



# Detaljplan för **Gustavsberg 1:144** **m.fl. Särskilt boende.**

Värmdö kommun

## Planbeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

Datum: 2023-12-04

Standardförfarande

Dnr: 2022KS/0567

## Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör uppförandet av ett nytt Särskilt boende på den kommunalägda fastigheten Gustavsberg 1:144. Byggrätten har placerats utifrån fastighetens olika förutsättningar och har även getts marginaler för ökad flexibilitet. Den bearbetade volymen innehåller funktioner och utrymmen som följer kommunens funktionsprogram för särskilda boenden. Gustavsberg 1:111 (befintliga Gustavsgården) får en flexibel byggrätt som möjliggör ändrad användning, nybyggnation och till- och påbyggnation. Den äldsta byggnaden har ett kulturhistoriskt värde (A-huset) och får rivningsförbud samt skyddsbestämmelser. Skyddsvärd natur inom planområdet skyddas genom planläggning, där extra värdefulla träd får skyddsbestämmelser. Trafiksituationen på Trallbanevägen samt Kyrkvägen har setts över, och standard och säkerhetshöjande åtgärder säkerställs. Även ett viktigt stråk för gång och cykeltrafik i Gustavsberg möjliggörs med planen. Planen kan ha viss negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljö och landskapsbild, men bedöms inte skada det, fortsatt undersökning kring påverkan och åtgärder kan bli aktuella i den vidare planprocessen.

## Innehåll

Innehåll	
Sammanfattning av planförslaget.....	2
Innehåll.....	2
Inledning .....	6
Planhandlingar:.....	6
Planeringsunderlag.....	6
Läge, areal och markägförhållanden .....	7
Översiktsplan.....	7
Gällande detaljplaner för planområdet .....	8
Kommunala program och styrdokument.....	9
Funktionsprogram Vård och omsorgsprogram.....	9
Cykelplanen 2013–2030 .....	9
Kommunala beslut som berör detaljplanen .....	9
Planförutsättningar enligt miljöbalken.....	10

Riksintressen (3 kap) Kulturmiljövård.....	10
Kommunikationer.....	10
Skyddad natur.....	11
Miljö kvalitetsnormer .....	12
Ytvatten.....	12
Buller.....	12
Undersökning om betydande miljöpåverkan, miljökonsekvensbeskrivning (6 kap) ..	13
Förutsättningar .....	14
Landskapsbild och bebyggelse.....	14
Kulturmiljö .....	16
Gator, trafik och parkering.....	19
Avfallshantering och leveranser .....	20
Markförhållanden och Geologi.....	20
Naturvärden.....	20
Skyddsvärda arter.....	25
Invasiva främmande arter .....	26
Risk, hälsa och säkerhet .....	27
Dagvatten.....	27
Trafiksäkerhet.....	27
Markföroreningar.....	28
Samhällsskydd.....	28
Service och sociala frågor .....	28
Offentlig service.....	28
Barnperspektivet .....	28
Teknisk försörjning.....	29
Vatten och avlopp.....	29
Räddningstjänst och brandvattenförsörjning.....	29

Renhållning och.....	29
Planförslag.....	30
Nybyggnation Gustavsberg 1:144 .....	30
Sammanhanget med miljön runt byggnad .....	31
Gestaltning av exteriör.....	33
Befintliga Gustavsgården, Gustavsberg 1:111.....	35
Allmän plats .....	38
Dagvattenhantering .....	38
Trafik, gaturum och angöring .....	38
Utryckningsfordon.....	39
Angöring .....	40
Renhållning och återvinning.....	40
Kompensationsåtgärder för djur och naturliv .....	40
Ekosystemtjänster.....	42
Krontäckning.....	42
Risk, hälsa och säkerhet .....	42
Åtgärder för översvämningsrisk.....	42
Åtgärder för minskad risk för urban överhettning.....	44
Bulleråtgärder .....	44
Framkomlighet .....	45
Planens konsekvenser.....	45
Konsekvenser för närmiljö och kulturmiljön .....	45
Konsekvenser för landskapsbild.....	46
Konsekvenser för miljön och natur .....	47
Konsekvenser för medborgarna .....	47
Konsekvenser för näringslivet.....	48
Konsekvenser för barn.....	49

Genomförande .....	49
Organisatoriska frågor.....	49
Tidplan.....	49
Genomförandetiden .....	49
Huvudmannaskap .....	50
Allmän plats .....	50
Kvartersmark.....	50
Skyddsbestämmelser.....	50
Ersättningsanspråk .....	50
Skydd av kulturvärden och rivningsförbud.....	50
Bevarandekrav .....	51
Mark- och utrymmesförvärv .....	51
Skyldighet inlösen, huvudman .....	51
Rätt till inlösen, huvudman.....	51
Fastighetsrättsliga Frågor.....	51
Markägoförhållanden .....	51
Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	52
Gällande planer .....	52
Förändrad fastighetsindelning.....	52
Rättigheter.....	52
Ekonomiska frågor .....	54
Finansiering.....	54
Övriga tekniska frågor.....	56
Tekniska åtgärder.....	56
Medverkande tjänstemän: .....	56
BILAGA 1. Fastighetskonsekvenstabell.....	57

## Inledning

### Planhandlingar:

Plankarta  
 Planbeskrivning  
 Trafikutredning  
 Förprojektering gata  
 Gestaltningsbilaga  
 Dagvattenutredning  
 Naturvärdesbeskrivning



Figur 1, snedbild mot Hästbagen och Farstaviken i bakgrunden med planområdet i mitten

### Planeringsunderlag

Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål som området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms 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 planen hanteras med standardförfarande enligt beskrivningen nedan. Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.



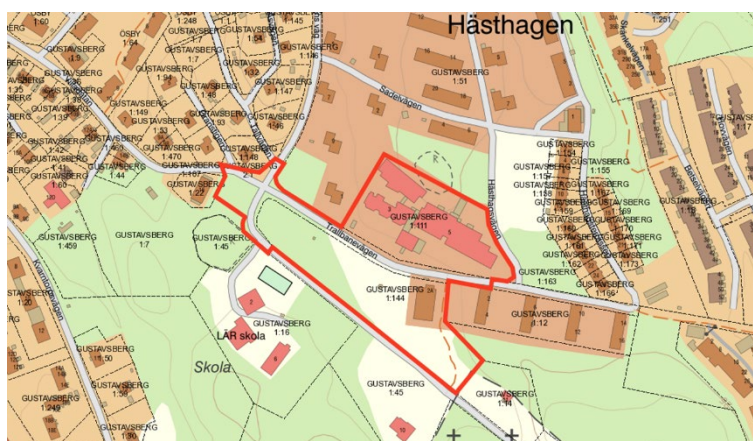
### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa nytt boende invid befintligt serviceboende.

Förslagen detaljplan möjliggör för 80 boendeplatser i en ny byggrätt söder om Trallbanevägen, på fastighet Gustavsberg 1:144 i centrala Gustavsberg. Nybyggnationen kan utformas till ett tryggt boende för äldre i ett centrumnära och grönskande läge. Det förstärker den sammanhållna bebyggelsen samt ger en samlokalisering av äldreomsorgen i kommunen. Ett möjliggörande av en omvandling undersöks för befintliga Gustavsgården till trygghetsboende och/eller ungdomsbostäder. Serviceboendet har i dagsläget 101 platser och nybyggnationen avser 80 boendeplatser. Moderna krav på vårdlokaler gör att nybyggnation kan möta dessa krav på ett effektivt, funktionellt och ekonomiskt sätt. Detaljplanen möjliggör för både vårdinrättning på övre våningarna och flexibel användning på bottenvåning som kan uppfylla nya verksamhetens- och lokalbehov inom kommunen. Utformning av volymen mot gatumiljön, omgivningen och dess höga natur- och kulturvärde behandlas under planprocessen.

## Läge, areal och markägoförhållanden

Storleken på fastigheten Gustavsberg 1:111 är 9632 kvadratmeter och Gustavsberg 1:144 är 11385 kvadratmeter. Planområdet inrymmer idag ett serviceboende för äldre i flera byggnadskroppar med sammanlagt 101 bostäder. Planområdet är ca 2,65 hektar och omfattar Gustavsberg 1:144 samt 1:111 som ägs av Värmdö kommun. Planen planlägger även del av Gustavsberg 1:7 som bland annat omfattar marken för Trallbanevägen.



Figur 2, Planområdet markeras inom röd linje.

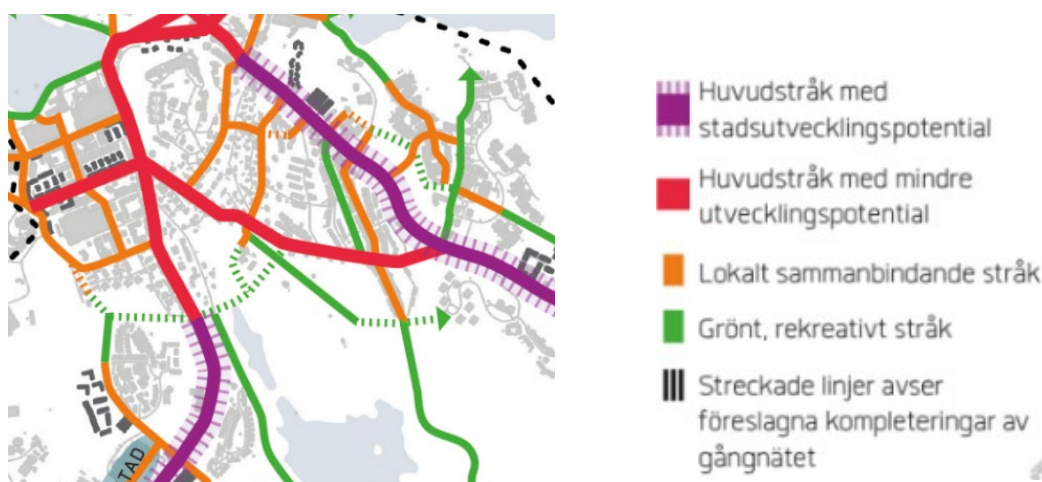
## Översiktsplan

Gustavsberg är utpekad som ett strategiskt utvecklingsläge i gällande översiktsplan och detaljplanen följer intentionen om att tillskapa bostäder nära såväl stad som natur. Kyrkogården ansluter till grönstruktur som i förlängningen ger rekreativa stråk mot Kvarndammen, Kvarnsjön och Knuts hav. Översiktsplanen lyfter fram Gustavsbergs kulturmiljö som värdefull.

Planen har stöd i gällande översiktsplan och dess tematiska tillägg.



Figur 3, Översiktsplanens bebyggelsekarta: Planområdets nybyggnation i rosa som visar utvecklingsmöjlighet. I rött visas Porslins kvarteren i Gustavsbergs hamn som är nära fullt utbyggt.



Figur 4, stråkanalys av Spacescape genomfördes som underlag till uppdaterad översiktsplan 2035. Analysen visar att Trallbanevägen ingår i ett system av längre stråk med sammanlänkande potential vilket är positivt för både gång- och cykeltrafiken. Figur 5. Färgtolkning av de olika stråken.

## Gällande detaljplaner för planområdet

Gustavsgårdens funktion för kommunens äldre har funnits på platsen sedan 1910 eller 1920-tal. Aktuell del av Gustavsberg 1:144, Gustavsberg 1:45 och Gustavsberg 1:7 omfattas av en befintlig stadsplan, Sp10 från 1969. Likväl som i Byggnadsplan nr 27 från 1951 anges allmän plats Park för det föreslagna nybyggnadsområdet.

Fastigheten Gustavsberg 1:111 är idag planlagd med en befintlig byggnadsplan, Bp74, antagen den 14 mars 1963. Planen anger att området är bestämt för allmänt ändamål. Denna användningsbestämmelse har utgått, vilket den gällande detaljplanen anger för marken på befintliga Gustavsgårdens serviceboende. Vilket innebär att användningen blir svårhanterlig i bygglovsprövning.



## Kommunala program och styrdokument

### Funktionsprogram Vård och omsorgsprogram

År 2013 utfördes en utredning av hur Värmdö kommuns äldreomsorg bör utformas för att möta framtidens behov. Utredningen visade bland annat att antalet äldre i befolkningen kommer att öka kraftigt och samtidigt antas den ökande livslängden generellt medföra fler friska år i livet, då den enskilde inte är i behov av äldreomsorg. Sammantaget antas dessa tendenser medföra att behovet av äldreomsorg i Värmdö kommun kommer att öka i framtiden, framför allt bland de allra äldsta invånarna. För framtagandet av planförslaget har funktionsprogrammet för att utforma vårdlokaler varit vägledande och fungerat som diskussionsunderlag tillsammans med förvaltningen, kopplat till det nya särskilda boende mitt emot befintliga Gustavsgården.

### Cykelplanen 2013–2030

Ett delmål i planen är formulerat så att huvudnätet för gång och cykel ska vara sammanhängande samt knyta samman kommunens centrumområden, regionala cykelstråk, skärgårdsbryggor och prioriterade förändringsområden. Inga gående eller cyklister ska dödas eller skadas allvarligt i trafiken. Oro för olyckor ska inte hindra kommunens invånare från att gå eller cykla och i planområdets närområde finns cykelvägar längs Skärgårdsvägen samt Gustavsbergs Allé. Inom Hästhagen finns tre cykelvägar och i övrigt hänvisas cykeltrafiken till körbanan. Sträckan Villagatan och Trallbanevägen är en saknad länk i kommunens cykelnät. För cyklister finns i dagsläget inga dedikerade ytor inom planområdet.

### Kommunala beslut som berör detaljplanen

Den 16 december år 2020 fattade kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att Gustavsgården ska avvecklas i nuvarande lokaler. Detta följdes av att Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 15 februari år 2022, att en detaljplan ska tas fram för ett nytt särskilt boende för äldre i närheten av Gustavsgården. Med start-PM som godkändes i juni år 2022, så utreds nybyggnation, omvandling av Gustavsgården till ungdomsbostäder alternativt ett trygghetsboende, eller en kombination av dessa. Inriktningen är att kommunen ska ta över huvudmannskapet för allmän platsmark,

och att vissa standard- och säkerhetshöjande åtgärder behöver utföras längs Trallbanevägen. Säkra skolvägar utreds för området och har tagits med i Trafikutredningen (Tyréns 2023-10-23 Trafik och parkeringsutredning Gustavsgården). Stora delar av Trallbanevägen sköts av Gustavsberg vägförening, men sträckan framför Gustavsgården förvaltas av kommunen.

## Planförutsättningar enligt miljöbalken

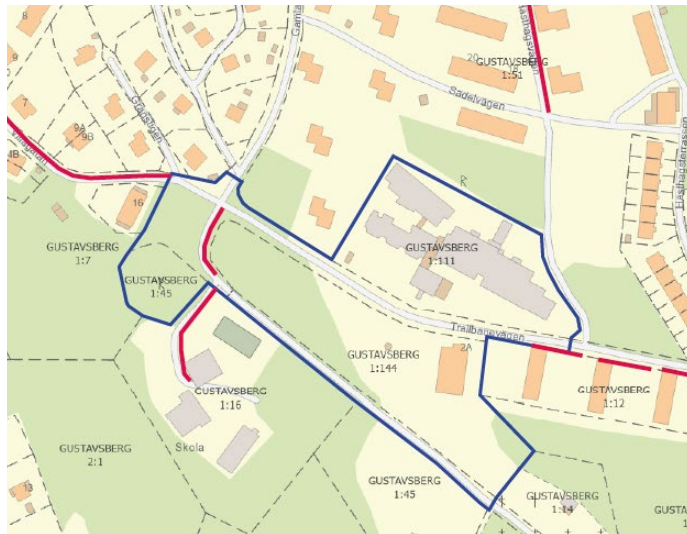
### Riksintressen (3 kap) Kulturmiljövård

Planområdet ingår i ett större riksintresseområde för kulturmiljövården. Bruksorten Gustavsberg betecknas AB56 som utgörs av ett brukssamhälle från 1600-talet och framåt till och med 1900-talets industri, med anknytning till folkhemstanken och kooperationen KF. I Hästhagen finns bebyggelse som uppfördes i slutet av 1940-talet och början av 1950-talet i rött och gult tegel. Bebyggelsen uppfördes av Gustavsbergfabriken och lägenheterna uppläts främst till anställda på fabriken. Riksintresseområdet och bebyggelsens karaktär anses ha kulturhistoriskt intresse. Bostadshuset i Hästhagen är omsorgsfullt inpassade i naturen. Gustavsgården har snart ett sekels historia och fortsatt funktion för vård av äldre. Fortsatt utformning av hög kvalitet på gestaltningen behöver säkerställas så att den nya bebyggelsen anpassas till platsens specifika förutsättningar och de höga kulturvärdena i Gustavsberg.

### Kommunikationer

Inom cirka 350 meters gångavstånd från planområdet ligger busshållplatsen Skogsbo för busslinjerna 434, 474, 480C, 484, 492, mot Mölnvik/Hemmesta eller motsatt riktning via Gustavsberg till Slussen. Resan till och från Gustavsbergs centrum tar cirka en minut och till Slussen cirka 35 minuter, utan byte. Direktbussar till Gustavsbergs centrum och Värmdö köpcentrum i Mölnvik går med en turtäthet på 10 minuter. Buss 468 som stannar utanför Gustavsgården på Trallbanevägen har timmestrafik, sju avgångar dagtid, samt tre turer på helgerna dagtid. Busshållplatsen Gustavsgården är idag utformad med plattform och bussväderskydd med sittplats. Trallbanevägens bredd varierar mellan 7 och 8 meter.

I dagsläget saknas ett sammanhängande gångnät och gångtrafikanter hänvisas sporadiskt ut i körbanan.



Figur 6 Gångbanor i närområdet

## Skyddad natur

Längs Trallbanevägen och intilliggande parkering har flera lönnar planterats. Träden är cirka 40 år gamla. Ett av träden är nästan dött och en tidigare återplantering har misslyckats men i övrigt är alléträden vitala. Träden har vissa naturvärden men de är inte särskilt höga då träden är unga. Den andra allén består av ek, lönn och ask och står längs Kyrkogårdsvägen utmed skogsdungen. Träden är av mycket varierande ålder, från grov och gammal ek till medelålders lönn, ek och ask till ung ek. Enstaka träd kan vara under 30 år men minst fem är över, vilket krävs för att den ska definieras som biotopskyddad allé. Ett av träden har en mindre hålighet. Trädraden bedöms ha vuxit upp naturligt längs vägen utan plantering, men har skötts som en allé. De skiljer sig märkbart från träden i dungen bakom som består av tallskog. Allén bedöms kunna omfattas av ett generellt biotopskydd. Den södra äldre allén påverkas inte negativt av detaljplanen och den norra yngre allén kan helt eller delvis behöva avverkas för planens genomförbarhet. Dispens kommer att sökas från Länsstyrelsen under planarbetet. Dispens behövs alltid om det finns risk för negativ påverkan på biotopskyddad allé (avverkning, beskärning, grävning vid eller tryck på rötterna, etcetera). Ekologisk kompensation kommer att föreslås vid dispensansökan.

## Miljökvalitetsnormer

### Ytvatten

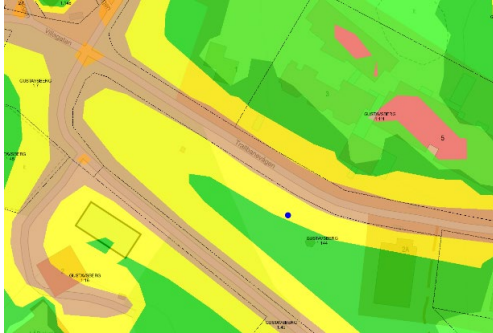
I maj 2023 klassade Länsstyrelsen Baggensfjärden och kom då fram till att vattendraget har måttlig ekologisk status på grund av miljökonsekvenstyperna övergödning, miljöavgifter och flödesförändringar visar måttlig status.

Vattendraget uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena bly (Pb), fluoranten, antracen, kadium (Cd), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen så är det statusen för Pb, fluoranten, antracen, Cd och TBT som gör att god kemisk status alltså inte uppnås i vattenförekomsten.

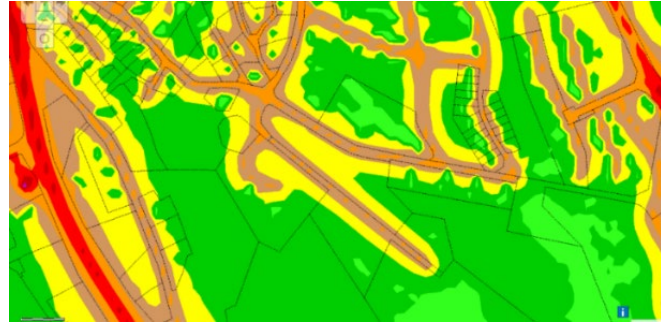
Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller potential innan år 2039 samt att ingen vattenförekomsts status får försämrats, den ska i stället förbättras eller bevaras. Miljökvalitetsnormer klassas inom två områden för vattenförekomster, ekologisk status och kemisk status. (HaV, 2021)

### Buller

Kommunala bullermätningar som finns är från 2004 och har karterat planområdets bullernivåer från trafik och andra bullerkällor. Eftersom ingen nybyggnation skett inom området sedan dess, lokaltrafiken ser likadan ut, så bedöms behovet av ny mätning och utredning som lågt med följande motivering; Bullret som buss och tung trafik orsakar kan uppskattas utifrån bullermätningen 2004, överskrida maximala riktvärden vid enstaka tillfällen under dygnet. Det som främst orsakar bullret är lokalbussen som timmesvis och glest trafikerar linjen 468 mellan Hålludden och Gustavsbergs centrum. Från Trallbanevägen går den åtta turer per dag med timmestrafik åt respektive håll. Nattetid bedöms det inte finnas regelbunden risk för att nivåer över riktvärden överskrider, då busstrafik och verksamheter i området inte förekommer på sen kväll eller nattetid. De högre ekvivalenta liksom maximala bullernivåerna är på vägbanan och i dess direkta närhet.

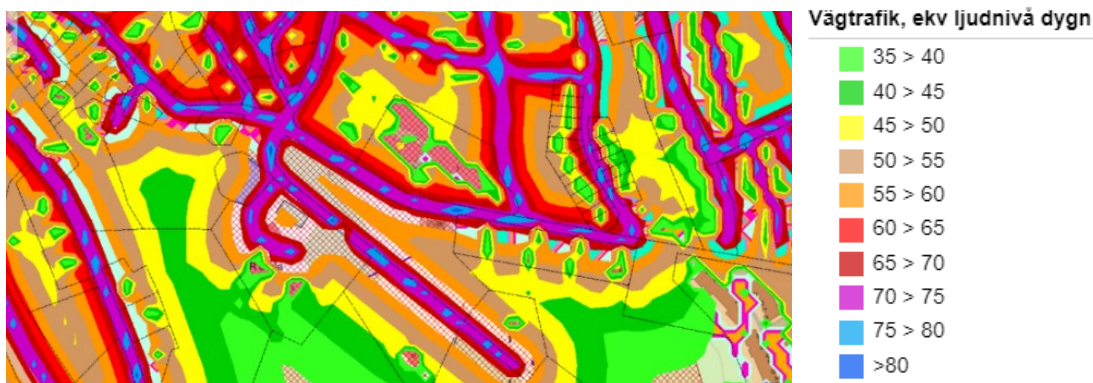


Figur 7 visar ekvivalenta ljudnivån dagtid med högsta (gula) området med bullermätning år 2004



Figur 8, maximal ljudnivå från trafik under dygn år 2004

Figur 9 nedan visar prognos för ekvivalenta ljudnivån dagtid gjord år 2004 med ÅHS Trafikverkets prognosticerade trafikökning till 2020, vilket kan motiveras som motsvarighet till nuläget inom planområdet



## Undersökning om betydande miljöpåverkan, miljökonsekvensbeskrivning (6 kap)

En undersökning om betydande miljöpåverkan görs inom planarbetet. En preliminär bedömning har utförts och en tidig bedömning är att planen inte bör innebära en betydande miljöpåverkan. Den färdigställda undersökningen om betydande miljöpåverkan kommer skickas till länsstyrelsen mellan samråd och granskning. För att sedan bli en del av planhandlingarna till granskning.

Den preliminära bedömningen från planavdelningen är att miljöpåverkan som genomförandet av planen kan orsaka kan överblickas och åtgärdas. Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken gör kommunen en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Riksintresse för kulturmiljövården uppmärksammas särskilt då området har kommit att omfattas inom Gustavsberg

efter ändrad gränsdragning under år 2023. Sociala värden tillskapas på platsen och inget intrång sker i värdefull natur, inklusive särskilt skyddsvärda träd, och ängar anläggs så att platsens biologiska värden bibehålls och utvecklas och skyddade arter inte påverkas. En allé påverkas inte men för en yngre allé kommer dispensansökan dock lämnas in under planarbetets gång. Nybyggnaden uppförs på redan ianspråktagen mark (boulebana, parkering och lekplats) samt gräsmatta. Dagvattendamm anläggs för att hantera dagvatten men kan även bidra till upplevelsevärde och biologisk mångfald i viss mån.

## Förutsättningar

### Landskapsbild och bebyggelse

Det framgår redan vid infart från Porslins kvarteren att Villagatan och det småskaliga Hästhagen har en informell blandtrafik på smala vägpartier. Vid korsningen med Kyrkogårdsvägen övergår Villagatan från en smal gata med trottoar till den bredare Trallbanevägen som är en blandtrafikgata utan trottoar. Landskapet öppnar upp sig och bebyggelsen övergår till ett glesare flerbostadshusområde med grönska mellan husen. Gustavsberg 1:144 har ett öppet landskapsrum med rymd och utblickar mot olika upplevelsevärden med stigar och gångstråk.



Figur 10, till vänster är ett av fyra högre lamellbus längs Trallbanevägen, i mitten och till höger är foton av det öppnare landskapet och aktivitetsytan på Gustavsberg 1:144.



Figur 11 gatunära bebyggelse inom det gula området, regionala spridningssamband (gröna), siktlinjer (lila) till fornlämningsområdet äldre kyrkogård och kyrkogården söderut från kartbilden.

Korsande av Trallbanevägen är en förutsättning för att röra sig mellan målpunkter. Gaturummet kantas av stora lövträd och tallar i Hästhagen. Vid Trallbanevägen kantas gatan av planterade träd och längre in på fastigheterna Gustavsberg 1:144 och på norrsida av 1:111 finns naturliga träddungar med högre naturvärden. Längs Svartens väg är nätta flerbostadshus underordnade och utspridda i hällmarkstallskogen. Gatubilden är informell med blandtrafik, stundtals smal gångbana eller avsaknad av sådan.

Det öppna landskapsrummet utgör en paus i övergången mellan byggnadskaraktärerna och erbjuder yta för vistelse, rekreation, möten och naturupplevelse. Platsen har en rymd och utblickar mot de olikheter som platsen bär. En temporär bostadsbarack står uppställd som ska flyttas. Bebyggelsens indrag i det öppnare landskapsrummet ger yta för vistelse och rekreation men resulterar också i utspriddhet och större mellanrum utan aktivitet eller användning. Däremot i Trallbanevägens avslutning har gatan en tydlig urbanitet med fyra uppradade, rustika och tunga lamellhus i tegel. Inkluderat garagevåning är de femvåningshus med brant sadeltak. Mellan lamellhusen och planområdets nybyggnadsplacering finns en lokal lågpunkt i landskapets södra äng, där en stor mängd dagvatten samlas vilket har betydelse för platsens karaktär och användbarhet.

Fastighet Gustavsberg 1:111 har en äldre gårdsbyggnad och tre separata, delvis sammanlänkade byggnadskroppar byggda åren 1964–1998. Serviceboendets separerade våningsplan försämrar verksamhetens kapacitet och resurssättning. Serviceboendet är utbyggt under senare decennierna av 1900-talet med föreningslokaler i den äldre byggnaden och samlingslokaler samt restaurang i bottenplan av terrasshuset, byggt i början av 1980-talet. Entréer finns till alla enskilda byggnader och två huvudentréer från Trallbanevägen 3–5. Merparten av parkering är externt placerad på Gustavsberg 1:144. När terrasshusets uppfördes anlades en parkering och den andra parkeringsytan anlades år 2011. Till demensboendet tar man sig längre in mellan byggnader och kan parkera på innergården. Norrsidans entré mot Hästhagsvägen har plats för en utevistelse, vilket används under väldigt varma sommarkvarnar då norrsidan är skuggad. Norrsidans entré är underutnyttjad och upplevs som eftersatt. Gårdsytorna är till stor del hårdgjorda för att uppnå tillgänglighet vid infarter och angöring.

Grönytor och vistelseytorna är viktiga för boende och för att bedriva en fortsatt attraktiv verksamhet med god bostadsmiljö. Rekreation och återhämtning i närmiljön ges utrymme på förgårdsmark med uteplatser och med rekreativa gångstråk nåbara från Trallbanevägen. På motsatt sida av Trallbanevägen finns fastigheten Gustavsberg 1:144. Längs vägen finns två markparkeringar som används av verksamheten Gustavsgården och en teknisk anläggning däremellan.

I samband med etablering av första parkeringsytan på 1980-talet, planterades lönnar som bildar en möjlig biotopskyddad allé mot Trallbanevägen. En utfyllnad skedde år 2015 för att komma närmare Trallbanevägens höjdläge och för att anlägga fem bouleplaner paviljong och ett mindre ute gym. Den låglänta ängen är del av en större instängd lågpunkt.

## Kulturmiljö

### *Arkeologi, fornlämningar*

Ett äldre kulturlandskap samt fornlämningar från gravfält ingår i befintliga bebyggelsens planområde men berörs inte av några ändringar. Lämningen är från äldre järnåldern och är skadad då gravstenar har flyttats från platsen. De äldsta lokala bosättningarna fanns kring Ösbyträsk längre norrut från planområdet. Alla



fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

### *Befintlig bebyggelse*

Den befintliga Gustavsgården ingår till del i bebyggelseinventering Gustavsberg. De inventerade byggnaderna är de två äldsta delarna av byggnadskomplexet, och dessa har getts ett visst kulturhistoriskt värde (2018-12-20). Det finns dock ett behov av att utreda byggnadskomplexet i sin helhet avseende kulturhistoriskt värde. Det kulturhistoriska värdet ska ges utrymme för fortsatt inventering och bedömning i nästa planeringsskede. Som en del av KF-epoken och dess höga sociala ambitioner i bygget av mönstersamhället Gustavsberg har Gustavsgården främst socialhistoriska värden. Arkitekturen på samtliga årsringar på den befintliga anläggningen är kulturhistoriskt intressanta och utgör exempel på sin tids arkitektur. Det äldsta byggnaden inom Gustavsgården är A-huset som hänger samman med länk till byggnader från A till D, fyra byggnader totalt.

A-huset är byggt under 1920-tal och har två våningar samt källare och vind med solfjäderfönster. Äldreboendet ersatte det provisoriska sjukhem som fanns på Mariagatan 10 från 1910-talet. Hemmet byggdes med plats för 20 pensionärer. Redan efter några år visade sig hemmet vara för litet och en tillbyggnad blev klar 1945. Idag finns en hiss mellan plan 1 och 2, då behov av tillgänglighet fanns när rehabverksamhet bedrevs. Tidigare var tvättrum med dusch i källaren och idag är källaren en aktiv verkstad samt innefattar utrymme för pensionärernas trädgårds-förening. Den äldre gården fick funktion som enbart ”terapi” och samlingslokal för föreningar samt personalrum på ovanvåning från 1964 och framåt. Vid tidpunkter för större, moderna utbyggnader har bostadsbehovet varit större och det äldre huset har lämnats intakt med dess lokalyta.



Figur 12 foto av gröna terrasshusets baksida, figur 13 A-husets äldrebehem från 1920-talet.

Tillbyggnaden till A-huset i öster från 1945 var putsat men har idag träpanel exteriört. Föreningsverksamhet fortgår idag, som exempelvis föreningen Guldkanten. Interiören där har bevarats intakt med kontinuitet sedan 1960-tal. Serviceboendet Gustavsgården har byggts ut i omgångar mellan åren 1967–1998 och verksamheten i sin nuvarande form inrättades på 1960-talet. År 1964 byggdes B-huset och 12 enrumsbostäder per fyra våningar tillkom, totalt 48 bostäder. De har sedan slagits samman till 24 bostäder vid ombyggnation år 1981. Alla bostäder har pentrykök med vardagsrum och våningsplan med större gemensamt kök och personalutrymme.



Figur 14 är en äldre bild av det första moderna bostadshuset norr om det gamla äldrebehemmet, (B-huset) som färdigställdes 1964. Figur 15 är situationsplanen över befintliga Gustavsgården med namn på respektive huskropp.

I D-huset finns gemensamma kök på varje våning med balkong som ger mer gemensamma utrymmen än i övriga bostadshus. Ändringar exteriört på äldre huset (A) har skett med varsamhet och 1981 anslöts en länk till C-huset och samlingssalen. Terrasshuset från år 1980 har stora takytor med altaner. Den stora gemensamhetslokalen i bottenvåning på hus C med anslutning till storköket har tillkommit 1981.



*Figur 16 Äldrehemmets östra tillbyggnad från 1945 (idag med träpanel men putsat från början) är en större lokal med plats för rörelse och fest. Foto: Digitalt museum "Gustavsgården, Hemmet för gamla. Figur 17 till höger, C-buset från södra sidan med terrasser, burspråk och takytor med stående vatten.*



*Figur 18 Utsikt mot nybyggnadstomten Gustavsberg 1:144 från bus B i Gustavsgården.*

## Gator, trafik och parkering

Särskilt boende är en verksamhet med personal om tjugo personer per skift. Det är nära kollektivtrafik, där personal kan gå från kollektivtrafikens blå stombuss från Stockholm till planområdet på tio minuter. Gustavsgårdens parkeringsbehov är som störst på vardagar, dagtid. Ett mycket stort behov finns även utifrån verksamhet kopplat till restaurangen och verksamhet som föreningen bedriver.

Vid evenemang lockar dessa många besökare som är i behov av parkeringsplats. Ett särskilt stort behov verkar uppstå på grund av lunchserveringen i restaurangen och vid särskilda föreningsevenemang. Verksamheternas parkeringsbehov verkar också

sammanfalla med skiftbytet på Gustavsgården vilket kan leda till tillfällig platsbrist. Det är inte känt hur stort det maximala antalet besökare till de boende är, men har observerats att parkeringen blir fullbelagd vissa tider, samt att bilar parkeras på gatan utanför.

## Avfallshantering och leveranser

Det finns i dagsläget flertalet målpunkter i planområdet med behov av både sophantering och leveranser. Bostadshusen är i flera fall placerade med indrag från gatan vilket medför många backande fordonsrörelser. Sopbilen hämtar olika avfallsfraktioner vid Trallbanevägen som sker sju hämtningar per vecka fördelat över alla vardagar. Gustavsgården har en komprimator som pressar ihop delar av verksamhetens avfall och töms efter behov. Trallbanevägen intill det särskilda boendet har idag en klassning av BK2 som lämpar sig väl mot behovet av tyngre fordon på vägen. Däremot saknas bärighetsklassning i planområdets närområde.

## Markförhållanden och Geologi

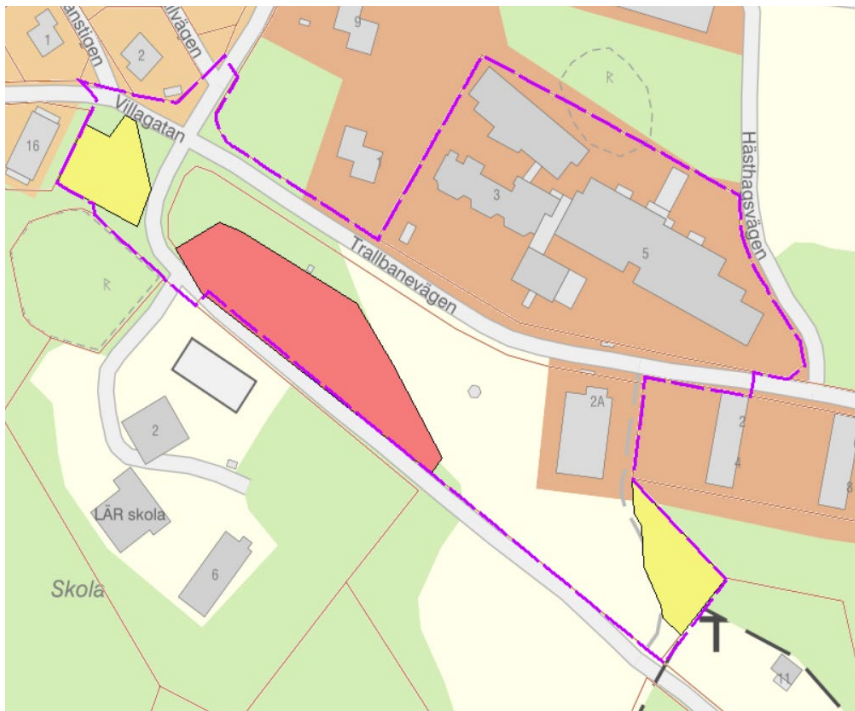
### *Geotekniska förhållanden*

I tidigare planarbete genomfördes en geoteknisk undersökning på fastigheten Gustavsberg 1:144. Den geotekniska utredningen har visat att ytporositet är låg och infiltration av regnvatten är låg, på grund av lerhalten i jordskorpan. Därmed kan större ytor krävas än normalt för dagvattenhantering. Grundvattennivåns trycknivå har uppmätts till mellan +16,3 och +16,6 meter. Avstånd till berg varierar på fastigheten Gustavsberg 1:144, men i området för den planerade byggrätten varierar berget mellan 2–10 meter under befintlig marknivå. Geotekniska och geohydrologiska förhållanden kommer utredas vidare i planarbetet.

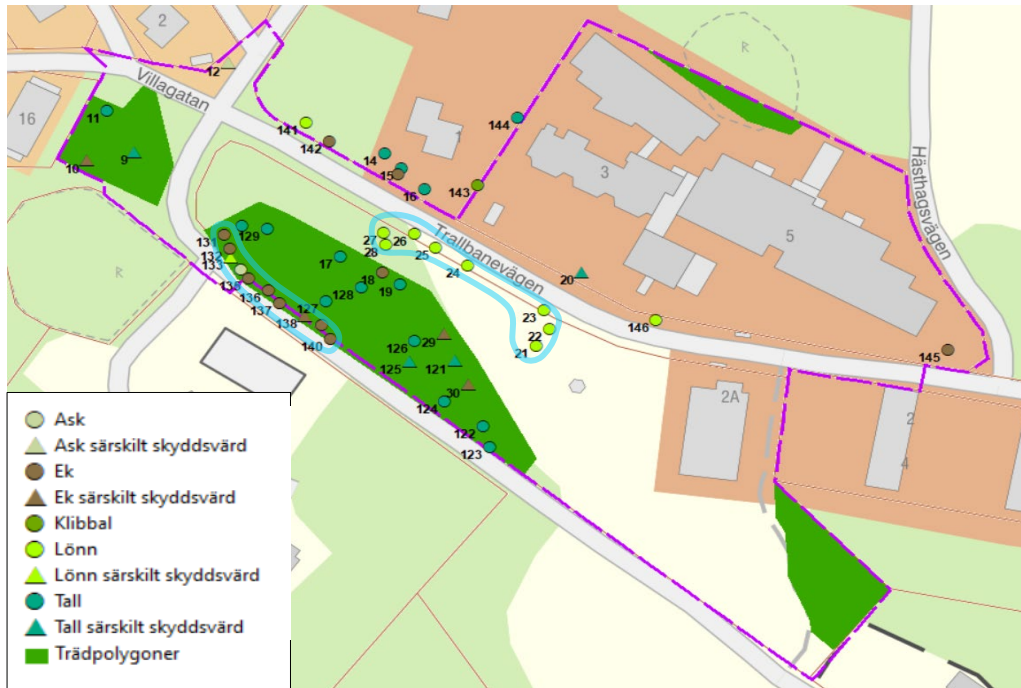
## Naturvärden

Planområdet hyser cirka 4800 kvadratmeter trädklädd naturmark fördelat på 4 ytor (Figur 19 och 20) samt drygt 5000–6300 kvadratmeter gräsytor (beroende på om trädgård räknas in) och ett antal solitära träd. Då arealen trädklädd mark är relativt liten och inte bedöms påverkas negativt om hänsynsåtgärder vidtas har värdena och arter bedömts enbart i naturbeskrivning av kommunekologen 2022–2023. Även trädinmätning har gjorts (Figur 20). Planområdet ligger enligt länsstyrelsens underlag

i spridningssamband för både barrskog och ädellövskog. I Värmdö är tall och ek de trädslag som ofta ses som särskilt representativa för kommunens naturvärden. Gammal tall och ek (Figur 21 och 22), vilka finns i planområdet, är särskilt viktiga för många arter och skogsdungen är därför en viktig livsmiljö men placeringen i landskapet gör också att den blir en potentiell ”stepping stone” via vilken arter kan spridas i landskapet. Det innefattar i det här fallet även genom tätorten. I Figur 19 ovan syns naturvärdesobjekt som pekats ut i samband med naturbeskrivningen.



*Figur 19. Naturvärdesobjekt inom detaljplan Gustavsberg 1:144 Särskilt boende. Plangränsen är markerad med lila streckad linje. Rött betyder högt naturvärde medan gult står för visst naturvärde. Naturvärdesobjekten är inte utpekade enligt svensk standard för naturvärdesinventering utan med förenklad metod men anses ha god tillförlitlighet då många artfynd och naturvärdesträd identifierats. Det mindre området i norr som faller innanför plangränsen bedömdes vara för litet för att bli ett eget objekt utan att koppla ihop det med hela skogspartiet utanför plangränsen..*



Figur 20. Resultatet av trädinventeringen för detaljplan Gustavsberg 1:144 Särskilt boende, utförd 2022-12-08. Se tabell 1 i bilaga "Naturbeskrivning och trädinventering för detaljplan Gustavsberg 1:144 Särskilt boende" för detaljer om varje träd. Alla träd har inte mätts in utan bara de som klassas som värdefulla, skyddsvärda och särskilt skyddsvärda i områden som kan påverkas av åtgärder på något sätt. I två ytor med träd (mörkgrön markering) har enskilda träd alltså inte mätts in då ingen påverkasrisk finns i eller intill. Alléer som bedöms omfattas av generellt biotopskydd har ringats in med transparent ljusblå linje.

## Trädklädda ytor

Planområdets främsta värden finns på en skogsklädd, långsmal skogsdunge, sannolikt en gammal åkerholme, längs väg i sydväst (kallas hädanefter skogsdungen, se Figur 19 och 20). Den bedöms ha höga naturvärden och gamla och grova ekar och tallar dominerar i området. Tall och en växer upptill medan ek och inslag av annat löv som ask och lönn dominerar i brynen. Det finns viss tillgång på död ved i form av döda grenar, mindre vedblottor och enstaka torrakor (stående döda träd). Berg i dagen förekommer. De rödlistade arterna talticka, reliktblöck och björktrast



Figur 21. I skogsdungen växer en jätteeck med stamdiameter på en meter. I bakgrunden syns bland annat en gammal grov tall.

(häckande) finns där liksom de fridlysta kärlväxterna blåsippa, liljekonvalj och strax intill även gullviva. Även arter som gökärt och darrgräs finns. Det är troligt att området har haft skogsbeta historiskt.

Utöver skogsdungen finns några värdefulla solitära träd i planområdet. Det finns utöver dungen tre ytterligare trädklädda ytor. Två av dessa kommer påverkas alls och ligger inte heller ligger intill ytor som påverkas och har därför inte mätts in detaljerat. En yta, längst i väst, har mätts in då den angränsar till väg som eventuellt kan behöva åtgärder. Det finns två alléer som bedöms omfattas av generellt biotopskydd i planområdet, se även ”Skyddade områden”.

### *Trädinmätning*

Träd mättes in av kommunekolog och kartingenjör 2022–2023 (Figur 20).

Trädklädda ytor har markerats med polygoner. I två polygoner mättes inga individuella träd in då ingen påverkansrisk finns (se även ovan). Bara träd som faller i kategorin värdefulla, skyddsvärda och särskilt skyddsvärda mättes in på de andra ytorerna och det redovisas i Figur 20 men se bilaga *Naturbeskrivning och trädinmätning för detaljplan Gustavsberg 1:144 Särskilt boende (Värmdö kommun 2023)* för detaljer. De träd som mättes in var främst tall och ek men även ask, lönn och al fanns. De rödlistade arterna talticka och reliktböck som bara växer på gammal tall hittades på flera tallar. Vid roten på en av ekarna växte blåsippa som är fridlyst. Nio av träden bedömdes vara särskilt skyddsvärda; till exempel en tall med hålighet med mulm i stambasen (Figur 22) och en jätteek (Figur 21). Ett av de särskilt skyddsvärda träden är ett jätteträd av arten ask. Det står vid en korsning och visar tecken på askskottssjuka. Trädet kan tyvärr komma att bli ett riskträd i framtiden. Fyra tallar är på



*Figur 22. Gammal tall med hålighet fylld med mulm i stambasen. Träd som är minst 40 cm i diameter och har håligheter klassas som särskilt skyddsvärda av Naturvårdsverket eftersom grova träd med håligheter är mycket värdefulla för biologisk mångfald och många andra arter har nytta av dem. Mulm är ett smuligt, mjöligt material av murken ved och annan förmultnande biomassa inuti en hålighet. Mulm utgör en allt sällsyntare livsmiljö som många djur är beroende av, men den är vanligare i lövträd som ek.*

gränsen mellan särskilt skyddsvärt och skyddsvärt träd. Även om vissa träd är särskilt viktiga för biologisk mångfald är det viktigt att även skydda miljöerna i helhet för att värna naturvärdena.

Särskilt skyddsvärda träd är till exempel jätteträd med stamdiameter om en meter eller mer samt gamla träd som tallar över 200 år och hålträd om minst 40 cm i diameter. Om särskilt skyddsvärda träd påverkas negativt av åtgärderna (inte bara avverkning utan även påverkan på till exempel rötter) krävs samråd med länsstyrelsen enligt Miljöbalken 12 kap. 6 §.

#### *Gräsmark*

Det finns flera gräsytor som sköts som gräsmatta och på en del av parkytan finns en lågpunkt. Marken där slås för att efterlikna ängsskötsel och är något artrikare än gräsmattan i övrigt. I mitten av maj till juni fanns där till exempel; ängsbräsma, röllika, svalört, daggekåpa, mårar, humleblomster, tusensköna och jordreva. I en backe nära busshållplatsen fanns även en del blommande arter som kråkvicker och femfingerört. Gräsmattorna i sig har i dagsläget låga naturvärden medan de lite mer blomrika delarna har vissa värden, de har en viktig funktion som födosöksområden pollinatörer och fågel. Gräsytor som tas i anspråk i detaljplanen kompenseras med att ängar anläggs och sköts med slätter och uppsamling av höet (se under utformning och konsekvenser).

#### *Ekologiskt särskilt känsligt, ESKO*

Delar av planområdet är utpekade som ekologiskt särskilt känsligt (hädanefter ESKO) i analyser beställda av kommunen (Ekologigruppen 2021; Figur 23). Det är främst utpekad trädklädd mark som omfattas men även de lite äldre lövträden runt parkeringen precis norr om plangränsen. Särskilt känsliga områden ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3§ så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.





Figur 23. kartan syns utpekade ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) i planområdet med omnejd. Ortofoto från 2023 utgör bakgrundsbild.

## Skyddsvärda arter

I planområdet hittades inga hålträd lämpliga för vare sig fågel eller fladdermöss. Risbon för fågel fanns dock på två ställen. Skogsdungen, som har områdets högsta naturvärden är i dagsläget omgärdad i norr och söder av gatubelysning och störningen bedöms redan idag vara så stor att fladdermöss sannolikt inte trivs där. Soliga ytor med berg i dagen fanns men det bedöms osannolikt att hasselnok finns i området på grund av fragmentering bland annat. Fridlysta växtarter i form av blåsippan, gullviva och liljekonvalj finns i området men väntas inte påverkas negativt.

Livsmiljöer för flera fågelarter finns i området och flera arter noterades på plats varav merparten födosökande. Till exempel större hackspett, nötväcka, nötskrika, talgoxe, koltrast, ringduva, skata, sädesärla. Två fågelbon hittades; ett i en al i norra delen av planområdet som inte påverkas, och ett i en ung ek intill parkeringsplatserna på Trallbanevägen. Det senare var aktivt

### Rödlistning och artskydd

*Rödlistning* innebär inte juridiskt skydd utan visar arternas risk att utrotas. Rödlistade arter bör dock alltid värnas för att bevara den biologiska mångfalden. I juridiska sammanhang kan också hänsyn tas till rödlistningsklass. Påverkan kan räknas som väsentlig ändring av naturmiljön enligt Miljöbalken.

Negativ påverkan på *skyddade arter* enligt artskyddsförordningen kan utlösa skarpa förbud för genomförandet av till exempel en detaljplan. Om negativ påverkan kan ske behövs skyddsåtgärder för att förebygga negativ påverkan och förbud. Dispens kan sökas hos länsstyrelsen men ges restriktivt och i princip aldrig för detaljplaner.

Övriga naturvårdsarter är till exempel Skogsstyrelsens **signalarter** för värdefulla naturtyper eller **typiska arter** för EU:s Natura-naturtyper.



*Figur 24 Bevarad gammal tall i soligt läge utgör livsmiljö för bland annat den rödlistade skalbaggen reliktböck. Tallar som bhyser reliktböck känns igen på den rödaktiga färgen och de ovala gnagbålen som syns upptill till vänster.*

använt av häckande björktrast.

Björktrasten är en tidigare mycket allmän art som har minskat så kraftigt på senare år att den har blivit rödlistad som nära hotad (NT) även om den fortfarande kan anses vanlig, särskilt i parkmiljöer. Alla fåglar är fridlysta men ingen påverkan bedöms finnas då de trädklädda ytorna sparas och ängsytan anläggs för att kompensera de gräsytor som försvinner med gräsytor av högre kvalitet.

De rödlistade arterna talticka och reliktböck (Figur 24) är inte skyddade

enligt artskyddsförordningen men bör skyddas i planområdet då de har minskande populationstrender och är knutna till gamla träd. Sökning på rödlistade och skyddade arter har även gjorts i Artportalen men samma bedömning som ovan gäller för de arter som rapporterats som kan finnas i planområdet. Se bilaga *Preliminär naturbeskrivning och trädinmätning för detaljplan Gustavsberg 1:144 Särskilt boende (Värmdö kommun 2023)* för detaljer kring fynd från Artportalen samt om habitatnätverksanalyser.

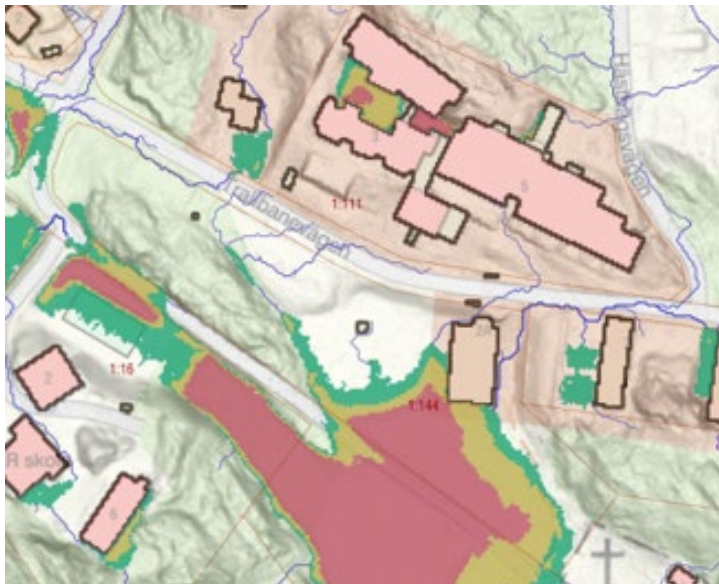
## Invasiva främmande arter

Främmande arter fanns varav två klassas som invasiva, det vill säga skadliga för inhemsk biologisk mångfald. Vresros växte i backen nära busshållplatsen samt i östligaste delen vid en solitär ek. I dungen och nära byggnad i öster fanns även oxbär. Innan övrigt anläggningsarbete behöver vresros grävas upp med rötterna och förpackas tätt inför transport till Återvinningscentral för förbränning inte kompostering eller trädgårdsavfall. Maskinerna behöver rengöras mycket noga på plats innan de används till annat syfte. Platsen bör täckas med markduk för att förhindra spridning efter borttagningen.

## Risk, hälsa och säkerhet

### Dagvatten

Inom planområdet har en utbredd lågpunkt identifierats vid sydöstra delen där största vattendjupet når upp till ca 90 cm. Översvämningen breddar ut sig över Kyrkogårdsvägen vid skyfall och en stor vattensamling bildas över fastigheten Gustavsberg 1:451 och skogsområdet österut samt en del av förskolorområdet från till korsningen (se figur 25). Området är i gällande plan parkmark och planeras fortsättningsvis för rekreation som sammanfogas med dagvattenhantering. Nedan syns den tillfälliga bostadsbaracken inom översvämningssområde, som flyttas.



Figur 25 Översvämningssituation. Grönt 0–20 cm, gult 21–50 cm och rött 51–100 cm

### Trafiksäkerhet

Barns trafiksäkerhet prioriteras särskilt högt med tanke på att skolan LÄR ligger i direkt anslutning till planområdet. Angöringen till skolområdet är utformat på ett sätt som leder till trafikfarliga förhållanden vid lämning, beskrivning och åtgärder finns i bilagan *Trafikutredning*. Anvisade cykelvägar är oftast av regional karaktär och de kommunala har länge halkat efter i standard och sammanlänkning. Kartläggning visar att gång och cykeltrafiken bör stärkas längs Trallbanevägen. I den kommunala cykelplanen 2013–2030 anges också att skyltningen för lokala mål är bristande och

bör förbättras. Att göra plats för cykelparkeringar vid hållplatser och verksamheter underlättar cykling samt att det undanröjer att cykel står parkerad som hinder i gatan.

### *Buller*

Utförligare förutsättningar beskrivs inom Miljökonsekvensnormer ovan och buller bedöms inte utgöra risk för människors hälsa i och med platsens läge.

## Markföroreningar

Inga kända verksamheter i området har förekommit tidigare som skulle ha förorenat marken. Kyrkogården och parken verkar ha funnits sedan 1800-talets början där den äldre delen har en mindre utbredning vartefter kyrkogården flyttats till sitt nuvarande läge österut. Inom planområdets nybyggnation där schaktning kommer ske, på Gustavsberg 1:144, råder inga tecken på markföroreningar men det kan förekomma utfyllnadsmassor av okänt ursprung. Schaktsanering av marken kan vara aktuellt vid nybyggnation med miljökontroll och provtagning av marken under genomförande. I efterbehandlingen ifall förorenade massor påträffats, upprättas en anmälan som lämnas in till tillsynsmyndigheten enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

## Samhällsskydd

Skyddsrum finns i B-huset på befintliga Gustavsgården. Skyddsrummet har identifiering 120358–2 med 75 stycken platser.

## Service och sociala frågor

### Offentlig service

Restaurang Trallen serverar dagligen lunch både till boende, personal och externa besökare. Gustavsgården har även kiosk och daglighandel finns vid Mariaplan samt i närliggande Gustavsbergs hamn. Pensionärsföreningen står för det största kultur och aktivitetsutbudet för den äldre befolkningen, till exempel rörelseaktiviteter, konstnärligt skapande och sociala sammankomster.

### Barnperspektivet

Förutsättningar att verka för en god miljö som gäller livsmiljön för flera generationer och ska tidigt ges utrymme i processen. I processen med samhällsplaneringen kan kommunen lyfta barnens perspektiv och involvera barn, boendes och de som vistas i närheten av det område som berörs. I Trafikutredning och projektering har säkra skolvägar utretts, *se bilagan Trafikutredning*. Nybyggnadsförslagets konsekvenser för barn beskrivs längre ner i avsnittet Konsekvenser.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt vid fastighetsgräns till Gustavsberg 1:144.

### Räddningstjänst och brandvattenförsörjning

Området är beläget inom normal insatstid. För föreslagen nybyggnation finns uppställningsyta och brandvattenpost tillgängligt längst Trallbanevägen och inom 50 meter från tänkt huvudentré och västra brandtrappan. Uppställningsyta för befintliga vårdboendet Gustavsgården kommer vidare att ses över i planprocessen, i dagsläget har Gustavsberg 1:111 flertalet svåråtkomliga entréer och utbyggnationer som försvårar insatser med exempelvis stegbil. I övrigt kommer utrymningsfrågan behandlas i samband med bygglov.

### Energi, tele och fibernät.

En nätstation finns längs Trallbanevägen på fastigheten Gustavsberg 1:144. Det ligger ett stort befintligt kabelstråk över Fastigheten Gustavsberg 1:144, som till viss del kommer behöva förflyttas för att möjliggöra nya byggnationen, se mer under avsnittet genomförande. I övrigt finns tele och fibernät tillgängligt inom planområdet. Vattenfall har förutom el, också fjärrvärme tillgängligt inom planområdet och uppvärmningen kan därför ske genom att koppla på det nya Särskilda boendet till fjärrvärmens. Alternativt löses genom exempelvis bergvärme, som även kan vara en lösning för kyla.

### Renhållning och återvinning

I Ekobacken vid Gustavsberg finns återvinningscentral och miljöstation för farligt avfall. Det finns flera återvinningsstationer i närområdet, den närmaste finns längst Skärgårdsvägen i riktning mot Gustavsberg Centrum.

## Planförslag

### Nybyggnation Gustavsberg 1:144

Planförslaget medger en byggrätt för ett nytt särskilt boende om fem våningar med plats för 80 boenden med 20 lägenheter och två gemensamhetskök per våning. Det planerade särskilda boendet får kvaliteter som är unika och platsspecifika. Byggnadens placering och utformning har beaktat landskapet och kulturmiljön i Gustavsberg. Placeringen är gatunära på en smal byggbar yta som idag är asfalterad parkering och grusade boulevaner. Nya bebyggelsen tar hänsyn till miljön och bidrar till att stärka den offentliga miljön runt Gustavsgården. Byggnaden fördelas i en L-form med långsidor längsgående Trallbanevägen och ängen. Genom att förlägga byggnaden intill vägen förstärks det viktiga gång- och cykelstråket och ges ett sammanhang. Byggnad och naturen skapar ett samband för gårdsmiljön, medan till en yta begränsad förgårdsmark friställer byggnaden något från gatan. Hänsyn har tagits till ekologi med mindre schakt och mindre påverkan mot skogsdungen. I det tidiga förslaget som tagits fram är bottenvåningen på nybyggnaden enbart lokalyta såsom restaurang, storkök, demensdagvård, personalrum och träning. Huvudentrén har fått en naturlig mittpunkt med uppglasade partier genomgående till gård. Det skapar ett skyddat entréläge som ändå presenterar sig. Byggnadens gavel kan fungera som ett fondmotiv i relation till vägvägnittets raksträcka. Restaurangen med samlingsal föreslås ha utgång till

terrass, gård och viss tillgång till naturmark.



Figur 27 Situationsplan med planområdet i gult, gatuprojektering i svart rött och turkost, samt nya särskilda boendets placering med gård mot naturmark.

## Sammanhanget med miljön runt byggnad

Vård och omsorgskontorets *funktionsprogram* ger våningsplanens rumsfördelning och lägenhetsutformning, som är samma typlösning för alla bostadsplan. Arkitekten har arbetat med dessa och platsens utgångspunkter som förutsättningarna till planförslaget. I boendes perspektiv ger närheten till gemensamma kök och vardagsrum en naturlig bostadsutformning och en gemenskap med sammanlagt 10 boenden per avdelning. Förslaget visar två avdelningar per våningsplan med centrala administrativa rum för god översikt. Byggnaden har en balkong per avdelning och ett uppglasat indrag med utblick mot norr- och öster, i bottenvåning finns flera utgångar till gård och terrasser. Från sitt boende, gemensamma rum och restaurang kan man blicka ut mot en vacker skog å nära håll. Den befintliga Gustavsgården och nybyggnadens entréläge kopplas ihop rumsligt och övergår i gatan som kan bearbetas som torgyta och allmän plats. Entréen och angöringen som storköket kräver ger en del hårdgjord markyta som också bidrar till att tillgängliggöra den nya byggnationen med höjdanpassning till gatan. Utformningen av byggnadens sockelvåning lyfts som särskilt betydelsefull för hur byggnaden upplevs av de som rör sig i området. Material som tegel, glas och

matrisgjuten betong markerar vikten av utformningen i ögonhöjd. Nybyggnaden ges en modern utformning med en mer urban placering längs den grönskande gatan.



Figur 28. Perspektiv av förslagets gårdsrum och terrasser.

Figur 29. Sektion genom gård och tvärställda flygel mot äng.

Placeringen möjliggör bevarandet av kullen som NATUR. Innanför nybyggnadens L-form är den skyddade, inramade gårdssidan lugn och till viss del skuggad av en äldre trädunge som föranleder goda naturliga förhållanden. Byggnadens attraktiva läge invid naturen stimulerar till rörelse och sociala aktiviteter som kan verka förebyggande och kan bidra till ökad hälsa. Det är ett gynnsamt läge för särskilt boende, med dagligt ljus, tillgång till motionsområde och socialt föreningsliv. Funktionerna för vårdandamålet, dagliga verksamheter och samlingar, kompletteras med utökade rum för träning, personalrum med kök, restaurang och genomgående och ljus entré med lämplig service. Utvändigt får både gård och park en utrustning för aktiviteter, rörelse samt belysning som kopplar ihop viktiga stråk. Nybyggnaden kan öka trygghetsfaktorn betydligt under kvällstid. Både gården och nybyggnadens söderfasad kan till viss del skuggas naturligt, men solavskärmning och pergola kommer komplettera skyddet från överhettning vid uteplatser. Åtgärder för att



hantera extrema temperaturer är särskilt uppmärksammat för ett särskilt boende med äldre vars hälsa påverkas mer av extremväder än andra grupper.

## Gestaltning av exteriör

För att ta fram gestaltningsförslagen har omgivningens hus i bruksorten Gustavsberg studerats och gett referenser. Volymens yttre form ska tillgodose inre flöden och uppfylla Vård- och omsorgskontorets funktionsprogram för verksamhetslokaler. Det har gett förutsättningarna för volymstorlek och höjd. Nybyggnaden har anpassats till områdets skala på bebyggelse i fyra eller fem våningshöjder samt äldre trädets höjd. Hästhagen är ett typiskt 1940-tals område och bostadshus byggda under den tiden byggdes större med källare och branta tak. Karaktär utgörs av mer bastanta volymer, rustika material som tegel, bearbetad av sockel, tvåluftsfönster utan spröjs och takform. Taktäckningen var ofta i tegel eller plåt. Bostadshusen i omgivningen är i rött respektive gult tegel och har typisk karaktär från bruksorten Gustavsberg. Olle Thunströms karaktäristiska hus längs Svartens väg, är delvis upphöjda på pelare. Höga socklar var vanliga med källare samt upphöjda bostadsvåningar. De två visionerna som tagits fram i *gestaltningsbilagan*, är ett tidigt resultat av diskussion om rationalitet, karaktär och kvalitet över tid.



Figur 30 Vision 1 och 2 (nedan) från Trallbanevägen en ljus sommarkväll.



Det bestående intrycket av båda visionerna är välbearbetade proportioner och fokus mot gavlarnas profilteckning. Indragen och huvudentrén har samma läge i bägge förslag och indelar volymen visuellt i fyra byggnadskroppar.

Husformen tydliggörs av takutformning. Taket behöver förse byggnaden med väderskydd, takformen avgör helheten och hur byggnaden läses av. Nedvik av plåttak med brant takfall över femte våningen kan vara ett sätt att få ner skalan och släppa ned mer ljus till gatan. Det är tidiga gestaltningsskisser som ska visa hur volymen hanterar platsens förutsättningar. Byggnadshöjdens fem våningar ger förutsättningar för en mer publik bottenvåning, en yta utan bostäder som kan aktivera gaturummet. Byggnadens fasad mot gatan och dess kvartersmark kommer aktiveras och anpassas för tillgänglighet, genom behovet av last och lossning, garagednfart, parkeringsplatser för rörelsehindrade och angöring med mera. Både bottenvåning och garage kan hantera logistiken till resterande bostadvåningar. Storkök och personalrum samt gym får egna gavellägen för att uppnå funktion och bidra till att aktivera gaturummet i de verksamheter som klarar insyn från gatan. Rum med gemensamma aktiviteter blir synliga från gatan och entrén, men orienteringen som ger flest kvaliteter är mot söder och äldre trädgångar. Den smala förgårdsmarken blir bredare österut när Trallbanevägen viker av mot Hästhagsvägen. Landskapets öppna rum finns kvar strax runt hörnet på den framskjutande gavel. Grönskande träd närmast gatufasaden skulle också ge en mjukare teckning av fasaden, kontrastverkan mot teglet och bidra till inramning samt ge ett fondmotiv.

Arkitektoniska och konstnärliga uttryck tillförs platsen, färgskalan på fasaden ger en variation av tegel i varma stillsamma uttryck. Husens sockelvåning mot gata

innehåller lokaler men samtidigt undviks insyn för känslig verksamhet. Betong med matris kan vara en anpassning för att fånga upp entrésituationers krav samt sockelvåningsutformning just vid entrén. Keramiska plattor kan också vara ett sätt att hantera det konstanta slitaget som sker vid entréer. Materialpaletten som föreslås ska bearbetas ytterligare i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Den nya byggnaden skärmar av kullen från gatan men den nås från mitten av parkeringsytan som blir kvar. Besökare ståendes vid entrén ges en utblick mot träden. Vårdboendets publika bottenvåning har naturen nära och tillgänglig. För invånarna som söker rekreation befinner sig Kyrkogårdsvägens gångstråk i direkt närhet. För att kunna bevara ekologiska värden har byggrätten pressats mot gatan. Det är avvikande urbant när befintlig bebyggelse mer västerut står väl indraget från gata. Den föreslagna placeringen och volymen är uttryck som är nya för platsen. Det som förlorats av konstpaus i grönskande rum, kan stärkas vid förnyelsen i andra hänseenden.

Arkitekturprogrammet för Värmdös centrumområden finns att läsa på kommunens webbplats, här är ett utdrag av de fyra element som prioriterats:

**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

## Befintliga Gustavsgården, Gustavsberg 1:111.

Utöver exteriöra uttryck är innehåll, funktion, föreningsliv och fortsatt verksamhet av vikt för att bevara det socialhistoriska värdet av platsen Gustavsgården. Hur den befintliga Gustavsgården ska användas när verksamheten har flyttat över till de nya lokalerna är inte utrett, men detaljplanen möjliggör ändrad användning.

Serviceboendet på Gustavsberg 1:111 är välplacerat i terrängen och terrasshuset trappar ner från Hästhagsvägen mot det öppna landskapet. Från gatan är det luftig förgårdsmark och mycket himmel och ljus i det öppna taklandskapet som terrasshuset bjuder på. För att få en flexibilitet för denna samhällsviktiga fastighet har

sammanhängande våningsplan övervägts för att möjliggöra sammankoppling till övriga byggnader.

Detaljplanen möjliggör ändringar av volymfördelning inom bebyggt område för hus b till d. Övre våningar i byggnader B-D kan få en sammanhängande verksamhet vid behov av fortsatta vårdverksamheter eller särskilda boendeplatser. I mitten av byggnadsvolymen finns en ensidig och djupliggande samlingslokal utan kontakt med övre våningsplan. Djupen i och mellan husen är problematiskt kopplat till orienterbarhet i och med de utspridda och separata trapphusen. En samlokalisering av viktiga funktioner, trapphus och hissar är viktig. För att möjliggöra bättre lokalisering ges mer byggrätt i mitten av byggnaden. Byggrättens anspråk begränsas till befintlig bebyggelses omfång på markyta. Utnyttjandegraden idag är 125% men planförslaget ges en möjlighet att öka till 135% av fastighetsarean, vilket ger en ökad bruttoarea för påbyggnad. Det innebär att byggnadshöjden på hus C får öka med en och en halv våning till nockhöjd på hus b och d. En idag mörk interiör och instängda exteriöra baksidor kan med planförslaget byggas mer transparenta, tillgängliga och attraktiva genom att trapphus och centrala funktioner ges Centrumändamål med generella och stora ytanspråk. Där exempelvis restaurangverksamhet, kan få bättre möjligheter i bottenvåning. Entréläget i norr är beläget i högre (+24) som också kan anses vara en bottenvåning och göras attraktivare för fler verksamheter. Därmed kan det vara aktuellt att få volymerna mer sammanhängande. Det krävs även utökade rumshöjder vilket nuvarande bjälklagshöjder inte medger annat än i delar av bottenvåningen i hus. Installationer i tak är en förutsättning för att bedriva modern vård och nockhöjderna i plankartan medger utökade våningshöjder för tekniska installationer. Utformnings-bestämmelser kommer att tillföras till granskningsskedet så att eventuell tillkommande påbyggnad blir väl anpassad till platsen och anläggningen som helhet.

- h1 – nockhöjd motsvarande 1 våningar (carport och komplement)
- h2 – nockhöjd motsvarande 2 våningar (c-huset mot söder och gata)
- h3 – nockhöjd motsvarande 3 våningar (befintliga a-huset)
- h4 – nockhöjd motsvarande 4–5 våningar (b-d huset)
- h5 – nockhöjd motsvarande 5 våningar (nybyggnad)

För befintliga Gustavsgården föreslås den äldsta delen (A-huset) få följande

bestämmelse i plankartan:

k1 - Byggnad med högt kulturhistoriskt värde, putsfasader, tegeltak och fönster bevaras. putsfasader, tegeltak och fönster bevaras

r1 – Byggnad får inte rivas

b1 Fasader ska huvudsakligen vara i puts och tegel.

Solstudier har inte tagits fram för nybyggnaden eller omvandlingen men det goda solläget på befintliga Gustavsgården bibehålls.

Bostadsändamålet utan vårdbehov ger många utrymmen såsom personalrum som i den markanvändningen kan byggas om till fler lägenheter. Samtidigt är det brist på parkeringsplatser inom fastigheten och det kan begränsa antalet möjliga bostäder. Förbättrad orienterbarhet och andra boendekvaliteter, behöver utredas vidare i planprocessen. Respektive volym blir mer lämpliga som bostäder om höjdskillnaderna hanteras mer enhetligt och ett större grepp om kvarterstrukturen genomgås. Befintliga byggnader mellan tre till fem våningar erbjuder alla utblickar och utevistelse på balkonger och gårdar. Dock är hus D (uppförd år 1998) inklämd mot norr utan tillgång till en gårdsmiljö. Hiss och trapphus vid lastkaj bör bli en entré om byggnaden blir bostäder. I hus D är det 12 bostäder per våning i fyra plan varav ett blivit personal och träningsrum. Två av husen har gemensamhetskök på varje våning (hus b och d) och med mindre anpassning kan omvandlas till ungdomsbostäder. För bostäder är rumshöjden lägre enligt standarder men det kan vara en utmaning att få dagsljus till bostäder i befintliga strukturens djupa bottenvåningar. Därav är det lämpligt med ändamålet centrum för bottenvåning.

Detaljplanen möjliggör fler användningar och en effektivisering av volymen, men det behöver studeras till nästa planskede vilka val som utesluts och vad som prioriteras. Angöring för last och lossning måste utredas noggrannare. Ett långsmalt skogsområde bevaras som Natur och agerar buffertskydd för fornlämningsområdet norr om planområdet.

## Allmän plats

### Dagvattenhantering

Hantering av dagvattnet och nödvändiga åtgärder föreslås. Genom att bevara naturmark med skogsdungar, ger det en positiv inverkan på gatamiljön såväl som på dagvattenhanteringen rinnstråk och naturlig avrinning bibehålls mellan natur och nybyggnationens kvartersmark och avrinning fördröjs och tillfodrad rening uppnås. Med föreslagen dagvattenhantering blir föroreningsbelastningen för den framtida situationen lägre för samtliga ämnen och därmed bedöms recipienten inte påverkas negativt av den nya detaljplanen och målet att uppnå MKN kommer inte försvåras. Genom lämplig höjdsättning och en föreslagen torrdamm i parkområdet reduceras utbredningen av översvämmade områden. Dock krävs det tät konstruktion vid garageplan där nya huset fortfarande riskeras att svämmas över för att minimera skador vid byggnaden. Då planens ambition är att lågpunkten skall bevaras och i den mån det är möjligt förbättras anses det heller inte föreligga någon risk att situationen för områden nedströms försämras i och med planens genomförande.

### Trafik, gaturum och angöring

Markparkeringsanspråk tas för nybyggnad och garagedfart och det skapas ett entréorg som samlar ihop den långsträckta volymen samt ger en målpunkt för Trallbanevägen. Gatamiljön där den framskjutande gaveln möter befintliga Gustavsgården skapar ett rum i gatan vilket ger en tydlig inramning. Förgårdsmarken blir bredare här när Trallbanevägen viker av mot Hästhagsvägen. Ytan möjliggör trädplantering och med större träd kan detta direkt bidra till att förstärka en inramning av gaturummet och ge ett fondmotiv för gatan. Trädallé av lönnar måste avverkas, men ersättas av nyplantering. Särskild hänsyn tas till personer med syn- och funktionsnedsättningar och barn. Två angöringsplatser föreslås på Trallbanevägen för att tillgodose nya Gustavsgårdens behov. Dels en 15 meter lång angöringsplats vid västra delen av byggnaden för transporter och avfallshantering, dels en 7 meter lång angöringsplats vid byggnadens huvudentré för angöring för rörelsehindrade. Skärmtak kan adderas för väderskyddade entréer på fram- och baksida och byggnadens distans till gång och cykelbana hålls till över två meter från fastighetsgräns samt gatans anslutning. Detta möjliggör en anpassning för

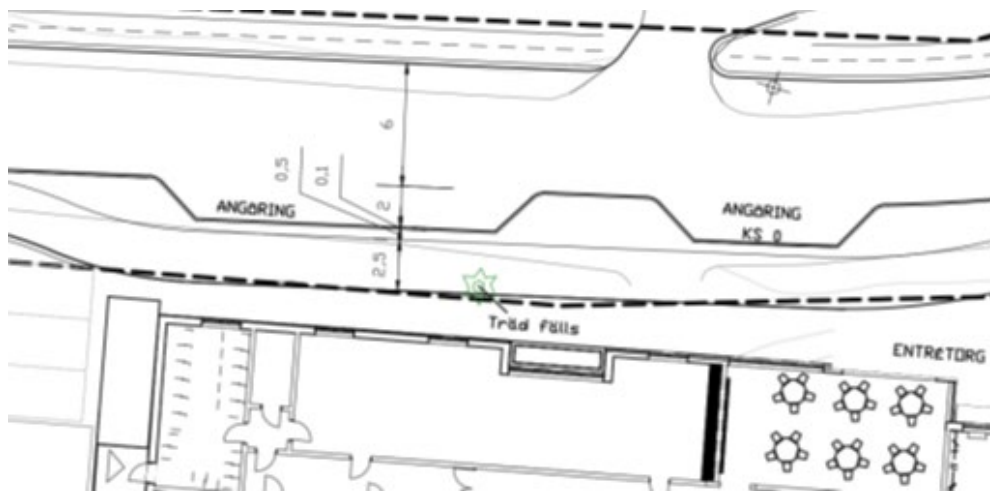
entréförhållandet, gång- och cykelstråk samt för angöring och busshållplats i nära anslutning till byggnaden. I och med den nya gatuutformningen så försvinner de 6 parkeringsplatser för boendeparkering som idag finns på Trallbanevägens norra sida i anslutning till korsningen med Gamla Svartens väg/ Villagatan/ Kyrkogårdsvägen. Dialog om ersättningsplatser kommer föras vidare i planarbetet.

## Trafikalstring

Den generella bedömningen är att trafikmängderna inte kommer att förändras avsevärt på vare sig Trallbanevägen eller det omgivande gatunätet. Detta beror på att Gustavsgårdens verksamhet minskar från 101 lägenheter till 80, vilket betyder både mindre personal och färre besökare. De nya funktionerna i byggnaden för den befintliga Gustavsgården bedöms tillföra få bilrörelser, oavsett om det blir ungdomsbostäder eller ett trygghetsboende. Totalt sett bör trafikalstringen vara den samma totalt sett nu, likväl som i planförslaget. Den nya utformningen med smalare körbanor och timglashållplats kan eventuellt minska attraktiviteten för bilister att välja Trallbanevägen. Som troligen hellre väljer att åka längs med Skärgårdsvägen och därefter en förbindelse via Hästhagsvägen eller Gamla Svartens väg, för att nå resans målpunkt längs med Trallbanevägen.

## Utryckningsfordon

Brandpost finns i gatan och uppställningsplats tillgodoses. Nyprojektering av den nya byggnaden kan uppfylla krav för utrymning i kommande skeden.



Figur 32 Utformning av angöringsplatser på Trallbanevägen.

## Angöring

In- och utfarter begränsas och ytor tydliggörs för att undvika backning ut på Trallbanevägen som sker idag. Placering med angöringsfickor längs gatan ska förse last- och avfallshantering på ett säkrare sätt. Över hörn med begränsad sikt behöver säkerheten ses över och tydliggöra separata ytor vid behov.



*Figur 33 Innergård på befintliga Serviceboendet är hårdgjord för fåtalet parkeringar och leveranser till storkök och vårdverksamhet.*

## Renhållning och återvinning

Daglig renhållning inom storkökets och den samlade verksamheten, har en gemensam avfallshämtning på lastkajen inne på gården på Gustavsberg 1:111. En stor komprimator står längst i väster, inskjuten i hörnet av planområdet. Eftersom storköks inlastning och verksamhetens avfallshantering i dagsläget innebär backande fordonsrörelser över 50 meter och över gård, kommer nya avfallsrum ses över för smidigare sätt att hantera avfall och inlastning från gatan med rundkörning längs någon eller alla av de tre entréerna.

## Kompensationsåtgärder för djur och naturliv

Exploateringen hamnar enligt nuvarande förslag på gräsmatta, parkering och grusade aktivitetsytor. Byggnadens placering är utanför skogsdungen då den ska sparas. Skyddsåtgärder för träd under byggtiden beskrivs mer detaljerat i bilaga ”*Naturbeskrivning och trädinmätning för detaljplan Gustavsberg 1:144 Särskilt boende*” och ”*Hänsyn och skydd av träd, skötsel, anläggning av ängar samt bekämpning av invasiva arter*”. Sammanfattningsvis får värdefulla träd inte avverkas och rötterna får inte heller skadas, vite bör avtalas i förväg med utförare för skador på träd. Om enstaka träd



ändå behöver avverkas ska det ske utanför häckningssäsong (mars-augusti). Den avverkning som ändå krävs är sannolikt delar av lönnallén vilket kräver dispens från Länsstyrelsen. Avverkade träd anordnas med fördel som faunadepåer i området på solig plats på ett säkert sätt så att inga stockar kan komma i rullning.

Trädklädd mark och ängar behöver skötselplan. Kommunens befintliga översiktliga digitala skötselplan uppdateras därför till en högre detaljnivå till granskning. Lämpliga skötselåtgärder omfattar att tillföra mer död ved, veteranisering av enstaka träd samt försiktig frihuggning av enstaka grövre träd. För att inte påverka fåglars och pollinatörers födosökmöjligheter ska ängsyta anläggas på fler platser där gräsmatta planeras bli kvar. Endast inhemska arter får sås. Genom att höja kvaliteten på dessa ytor kompenseras förlusten av yta av gräsmark.

Ytterligare enkla åtgärder kan vidtas för att gynna biologisk mångfald (och ibland även rekreation) såsom uppsättning av fågelholkar och anpassning av utebelysningens våglängd och riktning för att minska ljusförorening. Även i den planerade dagvattendammen kan åtgärder vidtas för att skapa en multifunktionell yta som gynnar både dagvattenhanteringen och biologisk mångfald samt platsens utseende. För att inte påverka naturmiljön negativt behöver de invasiva främmande arterna bekämpas.

Om ovan följs ses ingen negativ påverkan av detaljplanen på naturmiljön och biologisk mångfald inklusive skyddade arter om de även kombineras med planbestämmelser som värnar dessa värden. Planbestämmelser behövs för att skydda träd och marknivåer. Alla trädpolygoner planläggs som NATUR. Enstaka övriga träd får också planbestämmelse som skyddar dem.

- **NATUR** - Naturområde som ska bevaras. Träd får ej fällas annat än om det utgör en säkerhetsrisk. Död ved ska lämnas för att gynna faunan. Naturvårdande skötselåtgärder får göras enligt skötselplan
- Marknivån får inte ändras
- **n<sub>1</sub>** För enskilt träd (utanför NATUR) - Skyddsvärt träd som ska bevaras. Trädet får endast avverkas om det utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fälls ska stammen tas om hand för att gynna fauna inom planområdet. Återplantering ska ske med liknande inhemska art

- Gräsytorna behöver åtminstone delvis planläggas som NATUR eller PARK med hänvisning till skötselplan särskilt med avseende på ängsskötsel.
- Upplysningar som finns i plankartan:
  - I planområdet finns särskilt skyddsvärda träd såsom ekar och tallar över 200 års ålder och grova hålträd med diameter om 40 cm eller mera. Negativ påverkan på sådana träd eller deras rötter behöver samrådas med länsstyrelsen enligt Miljöbalken 12 kap. 6 §.
  - I planområdet finns biotopskyddade alléer. Verksamheter eller åtgärder som kan skada dem är inte tillåtna. Dispens kan sökas hos länsstyrelsen.

## Ekosystemtjänster

Områdets ekosystemtjänster väntas inte påverkas negativt om kompensationsåtgärderna följs och en god dagvattenlösning tillses. Ängsytor bör skapas i harmoni med ytor för rekreation för att tillse att både biologisk mångfald och rekreation värnas och gynnas. De trädgårdsytor som anläggs kan skapa värden för pollination med rätt växtval. Vid masshanteringen i byggskedet, bör prover tas för att se om det går att återanvända för uppfyllnad till innergården. Observera att massor med invasiva arter måste behandlas särskilt för att inte sprida arterna. Uppfyllnad får inte ske under ekars och tallars trädkronor. Mer om markföroreningar finns under rubriken ”markföroreningar”.

## Krontäckning

Krontäckningsgraden uppnår till cirka 35 % inom planområdet. Andelen skyddsvärda träd är stor och träden får skydd från fällning i planbestämmelser på plankartan. Det gör att nybyggnationstomten 1:144 bevarar de cirka 3800 kvadratmeter befintlig trädklädd mark. Av 11 385 kvadratmeter tomtyta ger det 33 % av markytan som fortsättningsvis täcks av trädkronor.

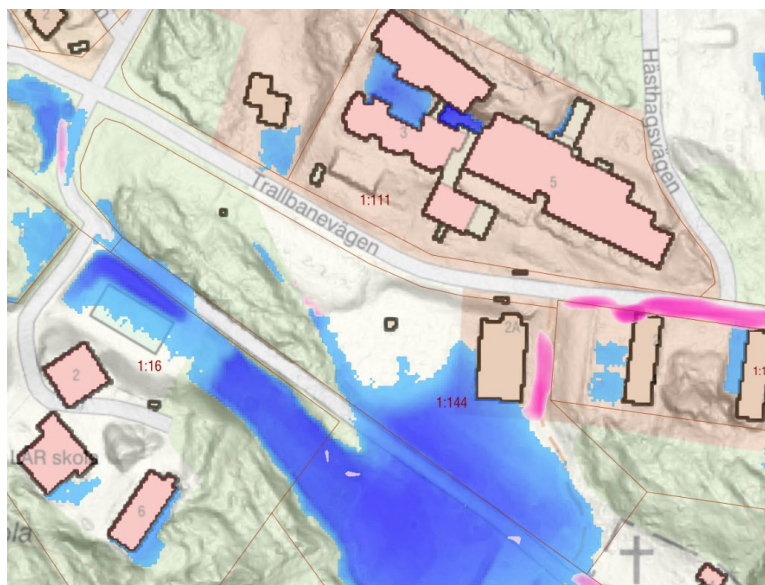
## Risk, hälsa och säkerhet

### Åtgärder för översvämningsrisk

Då ytan runt byggnaden är av vikt för dagvattenhantering preciserar plankartan de behov som finns för anläggning som sedan kan projekteras vidare till nästa planskede. Parkområdet öster om nybyggnationen utgör en lågpunkt för ett större delavrinningsområde där det översvämmas vid skyfall.

Totalt krävs en fördröjningsvolym på 96 m<sup>3</sup> för att klara kommunens krav att kunna fördröja och rena de första 20 mm av ett regn. Men det totala tillgängliga fördröjningsvolymen har uppskattats till 200 m<sup>3</sup> av föreslagna anläggningar som är större än vad som behövs för fördröjning då de även ska uppnå en hög reningsförmåga. Allmän plats Park har skyfallsytor som säkerställs i plankartan. Den södra delen av byggnaden tangerar den befintliga lågpunkten. Dock ej den djupaste zonen. Planförslaget avser att höja marken vid byggnadens södra del samt införa planbestämmelser som säkrar krav på att byggnaden inte skall ta skada av tillfälligt stående vatten upp till ett visst djup. Flödesberäkningar i intensivaste regnintensiteten, specifikt flöde för ett 20-årsregn med en regnvaraktighet på 10 minuter samt med en klimatkfaktor på 1,25, har beräknats. Det totala erforderliga fördröjningsvolymen har beräknats till ca 96 m<sup>3</sup> för hela planområdet.

En dynamisk skyfallskartering för ett klimatkompenserat 100-årsregn är utförd för hela Gustavsbergområdet. Karteringen visar att inga stora flöden uppstår vid de områden som är tänkta att bebyggas, se rosa områden i bilden nedan.



Figur 31, översvämningsscenario med flux 35 km/s/m i rosa.

## Åtgärder för minskad risk för urban överhettning

För ett särskilt boende med äldre utgör temperaturer över normalen en stor risk till ökad ohälsa bland boende. Därav är det viktigt att få skuggade ytor. Nybyggnaden skuggar Trallbanevägen vilket kan gynna mikroklimatet i området för minskad risk för urban överhettning. Förgårdsmarken bibehålls och även den mindre ytan närmast nybyggnaden kan bidra till ett grönskande gaturum. Det är av vikt att se ett ökat antal träd och arter från idag. Skötselplan för Natur tas fram parallellt med detaljplanen och processen kan belysa vad de initiala faktorerna är som stödjer fortsatt biologisk mångfald i området.

## Bulleråtgärder

På bägge sidor om Trallbanevägen är det idag generöst med utrymme för grönska och yta. Nybyggnationens byggnadsplacering föreslås täppa till något av det fria läget. Gaturummet blir mer stängt vilket gör att ljud kan studsas mer. Nybyggnaden lokaler är nära vägen och blir mer utsatta vid maximala ljudnivåer. Bostäder i nybyggnad och befintliga serviceboendet är högre upp i hus och terräng som skyddar från högre ljud och vibrationer. Det ljud som då kommer studsas från nybyggnad mot befintliga Gustavsgården kan fortsatt tas upp av höjdskillnad, vegetation och höga träd. Vibrationer kan åtgärdas för lokalanpassning i bottenvåning. Vid förslagsframställning har byggnaden flyttats bort från gata något, för att få in gatusektion med trädplantering invid angoringsfickor. Närmast Trallbanevägen planeras storkök, restaurang, trapphus samt entré, rumsfunktioner som inte innehåller vila och återhämtning. Inga bostadslägenheter planeras att ansluta i gatunivån till Trallbanevägen. Gårdssidan inramas av byggnadsvolymens L-form och naturmark vilket ger en lugn sida. Gemensamma rum på bostadsvåningar är vända mot denna sida och har alla tillgång till balkong mot gård med lugn utevistelse i nära anslutning till bostaden. Miljöbalkens riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) bedöms kunna uppnås. Bygglövsprocess hanterar vid behov de åtgärder invid fasader samt övriga bulleråtgärder som krävs.

## Framkomlighet

Övertagande av gata till kommunalt huvudmannaskap kommer att avse Trallbanevägen med anslutningar mot Villagatan och skolan LÄR som ska säkerställa säkra skolvägar och vårdbyggnadens funktion. Vid skyfall finns översvämningsrisk längs Kyrkogårdsvägens del som inte avses övertas till kommunalt huvudmannaskap. Prioriterad framkomlighet för Särskilt boende som samhällsviktig funktion föreligger och framkomligheten förses från Trallbanevägen. Trafiksäkerheten ska öka inom området för barn och oskyddade trafikanter. Med sammankopplade gångstråk kommer fler kunna ta sig till målpunkter till fots eller med cykel. Då behöver även cykelparkeringar anordnas för att tillgodose säkerhet och framkomlighet.

De informella stigar som är genare än gator är också av vikt att uppgraderas och ses över. Nybyggnad på Gustavsberg 1:144 hindrar inga gena, informella passager. Backningar ska undvikas både för angöring, last och lossning till boendet och verksamheten, samt avlämning av skolbarn invid skolan LÄR. Vändplaner och parkeringar har föreslagits i bilagan *gatuprojektering*.



Figur 35 informella gångstigar- och cykelvägnät som kan förbättras.  
Källa: Google maps, Spacescape och Tyréns

Området är beläget inom normal insatstid. För föreslagen nybyggnation finns uppställningsyta och brandvattenpost tillgängligt längst Trallbanevägen och inom 50 meter från tänkt huvudentré och västra brandtrappan. Uppställningsyta för befintliga vårdboendet Gustavsgården kommer vidare att ses över i planprocessen, i dagsläget har Gustavsberg 1:111 flertalet svåråtkomliga entréer och utbyggnationer som försvårar insatser med exempelvis stegbil. Utformning invändigt kommer behandlas i samband med bygglov.

## Planens konsekvenser

### Konsekvenser för närmiljö och kulturmiljön

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö Gustavsberg (AB 56), vilken har

reviderats och beskrivits tydligare (2022) sedan planarbetet påbörjats. Tyngdpunkt i riksintresset är bruksorten med bostadsområden från Gustavsbergs fabriken och Kooperativa förbundets tid. Den informella angöringen med hus indragna från gatan till högsta punkt som finns längs Svartens väg och Villagatan, frångås med förslaget urbana, gatunära karaktär. Samtidigt är Gustavsgårdens verksamhet förenat med platsens identitet för att tillgodose det kommunala och ortens äldrevårdsbehov. Området har sedan 1900-talets början givits funktion och användning i boende och vård för äldre. Förslaget ger fortsatt kontinuitet för omvårdnad av äldre i rofylld, grönskande miljö som är centrumnära.

Riksintressets öppnare landskap inom bruksorten blir fortsatt avläsbart men i något mer begränsade ytor. Äng, dunge med skyddsvärda träd och det mer agrara sambandet med kyrkogården kan få viss påverkan av anslutande nybyggnation. Planområdet samt omgivningen runt



Figur 36 äldre flygfoto där bebyggelsestrukturen syns tydligare. (Källa Lantmäteriet).

Kyrkogården har inkluderats inom riksintresset sedan ändringen av den geografiska avgränsningen år 2022. Allé och siktlinjer till kyrkogårdens mur och portal bibehålls från Kyrkogårdsvägen. Siktlinjen från Trallbanevägen kommer i och med nybyggnad att förminskas och förflyttas in i byggnaden. Utformning och anpassning till riksintresset för kulturmiljö kommer att studeras till senare granskningskede av detaljplanen.

### Konsekvenser för landskapsbild

Den lokala landskapsbilden påverkas av den planerade exploateringen. Byggnadens direkta anslutning till gatan bryter karaktären i Hästhagen där flerfamiljshus är indragna från gatan och inpassade i landskapet. Planförslaget byggnadsvolym kommer ta stor plats i landskapet och skapa ett mer urbant och slutet gaturum. I avvägningen mellan olika intressen har funktionskrav och naturvärden överordnats landskapsbild. De ytkrav som följer med den planerade verksamhetens funktionskrav ger en stor byggnadsvolym som utmanar vad platsen tål. Den nya byggnaden kommer dominera landskapet och överordna sig platsen, både till volym och placering. Byggnaden tar det öppna landskapsrummet i anspråk och har en negativ

påverkan på siktlinjer, utblickar, upplevelsevärden och platsens karaktär.

De allmänna friytorna minskar då de tas i anspråk för bebyggelse och dagvattenhantering. Landskapets lärbarhet och orienterbarhet påverkas då befintliga siktlinjer mellan Trallbanevägen och kyrkogården skymms. Genom att skapa plats för nya träd intill gatan kan Hästhagens gröna karaktär behållas och skalan på den nya byggnaden kan på sikt tonas ner något, när träden vuxit upp.

Den föreslagna gestaltningen innebär volymer och uttryck som är nya för platsen och nybyggnadsförslaget innehåller två alternativa förslag på visioner. Samrådsskedet samlar in synpunkter för att ge en ökad detaljeringsgrad och anpassning till nästa detaljplaneskede.

#### Konsekvenser för miljön och natur

Gräsytor tas i anspråk och en allé behöver avverkas om dispens kan fås, men den består av relativt unga lönnar. Den andra allén som har högre naturvärden påverkas inte. Aktivitetsytorna kan flyttas längre österut på det som föreslås som parkmark. Byggnadsplaceringen har avvägts dels för att spara dungen med skyddsvärda träd och rödlistade arter, dels för att minimera risker såsom översvämning. Det föreslagna särskilda boendet ska ge en god boendemiljö med bostadsgård behöver uppnås. Med hänsyn till byggnadens storlek är det viktigt att regleringen blir restriktiv och intrång i värdefull natur inte sker. Genom planläggandet av natur och skyddsbestämmelser på värdefulla träd bibehålls platsens biologiska värden och bibehållandet av naturvärden sker med skötsel och ytterligare anläggning av ängar och tillkommande dagvattenanläggningar. Genom att anlägga ängsytor värnar man om den biologiska mångfalden.

#### Konsekvenser för medborgarna

Kommunen har ett stort behov av boendeplatser inom särskilda boenden, vilket möjliggörs av detaljplaneförslaget. Läget är centralt, tillgängligheten är god med bland annat kollektivtrafik och gång- samt cykelstråk som angränsar planområdet. Dessa stråk avses att kompletteras med standard- och säkerhetshöjande åtgärder, inklusive en gång- och cykelväg längs Trallbanevägen, vilket kommer att öka framkomligheten för oskyddade trafikanter.

Fler bostäder för äldre och ungdomar frigörs från nuvarande serviceboende

Gustavsgården. Trivselfaktorn för besökare, boende och personal kommer att öka i och med satsning på nya lokaler. Nyuppförande av förslaget på särskilt boende är en satsning för god arbets- och boendemiljö där vårdbehovet är stort. I dagsläget rör sig skolbarn över planområdet via informella gångvägar, den möjligheten minskar med planförslaget. Nybyggnation ska säkerställa hållbara och säkra transporter samtidigt tillgodose förbättringar för oskyddade trafikanter i gatumiljön. Föräldrar och vårdnadshavare kan också öka säkerheten genom att välja att gå, cykla, åka kollektivt, samåka, hämta eller lämna barnen en bit längre bort från skolans entréer. Även om förslaget utreder dagens antal bilar i skolans direkta närhet kan bilanvändandet minska och säkerheten höjas. Del av byggnaden placeras på befintlig parkering, medan andra delen är på mark som idag används som bostadsnära aktivitets- och parkmark, vilket innebär att viss parkmark tas i anspråk samt den totala ytan reduceras. Det innebär att kvarstående ytor måste få en högre funktion för att kompensera för de vistelseytor som nu tas i anspråk.

Planområdet ytor bedöms fortsatt ge stöd för och kontinuitet i arters livsmiljöer, även nära mänsklig aktivitet och utbyggnad. Även skogsbyn närmast gård bibehålls med flerfaldiga livsmiljöer om undervegetation sköts och bevaras. Parkmarkens öppna friyta som idag utför en allmän mötesplats kan delvis få plats inne i nya byggnadens bottenvåning. Parkmarken mångfunktionella ytor utreds och utformas närmare till senare planskede. Det är viktigt att anslaget att förbättra kvaliteten i ytorna ges då grönska och natur ger möjlighet till vila och återhämtning. Iordningsställande av gårdsytor med omhändertagande av dagvatten från hårdgjorda ytor och tak kan bli ett tillskott i närmiljön.

#### Konsekvenser för näringslivet

En detaljplan för ett nytt särskilt boende skulle ersätta de arbetsplatser som försvinner till följd av avveckling av Gustavsgården. En omvandling av Gustavsgården till trygghetsboende skulle kunna generera ytterligare arbetsplatser. I detaljplanen möjliggörs centrumändamål i bottenvåningar där verksamhet kan bedrivas.



### Konsekvenser för barn

En detaljplan är ett möjliggörande och ger kommunen och aktörer flexibilitet i utvecklingen, att levandegöra kommunens miljö under lång tid. Det ska inte vara någon negativ påverkan på barn i och med planförslaget. Planområdets närhet till skolan LÄR har gett åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten till skolan. Detaljplanen medför välbehövliga standard och säkerhetshöjande åtgärder för barn som ligger i linje med kommunens arbete gällande säkra skolvägar. Ett nytt särskilt boende skapar också framtida möjligheter för möten mellan äldre och barn. En del av ytan som tas i anspråk av den nya byggrätter används idag som parkmark, med bland annat boulebana och gräsyta, planförslaget medför att denna yta kommer minska. Det gör det viktigt att höja kvalitén på kvarstående yta, vilket kommer utredas vidare i planarbetet. Pågående barnkonsekvensanalys framställs parallellt och uppdateras med planprocessen.

## Genomförande

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen är nu under Samråd och detaljplanen förväntas gå på granskning under kvartal 2, 2024, och bli antagen kvartal 3 2024.

### Genomförandetiden

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 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 den allmänna platsen inom detaljplanen. Alla allmänna platser ska ha en huvudman.

## Allmän plats

Huvudmannaskapet för denna detaljplan föreslås vara kommunalt. Inom områden med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för utbyggnad och drift/underhåll av den allmänna platsen i enlighet med detaljplanen

## Kvartersmark

Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov och tillstånd för åtgärder inom kvartersmark. Ansökan om t. ex bygglov, rivningslov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Information samt blanketter för ansökan om bygglov och övriga lov finns på kommunens webbplats. Nybyggnadskarta kan beställas hos kommunens kart- och GIS-avdelning.

Fastighetsägare ansvarar för utförande och drift av kvartersmark med tillhörande anläggningar.

## Skyddsbestämmelser

I en detaljplan kan kommunen ange rivningsförbud och skyddsbestämmelser för byggnader som är särskilt värdefulla ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt hänseende eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

## Ersättningsanspråk

För vidare information om ersättningsanspråk, se under rubriken ”Ekonomiska frågor”.

## Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

Byggnad får inte rivas (r1).

## Bevarandekrav

(k1) Byggnad med högt kulturhistoriskt värde, putsfasader, tegeltak och fönster bevaras. Byggnaden är särskilt känslig för förändringar och vid ändring och underhåll bör samråd ske med kommunantikvarien.

## Mark- och utrymmesförvärv

Fastigheter som berörs av markintrång framgår av fastighetskonsekvenstabellen. För vidare information om ersättningsanspråk, se under rubrik ”Ekonomiska frågor”.

## Skyldighet inlösen, huvudman

Huvudman för allmän plats är skyldig att lösa in mark som planläggs som allmän plats. I denna detaljplan planläggs del av fastighet Gustavsberg 1:7 som allmän plats, Gata och Natur. Delar av Gustavsberg 1:144 planläggs som allmän plats, Natur, park, gata och parkering. Norra delen av Gustavsberg 1:111 planläggs som allmän plats Natur. För mer information se fastighetskonsekvenstabellen och plankartan.

## Rätt till inlösen, huvudman

Fastighetsägare har rätt till inlösen och ersättning avseende mark som planläggs som allmän plats.

## Fastighetsrättsliga Frågor

Nedan och i fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1, redovisas de fastighetsrättsliga förutsättningar för detaljplanen och vad det innebär för planens genomförande.

## Markägoförhållanden

Se fastighetsförteckningen bilaga 2 för aktuella fastighetsägare och fastigheter inom planområdet.

Fastigheter som upplåtit utrymme för Gustavsberg ga:2 inom planområdet är Gustavsberg 1:7.

Fastigheter som enligt detaljplanen innehar allmän plats är Gustavsberg 1:7, Gustavsberg 1:111 och Gustavsberg 1:144.

Fastigheter som enligt detaljplanen innehar kvartersmark för allmänt ändamål

är Gustavsberg 1:144 & 1:111.

De berörda fastigheterna aktuella fastighetsägare framgår av den till detaljplanens bifogade fastighetsförteckning, bilaga 2.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning, för att skapa fastigheter som överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsbildning enligt detaljplanen sker först när detaljplanen fått laga kraft och prövas samt genomförs av lantmäteriet vid en förrättning.

### Gällande planer

En detaljplan gäller tills dess att den upphävs, ändras eller ersätts och de rättigheter som uppkommit genom planen kan, om den inte upphävs, göras gällande. Inom gränsen för planförslaget finns två gällande byggnadsplaner, se rubriken ”gällande detaljplaner inom planområdet”. Genomförandetiden för dessa har löpt ut vilket innebär att planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. När denna detaljplan får laga kraft så ersätts de tidigare byggnadsplanerna där dessa sammanfaller.

### Förändrad fastighetsindelning

Allmän plats på Gustavsberg 1:7 föreslås regleras över till den kommunalägda fastigheten Gustavsberg 2:1. Allmän plats som planläggs på Gustavsberg 1:144 och Gustavsberg 1:111 föreslås regleras till den kommunalägda fastigheten Gustavsberg 2:1.

### Rättigheter

De i fastighetsregistret inkräva rättigheter kopplat till fastigheter inom planområdet framgår av fastighetsförteckningen bilaga 2.

### *Servitut*

Inom planområdet finns det avtalsservitut som belastar Gustavsberg 1:7 med ändamål kraftledning som ej är lokaliserade. Detaljplanen bedöms inte påverka

rättigheterna.

#### *Ledningsrätter*

Befintliga ledningsrätter inom planområdet framgår av fastighetskonsekvenstabellen.

Inom planområdet finns det ledningar som ägs av Vattenfall som kommer behöva flyttas för genomförandet av kvartersmarken på Gustavsberg 1:144, dialog har initierats med Vattenfall kring kostnader för ny ledningsförläggning samt inrättandet av ny ledningsrätt.

Inom planområdet finns även ledningsrätter till förmån för Värmdö kommun.

#### *Gemensambetsanläggningar*

En gemensambetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensambetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensambetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensambetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

Inom planområdet finns en gemensambetsanläggning. Gustavsberg ga; 2. Gustavsberg ga:2 med ändamål, vägar och trottoarer med tillhörande diken, slänter och vändplaner samt vägbelysning med stolpar och ledningar. Gustavsberg ga:2 behöver omprövas för det område som planläggs som allmän plats, gata.

#### *E-område*

Fastigheten Gustavsberg 1:144 och Gustavsberg 1:111 omfattas av område för befintlig teknisk anläggning (E).

#### *Övrigt*

På fastigheten Gustavsberg 1:144 finns det en enskild pumpstation som ser ut att

sakna rättigheter. Vid genomförandet av detaljplanen kan det bli aktuellt att flytta anläggningen dels för att skapa en bättre parkyta, men främst för att pumpstationen ligger i ett område med risk för översvämning. Ny placering av pumpstationen utreds vidare i planarbetet.

Det finns nyttjanderätt som belastar Gustavsberg 1:7 med ändamål Panncentral till förmån för Vattenfall AB som är ej lokaliserad, planen bedöms inte påverka denna rättighet.

## Ekonomiska frågor

### Finansiering

#### *Detaljplan*

Värmdö kommun finansierar detaljplanen.

#### *Allmän plats*

Värmdö kommun finansierar utbyggnaden, drift och underhåll av allmän plats.

#### *Kvartersmark*

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

#### *Vattenområde*

Inom planområdet finns inget vattenområde.

#### *Vatten och spillvatten*

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och den nybildade fastigheten och byggnationen kommer att ansluta till det kommunala verksamhetsområdet.

#### *Dagvatten*

Planområdet avses ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och den nybildade fastigheten kommer att ansluta till det kommunala dagvattennätet, efter erforderlig fördröjning och rening.

#### *Avgifter*

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

#### *Anslutningsavgift för vatten och spillvatten*

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av fastighetsägare för framdragning av servisledningar 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 ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

#### *Bygglovsavgift*

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

#### *Planavgift*

Ingen planavgift kommer utgå.

#### *Avgift om miljötillsyn*

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt för strandskyddsdispens.

#### *Ersättning och Inlösen*

Fastighetsägare som berörs av markintrång har rätt till ersättning för marken som huvudmannen löser in. Ersättningen storlek kan baseras på överenskommelse, eller avgöras av Lantmäteriet. Fastigheter som berörs av markintrång framgår av fastighetskonsekvenstabellen. Värmdö kommun ansvarar och bekostar ersättning vid inlösen av allmän plats.

#### *Rättigheter*

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt hanteras i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också, i vissa fall komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut. Ersättning ska också bestämmas vid ändring/upphörande av servitut eller annan rättighet.

#### *Skydd av kulturvärden och rivningsförbud*

Rätt till ersättning kan eventuell bli aktuellt för rivningsförbud (r1). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på fått laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Ersättningsanspråket ska inkomma till Värmdö kommun planavdelning. Eventuell ersättning för dessa bestämmelser regleras i PBL 14 kap 7§ och 10§. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

## Övriga tekniska frågor

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

## Tekniska åtgärder

*Behov av ytterligare tekniska utredningar*

Planarbetet kommer kompletteras med en geoteknisk och geohydrologisk undersökning för att säkerställa tänkta byggnation och utformning av allmän plats med dagvattenlösningar.

Förprojekteringen kommer utredas vidare och innefatta viss höjdsättning.

## Medverkande tjänstemän:

David Nilsson – Projektledare, MEX-avdelningen

Jenny Beijar – Planarkitekt, planavdelningen

Agnes Conzen – exploateringsingenjör, MEX-avdelningen

Johan Suhr – Dagvatteningenjör, VA-avdelningen

Björn Hedin – Enhetschef, fastighetsavdelningen

Marianne Haage- Ekolog, avdelning för strategisk planering

Ann-Sofie Jalvén – Landskapsarkitekt, avdelning för strategisk planering

Rasmus Norling – Kommunantikvarie, avdelning för strategisk planering

Mickael Bogale – Trafikplanerare, avdelning för strategisk planering

Rådgivande konsult/er:



Ascape arkitekter  
 Tyréns, trafikutredning  
 Rejlers, dagvattenutredning  
 Värmdö 2023-12-04  
 Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid  
 Planchef

David Nilsson  
 Projektledare

Jenny Beijar  
 Planarkitekt



## BILAGA 1. Fastighetskonsekvenstabell

I tabell 1 redovisas konsekvenser som uppkommer för fastigheter 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 och där görs den slutgiltiga bedömningen.

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

Fastighet, gemensamhetsanläggning	Markanvändning	Fastighetsrättsligt
Gustavsberg 1:144	Detaljplanelagt idag. Planlagt som Allmän plats, park idag. Planläggs som Natur, Park, Vård (D), Centrumändamål i bottenvåningar (C1), Parkering (P-plats).	<b>Rättigheter:</b> Ledningsrätt 0123-88/137 föreslås flyttas. Ny placering av ledningar planeras med

	E för befintlig transformatorstation.	<p>ledningrätt.</p> <p>Ledningsrätt 0120-92/57 föreslås flyttas. Ny placering av ledningar planeras med ledningsrätt.</p> <p><b>Gemensamhetsanläggning:</b></p> <p>Gustavsberg ga:2 behöver omprövas då Gustavsberg 1:144 föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen.</p> <p><b>Övrigt:</b></p> <p>Befintlig pumpstation utan rättighet förelås eventuellt flyttas på grund av översvämningsrisk från Gustavsberg 1:144, ny placering säkras med plankartan och möjliggör inrättandet av ny rättighet.</p>
Gustavsberg 1:111	<p>Detaljplanelagt idag. Planlagt som Område för allmänt ändamål idag. Planläggs som Bostäder (B), Centrum (C), Centrum bottenvåning (C1), Vård (D) och Natur.</p> <p>En byggnad förses med rivningsförbud.(r1).</p> <p>Största bruttoarean är 135% av fastighetsarean. (e1).</p>	<p>Övrigt: Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r1) Läs mer i planbeskrivningen, under genomförande.</p>
Gustavsberg 1:7 (del av)	<p>Detaljplanelagt idag. Planlagt som Allmän plats park och allmän plats, gata idag.</p> <p>Planläggs som Allmän plats, gata och</p>	<p>Del av Gustavsberg 1:7 förelås förvärvas av Värmdö kommun för allmän plats, gata och fastighetsregleras in i</p>

	Natur.	Gustavsberg 2:1. <b>Gemensamhetsanläggning:</b> Gustavsberg ga:2 behöver omprövas eller upphävas för det område som planläggs som allmän plats, gata.
Gustavsberg 2:1		Allmän plats inom detaljplanen föreslås regleras in i den kommunalägda fasitgheten Gustavsberg 2:1.
Gustavsberg ga:2		<b>Gemensamhetsanläggning:</b> Gustavsberg ga:2 behöver omprövas då Gustavsberg 1:144 föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen. Gustavsberg ga:2 behöver även omprövas för de delar inom planområdet som planläggs som allmän plats gata.

*Tabell 1. Tabellen visar fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för fastigheter, gemensamhetsanläggningar inom planområdet.*