

SPN 2013-11-12

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Värmdö kommun

Ändring av detaljplan för Skevik 6:1 Thun-Ollevägen har varit ute på samråd från 2013-07-29 – 2013-08-23 Information om samrådet skickades då ut till dem som berörs av planförslaget och handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Totalt har 10 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare. Totalt har 26 sakägare berörts.

Del A redovisar myndigheters yttranden i del B redovisas samtliga sakägares yttranden i sin helhet eller sammanfattade beroende på omfattning.

### Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighets-beteckning	Datum
a.	Länsstyrelsen		2013-08-26
b.	Lantmäteriet		2013-08-15
c.	Trafikverket		2013-08-21
d.	Vattenfall		2013-08-29
e.	Stockholms läns landsting		2013-08-14
f.	Storstockholms brandförsvär		2013-08-23
g.	Föreningen Gustavsberg vänner		2013-08-20
h.	Värmdö bostäder	Skevik 6:1	2013-08-23
i.	Skogshem Nr. 1 Ek. förening	Skevik 8:2 – 8:39	2013-08-19
j.	Lind och Rahn	Skevik 6:1	2013-08-23

### A 1 länsstyrelsen

”Länsstyrelsen har för närvarande inget att tillföra planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL (2010:900). Länsstyrelsen delar bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.”

#### **Kommentar:**

*Kontoret har emottagit länsstyrelsens yttrande.*

### A 2 Lantmäteriet

#### Grundkarta och plankarta

Lantmäteriet påpekar att grundkartan aktualitet inte är acceptabel och att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader samt att egenskapsgränserna i plankartan måste förtydligas.

Vidare påpekar Lantmäteriet att det är otydligt vilka planbestämmelser som fortfarande gäller samt att lantmäteriet tolkar förslaget som att det inte finns någon minsta eller största fastighetsstorlek.

SPN 2013-11-12

### Fastighetsförteckningen

Fastighetsförteckningen bör revideras så det tydligt framgår vilka fastigheter och rättigheter inom respektive område som berörs.

### Enskilda ledningar

Lantmäteriet har ställt frågan hur enskilda ledningar på allmän plats ska tryggas. Grundregeln är att rättigheter för enskilda inte kan bildas på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inrättande av gemensamhetsanläggningar på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap innebär således en avvikelse från detaljplanen.

### Samfälligheter

Lantmäteriet har påpekat att en marksamfällighet endast får bildas om ändamålet är av stadigvarande betydelse och om ändamålet inte kan tillgodoses på annat sätt.

### Parkering

Lantmäteriet har ställt frågan hur parkeringsområdet längs Bäckstigen avses genomföras och att dess nuvarande utformning inte är lämplig med tanke på snöröjning samt frågar varför denna inte har fått planbestämmelsen g3.

Vidare ställer sig lantmäteriet tveksam till att de två parkeringsområdena (inom gränsen för ändringen av detaljplanen) är tillräckliga för att ordna parkering för radhusfastigheterna. Lantmäteriet påpekar att mark som planläggs som allmän plats inte kan upplåtas för enskilda fastigheter.

### ***Kommentar:***

#### Grundkarta och plankarta

*Grundkartan kommer att uppdateras till antagandet. Egenskapsgränser kommer att förtydligas i plankartan. Vilka planbestämmelser som fortfarande gäller samt vilka som tillkommer genom tillägg kommer att förtydligas i antagandehandlingarna.*

*Vad gäller fastighetsstorleken är Lantmäteriets tolkning korrekt då kontoret anser att detta inte behövs. Fastigheterna styckas enligt samma princip som radhusfastigheter utefter Bäckstigen och nordvästra delen av Thun-Ollevägen som avstyckades 1973, dvs. en styckningslott för varje radhuslägenhet.*

#### Fastighetsförteckningen

*Förteckningen uppdateras*

#### Enskilda ledningar

*Kontoret är medveten om problematiken att inrättande av gemensamhetsanläggning för de enskilda ledningarna på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap innebär avvikelse från detaljplanen och att det inte finns någon motsvarighet till u-område (som är bestämmelse för allmänna underjordiska ledningarna) för enskilda ledningar.*

*Kontoret föreslår att det antingen prövas hos Lantmäteriet om det går att inrätta en gemensamhetsanläggning för ledningarna som en mindre avvikelse, att ledningarna flyttas eller att det bildas avtalsservitut för ledningarna (det sistnämnda förutsätter att fastighetsägaren medger upplåtelse av mark för ledningarna).*

#### Samfälligheter

*Kommunen anser fortfarande att bildandet av en samfällighet är en bra lösning då det blir en tydlig koppling mellan gemensamhetsanläggningen/-arna och ägarna till marken (undercentralen).*

SPN 2013-11-12

*Alternativet till att bilda en samfällighet är att undercentralen blir stamfastighet när radhuslägenheterna avstyckas till egna fastigheter. Följden av detta andra alternativ blir att Värmdöbestäder AB, som inte har någon nytta av marken och anläggningen, fortfarande äger marken för undercentralen eller skänker/försöker sälja den till någon som har mer nytta av den än de själva, vilket skulle kunna vara den (förhoppningsvis) blivande samfällighetsföreningen. Utöver samfälligheterna bör det inrättas gemensamhetsanläggningar för ledningar m.m.*

#### Parkering

*Angående parkeringarna föreslår kontoret i planbeskrivningen att det för detta område bör bildas en samfällighet. Parkeringen utefter Bäckstigen ska ha bestämmelsen g3, detta var en miss i plankartan. Parkeringens form är så den genomfördes och något som inte kommer att ändras i och med denna planändring.*

*De boende i radhusen utefter Thun-Ollevägen utnyttjar troligen främst de parkeringar som idag ligger på allmän plats norr om Thun-Ollevägen, varav flera tillskapats efter att stadsplanerna 1 och 2 vunnit laga kraft. Anledningen är naturligtvis att antalet bilar liksom övrigt i samhället har ökat i jämförelse med när området planerades på 1940- och 50-talen. Parkeringsplatserna vid Thun-Ollevägen ligger dock utanför plangräns och kan inte inkluderas i detta planuppdrag. Kontoret bedömer dock att tillgång till parkering, så som det ser ut idag, är tillfredställande samt att områdets närhet till bra kommunikationer tillåter ett lägre parkeringstal.*

### **A 3 Trafikverket**

Trafikverket har inga synpunkter på förslaget

### **A 4 Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget

## **B. Samtliga sakägares yttranden i sin helhet eller sammanfattade.**

### **B 1 Vattenfall**

Vattenfall påpekar att de har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall önskar därför ta del av det fortsatta planarbetet samt antagen detaljplan.

#### **Kommentar:**

*Kontoret har kontaktat Vattenfall inför framtagande av antagandehandlingarna och i samråd med bolaget säkerställt att befintliga elanläggningar är fortsatt tillgängliga med föreslagen markreservation (u-område).*

### **B2 Stockholms brandförsvär**

Stockholms brandförsvär har inte identifierat några särskilda risker med planförslaget eller några riskobjekt som kan påverka planförslaget i sådan utsträckning att det behöver beaktas i beslutet om planens antagande.

### **B4 Föreningen Gustavsberg vänner**

Föreningen pekar på vikten av att hitta former för kulturhistoriskt bevarande i en föränderlig tid och miljö och tar upp jämförbara exempel inom riksintresseområdet såsom Höjdhagen där husen och miljön förändrats på så sätt att det påverkat den ursprungliga funktionalistiska arkitekturen negativt. Föreningen menar också att det största hotet mot kulturhistoriska värden är bristande fastighetsskötsel och underhåll.

SPN 2013-11-12

Föreningen är kritiska mot att Värmdöbstäder inte varit bättre på att underhålla husen på fastighet Skevik 6:1. *"Viktiga detaljer såsom ytterdörrar, fönster och burspråk har tillåtits förfalla genom bristande underhåll. Med all respekt för de ekonomiska aspekterna är det beklämmande att ett allmännyttigt företag låter viktiga kulturminnen förfalla. Exempelvis har ytterdörrar tvingats bli utbytta med ett helt annat formspråk."*

Angående planförslaget framhåller Gustavsbergs vänner att det är centralt att hitta fungerande bestämmelser som på lång sikt kan garantera att husens omistliga, och för tiden tydliga formspråk, säkerställs. Föreningen förordar därför att q1 bestämmelsen tydliggörs ytterligare samt att samrådshandlingen kompletteras med råd och anvisning för fortsatta fastighetsskötsel.

Utifrån fastighetsrättslig synpunkt ställer sig föreningen tveksamma till gemensamhetsanläggningens omfattning samt att varje bostad behöver förberedas för enskilda tekniska anslutningar. Vidare anser föreningen att fastigheten avstyckas till tomter redan i planen samt att parkmarken ska ingå som del av tomt men prickmarkeras alternativt att den görs till en "allmänning" där varje respektive fastighet har en andel och skötselansvar.

Frågan om n 2 (trädet får inte fällas i annat fall än det utgör fara eller är sjukt) behöver även problematiseras och ges ett klimat- och hållbarhetsperspektiv. Stora Ekar och tallar leder till skuggiga och fuktiga tomter och kan därför behöva hanteras på ett praktiskt sätt.

Slutligen påpekar föreningen att p-platser mot Bäckstigen behöver tydliggöras och inregleras i fastigheterna för dem som nyttjar den samt att möjlig utfart till Skeviksvägen från Bäckstigen behöver studeras och läggas in i planen.

**Kommentar:**

*Angående föreningens synpunkt på att skyddsbestämmelsen (q-bestämmelsen) anser kontoret att de kulturhistoriska värdena kommer att tryggas med nuvarande formulering samt genom hänvisning till en mer detaljerad beskrivning av husens karaktär och bevarandevärda detaljer från plankartan i kombination med den utökade lovplikten.*

*Angående n2 har kontoret ansett att det varit viktigt att skydda äldre ekar samt att införa lovplikt för trädfällning för att bevara området karaktär, vad gäller mark och vegetation. Parkmarken liksom övrig allmän platsmark ska överföras till kommunens fastigheter. Vad gäller parkmarken skötsel kommer denna att ingå i den grönstrukturplan som nu arbetas fram för centrala Gustavsberg och därefter kommer området få en särskild skötselplan.*

*Angående gemensamhetsanläggningen omfattning och tekniska anslutningar är detta en konsekvens av att fastigheterna kommer att övergå i enskild ägo. Planuppdraget har varit att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelse samt sätta skyddsbestämmelser på byggnaderna. I Genomförandebeskrivningen beskrivs vilka gemensamhetsanläggningar som bör skapas utifrån gällande tekniska anläggningar. Angående avstyckning av tomter i planen se A2*

*Huvudmannaskapet för de allmänna platserna är även efter planändringen kommunalt, dvs. kommunen ansvarar för drift och skötsel av vägar och parkmark. Några större ändringar av markanvändning kan inte göras vid ett tillägg till en gällanden detaljplan. Dock har mindre förändringar gjorts från allmän platsmark till kvartermark för de markområden som kommunen inte haft eller har driftansvar för.*

SPN 2013-11-12

## **B5 Värmdöbstäder**

Värmdöbstäder har synpunkter på att skyddsbestämmelserna är för långtgående. ”Vid utvändigt underhållsarbete skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande. Värmdöbstäder menar att textens sista mening ”Utvändiga förändringar får endast göras om det inte förvanskar det kulturhistoriska värdet” uppfyller kommunfullmäktiges önskemål i ärendet.

Värmdö bostäder anser att parkering utmed Bäckstigen ska förbli allmän samt menar ”g3 och P väl har samma status och bör ha samma beteckning”.

Värmdö bostäder påpekar att det är oklart var förbindelsepunkten för spillvatten är belägen.

Vidare informerar Värmdö bostäder om att avtal om marköverföring mellan kvartersmark och allmän mark och vice versa får träffas mellan kommunen och VärmdöBostäder AB samt att bolaget initierar avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp samt för infart och parkeringsplatser. Värmdöbstäder svarar för dessa förrättningskostnader.

### **Kommentar:**

*Angående skyddsbestämmelser har kommunfullmäktige i sitt beslut inte preciserat formuleringen av denna, utan endast beslutat om att ”tillägg bör göras för att ge ett extra skydd för den yttre exteriören då husen ligger i ett område som av staten förklarats som riksintresse”. Formuleringen ”utseende och kvalitet ska väljas i överensstämmelse med originalutförande” har ansetts vara befogad då Värmdöbstäder hittills inte tagit tillräcklig hänsyn till byggnadernas arkitektoniska värden genom att exempelvis byta till dörrar som inte är anpassade efter byggnadens karaktärsdrag.*

*Angående parkering kan inte denna anses vara av allmän karaktär då den endast utnyttjas av de boende i anslutning till parkeringen, troligen främst av dem som bor utefter Bäckstigen (se **A2 och B6**). Planärendet har även beretts med kontorets driftenhet som hävdar att de inte ansvarar för driften av nämnda parkeringsplats. Angående P och g3 avser P platsens markanvändning och g egenskapsbestämmelsen för markanvändningen.*

*Var förbindelsepunkten är belägen kommer att förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen.*

## **B6 Skogshem Nr 1 Ekonomiska förening**

Värmdöbstäder AB levererar i dagsläget fjärrvärme till fastigheterna på Thun-Ollevägen 31-61 samt till Bäckstigen 1-43. Fjärrvärmes levereras via undercentralen i norra delen av Skevik 6:1 Föreningen Skogshem påpekar att det finns ett servitutsavtal mellan stiftelsen Gustavsbergs bostäder (nuvarande Värmdöbstäder AB) och bostadsrättsföreningen Skogshem från 1964. Avtalet avser leverans av värme- och varmvattenförsörjning från tjänande fastigheten, Skevik 6:1 och att detta avtal gäller ”för all framtid”. Med hänvisning till detta avtal kan inte föreningen godkänna nuvarande planförslag.

Parkeringsområdet utefter Bäckstigen används av de boende på Bäckstigen 3-35, vilket föreningen menar har skett i samförstånd med Värmdö kommun sen husen byggdes 1960. Föreningen har skött och underhållit parkeringen under alla år, vilket bekostats av föreningen.

Föreningen vill att den gångstig som går mellan Bäckstigen och Thun-Ollevägen 9-11 görs allmän genom att göras till en del av parkmarken för att säkerställa allmän tillgång till stigen.

### **Kommentar:**

*Angående avtalet för leverans av värme och vatten kan detta vara kvar. Fastighetsägare som berörs av värme- och vattenanläggningarna kan dock ansöka om att det ska inrättas*

SPN 2013-11-12

*gemensamhetsanläggning eller bildas servitut för anläggningarna, vilket innebär att avtalet kan komma att ersättas av en sådan. Inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av servitut prövas av Lantmäteriet vid en förrättning.*

*Angående teknisk försörjning för vatten och avlopp samt värme är detta en fråga som får lösas genom bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar. I planarbetet kan kontoret endast redogöra för att bildande av gemensamhetsanläggning blir en följd av ändringen av detaljplanen. Det är Värmdöbostäder som ansvarar för avtalet om försörjning av värme och vatten.*

*Angående parkeringsplatsen håller kontoret med att det är rimligt att parkeringsområdet tas över av föreningen. Detta kan göras efter att planen vunnit laga kraft.*

*Stigen mellan Bäckstigen och Thun-Ollevägen är inte allmän platsmark i den gällande detaljplanen (stadsplan 2), Ändring av detaljplanen har inte för avsikt att ändra markanvändningen i detta fall.*

### **B7 Malena Lind och Christian Rähn Skevik 4:1**

Fastighetsägarna anser att det inte framgår vilka praktiska och ekonomiska följder försäljningen och avstyckningen får för fastighetsägarna samt att det inte tydligt framgår vilken/vilka gemensamhetsanläggningar som fastigheten bör ingå i. Vidare undrar fastighetsägarna om de kommer att bli kompenserade om det visar sig att avstyckningen/försäljningen kommer att medföra ökade driftskostnader eller oförutsedda utlägg.

Fastighetsägarna utgår från att framtida fastighetsägare/samfälligheter kommer att följa nuvarande avtal och prisupplägg som de nu har med kommunen/Värmdö bostäder när det gäller leverans av värme/vatten.

Fastighetsägarna anser att det inte tydligt framgår vilka gemensamhetsanläggningar och eventuella samfälligheter som fastigheten ska ingå i.

Fastighetsägarnas mätare och reglage för kall-och varmvatten samt värmevatten finns i källare på Thun-Ollevägen 3. Fastighetsägarna påpekar att de behöver få tillgång till den fastigheten för att stänga av vatten eller värme vid eventuella läckage eller renoveringstillfällen. Fastighetsägaren föreslår reglage och mätare flyttas till Skevik 4:1 innan förändringen av detaljplanen görs.

Del av parkeringsområde 8 (utanför gräns för planändring) ligger på fastighet Skevik 4:1. Fastighetsägarna vill att det servitut som tecknats mellan Värmdö kommun och ägare till fastigheten upphävs eller att parkeringsområdet säljs till ägaren av Skevik 6:1.

#### ***Kommentar:***

*Kommunen kan meddela konsekvenser såsom att gemensamhetsanläggning och samfälligheter bör bildas. De faktiska ekonomiska konsekvenserna blir en bedömning av Lantmäteriet (när det gäller förrättningskostnaderna och besluten om andelstal i förrättningen) samt av de som ska förvalta gemensamhetsanläggningarna och samfälligheterna. Kommunen förtydligar detta i planbeskrivningen.*

*Angående avtal och pris för värme/vatten är det inget som kommunen råder över i planläggningen.*

*Kontoret kompletterar planbeskrivningen med Skevik 4:1s delaktighet i gemensamhetsanläggningar för vattenledningar och värmeledningar.*

SPN 2013-11-12

*För tillgång till mätare och reglage i Thun-Ollevägen 3 kan fastighetsägaren ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut. Att flytta vattenmätare och reglage får diskuteras med kommunens VA-enheten respektive värmeleverantören.*

*Angående servitutet för det markområde som ligger utanför gräns för planändringen är det inget som kommunen råder över i planläggningen.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, VÄRMDÖ KOMMUN

Lars Öberg  
t.f. Planchef

Susanna Eschricht  
Planhandläggare