



Handläggare  
Anna Sand  
Mark- och Exploateringsavdelningen

Diarienummer  
2019KS/0476

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-PM Detaljplan för Gustavsbergs centrum

### Förslag till beslut

Start-PM Detaljplan för Gustavsbergs centrum godkänns

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler och handel så att Gustavsbergs centrum ska kunna bli ett livskraftigt centrum med liv och rörelse och trevliga miljöer att visats i. Vidare ska ett fungerande trafiksystem för hela centrala Gustavsberg tillskapas.

Förutsättningar för detaljplanearbetet med Gustavsbergs centrum har förändrats sedan start-PM beslutades i mars 2015 och därför föreslås att ett nytt start-PM godkänns. Sedan tidigare start-PM beslutades har exempelvis detaljplanegränsen ändrats samtidigt som ägaren (Nordika) till fastigheten Ösby 1:42 givits positivt planbesked av kommunstyrelsens planutskott den 7 maj 2019.

Gustavsbergs centrum kan planläggas med ett samlat grepp och detaljplanearbetet ska ta hänsyn till platsens förutsättningar som till exempel den omgivande bebyggelsen och de höga kultur- och naturvärdena. Förslag till detaljplan för Gustavsbergs centrum bedöms vara förenligt med riktlinjerna i översiktsplanen (ÖP).

Detaljplanearbetet kommer ske med utökat förfarande och kontoret bedömer att detaljplan kan antas första kvartalet 2022.

### Bakgrund

Tidigare start-PM för Gustavsbergs centrum antogs av kommunstyrelsen 2008. Hösten 2011 godkände kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott en inriktning för fortsatt detaljplanearbete för Gustavsbergs centrum. Inriktningen beskriver ett centrum av stadsmässig karaktär med en variation av upplåtelseformer och hustyper. Då det konstaterades att den övergripande trafiklösning som legat till grund för arbetet med Gustavsbergs centrum och Kvarnbergsterrassen skulle innebära stora köbildningar med dålig framkomlighet för bussar som följd pausades detaljplanearbetet i väntan på en ny trafiklösning.

Trafikprincipen Stadsgatunätet för Gustavsbergs centrum antogs våren 2015 av kommunstyrelsens planutskott. Nytt Start-PM antogs för Stadsparken och Centrum i mars 2015.

I september 2015 beslutade KSPU om att parallella arkitektuppdrag skulle genomföras och omfatta delområdena Stadsparken, Gustavsbergs centrum, Kråkberget och Vattentornsberget. CF Möller Arkitektkontor fick i uppdrag att ta fram en vision för den framtida utformningen av Gustavsberg.

Förslaget från parallella uppdrag föreslår bl.a. en alternativ vägdragning genom centrum/idrottsområdet jämfört med beslutat stadsgatunät. Föreslagen väg tar delvis i anspråk mark där det idag finns befintliga byggnader för idrottsverksamhet.

Under 2018 bröts Stadsparken ur detaljplanen för Gustavsbergs centrum och arbetet fortsatte i en egen detaljplan (Dnr 2018KS/0253). Start-PM för Stadsparken fastställer att den ska utgöra en egen detaljplan och omfatta förutom stadsparken även Bagarvägen som en förlängning av Gustavsbergs Allé fram till Skärgårdsvägen och Gustavsbergs Centrum.

Gustavsberg Centrum Fastighets AB (Nordika) lämnade in en ansökan om planbesked för detaljplaneläggning av fastigheten Ösby 1:42 den april 2019. Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 7 maj 2019, att pröva detaljplaneläggning för bostads-, service-, handels- och garageändamål på fastigheten Ösby 1:42. I planbeskedet står det att kommunal mark ska inkluderas i detaljplanarbetet och att Gustavsbergs centrum ska planläggas med ett samlat grepp.

## **Ärendebeskrivning**

### **Läge och avgränsning**

Planområdet omfattar Gustavsbergs centrum med dagens parkering samt del av idrottsområdet. Detaljplanegränserna har ändrats sedan tidigare start-PM, då tidigare planområde även omfattade Stadsparken.

Planområdet omfattar initialt kommunens fastigheter Ösby 1:40, Ösby 1:355, Ösby 1:74, Ösby 1:78 samt del av Gustavsbergbadets fastighet Ösby 1:571. De privatägda fastigheterna som ingår är Ösby 1:42 (Nordika), Ösby 1:76 (Hemsö), Ösby 1:47 (OKQ8), Ösby 1:1 (JM) och Ösby 1:86. Planområdets avgränsning är preliminär och kan komma att justeras under den fortsatta processen.



Figur 1, Området som är inringat i rött ingår i detaljplanen för Gustavsbergs centrum.

### Planförhållande

Planområdet är sedan tidigare planlagt och planområdet berörs av fem gällande detaljplaner; Sp4, Sp8, Sp19, Sp20 och Dp135. Det är endast en del av Apsviksvägen vid centumparkeringen som inte är planlagt sedan tidigare. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner.

### Kulturmiljön & naturmiljö

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och det är angeläget att ny bebyggelse förhåller sig väl till detta samt till befintliga byggnader i närområdet. Enligt Översiktsplan 2012-2030 ska lokala och riksintressanta kulturmiljöer bevaras och skyddas samt att gamla industri- och bruksmiljöer av riksintresse ska skyddas från åtgärder som påtagligt skadar intresset.

Inom planområdet finns en del värdefulla ekar. Enligt grönstrukturplanen ska de befintliga ekarna i centrala delar fortsatt bevaras och vara synliga i stads- och landskapsrummet.

### Risker

Gustavsbergs centrum ligger inom riskzonen för översvämning. Aktuellt område ligger även inom riskavstånd för bensinstationen OKQ8 samt Ekvallens kylsystem som idag utgörs av

ammoniak. Detta kan komma att påverka den tänkta bebyggelsens placering och utformning. Risk kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbete och i dialog med Länsstyrelsen.

### **Syfte med detaljplanen**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler och handel etc. så att Gustavsbergs centrum ska kunna bli ett livskraftigt centrum med liv och rörelse och trevliga miljöer att vistas i. Vidare ska ett fungerande trafiksystem för hela centrala Gustavsberg tillskapas. Inom ramen för detaljplanearbetet kommer vägnätet ses över så att det anpassas efter dagens och framtida behov. En alternativ omlokalisering av vissa idrottsanläggningar och en eventuell ny parallellgata genom centrum är frågor som kommer att studeras vidare inom ramen för detaljplanearbetet.

Bebyggelsens skala, placering och utformning ska ta hänsyn till platsens förutsättningar som till exempel den omgivande bebyggelsen och de höga kultur- och naturvärdena.

### **Bedömning**

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att området har goda förutsättningar för utveckling av centrum- och bostadsändamål samt service, då området har närhet till kollektivtrafik, skola, Stadsparken, Gustavsbergs hamn och anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Gustavsbergs centrum ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Detaljplanearbetet ska därmed ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena i området. Gustavsbergsteatern är en betydelsefull byggnad att bevara. Detaljplanen ska innehålla ett gestaltungsprogram och gestaltungsanvisningar för den nya bebyggelsen. För den del av kommunens mark som planläggs för bostäder är bedömningen att en eller flera markanvisningar kommer att genomföras.

En viktig fråga i detaljplanearbetet är att skapa parkeringsplatser för centrumverksamhet, idrottsverksamhet och boendeparkering. En övergripande målsättning är att i så hög grad som möjligt samutnyttja parkeringsplatserna.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planarbetet kan påbörjas. Detaljplanearbetet kommer att genomföras med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), eftersom det bedöms att förslaget är av betydande intresse för allmänheten.

<b>Preliminär tidplan:</b>	Samråd	kvartal 3-4 2020
	Granskning	kvartal 2-3 2021
	Antagande	kvartal 1 2022

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommande detaljplanearbete och genomförandet av Gustavsbergs Centrum ingår i Gustavsbergsprojektet. Samtliga detaljplaner inom projektområdet påverkar varandra ekonomiskt och är delar av en helhetslösning. Målsättningen är att projektet inte ska belasta skattemedel utan att investeringar så som utbyggnad av gator och parkområden ska finansieras inom ramen för de intäkter kommunen har i projektet.

Kommunen äger fastigheter inom planområdet och kommer finansiera detaljplanearbetet och utbyggnad av infrastrukturen genom framtida intäkter för markförsäljning. Andra fastighetsägare som genom detaljplanen erhåller byggrätter ska också vara med och finansiera detaljplanearbetet och utbyggnaden av infrastrukturen i området. Ett planavtal kommer att upprättas inom detaljplanearbetet för att reglera fördelningen av kostnaderna.

Värmdö kommun kommer att vara huvudman och ansvara för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats vilket omfattar gator, gång- och cykelvägar samt park och naturmark.

### **Konsekvenser för näringslivet**

En utveckling av Gustavsbergs centrum ger möjligheter för utveckling av näringslivet genom att skapa nya och mer attraktiva arbetsplatser och miljöer. Ett tillskott av bostäder i centrum kommer förbättra förutsättningarna för att bedriva handel och näringsverksamhet.

### **Konsekvenser för miljön**

Skyddsvärda träd inom området ska skyddas och bevaras i största möjliga mån.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd och granskningskede.

Detaljplanen kommer att medföra nya attraktiva boenden och centrumverksamhet och därmed kunna skapa liv och rörelse som ökar tryggheten på alla tider av dygnet. Detaljplanen innebär positiva effekter genom att det erbjuds en god boendekvalité med närhet till t.ex. kollektivtrafik, kommunal och kommersiell service och grönområden.

### **Konsekvenser för barn**

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till skola och förskola. Ett stort antal barn rör sig dagligen genom området bland annat för att ta sig till skolan, idrottsområdet och närliggande områden. Nya trafiklösningar och gång- och cykelstråk kommer att förbättra tillgängligheten, tryggheten och säkerheten för barn och unga.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av planavdelningen, mark- och exploateringsavdelningen och Gustavsbergsprojektet.

## **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
----	----------	--------------------

---

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Diarienummer  
2019KS/0476

Christina Leifman  
Samhällsbyggnadschef

Fredrik Cavallin  
Planchef