



Till berörda av pågående planering,
enligt sändlista

Information om samråd under tiden 2013-07-29 till 2013-08-23 för ändring av detaljplan för fastighet Skevik 6:1

Samhällsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att utarbeta ändring av detaljplan för Skevik 1:1, ösby 1:1 Akt.bet. 01-gus-7/1962

Syftet är dels att göra en ändring av detaljplanen för att kunna upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för fastighet Skevik 6:1, och dels att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet.



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede och samrådstiden äger rum enligt datum ovan. Under samrådet skickas information om detaljplanen ut till berörda parter såsom länsstyrelsen, andra förvaltningar, organisationer och föreningar eller förening av hyresgäster. Ändringen och tillägg till detaljplanen behandlas i detta fall enligt PBL:s regler om enkelt planförfarande. Enkelt planförfarande kan användas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande eller om ärendet inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten.

Under samrådet vill kommunen ha in synpunkter som förbättrar beslutsunderlaget. Synpunkterna kan handla om felaktigheter eller att man inte delar kommunens syn i en viss fråga som behandlas i det aktuella arbetet. En lika värdefull synpunkt är att du samtycker om något.

De synpunkter som kommit in skall redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna.

Var vänlig vänd

Samråd pågår under perioden 2013-07-29 – 2012-08-23.

Planhandlingarna finns att ta del av:

1. På kommundorget i kommunhuset där blädderexemplar av alla handlingar och bilagor finns samt karta i fullskala.
Adress: Skogsbovägen 9-11 i Gustavsberg.
Öppet: mån-ons 8-17, tor 8-19 och fre 8-13.
2. På kommunens hemsida under länken www.varmdo.se
Via: Invånare – Under Samhällsplanering - Planering –
Detaljplanering – Pågående detaljplaner – Skevik 6:1, Thun
Ollevägen, ändring av detaljplan .

Skriftliga synpunkter ska vara kommunen tillhanda senast 2012-08-23 Synpunkter kan lämnas på två sätt:

1. Via e-post till varmdo.samhallsbygg@varmdo.se
2. Med brev till Samhällsbyggnadskontoret, Planenheten,
Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg.

Kom ihåg att uppge namn, eventuell fastighetsbeteckning och diarienumret 12SPN/0359. Varje skrivelse diarieförs hos kommunen och är en offentlig handling.

Om flera personer delar samma åsikter kan man skriva ett gemensamt brev. Kom ihåg att uppge allas namn och fastighetsbeteckningar samt diarienumret.

De sakägare som senast under granskningsstiden framfört skriftliga synpunkter som inte kunnat tillgodoses har möjlighet att senare överklaga områdesbestämmelsen antagandebeslut.

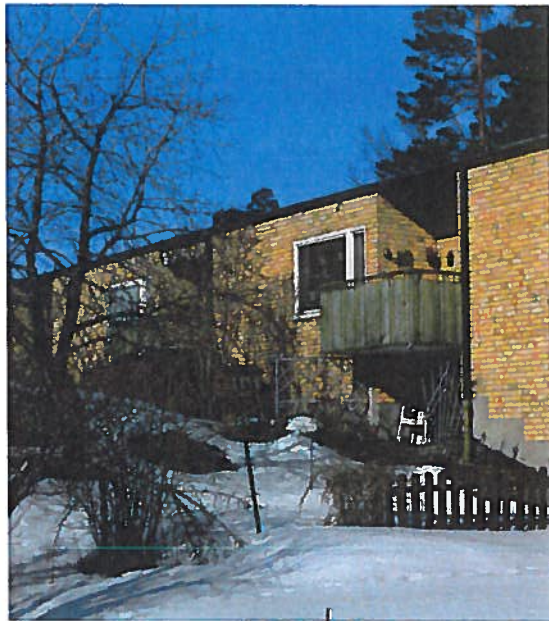
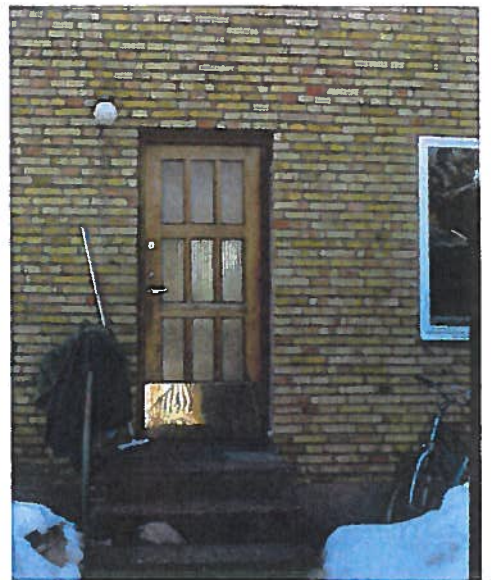
Frågor om områdesbestämmelser besvaras av:
Susanna Eschricht– susanna.eschricht@varmdo.se
Telefon via växeln: 08-570 470 00

Med vänliga hälsningar,
Planenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Bifogas:

Plankarta

Plan- och genomförandebeskrivning



Förslag till ändring av Stadsplan 2 (fastställd 1961) för

Skevik 6:1

Värmdö kommun

Samrådshandling
2013-07-29
Dnr: 12SPN/0359
Samhällsbyggnadskontoret

TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	1
Handlingar.....	1
Bakgrund.....	1
Planens syfte och huvuddrag.....	1
Planprocessen.....	2
Plandata.....	3
 FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN.....	 3
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	 4
Gällande detaljplaner.....	4
Gällande bestämmelse om fastighetsindelning (tomtindelning)	5
Huvudmannaskap.....	6
Riksintressen.....	6
Kulturmiljöprogram.....	6
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	 7
Historik.....	7
Fornlämningar.....	8
Byggander.....	8
Byggnaders karaktärsdrag och detaljer.....	8-10
Mark och vegetation.....	11
Förändringar.....	12
Ändring av markanvändning.....	12
Teknisk försörjning.....	12-13
 GENOMFÖRANDE.....	 13
Organisatoriska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	14-19
 Figur 1. Kartbild över marköverföring.....	 19
 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	 20
BILAGOR.....	20

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Bilagor:

- Bevarande och gestaltning samt kulturhistoriskt värde för Skevik 6:1 m.fl. Lugnet.
- Fastighetsförteckning
- Sändlista

Bakgrund

Fastigheten Skevik 6:1 i området Lugnet i Gustavsberg är bebyggt med radhus och kedjehus ritad av Olof Thunström, Kooperativa förbundets arkitekt, även kallad Thun-Olle. Radhusen byggdes ursprungligen för kommunens tjänstemän. Radhusen ägs och förvaltas av Värmdö Bostäder AB. Gällande plan för området, omfattande Skevik 2:1, 4:1, 6:1 och 8:1 m.fl. fastställdes 1961. Planen är en stadsplan enligt stadsplanelagen 1931:142. Stadsplaner liksom byggnadsplaner gäller som detaljplaner i och med 1987 års plan- och bygglag och fortsätter att gälla som sådana enligt ny plan- och bygglag (PBL) (2010:900).

I maj 2010 inkom Värmdö bostäder AB med en framställan om försäljning av 19 hyresbostäder inom fastigheten Skevik 6:1 till Värmdö kommun. Orsaken till försäljningen är att frigöra kapital för nyinvesteringar. Värmdö kommun var tidigare markägare och upplät marken som tomträtt till Värmdö bostäder som äger husen. 2011-10-26 § 240 godkände kommunfullmäktige överlåtelse av fastighet Skevik 6:1 till Värmdö Bostäder AB. Genom Värmdö Bostäders köp av fastigheten kunde bolaget gå vidare med av att avstycka tomter för radhusens lägenheter och avyttra dessa som egna hem.

För att kunna genomföra en avstyckning av Skevik 6:1 krävs dock att gällande detaljplanbestämmelser om fastighetsindelning upphävs genom ändring av detaljplaneföreskrifter. Gällande bestämmelser om fastighetsindelning är en tomtindelning, fastställd 1952-06-20.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2010-05-26 § 106 gav kommunfullmäktige samhällsplaneringsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till ändring av planbestämmelserna.

Enligt samma beslut ska även tillägg göras till gällande detaljplan för att ge extra skydd för byggnadernas exteriör då husen ligger i ett område som av staten förklarats som riksintresse för kulturmiljövården.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är dels att göra en ändring av detaljplanen för att kunna upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för fastighet Skevik 6:1, och dels att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet.

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse samt tillägg av skyddsbestämmelser görs i detta fall genom ändring av detaljplanen.

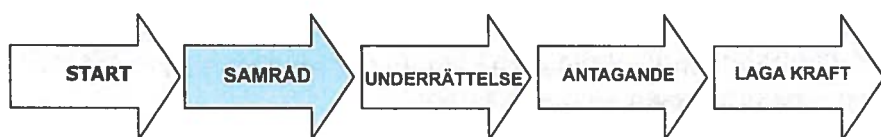
Ändringen gäller fastighet Skevik 6:1 i övrigt gäller den ursprungliga planen som ska läsas tillsammans med denna handling.

I samband med ändringen av detaljplanen uppdateras plankartan då denna är av äldre datum och inte överensstämmer med dagens förhållanden. Den nya plankartan ska ersätta den gamla plankartan (stadsplanens karta) för den del som rör ändringen (Skevik 6:1). Genom att plankartan uppdateras på en aktuell grundkarta underlättas framtida fastighetsbildning samt att fastighetsrättsliga frågor om markanvändning klargörs. En mindre ändring görs även från allmän platsmark till kvartersmark inom fastigheten.

Planprocessen

Ändringen och tillägg till detaljplanen behandlas enligt PBL:s regler om enkelt planförfarande. Enkelt planförfarande kan enligt PBL 5 kap. 7 § användas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § PBL eller om ärendet inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten. Dessa villkor anses uppfylla.

Samhällsplaneringsnämnden har delegation att besluta om enkelt planförfarande. Planchefen har enligt punkt 1.1 i delegationsordning för samhällsplaneringsnämnden (2011-05-17 § 73), rätt att besluta om samråd vid enkelt planförfarande. Planförslaget bedöms uppfylla kraven på enkelt planförfarande. Nedan redovisas förfarandet vid enkelt planförfarande.



Startskede

Planprocessen inleds med att Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att göra en ny detaljplan eller ändring av detaljplan. Planuppdraget lämnas av Samhällsbyggnadsnämnden. Enkelt planförfarande innebär att planutformningen sker i direkt kontakt med dem som berörs av förslaget.

Samrådsskedet

Samhällsbyggnadskontoret arbetar fram ett planförslag som sedan skickas ut på samråd till kända sakägare, känd organisation eller förening av hyresgäster, andra som har väsentlig betydelse av förslaget, länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten

Underrättelse

Efter samrådsskedet underrättas samrådskretsen och om samtliga berörda sakägare godkänner förslaget kan det tas upp direkt till beslut i samhällsplaneringsnämnden. Det finns inget krav på att ett godkännande ska vara skriftligt. Om inte alla i samrådskretsen godkänner förslaget skall de som har invändningar mot förslaget ges tillfälle att under ytterligare två veckors tid lämna skriftliga synpunkter till kommunen. De synpunkter som kommit in skall redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna.

Antagande

Det färdiga förslaget tas sedan upp till samhällsplaneringsnämnden för antagande

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas eller om överklaganden avslås i de högre instanserna vinner detaljplanen laga kraft och börjar gälla. Nu börjar genomförandefasen av planen och bygglov och/eller fastighetsförrättning kan sökas.

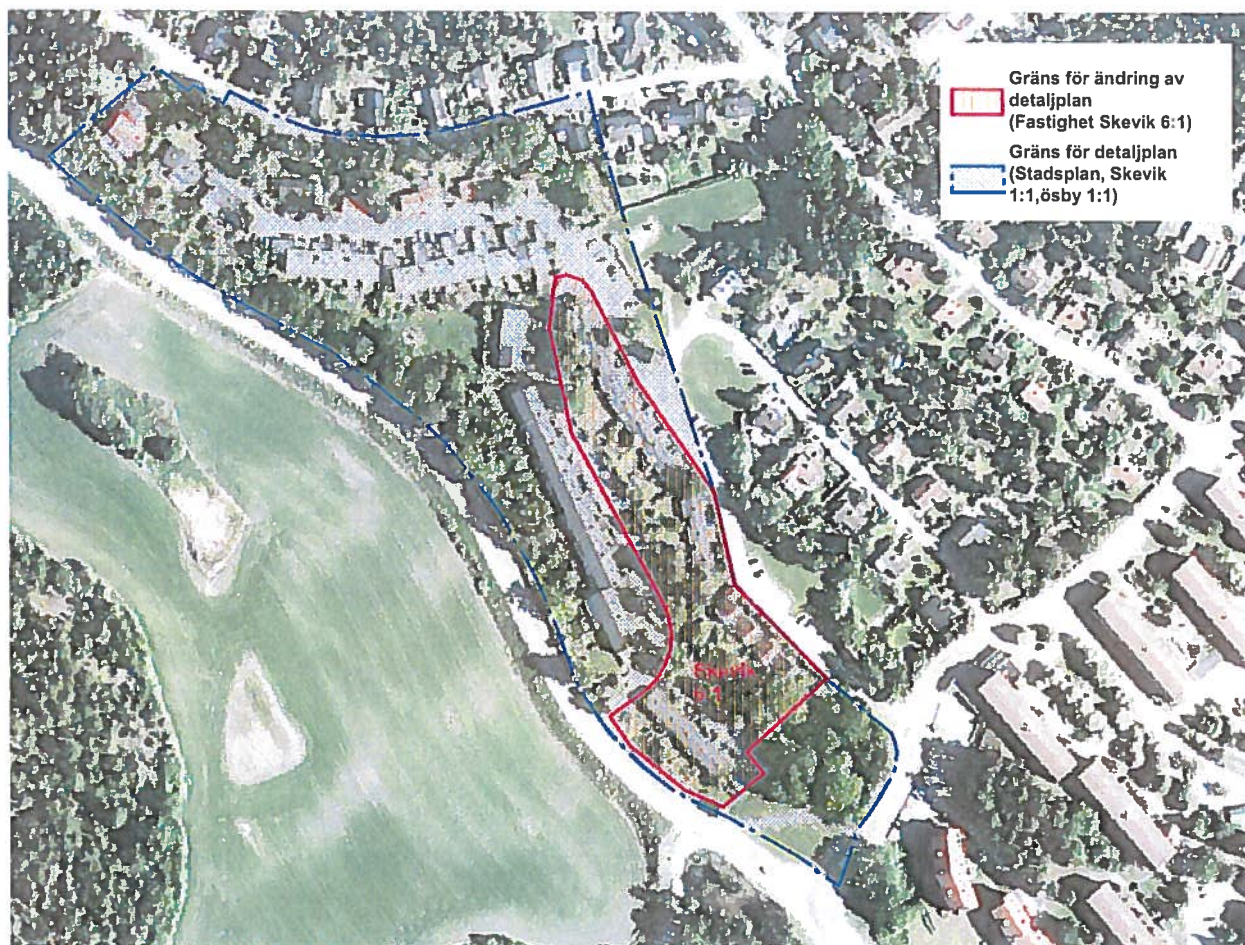
Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet ligger nordväst om Gustavsberg i ett område som kallas för Lugnet. Området nås från Skeviksvägen via Björnskogsvägen eller Bäckstigen. Ändringen av detaljplanen omfattar Skevik 6:1. Den gällande planen (Stadsplan 2) omfattar utöver Skevik 6:1 även fastigheterna 2:1, 4:1, 8:1, 8:2 – 8:39 m.fl.

Areal och markägoförhållanden

Ändringen av detaljplanen omfattar fastighet Skevik 6:1 och omfattar ca 9540 m².



FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken (MB) i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden mm. Detaljplanen omfattas av 3 Kap. 6 § miljöbalken. (se riksintressebeskrivning)

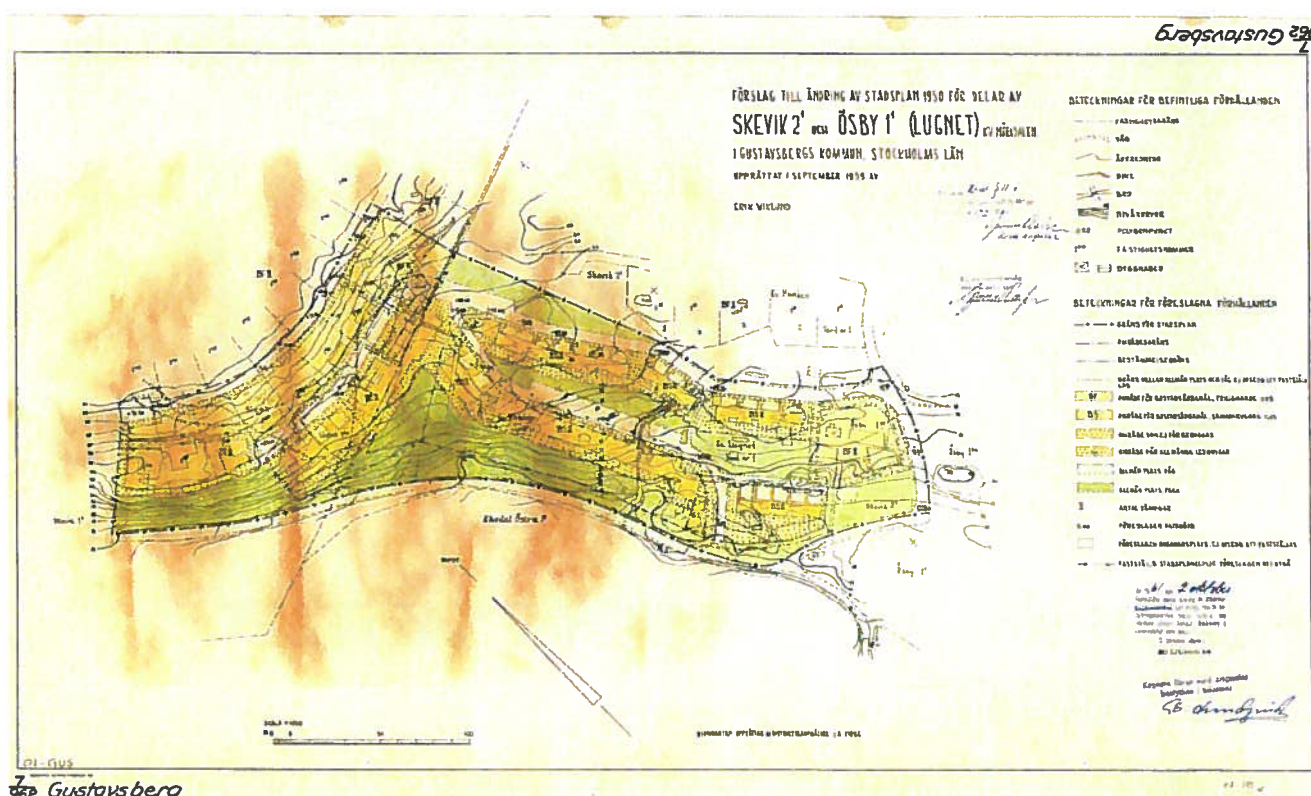
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

Gällande plan är Skevik 1:1, ösby 1:1 Akt.bet. 01-gus-7/1962 (Stadsplan 2 i kommunens löpnummerserie) Stadsplan 2 är en ändring av en del av den ursprungliga stadsplanen för området Lugnet (Stadsplan 1, Skevik 1:1, Ösby 1:1 Akt.bet. 01-gus-1/1952). Ändringen innebar en något högre grad av utnyttjande av den mark som i det ursprungliga förslaget disponeras för tvåvåningsradhusbebyggelse samt att planen kompletterades med parkering och garage.

Stadsplaner gäller som detaljplaner i och med 1987 års plan- och bygglag och fortsätter att gälla enligt ny plan- och bygglag (2010:900) Enligt byggnadslagen från 1947 hanterades detaljplanläggning med stadsplan vilka man förutsatte skulle följa vad som uttryckts i den översiktliga generalplanen. De hade inte någon särskild genomförandetid utan man förutsatte att de genomfördes inom vad som ansågs vara rimlig tid.

Med stadsplaner gjordes detaljerade regleringar av miljön inom planområden i staden. Här angavs vilken mark som fick bebyggas och vilka områden som skulle användas för gator, torg, parker och andra allmänna platser.

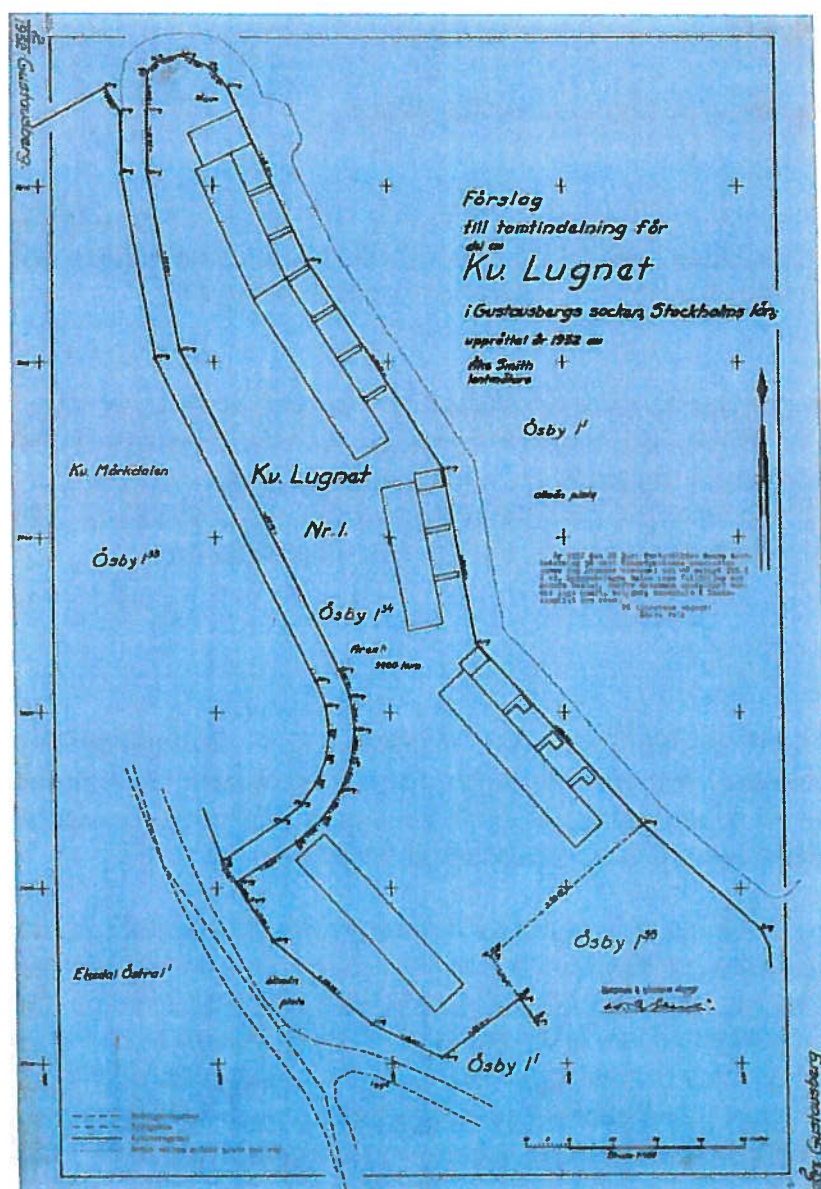


Stadsplan 2 (Skevik 1:1, ösby 1:1 Akt.bet. 01-gus-7/1962) är en ändring av en del av den ursprungliga stadsplanen för området Lugnet.

Gällande bestämmelse om fastighetsindelning (tomtindelning)

För fastighet Skevik 6:1 finns en ännu gällande planbestämmelse om fastighetsindelning, tidigare kallad tomtindelning.

Fram till 1972 och tillkomsten av fastighetsbildningslagen (FBL) var tomtindelningen, (äldre PBL; fastighetsplan), en obligatorisk förutsättning för att inom ett stadsplanlagt område bilda fastigheter. I och med nya PBL försvann tomtindelning/fastighetsplan som ett eget planinstitut. Alla äldre tomtindelningar och fastighetsplaner gäller nu, enligt 9 kap. övergångsbestämmelser PBL (2010:900), som en planbestämmelse. För att möjliggöra ändringar i fastighetsindelningen måste den nu gällande tomtindelningen upphävas genom ändring av detaljplanen.



Tomtindelning för Ösby 1:34
(Nuvarande Skevik 6:1)
Akt.bet. 01-gus-2/1952

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän platsmark. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Enligt PBL ska kommunen vara huvudman inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

I stadsplaner var huvudmannaskapet för de allmänna platserna kommunalt och kommunen svarade för gemensamma anläggningar. Huvudmannaskapet för allmänna platser är inom detaljplaneområdet fortsatt kommunalt.

Riksintressen

Planen ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården AB 56, beslutat av Riksantikvarieämbetet.

Riksintressebeskrivning Gustavsberg [AB 56] (Gustavsbergs sn)

Motivering:

Brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framför allt präglad av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och Kooperationen KF.

Uttryck för riksintresset:

Byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhällets utveckling. Industribyggnader för olika ändamål, där industriprocessens alla led kan följas samt kontorsbyggnader och andra anläggningar för produktionen. Offentliga byggnader samt bostäder av olika typ och för skilda sociala grupper. Planering av utbyggnadsområden från 1930, 40- och 50-talen där denna bygger vidare på den gamla brukskaraktären.

Kulturmiljöprogram

Stora delar av Gustavsbergs tätort och fabriksområde, inklusive Lugnet, är utpekade som ett kulturhistoriskt värdefullt område i kommunens kulturmiljövårdsprogram "Skärgårdsbyggd". Det kulturhistoriska värdet ligger i att brukssamhällets många årsringar är avläsbara och på så sätt speglar ortens historia och utveckling på ett tydligt sätt.

"I Gustavsberg finns arbetar- och fabriksombyggnader bevarade från 1850-talet fram till idag. Varje tids årsringar har bevarats och fått leva vidare. Härigenom speglar ett industrisamhälles utveckling och arbetarnas villkor på ett sätt som är nästintill unikt i landet. Till detta kommer att bostadsbebyggelsen sedan 1870-talet i stora stycken varit socialt före sin tid. Sedan KF (Kooperativa Förbundet) övertog fabriken var den bebyggelse som uppfördes under 1930-, 40- och 50-talen också arkitektoniskt mycket avantgardistiskt med en konsekvent och renlärig funktionalistisk utformning där människan och miljön hela tiden stod i centrum".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historik

Thun-Ollevägens rad- och kedjehus i gult tegel uppfördes 1948 – 50 som hyresbostäder av stiftelsen Gustavsbergs bostäder. Husen hör till de tidigaste exemplen på kommunalt byggda bostäder i Gustavsberg. Radhusen planerades för kommunens egna tjänstemän och ritades av Olof Thunström, folkligt kallad Thun-Olle, där av vägens namn.

Thunström arbetade också med stadsplaner och byggnadsplaner. För området Lugnet i Gustavsberg arbetade Thunström och Kurt Hollstrand fram en byggnadsplan med avsikt att uppföra egna hem för personer anställda vid Gustavsbergs fabriker. Planen fastställdes 1946.

Inte långt efter att byggnadsplanen fastställs överläter AB Gustavsbergs fabriker marken till Värmdö kommun genom gåvobrev. Då kommunen nu äger marken görs den första stadsplanen i Gustavsberg fastställd 1951, också av Hollstrand och Thunström. Under tiden har radhusen uppförts på fastigheten Ösby 1:34, nuvarande Skevik 6:1.

Området kallas Lugnet efter torpet som fortfarande finns kvar på platsen. Torpet låg under Ösby gårds ägor och byggdes 1852 för skogs- och lantarbetare. Torpet undgick efterkrigstidens rivningsvåg tack vare Thun-Olles tidiga bevarandeinsatser. Boningshuset var ursprungligen en enkammarstuga som förlängdes på 1980-talet.



Torpet Lugnet som området fått sitt namn ifrån, finns kvar i området tack vare Thun-Olles intresse av att bevara äldre miljöer och bebyggelse. Tomten har kvar karaktären av en äldre brukningsenheten med uppvuxna ekar och äldre trädgårdsväxter.



Thun-Ollevägen vid tiden då kedjehusen uppfördes med Torpet Lunget intill. Fotograf okänd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Byggnader

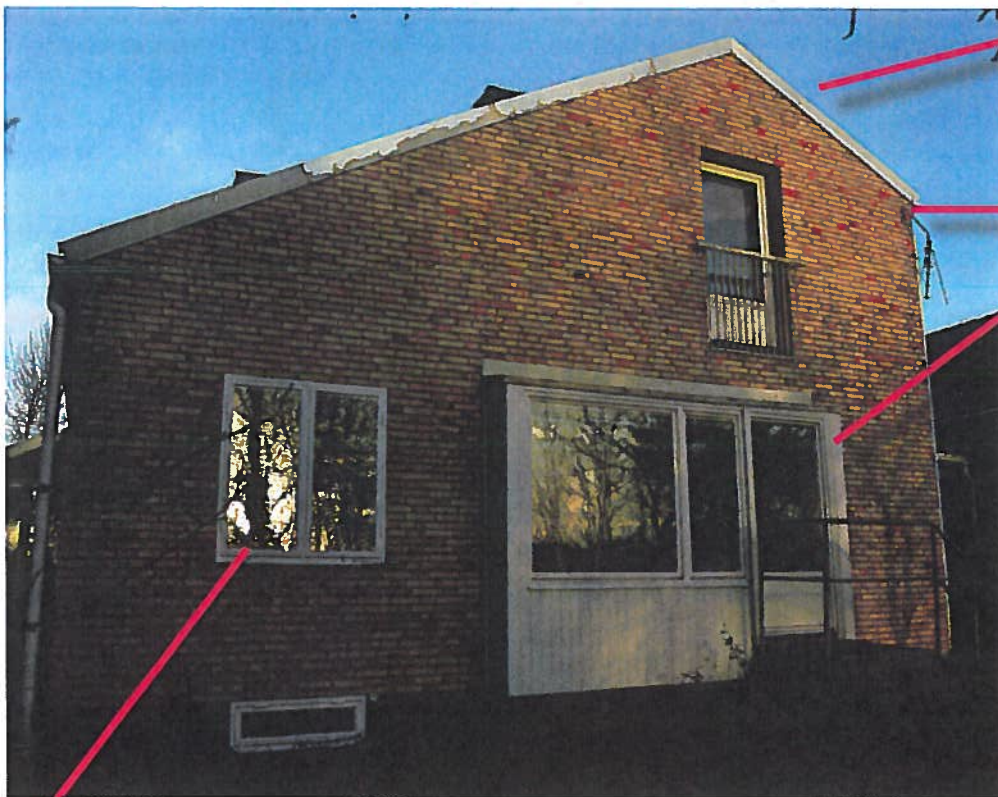
Husen utefter Thun-Ollevägen på fastighet Skevik 6:1 ritades 1948 av Olof Thunström. Hustypen byggde på den lösning som KF:s kontor presenterade på tävlingen om bostäder för industritjänstemän 1946. Tre rad- och kedjehuslängor placerades efter varandra i nord-sydlig riktning utmed Thun-Ollevägen. Kedjehuslängan är i 2 våningar medan de två radhusen är uppförda i 1 våning. Radhuslängan i den sydöstra delen av fastigheten, närmast Skeviksvägen ritades 1950

Byggnadernas karaktärsdrag och detaljer

För funktionalismens byggnader är det särskilt viktigt att redogöra vad som innebär en förvanskning av byggnaden då avsaknaden av dekor på dessa byggnader gör dem särskilt känsliga att hantera vid exempelvis underhåll. Enkelheten gör att de enskilda detaljernas utformning får en stor betydelse och genom förändring av detaljer förändras arkitekturen. Den enkla arkitekturen är också känslig för tillägg som exempelvis skärmtak, farstukvistar eller liknande entréutformning samt staket och plank kring uteplats. Bestämmelserna har därför kombinerats med utökad lovplikt för sådana åtgärder.

Med hänvisning från plankartans egenskapsbestämmelser redogörs karaktär och detaljer för byggnader som ska beaktas vid en bygglovsprövning eller vid underhåll. Dessa detaljer och karaktärsdrag får inte ändras så att de förändrar och/eller förvanskar byggnadernas karaktär.

Byggnader betecknade med q1. Karaktär och detaljer som ska beaktas



Det asymmetriska sadeltaket.

Inget takutsprång

Burspråk

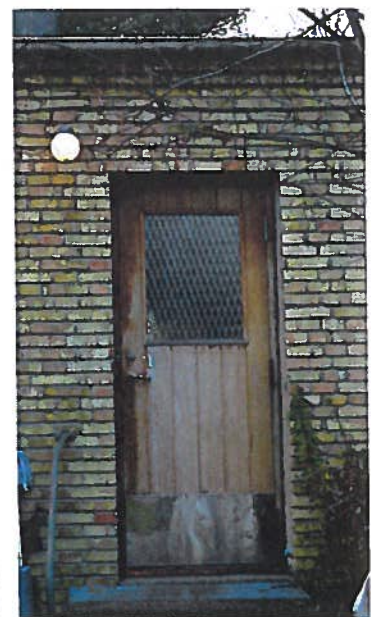
Fönster i liv med fasaden - tunna smäckra fönsterbågar och inga fönsterfoder



Utkragad takfot



Radhuslängan i en våning med flackt sadeltak. Både kedjehusen och radhusen har omsorgsfullt utformade tegelfasader med utkragad takfot och det smala tegelformatet. Dessa hus är de enda i Gustavsberg med denna typ av tegelformat.



Ursprunglig dörr på ett av husen uteder Thun-Ollevägen.



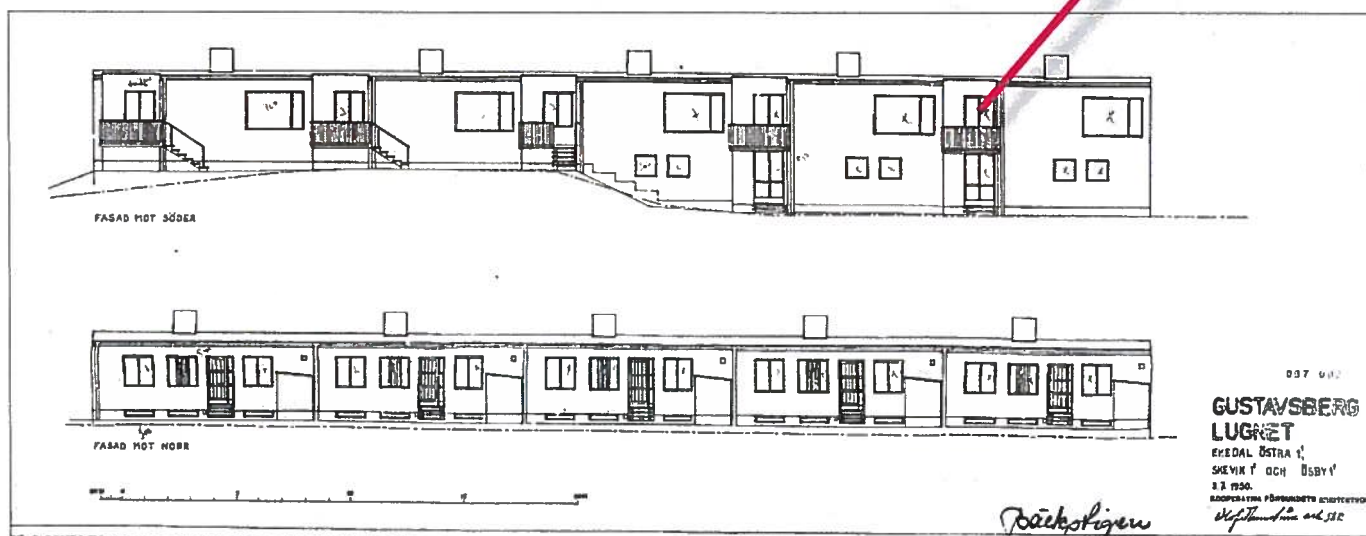
Nätt takfot

Balkonger med smäckra balkongfronter av järnsnide.

Enlufts- eller asymmetriska tvålufts-fönster, målade i vit kulör utan fönsterfoder

Glasade dörrar mot trädgård samt fennissade/oljade dörrar mot entrén

Den södra radhuslängan ligger i suterräng. Längan har inte samma smala tegelformat som de övriga byggnaderna och saknar den utragade takfoten. Radhuslängan har balkonger med smäckra balkongfronter av järnsnide. Glasade dörrar mot trädgård samt fennissade/oljade dörrar mot entrén



Tidstypiska och bevarandevärda karaktärsdrag Norra längorna utmed Thun-Olle-vägen

- Strama fasader av gult smalt gult tegel
- Uttragad takfot
- Asymmetriskt sadeltak (kedjehusen)
- Inget takutsprång
- Burspråk i trä
- Tvålufts-fönster i liv med fasaden
- Tunna smäckra fönsterbågar, inga fönsterfoder

Tidstypiska och bevarandevärda karaktärsdrag Södra längan

- Släta, kompakta fasader av gult tegel
- Nätt takfot
- Enlufts- eller asymmetriska tvålufts-fönster, målade i vit kulör utan fönsterfoder
- Balkonger med smäckra balkongfronter av järnsnide.
- Glasade dörrar mot trädgård samt fennissade/oljade dörrar mot entrén

Mark och vegetation

Karaktäristisk för funktionalismens stilideal inte minst i Sverige var att husen placerades i naturmarken och följsamt följde höjdkurvorna utan att påverka terrängen. Bergknallar fick vara kvar och så många träd som möjligt sparades. Särskilt är tallar vanliga inslag i funktionalismens bostadsområden och så också i Lugnet. Träden inom området består till störst del av höga tallar med inslag av lövträd, främst björk.

Typiskt för Lugnets bostadsområde liksom samtida radhusområden är att det inte är en tydlig gräns mellan det privata och det offentliga eller mellan parkmark och trädgård.

För bevarandet av områdets karaktär är det viktigt att det typiska för markens och vegetationens anordnande och gestaltning bibehålls.

Tomten kring torpet Lugnet skiljer sig från övrig markutformning i området. Den har kvar karaktär av en äldre brukningsenhet (torpmiljö), uppvuxna äldre ekar, trädgård med spår av terrasseringar och typisk placering av boningshuset på den obrukbara marken. Runt torpet och även på fastigheten Skevik 6:1 finns stora äldre ekar. Det är viktigt att dessa ekar sparas. Eken på Skevik 6:1 har beteckning n_2 ; trädet får inte fällas i annat fall än när det utgör fara eller är sjukt.



Typiskt för funktionalismens områden var att husen placerades i naturmarken. Bergknallar och träd sparades. Tallar är ett vanligt inslag. Det finns ingen tydlig gräns mellan det privata och det offentliga.

Förändringar

Upphäv av planbestämmelse om fastighetsindelning

Detaljplanbestämmelsen om fastighetsindelning för Skevik 6:1 (gällande tomtindelning fastställd 1952-06-20) kommer i och med ändringen av detaljplanen att upphävas.

Ny plankarta på aktuell grundkarta

Ändringen av detaljplanen uppdateras på en aktuell grundkarta. Hur detta påverkar tolkningen av planen framgår av planbestämmelserna.

Ändring av markanvändning

En mindre ändring görs från allmän platsmark till kvartersmark för parkering och körbana/gångväg samt mindre ändringar från kvartersmark till allmän plats (se nedan).

Tillägg av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Byggnaderna på fastighet Skevik 6:1, ritad av Olof Thunström bedöms ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde. För att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värde bevaras har tillägg i gjorts med rivningsförbud och skyddsbestämmelser (q).

Ändring av markanvändning

Körväg/gångväg

Infarten för den södra radhuslängan på Skevik 6:1 ändras även den från allmän plats till kvartersmark. Se område 5 i kartbilden (figur1) på sida 19.

Parkering

Parkeringsplatser inom gräns för ändring av detaljplan ändras från allmän platsmark till kvartersmark då dessa inte kan anses vara av allmän karaktär. Dessa är parkeringsplatsen utefter Bäckstigen mitt emot Bäckstigen 1-43 samt parkeringsplatsen utanför Bäckstigen 10. Se område 4 och 8 i kartbilden (figur1) på sidan 19.

Övriga ändringar

Den nya plankartan har även anpassats efter hur det i verkligheten ser ut på marken. Av denna anledning ändras markanvändningen för ytterligare några områden i detaljplanen, se mer information under rubriken Fastighetskonsekvenser under rubriken Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förbindelsepunkten (den punkt där kommunens ansvar övergår till enskilt ansvar) för vatten för radhuslängorna på Skevik 6:1 (Thun-Ollevägen 3-29 och Bäckstigen 2-10) finns idag på östra sidan om Thun-Ollevägen, sydväst om Skevik 9:8. Vattenledningen går genom radhusen från Thun-Ollevägen 29 ner till Thun-Ollevägen 9 där ledningen delar sig och fortsätter i ena delen ner till Skevik 4:1, som också är inkopplad på samma vattenledning, samt i den andra delen i sydvästlig riktning ner till Bäckstigen 2 och vidare till Bäckstigen 10, där vattenledningen slutar. Förbindelsepunkten för vatten ska flyttas västerut från nuvarande plats till Skeviks 6:1s fastighetsgräns vid undercentralen på Skevik 6:1. Flyttning av förbindelsepunkt ska bekostas av Värmdö kommun.

Förutom flytt av förbindelsepunkt ska det inte göras någon ändring av vatten-, spillvatten- eller dagvattensystemen på grund av planändringen.

Dagvattnet omhändertas lokalt inom Skevik 6:1. Värmdö kommun har en dagvattenledning över Skevik 6:1 som inte är till för Skevik 6:1.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Det är Värmdöbostäder AB som är leverantör för fjärrvärme inom planområdet. Mätaren för fjärrvärme till radhuslängorna på Skevik 6:1 (Thun-Ollevägen 3-29 och Bäckstigen 2-10) samt mätaren till resterande radhuslängor på Thun-Ollevägen och Bäckstigen (Thun-Ollevägen 31-61 och Bäckstigen 1-43), sitter i undercentralen i norra delen av Skevik 6:1. Värmdöbostäder AB levererar även värme till Skevik 4:1.

Skanova har en tele-/bredbandsledning som går över Skevik 6:1.

Ingen ändring av el, tele och fjärrvärmenätet ska göras på grund av planändringen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd sommaren 2013

Underrättelse hösten 2013

Antagande hösten 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för kostnaden av ändring av detaljplanen. Värmdöbostäder AB står för kostnaden för lantmäteriförrättningen för avstyckningen samt inrättande av gemensamhetsanläggning berörande Skevik 6:1. Ansvar för kostnader för lantmäteriförrättningen för överföringen av mark på Skevik 6:1, som enligt detaljplanen ska vara allmän plats och som ska överföras till någon av kommunens fastigheter är inte ännu klargjort.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för de allmänna platserna är även efter planändringen kommunalt.

Avtal

För rivningsförbud och skyddsbestämmelserna på fastighet Skevik 6:1 ska avtal upprättas mellan ägaren till Skevik 6:1, Värmdöbostäder, och Värmdö kommun, om att ägaren till Skevik 6:1 avsäger sig den rätt till ersättning som eventuellt skulle kunna uppkomma med anledning av dessa bestämmelser.

All mark inom Skevik 6:1 som enligt detaljplanen är allmän plats ska överföras till någon

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Ändringen av detaljplanen innebär att fastigheten Skevik 6:1 kan avstyckas och egna fastigheter kan bildas för radhuslägenheterna (genom att tomtindelningen, numera fastighetsindelningsbestämmelsen, upphävs). Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet. All mark inom Skevik 6:1 som enligt detaljplanen är allmän plats ska överföras till Värmdö kommun. Ingen ersättning ska utgå för överförd mark, vilket kommunen och ägaren till Skevik 6:1, Värmdö Bostäder, ska teckna en överenskommelse om.

Gemensamhetsanläggningar för infart, parkering, vatten och spillvatten, samt uppvärmning samt eventuellt el, tele och bredband bör inrättas för drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna. Inrättandet av gemensamhetsanläggning/-ar prövas vid förrättning av Lantmäteriet. En samfällighetsförening bildas lämpligen för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas inom planområdet utan att anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas.

Ansökan om inrättning av gemensamhetsanläggning gjordes av ägaren till Skevik 6:1, Värmdöbostäder AB, hos Lantmäteriet den 19 januari 2012.

Eventuellt bildande av ledningsrätt inom detaljplanen (inom kvartersmarken endast inom u-områden) prövas vid förrättning av Lantmäteriet.

Fastighetsindelningsbestämmelse

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse, tomtindelning för Ösby 1:34 Akt.bet. 01-gus-2/1952 (Nuvarande Skevik 6:1) upphävs i och med planändringen.

Fastighetskonsekvenser

Enligt PBL ska konsekvenserna för fastighetsägarna och andra berörda redovisas i planbeskrivningen. Konsekvenserna beskrivs generellt i texten nedan och mer specifikt i tabellen längre ner.

Ändringen av detaljplanen innebär att Skevik 6:1 kan avstyckas och egna fastigheter kan bildas av respektive radhuslägenhet (i och med att fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs). För några markområden inom detaljplanen bör samfälligheter bildas för att tydliggöra markägandet.

För att tydliggöra ansvaret för underhåll och drift av marken samt de anläggningar som finns på marken bör gemensamhetsanläggningar inrättas. Om Skevik 6:1 avstyckas bör en gemensamhetsanläggning inrättas för de nybildade fastigheternas gemensamma anläggningar såsom anläggningar för vatten, spillvatten, värme m.m.

Även andra fastigheter än de inom detaljplanens gränser påverkas av inrättandet av gemensamhetsanläggningar för de fastigheter som avstyckas från Skevik 6:1. Detta gäller Skevik 4:1 och 8:2-39, se mer information i tabellen nedan.

Om befintliga servitut som berör Skevik 6:1 även berör styckningslotterna bör servituten i lantmäteriförrättningen överföras till de nya fastigheterna. Servitut för rätt till olika nyttigheter, t.ex. värme och vatten, och som berör de fastigheter för vilka gemensamhetsanläggning inrättas för dessa nyttigheter, kan eventuellt behöva upphävas. Detta får dock behandlas i lantmäteriförrättningen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Dessutom innebär ändringen av detaljplanen (i och med att fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs) att mark som är utlagd som allmän plats kan överföras till kommunal fastighet. Följande gäller: om mark eller annat utrymme enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen enligt 14 § PBL skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken eller utrymmet. Enligt 13 § PBL får kommunen lösa mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Om varken kommunen tar initiativet till att lösa in mark eller fastighetsägaren begär att få marken inlöst, fortsätter fastigheterna se ut som de gör. Frågan om ersättning för överförd mark bestäms av Lantmäteriet eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna i samband med lantmäteriförrättningen.

I och med ändringen av detaljplanen har byggnader inom planområdet belagts med skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Detta för att säkerställa ett långsiktigt bevarande. Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning av kommunen om fastighetsägaren begär detta. Enligt PBL skall ersättning utgå om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet. Den skada som vid rivningsförbud inte kan anses vara betydande är fastighetsägaren alltid skyldig att tåla. Ersättning kan också utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras, exempelvis om underhållskostnaderna blir fördyrande. Detta förutsätter att skyddsbestämmelserna ställer särskilda krav på tekniskt utförande och särskilda material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Talan om ersättning ska väckas inom två år från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. För rivningsförbud och skyddsbestämmelser på Skevik 6:1 ska avtal upprättas mellan ägaren till Skevik 6:1, Värmdöbostäder, och Värmdö kommun, om att fastighetsägaren inte ställer krav på ersättning av kommunen med anledning av dessa bestämmelser.

Den kommunala dagvattenledning som går över Skevik 6:1 möjliggörs det utrymme för i detaljplanen, så kallat u-område.

Skanovas tele-/bredbandsledning som går över Skevik 6:1 möjliggörs det utrymme för i detaljplanen, så kallat u-område.

Specifik fastighetskonsekvensbeskrivning

Texten nedan hänvisas till en kartbild som redovisar markanvändning inom fastighet Skevik 6:1. Bilden finns nedanför texten.

Skevik 6:1

Ändring från allmän plats till kvartersmark

I detaljplanen görs en ändring av vägområde 5, se bild nedan, från allmän plats – väg, till kvartersmark – bostad, vilket innebär att drift och underhåll av vägen kommer åligga ägaren till marken. Dock bör samfälligheter bildas och gemensamhetsanläggningar inrättas för detta område, se vidare under rubriken "Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar" nedan.

Parkering i detaljplanen, område 4 och 8, se bild nedan, ändras från allmän plats till kvartersmark, vilket innebär att drift och underhåll av parkeringarna kommer åligga ägaren till marken. Dock bör samfälligheter bildas och gemensamhetsanläggningar inrättas för detta område, se vidare under rubriken "Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar" nedan.

Ändring från kvartersmark till allmänplats

Område 6, 10 och delar av 7, se bild nedan, ändras från kvartersmark till allmän plats, vilket innebär att drift och underhåll av dessa områden kommer att åligga kommunen.

Avstyckning av radhustomter

I och med ändringen av detaljplanen möjliggörs avstyckning från Skevik 6:1 av respektive radhustomt.

Samfälligheter, servitut och gemensamhetsanläggningar

För några markområden bör samfälligheter bildas för att tydliggöra markägandet. För att tydliggöra fördelningen av underhåll och drift av marken samt de anläggningar som finns på marken bör gemensamhetsanläggningar inrättas.

Om befintliga servitut som berör Skevik 6:1 även berör de nya fastigheterna bör servituten i samband med lantmäteriförrättningen överföras till de nya fastigheterna. Servitut för rätt till olika nyttigheter, t.ex. värme och vatten, och som berör de fastigheter för vilka gemensamhetsanläggning inrättas för dessa nyttigheter, kan eventuellt upphävas i samband med lantmäteriförrättningen.

För marken för undercentralen, område 9, se bild nedan, bör en samfällighet bildas i vilken de avstyckade radhustomterna har del då radhusens ledningar för bl.a. vatten och värme går genom denna. Då även Skevik 4:1 och 8:2-8:39 har ledningar i undercentralen bör även de ha andel i samfälligheten.

Skevik 6:1

En samfällighet bör bildas för parkeringsområde 4, se bild nedan, för de fastigheter som har nytta av den. Fastigheter som har nytta av parkeringen kan vara fastigheter som är belägna både inom och utom detaljplanens gränser.

För parkeringsområde 8, se bild nedan, bör det bildas en samfällighet för fastigheterna som avstyckas inom kvarter 10, se bild nedan. Parkeringsplatsen breder ut sig åt sydost på Skevik 4:1 och för detta område har Skevik 6:1 ett servitut, 01-IM8-85/51135. Även detta område borde om möjligt tas med i samfälligheten och servitutet borde då upphävas. Ett alternativ till att ta in parkeringsområdet på Skevik 4:1 i samfälligheten kan vara att fördela servitutet till de nybildade fastigheterna inom kvarter 10.

Om radhustomterna avstyckas från Skevik 6:1 bör en samfällighet för vägområde 5, se bild nedan, bildas i vilken de avstyckade radhusfastigheterna inom kvarter 10, se bild nedan, har del i. En gemensamhetsanläggning bör även inrättas för drift och underhåll av vägområde 5 i vilken de avstyckade radhusfastigheterna inom kvarter 10 bör delta.

Kulvert: Eventuellt bör en gemensamhetsanläggning inrättas för kulverten under radhuslängorna på Skevik 6:1 samt de i kulverten belägna skyddsrummen m.m.

Undercentral: För underhåll och drift av den för radhusen på Thun-Ollevägen 3-61 och Bäckstigen 1-43 och 2-10 gemensamma undercentralen i norra delen av Skevik 6:1 bör en gemensamhetsanläggning inrättas.

Vatten: För underhåll och drift av de för de avstyckade radhusen på Skevik 6:1 gemensamma vattenledningarna bör en gemensamhetsanläggning inrättas.

Spillvatten: För underhåll och drift av de för de avstyckade radhusen på Skevik 6:1 gemensamma spillvattenledningarna bör en gemensamhetsanläggning inrättas. Då även Skevik 4:1 och 8:18-8:39 är inkopplade på samma spillvattenledning som Skevik 6:1 bör även dessa fastigheter ingå i gemensamhetsanläggningen.

Värme: För underhåll och drift av den för de avstyckade radhusfastigheterna på Skevik 6:1 gemensamma värmeanläggningen bör en gemensamhetsanläggning inrättas. Eventuellt behövs en gemensamhetsanläggning inrättas för samma ändamål för Skevik 8:2-8:39 då deras gemensamma värmemätare sitter i undercentralen på Skevik 6:1.

Skevik 6:1	El och tele/bredband: Eventuellt bör en gemensamhetsanläggning inrättas för el och tele/bredband för berörda fastigheter. Områden för allmänna underjordiska ledningar Inom de i detaljplanen angivna u-områdena möjliggörs utrymme för allmänna underjordiska ledningar för vilka det kan bildas ledningsrätt för vilka belastad fastighet eventuellt kan få ersättning. Prövning av ledningsrätt görs vid förrättning av Lantmäteriet. Överföring av mark Skevik 6:1 avses avstå all mark för allmän plats – lokalgata, se område 2 och 6 i bilden nedan, samt allmän plats – park, se område 1, 3, 7 och 10 i bilden nedan, till kommunens fastighet, förslagsvis Skevik 2:1. För marköverföringen avses överenskomme tecknas mellan parterna i vilken det kommer framgå att ingen ersättning ska utgå för överföringen. Nya planbestämmelser Skevik 6:1 kommer enligt detaljplanen att belastas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud som eventuellt kan medge ersättning för fastighetsägaren, se mer info under rubrik "Fastighetskonsekvenser" ovan.
Skevik 4:1 och 8:2-8:39 (fastigheter utanför planområdet som påverkas av åtgärder händer inom planområdet)	Även fast Skevik 4:1 och 8:2-8:39 inte är belägna inom området för planändringen berörs de på olika sätt av planändringen. För mer information om hur dessa fastigheter berörs, läs i tabellen under Skevik 6:1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Susanna Eschricht och Nina Akhavan – Planenheten

Martin Weber och Madeleine Lundström – Mark och exploateringsenheten

Maria Legars – Kulturenheten

BILAGOR

- Sändlista bilaga 1
- Fastighetsförteckning bilaga 2