(A) (se figur nedan, där dagens bebyggelsestruktur redovisas). I ett utbyggt gatunät i Stadsparken blir de ekvivalenta ljudnivåerna mellan 50–65 dB(A) och de maximala ljudnivåerna mellan 60–85 dB(A) i planområdet (se figur nedan där en alternativ bebyggelsestruktur redovisas).



*Ekvivalent ljudnivå för nollalternativ till vänster och med utbyggt stadsgatunät till höger, prognosår 2050.*

## Markföroreningar

Planerad markanvändning med samlingslokal och gård motsvarar känslig markanvändning, KM. Människor kan exponeras vid vistelse inom undersökningsområdet genom direkt intag av jord via munnen, hudkontakt samt inandning av damm och ånga. Resultatet från jordprovtagningen visade inte på halter av föroreningar som överskred riktvärden för känslig markanvändning, KM. saneringsåtgärder bedöms därför inte bli aktuella. Den yta som planeras för gård är dock bebyggd idag, varför ytterligare provtagningar behöver göras i planens genomförande. Resultaten från underökningen kan ge till åtgärdsbehov.

Misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste anmälas till kommunens tillsynsmyndighet.

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Ny bebyggelse ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar. Dagvatten fördröjs och renas innan det leds till kommunens ledningsnät och slutligen släpps ut i Farstaviken.

### Värme

Ny bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet.

### El

Bebyggelsen ansluter till elledningsnätet.

### Tele och opto

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningar för tele och optofiber.

### Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter. Plats för hämtning och uppställning av kärl för hushållsavfall, matavfall och sortering finns på parkeringen öster om byggnaden.

## Planens konsekvenser

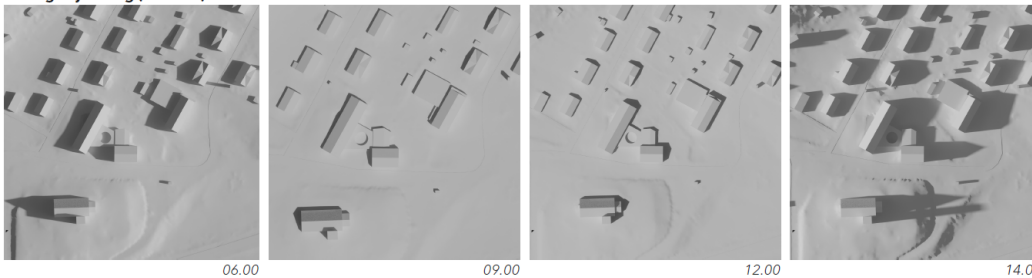
### Konsekvenser för miljön; landskapsbild och bebyggelse

Sett från infarten till Gustavsberg från gamla Skärgårdsvägen samt från den småskaliga bruksmiljön på Grindstugatan, bedöms detaljplanens genomförande göra stor påverkan på landskapsbilden i närområdet. Det är framför allt den nya församlingsbyggnaden som bedöms utgöra påverkan, men till viss del även genom att två lövträd bakom befintlig byggnad behöver fällas för att ge plats för den nya byggnaden.

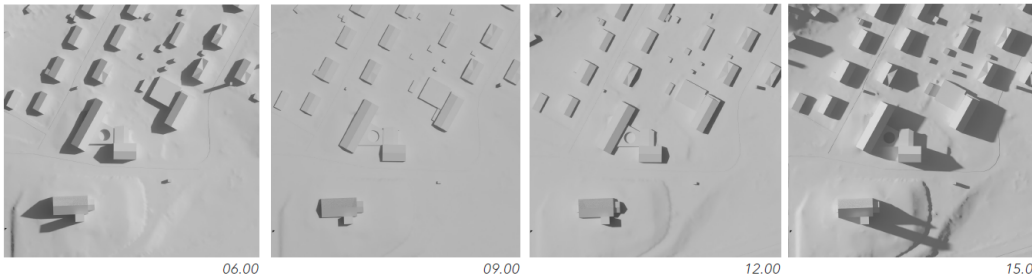
Den nya byggnaden är högre än den befintliga tillbyggnaden, samma höjd som den äldre handelsboden "Kyrkettan". Den underordnar sig dock tydligt kyrkan i både höjd, utbredning och utformning. Vyn över kyrkan från Grindstugatan påverkas, då en del av kyrkan kommer skymmas av den nya tillbyggnaden. Hela kyrkan blir dock synlig i vyn närmre den korsande Värmdögatan.

Från fastighetsgräns till den nya byggnaden är avståndet fem meter och det är drygt tio meter till fasad på närmsta bostadshus vid Grindstugatan i norr. Solstudier visar på en påverkan på solförhållanden på bostadstomten.

Vårdagsutjämning (20 mars) UTC +1



Sommarsolstånd (21 juni) UTC +2



*Solstudie visar på påverkan av skuggning på bostadstomten i norr under eftermiddagar under vinterhalvåret.*

Eftermiddagar höst, vinter och vår orsakar den nya byggnaden skuggning på den sydöstra delen av tomten. Det närmaste bostadshusets fasad, entréplats eller uteplats på terrass bedöms inte skuggas. Två storvuxna träd nära fastighetsgränsen i norr och som ger viss skugga kommer fällas. Skuggan kommer på så sätt ersättas av skuggan av ett hus, vilket självfallet skiljer sig från en lövskugga.

På gavelfasaden som vetter mot den närmaste bostadstomten kommer fönster endast placeras på bottenvåningen och insyn undviks genom en häck vid fastighetsgräns. Planens genomförande bedöms ge viss påverkan på närliggande bostad, men inte i en sådan utsträckning som inte kan antas tålas i en tätort.

## **Konsekvenser för miljön; kulturmiljö**

Planförslaget bedöms delvis medföra positiva konsekvenser för områdets kulturmiljövården i stort. Kyrkettan har en offentlig karaktär och det förstärker funktionen av kommunens centralort, maktcentra och brukssamhällets nav. En ny tillbyggnad till församlingsgården som ges en publik användning och tydligt offentlig utformning kan bidra till att platsens karaktär som historiskt samhällscentrum stärks. Den nya tillbyggnaden utformas för att anpassas till kyrkan samt Kyrkettan i material, form och placering genom att den byggs samman med den gamla handelsboden – men i övrigt ges en tydligt samtida arkitektur. Orienteringen förhåller sig till hur bruksgatans hus är placerade.

Den gamla handelsboden, ”Kyrkettan” som än idag återspeglar områdets historiska kontinuitet som Gustavsbergs samhällscentrum, får genom detaljplanen ett utökat skydd. Detta medför att den fortsatt kan stödja en historisk läsbarhet av områdets bebyggda utveckling och vara en del av kulturmiljöns karaktärsdrag. Storvuxna träd med vikt för kulturmiljö och identitet skyddas och bevaras i detaljplanen.

## **Konsekvenser på riksintresse för kulturmiljövården**

Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra påtaglig skada på riksintresset, men bedöms på grund av den negativa påverkan på uttrycket ”de gemensamma byggnaderna” medföra viss skada på riksintresset. Detta gäller särskilt läsbarheten av KF-perioden och de gemensamma byggnader som tillfogades samhället då. Genom att Konsumettans tillbyggnader från andra halvan av 1900-talet rivs minskar

läsbarheten av uttrycket ”gemensamma byggnader” i sin helhet. Men funktionen som möbelvaruhus får ses som en typ av sällanköpshandel. Därför är betydelsen av den byggnadsdel som avses att rivras lägre i relation till förståelsen av KF-epoken och Thunolles (Olofs Thunström, KF:s arkitektkontor) planeringsideal än de lokala konsumbutiker som finns i övriga delar av samhället. Funktionen i dessa butiker som dagligvarubutiker, gav dem en större betydelse i samhällsbygget och funktionen i bruksorten.

Läsbarheten av Konsumettan som konsumbutik kan försvåras genom en stor byggnadsvolym i sin direkta närhet. Det kommer dock vara tydligt att de är uppförda vid olika tillfällen. Genom att kyrkettan får stärkt skydd i planförslaget kommer förståelsen av platsen som ett historiskt samhällscentrum att kvarstå. Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada eftersom uttrycket förblir läsbart i riksintresset som helhet. Detta genom byggnader av liknande byggnadskarakter som möbelbutiken som finns kvar inom riksintresset och berättar om samma del av samhällets historia. Det finns även goda möjligheter att kompensera för den skada som ändå kan uppstå genom att informera om platsens bebyggelsehistoria med informationsskyltar som berättar om de olika verksamheter som under olika epoker funnits på platsen.

Kyrkans roll som landmärke bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Kyrkan ligger tydligt avskild från planområdet och på en höjd, vilket gör att den även fortsatt kommer utmärka sig som landmärke och dominerande byggnad i gaturummet. Det immateriella värdet av kyrkan som landmärke stärks till viss del genom att församlingshemmet ges möjlighet att stärka sin verksamhet i sin placering i det historiska centrumområdet.

Uttrycken för de äldsta bruksgatorna kommer fortsatt vara läsbara i riksintresset. Den nya byggnadsvolymen och parkeringsplatsen inverkar dock på Grindstugatans enhetliga och utpräglade bostadskarakter, vilket blir mest påtagligt vid gatans entré i söder. Planförslaget bedöms dock inte leda till skada på uttrycket eftersom den nya byggnadsvolymen kommer läsas samman med kyrkettan och kyrkan. Dessutom skiljer den sig i placering från Grindstugatans hus och gatans centrala beståndsdelar förblir intakta.

## Konsekvenser för naturmiljö

Två grova ädellövträd och flera uppvuxna lövträd kommer att fällas. Planförslaget bedöms därmed medföra enbart små negativa konsekvenser för naturmiljön.

## Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och buller.

## Konsekvenser för näringslivet

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på näringslivet.

## Konsekvenser för medborgarna

### Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad risk för översvämning och skada på bebyggelse eller infrastruktur. Ett genomförande av planen bedöms inte ge upphov till bullerstörning på omgivningen, och riktlinjer för buller i verksamhetens uteplats bedöms uppnås. Angöring och trafikmiljöer bedöms kunna utformas på ett sätt att de inte ger upphov till en osäker trafikmiljö för barn och vuxna.

### Sociala konsekvenser

Planens genomförande bedöms ge positiva sociala konsekvenser för utveckling av en viktig mötesplats och samhällsfunktion. Verksamhetens fokus är social verksamhet och vänder sig till alla grupper i samhället. Församlingsgården ger möjlighet till samvaro vid såväl högtider som i vardagen i livets alla skeden. Detaljplanen ger möjlighet till större och mer ändamålsenliga lokaler för denna verksamhet.

### Konsekvenser för jämlikhet

Då verksamhetens fokus är på social verksamhet och vänder sig till alla i samhället bedöms detaljplanens genomförande ge positiva konsekvenser för jämlikhet mellan människor. Byggnader, utemiljö och angöring utformas som tillgänglig för rörelsehindrade.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen förväntas bli antagen under år 2024.

### Genomförandetiden

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och börjar löpa från den dag detaljplanen fått laga kraft.

### Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman.

### Allmän plats

I denna detaljplan planläggs ingen allmän plats.

### Gällande detaljplaner över planområdet

Planområdet överlappar detaljplan Ebbalundsområdet, dp148. I dp148 är mark planlagd som Bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler, handel och parkeringsplatser (BKSH). Den mark planläggs idag som Besöksanläggning församlingshem (R1).

### Kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark:

Marklov krävs för trädfällning. Marklov krävs för ändring av marknivå inom n1.

Information samt blanketter för ansökan om bygglov och övriga lov finns på kommunens webbplats.



## Avtal

### Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Gustavsbergs-Ingårö församling och Värmdö kommun den 22-03-2023.

### Markanvisningsavtal

Inget markanvisningsavtal planeras tecknas.

### Exploateringsavtal

För genomförandet av planen planeras det tecknas ett exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar hur ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen kommer att fördelas. Avtalet ska vara undertecknats av exploatören innan beslut om antagande av detaljplanen fattas. I denna detaljplan ska ett exploateringsavtal tecknas och avtalet reglerar bland annat:

- Exploateringsersättning av gemensamma anläggningar utanför detaljplan
- Gestaltning och utformning av föreslagna byggnationer
- Hänsyn till omkringliggande vegetation och natur vid utbyggnaden och kompensationsåtgärder.
- Eventuella kostnader i och med höjdskillnader inom kvartersmark som sker vid utbyggnad av Värmdögatan.
- Artskyddsåtgärder.

## Skyddsbestämmelser

### Ersättningsanspråk

För vidare information om ersättningsanspråk, se rubrik ”Ekonomiska frågor”.

### Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

- Rivningsförbud (r1)
- Skyddsbestämmelser (q1)

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Gustavsberg-Ingarö församling, lagfarenägare av Ösby 1:5 avser att förvärva del av fastigheten Ösby 1:1, lagfaren ägare JM AB innan detaljplanen antas för detaljplanen genomförande. Detaljplanen möjliggör att del av fastighet Ösby 1:1 kan regleras över till Ösby 1:5.

### **Rättigheter**

Mer information om befintliga rättigheter återfinns i fastighetsförteckningen.

### **Servitut**

I detaljplanen behövs inget befintligt servitut upphävas eller nytt tecknas.

### **Gemensamhetsanläggningar**

I anslutning till planområdet ligger Gustavsberg ga:2. Gustavsberg ga:2 har ändamål vägar och trottoarer med tillhörande diken, slänter och vändplaner samt vägbelysning med stolpar och ledningar. I och med utbyggnad av parkering och in- och utfarter inom planområdet behöver Ösby 1:5 och del av Ösby 1:1 få andel i Gustavsberg ga:2 genom omprövning.

### **Ledningsrätter**

I detaljplanen bedöms att inga ledningsrätter behöver flyttas

## **Ekonomiska frågor**

### **Finansiering**

### **Detaljplan**

Framtagandet av detaljplan bekostas av Gustavsberg-Ingarö församling enligt plankostnadsavtal tecknat mellan Gustavsberg-Ingarö församling och Värmdö kommun.

## Allmän plats

Detaljplanen planlägger inte för allmän plats.

## Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Eventuell flytt av ledningsrätter inom kvartersmark för planens genomförande bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägare bekostar och initierar omprövning av Gustavsberg ga:2.

Höjdnivåerna vid anslutning till Värmdögatan ska följa framtagna förprojektering av Sweco, *Utredning Värmdögatan*, daterad 2023-09-12. Gustavsberg-Ingarö församling ansvarar över att bekosta eventuella höjdskillnader på kvartersmark som uppstår i och med framtida utbyggnad.

## Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Fastighetsägare inom kvartersmark ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av vatten- och spillvattensystemet.

## Dagvatten

Fastighetsägare inom kvartersmark har rätt att ansluta fastigheten till kommunalt dagvatten eftersom fastigheten ligger inom kommunala verksamhetsområde för dagvatten, fastighet och gata. Fastighetsägare inom kvartersmark bekostar och ansvarar för anslutning till dagvatten.

## Avgifter

De taxor som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida.

## Anslutningsavgift för vatten och dagvatten

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av fastighetsägare för framdragning av servisledning samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö

kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av fastighetsägare inom anläggningens verksamhetsområde.

### **Bygglovsavgift**

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen.

### **Planavgift**

Eftersom plankostnadsavtal tecknats tas ingen planavgift ut av fastighetsägare inom kvartersmark.

### **Avgift om miljötillsyn**

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken.

### **Ersättning**

### **Skydd av kulturvärden och rivningsförbud**

Ingen skärpning av befintlig skydd av kulturvärden och rivningsförbud sker i ny detaljplan.

### **Övriga kostnader**

#### **Förrättningskostnader**

Förrättningskostnader bekostas av Gustavsberg-Ingarö församling.

#### **Elförsörjning, telenät, fibernät**

I och med detaljplanen sker inga förändringar av elförsörjning, telenät och fibernät. Det finns befintligt.

### **Övriga tekniska frågor**

För vidare information om tekniska frågor, se rubrik ”TEKNISK FÖRSÖRJNING” under ”PLANFÖRSLAG”.

## Tekniska åtgärder

I dagsläget ska inga ytterligare tekniska utredningar ske.

## Medverkande tjänstepersoner

Linnéa Olofsson, planarkitekt

Matilda Arvidsson, projektledare

Agnes Conzén, exploateringsingenjör

Rasmus Norling, kommunantikvarie

Gundula Kolb och Marianne Haage, kommunekolog

Ann-Sofie Jalvén, landskapsarkitekt

Johan Suhr, Dagvatteningenjör

Mickael Bogale, trafikingenjör

Värmdö 2023-12-07

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

*Planchef*

Linnéa Olofsson

*Planarkitekt*



## BILAGA 1. Fastighetskonsekvenstabell

I tabell 1 redovisas konsekvenser som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet. Konsekvenserna beskrivs i form av väsentliga förändringar i markanvändning samt fastighetsrättsliga förändringar. Tabellen föreslår fastighetsrättsliga åtgärder som bedöms behövas för att genomföra planen. Åtgärderna genomförs huvudsakligen genom förrättningar hos lantmäteriet där den slutgiltiga bedömningen görs.

*Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för fastigheter och gemensamhetsanläggningar inom planområdet*

Fastighet, gemensamhetsanläggning	Markanvändning	Fastighetsrättsligt
Del av Ösby 1:5	<p>Detaljplanelagt idag för bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler, handel och parkeringsplatser (BKSH). Planläggs som besöksanläggning församlingsgård (R1).</p> <p>Byggnad får inte rivas (r1). Mer information finnes i planbeskrivningen.</p> <p>Följande karaktärsdrag och detaljer ska bevaras: byggnades karaktärsdrag i volym och takform, bemålad sockel av tegel, fasad av ojämt bränt rätt tegel och detaljer av gult tefel, färgsättning med ljusgråa detaljer i fönster- och dörrpartier, fönstersättning och fönsterstorlek med tvåluftfönster med tre rutor i varje luft samt</p>	Ösby 1:5 behöver få andel i Gustavsberg ga:2 genom omprövning.

	fönsterbleck, förrar med indelning och glasade partier, utskjutande takfot med snidade takfotstassar samt sadeltal med enkupigt tegel (q1)	
Delar av Ösby 1:1	Detaljplanelagt idag för bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler, handel och parkeringsplatser (BKSH). Planläggs som besöksanläggning församlingsgård (R1).	Gustavsberg-Ingårö församling, lagfaren ägare av Ösby 1:5 avser att förvärva del av fastigheten Ösby 1:1, lagfaren ägare JM AB, innan detaljplanen antas. Detaljplanen möjliggör att del av fastighet Ösby 1:1 kan regleras in i Ösby 1:5.  Ösby 1:1 behöver få andel i Gustavsberg ga:2 genom omprövning.
Gustavsberg ga:2	Detaljplanelagt idag. Planlagt LOKALGATA, allmänt ändamål. Ingår inte i planområdet.	Ösby 1:1 och Ösby 1:5 behöver få andel i Gustavsberg ga:2 genom omprövning.