

Förslag till ändring av Stadsplan 2 (fastställd 1961) för

Skevik 6:1

Värmdö kommun

Antagandehandling
2013-11-12
Dnr: 12SPN/0359
Samhällsbyggnadskontoret

TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	1
Bakgrund.....	1
Planens syfte och huvuddrag.....	1
Planprocessen.....	2
Plandata.....	3
Läge och avgränsning	3
Areal och markägoförhållanden.....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Gällande detaljplaner.....	4
Gällande bestämmelse om fastighetsindelning.....	5
Huvudmannaskap.....	6
Riksintressen.....	6
Kulturmiljöprogram.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Historik.....	7
Fornlämningar.....	8
Byggnader.....	8
Byggnadernas karaktärsdrag och detaljer.....	8-10
Mark och vegetation.....	11
Parkering.....	12
Förändringar.....	12
Upphävd planbestämmelse om fastighetsindelning.....	12
Tillägg av skyddsbestämmelser.....	12
Ändring av planbestämmelser om våningshöjd och omfattning	12
Aktuell grundkarta.....	12
Ändring av markanvändning.....	12
Körväg/gångväg.....	12
Parkering.....	12
Övriga ändringar.....	13
Teknisk försörjning.....	13
Vatten, spillvatten och dagvatten.....	13
El, tele, bredband och fjärrvärme.....	13
GENOMFÖRANDE.....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Tidplan.....	14
Genomförandetid.....	14
Ansvarsfördelning.....	14
Huvudmannaskap.....	14
Avtal, överenskommelse och ansökan om lantmäteriförrättning.	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	15
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.....	15
Fastighetsindelningsbestämmelse.....	15
Fastighetskonsekvenser.....	15
Specifik fastighetskonsekvensbeskrivning.....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	21
Figur 1.....	20

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Bilagor:

- 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 Värmdöbostäder 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 stadsplanlagen 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 Värmdöbostäder 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 Värmdöbostäder som äger husen. 2011-10-26 § 240 godkände kommunfullmäktige överlåtelse av fastighet Skevik 6:1 till Värmdöbostäder AB. Genom Värmdöbostädernas 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, som innebär att Skevik 6:1 ska vara en fastighet och alltså inte kan delas upp i flera fastigheter.

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 skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom gräns för planändring.

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

Ändringen och tillägget gäller för fastighet Skevik 6:1. I övrigt gäller den ursprungliga detaljplanen som ska läsas tillsammans med denna handling. Ursprungliga och gällande planbestämmelser är på plankartan markerad med kursiv stil.

I samband med ändringen av detaljplanen uppdateras plankartan på en aktuell grundkarta. Detta underlättar framtida fastighetsbildning samt att fastighetsrättsliga frågor om markanvändning klargörs. Mindre ändringar görs även av markanvändning inom fastigheten för att anpassa till dagens förhållanden.

Planprocessen

Ändring 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 uppfyllda.

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. 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.

Samrådsskedet

Samhällsbyggnadskontoret arbetar fram ett planförslag som sedan skickas ut på samråd till kända sakägare, känd organisation eller förening av hyresgäster, länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten samt andra som kan beröras av förslaget.

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 sakägarna eller övriga intressenter vid samrådet har synpunkter på planförslaget som de önskar få tillgodosedda, ska de inom två veckor få lämna skriftliga synpunkter på förslaget. När två veckor, eller den tid man bestämt, har gått så ställer man samman synpunkterna i ett utlåtande. Detta utlåtande blir därmed både en s.k. samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande i ett dokument (det finns inget i lagen eller förordningen som tydligt säger vad detta utlåtande ska heta).

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 lantmäteriförrättning kan sökas.

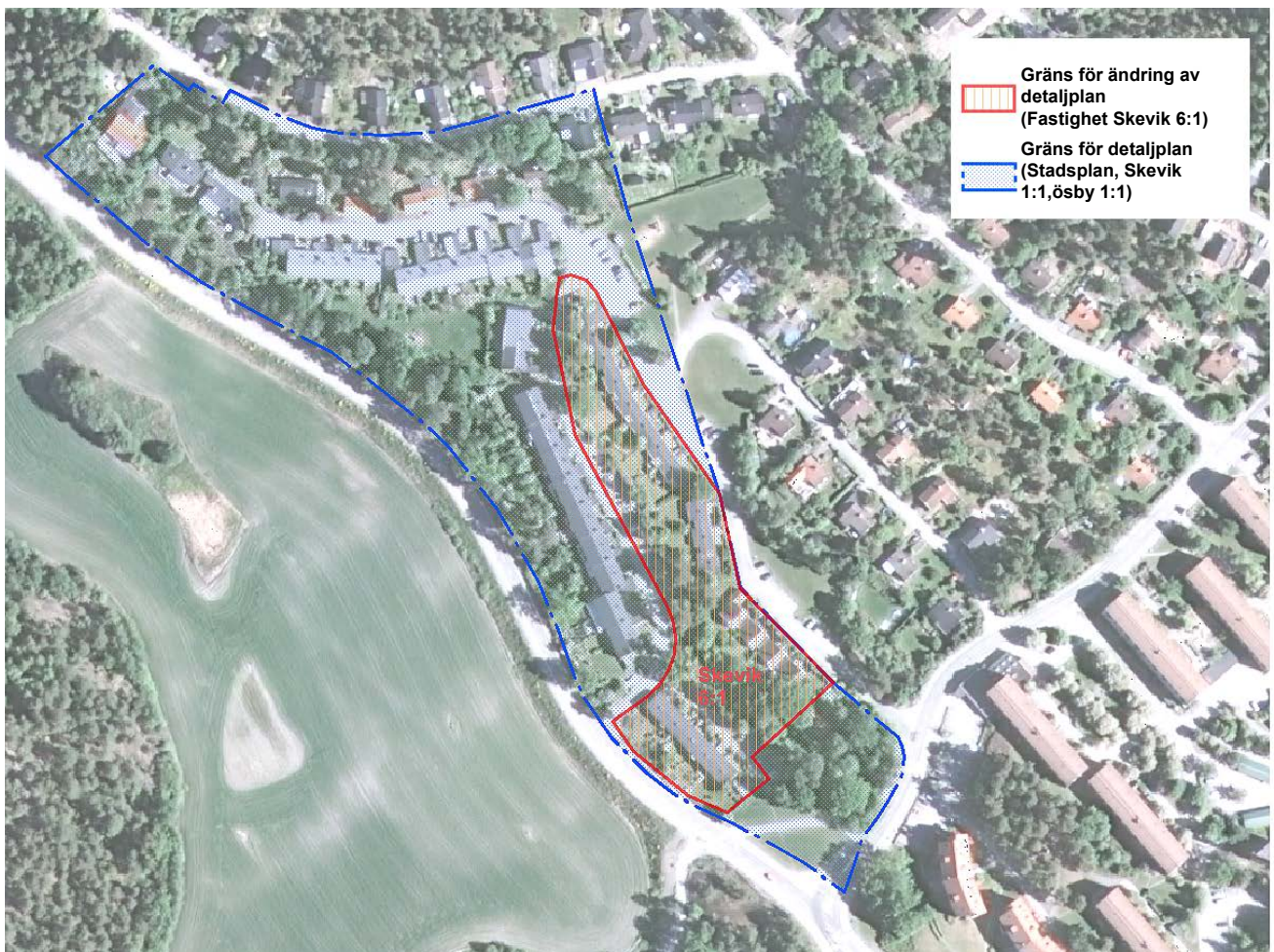
Plandata

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

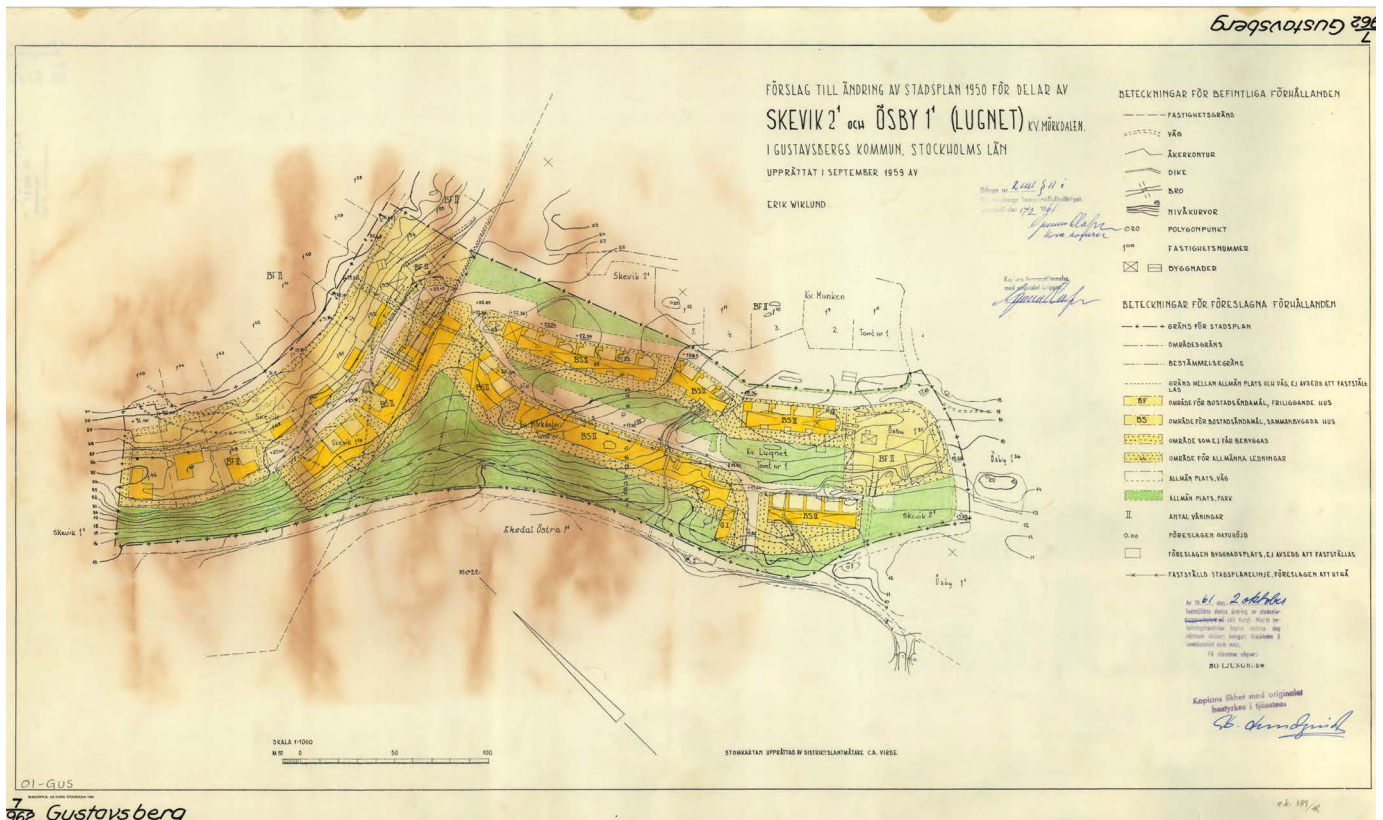
Planförslaget bedöms förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken (MB) i enlighet med 5 § för-ordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden mm. Detaljplanen omfattas av 3 Kap. 6 § miljöbalken. (se riksintressebeskrivning)

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 har ersatt en del av den ursprungliga stadsplanen för området Lugnet (Stadsplan 1, Skevik 1:1, Ösby 1:1 akt. bet. 01-gus-1/1952). Stadsplan 2 medgav en något högre grad av utnyttjande av den mark som i det ursprungliga förslaget disponeras för tvåvåningsradhusbebyggelse samt att stadsplanen 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) 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.

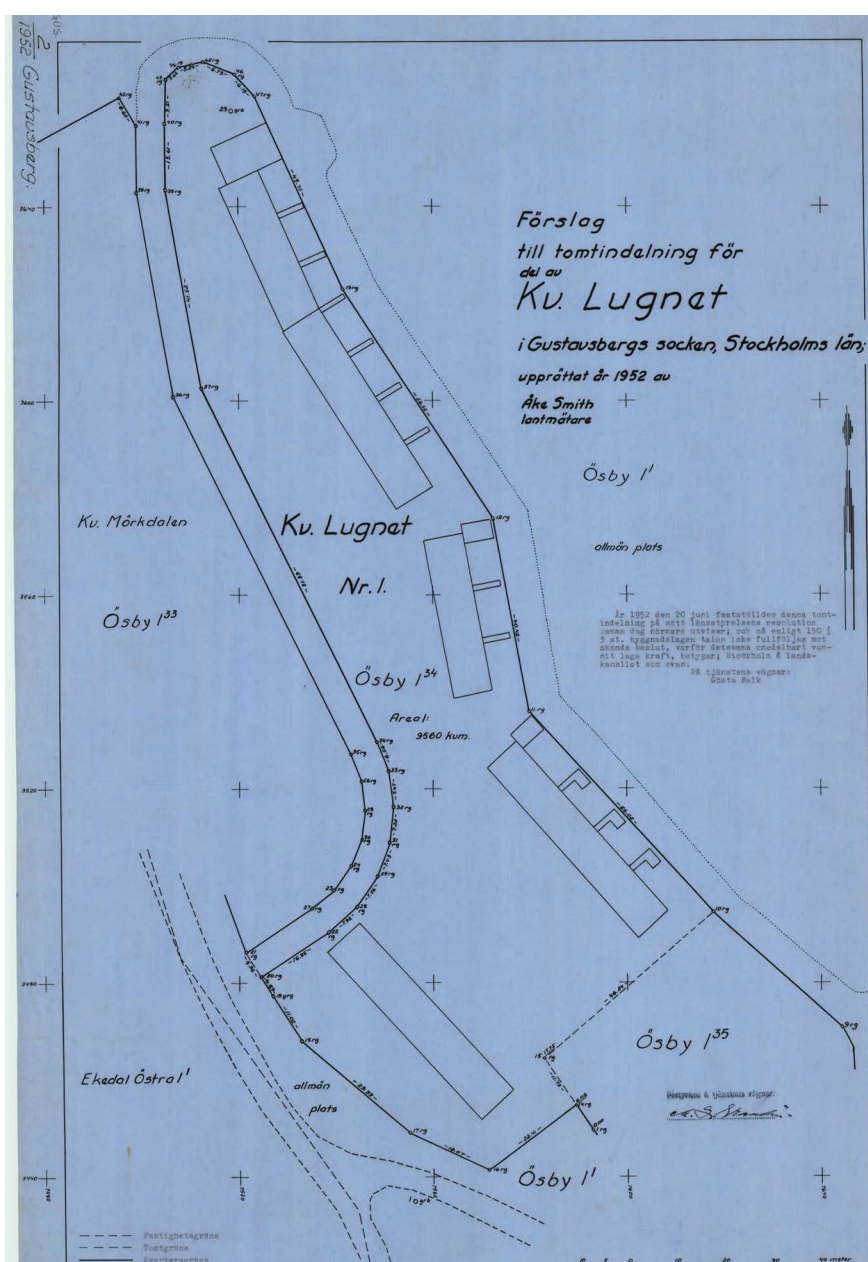


Stadsplan 2 (Skevik 1:1, Ösby 1:1 Akt. bet. 01-gus-7/1962) är en ändring av en del av den ursprungliga stadsplanen för området Lugnet.

Gällande bestämmelse om fastighetsindelning (tomtindelning)

För fastighet Skevik 6:1 finns en ännu gällande planbestämmelse om fastighetsindelning, tidigare kallad tomtindelning. Tomtindelningar reglerades i byggnadslagen från 1947 för att kvarteren inom stadsplanen skulle indelas i tomter. Fram till 1972 och tillkomsten av fastighetsbildningslagen (FBL) var tomtindelningen 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 för Skevik 6:1 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 Olof 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 överlåter AB Gustavsbergs fabriker marken till Värmdö kommun genom gåvobrev. Genom att kommunen blev ägare av marken gjordes den första stadsplanen i Gustavsberg fastställd 1951, också av Hollstrand och Thunström.

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 suterräng 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.

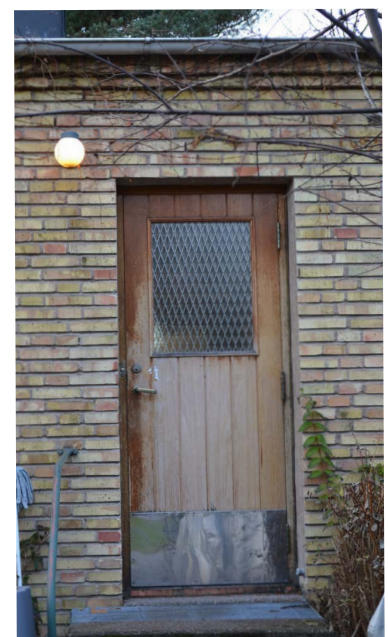
Byggnader betecknade med q1. Karaktär och detaljer som ska beaktas



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



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 utefter Thun-Ollevägen.



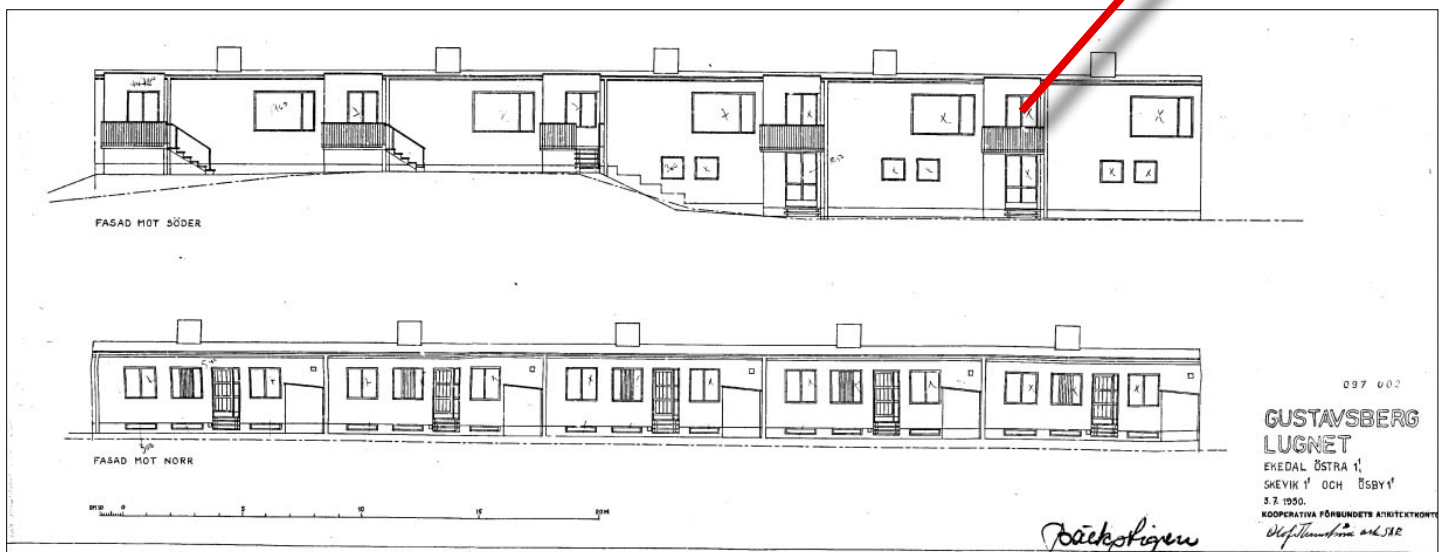
Nätt takfot

Balkonger med smäckra balkongfronter av järnsmede.

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

Glasade dörrar mot trädgård samt fernissade/oljade dörrar mot entrén

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



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

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

Tidstypiska och bevarandevärda karaktärsdrag Södra längan

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

Mark och vegetation

Karaktäristisk för funktionalismens stilideal inte minst i Sverige var att husen placeras 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 terrasseringsar 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 n₂; 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.

Parkering

De boende i radhusen utefter Thun-Ollevägen utnyttjar troligen främst de parkeringar som ligger på allmän plats norr om Thun-Ollevägen, varav flera tillskapats efter att stadsplanerna 1 och 2 vunnit laga kraft. Antalet bilar har ökat i området liksom övrigt i samhället jämfört med när området planerades på 1940- och 50-talen, varför dessa parkeringsplatser troligen ansågs behövas. Genom tillgång till dessa parkeringsplatser samt närhet till bra kommunikationer är bedömningen att tillgång till parkering, så som det ser ut idag, är tillfredställande.

Den stora och lilla parkeringen inom gräns för ändring av detaljplanen, fastighet Skevik 6:1, nyttjas troligen av radhuslägenheterna på Bäckstigen.

Förändringar

Upphävd 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.

Tillägg av skyddsbestämmelser

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 gjorts med skyddsbestämmelser (q1 i plankartan).

Ändring av planbestämmelser om våningshöjd och omfattning

Enligt den gällande detaljplanen (Stadsplan 2) finns bestämmelse om två våningar för de norra radhuslängorna, men då dessa endast är byggda i en våning och syftet är att dessa inte får ändras har bestämmelsen om högst antal våningar ändrats till en våning. Även för södra längan, på Bäckstigen som är byggd i suterräng har bestämmelserna kompletterats med egenskapsbestämmelse om utformning och omfattning: v1 = två våningar varav en i suterräng.

Aktuell grundkarta

Ändringen av detaljplanen uppdateras på en aktuell grundkarta. Grundkartan stämmer överens med hur det ser ut på marken idag och hur den ursprungliga planen genomfördes. Genom uppdateringen på aktuell grundkarta tydliggörs att viss mark är lokalgata och parkmark men ligger på fastighet Skevik 6:1. Genom att plankartan uppdateras på en aktuell grundkarta underlättas även framtida fastighetsbildning samt att fastighetsrättsliga frågor om markanvändning klargörs. Se specifik fastighetskonsekvensbeskrivning om marköverföring.

Ändring av markanvändning

Körväg/gångväg

Infarten för den södra radhuslängan på Skevik 6:1 ändras 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 (figur 1) på sidan 19.

Övriga ändringar

Markanvändningen för undercentralen för husens tekniska försörjning på Thun-Ollevägen och Bäckstigen har gjorts om från bostad till teknisk anläggning.

En liten markbit norr om undercentralen (nr 10 på kartbild figur 1) har gjorts om från kvartersmark till parkmark som en del av övrig parkmark.

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 nordöstra sidan om Thun-Ollevägen. 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 bestå av Värmdö kommun.

Förbindelsepunkt för spillvatten för Skevik 8:18-8:39, 6:1, 4:1 finns vid sydöstra gaveln av radhuslängan på Skevik 6:1 på Bäckstigen.

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

El, tele, bredband och fjärrvärme

Det är Värmdöfastigheter 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. Värmdöfastigheter AB levererar även värme till Skevik 4:1.

El levereras av Vattenfall som har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Elledningar går delvis genom husen. Enligt anslutningsavtalet har elleverantören rätt att gå på kundens mark för eventuell tillgång till dessa.

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

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

Vattenfalls elledning som går till undercentralen på Skevik 6:1 från Bäckstigen möjliggörs utrymme för i detaljplanen, så kallat u-område.

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

- Samråd sommaren 2013
- Antagande hösten 2013
- Laga kraft hösten 2013/vintern 2014

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för kostnaden av ändring och tillägg av detaljplanen. Värmdöbostäder AB står för kostnaden för lantmåteriförrättningen för avstyckningen samt inrättande av gemensamhetsanläggningar berörande Skevik 6:1. Ansvar för kostnader för lantmåteriförrättningen för överföringen av mark på Skevik 6:1, som enligt detaljplanen ska vara allmän plats och som ska överföras till någon av kommunens fastigheter ska bekostas av kommunen.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för de allmänna platserna är även efter planändringen kommunalt.

Avtal, överenskommelse och ansökan om lantmåteriförrättning

För skyddsbestämmelserna (q1 i plankartan) på fastighet Skevik 6:1 har handling undertecknats av ägaren till Skevik 6:1, Värmdöbostäder AB, i vilken 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 har lagts ut till allmän plats ska överföras till Värmdö kommuns fastighet Skevik 2:1. Värmdö kommun och Värmdöbostäder AB har undertecknat en överenskommelse om denna marköverföring. Ingen ersättning ska utgå för överförd mark. Värmdö kommun kommer efter detaljplanens antagande att skicka in överenskommelsen tillsammans med en ansökan om fastighetsreglering (marköverföring) till Lantmäteriet.

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 kommuns fastighet Skevik 2:1. Ingen ersättning ska utgå för överförd mark, vilket kommunen och ägaren till Skevik 6:1, Värmdöbostäder AB, har tecknat en överenskommelse om.

Gemensamhetsanläggningar för infart, parkering, vatten, spillvatten och 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 möjliggör att Skevik 6:1 kan avstyckas och egna fastigheter kan bildas av respektive radhuslägenhet (i och med att fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs). Prövning av bildandet av nya fastigheter görs av Lantmäteriet. För några markområden inom detaljplanen bör samfälligheter bildas för att tydliggöra markägandet.

För att tydliggöra ansvaret för underhåll och drift av gemensam mark och anläggningar bör gemensamhetsanläggningar inrättas för dessa. För att förtydliga ägandet till marken som upplåts för vissa av de föreslagna gemensamhetsanläggningarna föreslås samfälligheter bildas. Läs mer i tabellen nedan.

Även andra fastigheter än de inom gränsen för ändringen av detaljplanen påverkas av inrättandet av gemensamhetsanläggningar. 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 fastighetsindelingsbestämmelserna 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 kap. 14 § PBL skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken eller utrymmet. Enligt 14 kap.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. 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 (q1 i plankartan) 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. Avtal har upprättats 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.

Inom kvartersmarken finns områden betecknat med "u" redovisat. Inom u-område kommer ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas.

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, vilket innebär att drift och underhåll av vägen kommer åligga ägaren till marken. Dock bör samfällighet bildas och gemensamhetsanläggning inrättas för detta område, se vidare under rubriken "Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar" nedan.

**Skevik 6:1
forts.**

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 10 se bild nedan, ändras från kvartersmark till allmän plats

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 gemensam mark och anläggningar bör gemensamhetsanläggningar inrättas. Vem eller vilka som ska betala kostnaderna för bildandet av samfälligheterna samt inrättandet av gemensamhetsanläggningarna bestäms av Lantmäteriet i samband med respektive förrättning, vilket kan bli enskilda fastighetsägare. Drift- och underhållskostnader kan komma att ändras men det beror på hur de som kommer att förvalta gemensamhetsanläggningarna och samfälligheterna beslutar kring detta.

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. Alternativet till att en samfällighet bildas för område 9 är att det, genom en lantmäteriförrättning, för området bildas en egen fastighet som sedan överläts till den samfällighetsförening som bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen för undercentralen (detta förutsätter att en sådan förening och gemensamhetsanläggning bildas). Läs mer under Undercentral nedan.

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 planändringens gränser.

Skevik 6:1

För parkeringsområde 8, se bild nedan, bör det bildas en samfällighet för fastigheterna som avstyckas inom kvarter A, 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 A. För fortsatt möjlighet till utnyttjande av servitutet måste ägaren till Skevik 6:1 ta upp servitutsfrågan i samband med en eventuell avstyckningsförrättning.

Om radhustomterna avstyckas från Skevik 6:1 bör en samfällighet för vägområde 5, se bild nedan, bildas i vilken de avstyckade radhusfastigheterna inom kvarter A, 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 A bör delta.

Parkering: För drift och underhåll av ovan angivna parkeringsområden bör det inrättas gemensamhetsanläggningar för de fastigheter som har nytta av parkeringsplatserna.

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

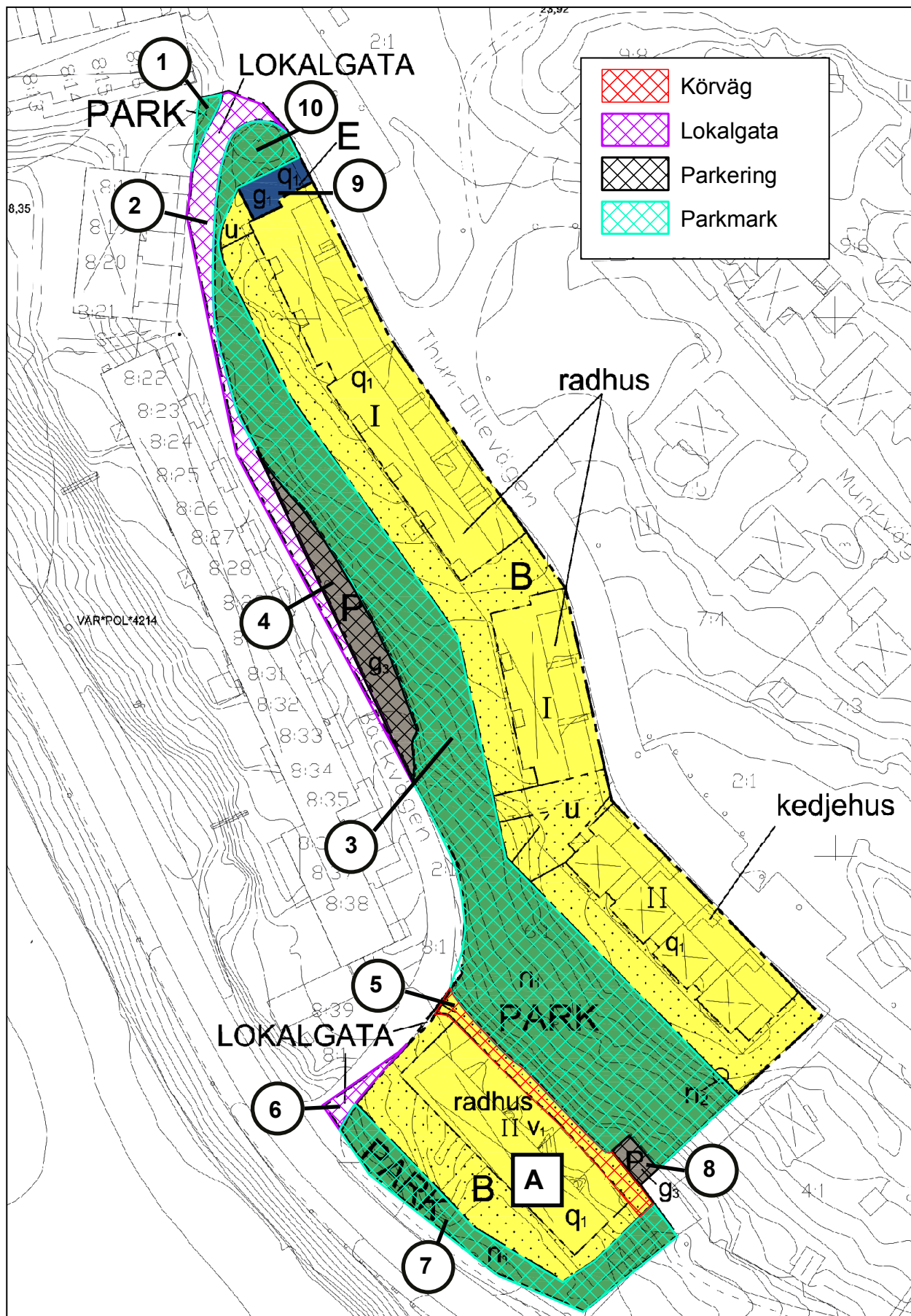
Undercentral: För underhåll och drift av den för radhusen på Thun-Ollevägen 3-61 och Bäckstigen 1-43 och 2-10 gemensamma undercentralen i norra delen av Skevik 6:1 bör en gemensamhetsanläggning inrättas.

Vatten: För underhåll och drift av de för de avstyckade radhusen på Skevik 6:1 samt Skevik 4:1 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 eventuellt en gemensamhetsanläggning inrättas, men det beror på var värmeleverantören har sin förbindelsepunkt (där de lämnar över ansvaret till de enskilda fastighetsägarna).

<p>Skevik 6:1</p>	<p>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 (men detta beror på samma sätt som ovan på var värmeleverantören har sin förbindelsepunkt). Även Skevik 4:1 borde ingå i gemensamhetsanläggningen då Värmdöbostäder AB (värmeleverantör) även levererar till dem.</p> <p>El och tele/bredband: Eventuellt bör en gemensamhetsanläggning inrättas för el och tele/bredband för berörda fastigheter.</p> <p><u>Områden för allmänna underjordiska ledningar</u> 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.</p> <p><u>Överföring av mark</u> 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 och 7 i bilden nedan, till kommunens fastighet, förslagsvis Skevik 2:1. För marköverföringen har en överenskommelse tecknats mellan parterna i vilken det framgår att ingen ersättning ska utgå för överföringen.</p> <p><u>Nya planbestämmelser</u> Skevik 6:1 kommer enligt detaljplanen att belastas av skyddsbestämmelser (q1) som eventuellt kan medge ersättning för fastighetsägaren, se mer info under rubrik "Fastighetskonsekvenser" ovan.</p>
<p>Skevik 4:1 och 8:2-8:39 (fastigheter utanför planområdet som påverkas av åtgärder händer inom planområdet)</p>	<p>Även fastigheterna Skevik 4:1 och 8:2-8:39 som inte är belägna inom området för planändringen berörs på olika sätt av planändringen. För mer information om hur dessa fastigheter berörs, läs i tabellen under Skevik 6:1.</p>



Figur 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