



Kenneth Carlgren
kenneth.carlgren@varmdo.se
08-570 470 22
Bygglovhandläggare

ENLIGT SÄNDLISTA

Tjänsteskrivelse

ÖSTRA EKEDAL 1:50, : Beslut om att avsluta klagomålsärende

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att:

1. Inte ingripa med stöd av 11 kap. Plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, och att avsluta ärendet utan åtgärd.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av:

- 8 kap. 15 §, 9 kap. 12 §, 35 § och 38 §, 10 kap. 3 §, 11 kap. 5 §, 51 § och 53 § PBL

Se nedan förklaring av tillämpliga bestämmelsers innebörd.

Ärendet

Klagomål angående olovlig fällning av ett fruktträd (päronträd) i kulturmiljöområde.

Beslutsunderlag (bilagor)

Detaljplan 148 med planbeskrivning

Fotografier rötskadat fruktträd, 2015-06-15

Remissyttrande, Värmdö kommun, samhällsbyggnadsavdelningen, 2015-09-01

Bakgrund

Klagomål inkom till bygg- och miljöavdelningen 2015-06-15 med anmärkning på att fastighetsägaren till Östra Ekedal 1:50 utfört en marklovpliktig trädfällning av ett fruktträd (päronträd). Lagfaren ägare till nämnda fastighet är bostadsrättsföreningen (Brf) Skeviksgatan 1-9 (med orgnr. [REDACTED]). Ansökan om marklov i efterhand inkom 2015-06-15 från Brf Skeviksgatan 1-9.

Marklov är beviljat i efterhand för markåtgärden i ärende Bygg.2015.3524, delegationsbeslut BMH 5837. Av ansökan framgår det bl a att trädet var svårt angripet av röta och att det fanns risk för personskador och egendom om trädet inte fälldes. Ärende Bygg.2015.3524 har varit på grannyttrande och på remiss till samhällsbyggnadsavdelningen Värmdö Kommun, se nedan.

Fotografier finns i ärendet på det fällda fruktträdet som visar att det var angripet av röta.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 148. Fastigheten ligger i ett område med riksintresse för kulturmiljövården. Planens syfte är bl a att säkerställa bevarande av den kulturhistoriskt unika miljön i området.

Gällande detaljplan anger att marklov krävs generellt för fällning av lövträd med en stamdiameter större än 20 cm, mätt 1,5 m över marknivån. Lövträd och häckplanteringar som är karaktärsskapande för gatumiljön är bevarandevärda. Enligt planbeskrivningen till detaljplanen anges ek och lind som särskilt bevarandevärda träd i området.

Yttranden

Berörda sakägare till fastigheterna Östra Ekedal 1:241, 1:43, 1:210, 1:51, 1:262, 1:243 och Gustavsberg 2:1 har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan om marklov i ärende Bygg.2015.3524 då åtgärden innebar avvikelse från gällande detaljplan. Sakägarna på fastigheterna Östra Ekedal 1:241 och 1:43 har i grannyttrande inte haft några synpunkter på den sökta åtgärden. Övriga sakägare har inte inkommit med något yttrande.

Remissyttrande från fastigheten Gustavsberg 2:1, Värmdö kommun, samhällsbyggnadsavdelningen, har inkommit. Av yttrandet framgår det att Brf Skeviksgatan 1-9 genom Täppan AB, i en avvägning mellan naturvärden för biologisk mångfald och risken för egendom och människors säkerhet, haft en skälig grund för nedtagning av trädet. För att bevara områdets naturvärden så föreslås det att det planteras ett nytt fruktträd på lämplig plats på fastigheten.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren 2016-01-13. Fastighetsägaren har inte inkommit med några synpunkter.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Fastighetsägaren Brf Skeviksgatan 1-9 har utfört en markåtgärd (trädfällning) på fastigheten Östra Ekedal 1:50 som kräver marklov enligt gällande detaljplan 148.

Detaljplanens syfte enligt planbeskrivningen är bl a att säkerställa bevarande av den kulturhistoriskt unika miljön i området där träd och häckplanteringar som är karaktärsskapande för gatumiljön anges som bevarandevärda.

Enligt 9 kap. 12 § PBL och 10 kap. 3 § PBL får en marklovpliktig åtgärd inte påbörjas före det att startbesked för åtgärden lämnats.

Enligt 11 kap. 51 § PBL framgår det att om någon bryter mot en bestämmelse i 8 - 10 kap. PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Det framgår vidare av 11 kap. 53 § andra stycket punkten 2 och 3 PBL att en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa. Enligt förarbetena till PBL, proposition 2009/10:170 s. 346 f., framgår det att den enskilde inte får åläggas en orimlig bevisbörda för att undgå avgift. Det måste därför finnas utrymme för en inte alltför restriktiv prövning av befrielsegrunderna i varje enskilt fall.

Fastighetsägaren Brf Skeviksgatan 1-9 har i ansökan om marklov i ärende Bygg.2015.3524 uppgivit i huvudsak följande. Trädgårdsföretaget Täppan AB som beskär fruktträden på fastigheten hade dömt ut det aktuella fruktträdet då det var svårt angripet av röta och att det därför förelåg risk för person- och egendomsskador om inte fruktträdet togs ner.

Det noteras att Brf Skeviksgatan 1-9 inkom med en ansökan om marklov samma dag som klagomålet inkom.

Enligt 8 kap. 15 § första stycket PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att bland annat risken för olycksfall begränsas. En gallring av t ex skadade och av röta angripna träd är då nödvändigt i förebyggande syfte för att begränsa risken för olycksfall och därigenom bidra till att säkerställa ett bevarande av friska trädbestånd och häckplanteringar i den kulturhistoriskt unika miljön i området i enlighet med gällande detaljplan.

De fotografier som finns i ärendet visar att det fällda fruktträdet var angripet av röta. Detta styrker därmed att det i vart fall varit angeläget att inom viss tid ta ner fruktträdet i förebyggande syfte för att begränsa risken att fruktträdet annars kunde falla och orsaka person- och egendomsskador. Samhällsbyggnadsavdelningen, Värmdö Kommun, som har tagit del av underlaget i ärendet, har i remissyttrande ansett att Brf Skeviksgatan 1-9 genom Täppan AB haft skälig grund för nedtagning av trädet, se yttrande ovan och bilaga.

Bygg- och miljöavdelningens anser mot bakgrund av det ovan anförda att den utförda markåtgärden varit förenlig med planens syfte och delar därför samhällsbyggnadsavdelningens bedömning att Brf Skeviksgatan 1-9 haft skälig grund för

nedtagning av fruktträdet för att begränsa risken för person- och egendomsskador.

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit i utredningen och vid en prövning av befrielsegrunderna i detta ärende ska en byggsanktionsavgift därför inte tas ut för den utförda markåtgärden. Eftersom förutsättningarna för och behovet av att ingripa med stöd av 11 kap. 5 § PBL inte längre föreligger föreslår avdelningen bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att därmed avsluta klagomålsärendet utan åtgärd.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 8 kap. 15 § PBL, ska bl a en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt 9 kap. 12 § PBL, krävs det marklov för trädgård om det finns bestämmelser om detta i detaljplan för fastigheten. Förutsättningarna för marklov framgår av bestämmelsen i 9 kap. 35 § PBL.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd som kräver marklov inte påbörjas före det att startbesked för åtgärden lämnats.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa med 11 kap. PBL så fort det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i plan- och bygglagen.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon påbörjar en lovpliktig åtgärd utan startbesked.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet *om inte* det är oskäligt med hänsyn till de specifika undantag som anges såsom vid sjukdom, överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen Stockholm.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Kenneth Carlgren
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Detaljplan 148 med planbeskrivning

Fotografier rötskadat fruktträd, 2015-06-15

Remissyttrande, Värmdö kommun, samhällsbyggnadsavdelningen, 2015-09-01

Flygfoton 1-2 Östra Ekedal 1:50

Sändlista:

Delges beslut

Fastighetsägaren BRF Skeviksgatan 1-9 (med orgnr. XXXXXXXXXX)

Klaganden, Värmdö Kommun, Kommunekolog Ann Hagström

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
134 81 GUSTAVSBERG















ÖSTRA EKEDAL 1:50

Östra Ekedal 1:50,
Skeviksgatan 1-9
134 31 Gustavsberg

öjd-
dop



01-A:B-1876

Grindstugården

Lebacken

Höjd-nagen

Höjd-nagen

Skeviksg.

Ebbalinds

Höjd-nagen




ÖSTRA EKEDAL 1:50

Östra Ekedal 1:50

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns och användningsgräns. Ritad 3m utanför planområdet.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
(Allmänt ändamål)

LOKALGATA Lokal trafik

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
(Enskilt ändamål)

B	Bostäder med tillhörande bostadskomplement, garage och parkeringsplatser
BKS	Bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler och parkeringsplatser
BKSH	Bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler, handel och parkeringsplatser
BKSHJ	Bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler, handel och hantverk
E₁	Transformatorstation får placeras inom kvartersmark
N	Natur

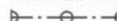
3. UTNYTTJANDEGRAD

e000	Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea i m ²
e.000	Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea i m ² samt area för uthus max 40 m ² . Fastigheten skall ansluta till den befintliga tomtindelningen
00	Högsta antal tomter

4. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE


	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med parkering, uthus, garage eller gemensamhetslokaler.
	Marken får endast bebyggas med lek- och fritidsverksamhet.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
f₁	Marken får endast bebyggas med parkering, carport och bostadskomplement.
f₂	Marken får endast bebyggas med bostadskomplement.
f₃	Endast parkering får anläggas.
f₄	Marken får endast bebyggas med parkering, carport, bostadskomplement och hantverkskomplement.
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

5. MARKENS ANORDNANDE




 Körbar utfart får inte anordnas.

Varsamhet (bef vegetation)

De karaktärsdrag och värden hos vegetationen som angivits i miljöbeskrivningen skall bevaras. Marklov krävs för:
- fällning av alléträd
- fällning av lövträd med en stamdiameter större än 20 cm mätt 1,5 m över marken

 Särskilt värdefulla träd som ej får fallas eller på annat sätt påverkas.

6. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

I II	Högsta antal våningar
	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter. Min 25% av byggnaden skall ha max höjd 3 m mot söder.
	Minsta resp. största taklutning i grader
q₁	Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnaden får inte försvakas utvändigt. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer enl. PBL 3:12§ och 3:13§ (se planbeskrivning)
k₁	Vid nybyggnad och ändring ska särskilt beaktas de värden i grannskapet som angivits i avsnitt "nybebyggelse" i planbeskrivning, men nya byggnader ges en utformning som speglar sin tid enl. PBL 3:1§ (se planbeskrivning)
n	Skogsparter skall bevaras.
v₁	Vindskupor får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.
v₂	Lägenhetsdörrar får anordnas
v₃	Souterrängvägning får anordnas
s	Högsta tillåtna trafikbullernivå 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad för minst hälften av boningsrummen vid nybyggnad.

Värdefulla byggnader och områden

En större del av planområdet utgör en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö, som bibehålls. Till planen hör ett miljöprogram. Inom området krävs utökad bygglov respektive rivningslov för byggnader angivna q, vid:
- omfärgning, byte av fasadmateriäl, dörrar, fönster eller takmateriäl samt andra åtgärder som påverkar byggnadens utseende.
- uppförande av komplementbyggnad
Om byggnaden förstörs av väda får endast byggnad med motsvarande volym och utformning uppföras.

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförande
Genomförandetid är tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

Detaljplan för Ebbalundsområdet

Delar av Östra Ekedal 1:43 m fl
Gustavsberg 2:1 m fl samt Ösby 1:1 m fl



Stockholms län

UPPLYSNINGAR

Inom område med uppgift om tomtämnings (T) gäller särskilda förutsättningar.


Ingemar Eriksson
Planchef


Kjell Häggberg
Plankonsult

Antagen KF

2005-10-26

Laga kraft

2005-11-30

Dnr

Arkivnr

D 148

Se även 54.s.19 Bp.50

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	
Syfte	sid 3
Huvuddrag	sid 3
Förenlighet med kap 3, 4 och 5 i miljöbalken	sid 3
PLANDATA	
Planområdets läge, avgränsning och areal	sid 4
Markägoförhållanden	sid 5
Nuvarande utnyttjande i huvuddrag	sid 6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Riksintressen	sid 6
Översiktlig planering	sid 6
Gällande planer	sid 6
Ramavtal	sid 7
Kompletterande exploateringsavtal	sid 7
Program för planområdet	sid 8
Förslag till detaljplan	sid 8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG	
Mark och vegetation	sid 8
Geotekniska förhållanden	sid 8
Fornlämningar	sid 8
Nivåförhållanden	sid 9
NUVARANDE BEBYGGELSE	
Bostäder	sid 10
Annan användning	sid 10
Anläggningar	sid 11
FORNLÄMNING	sid 12
NY BEBYGGELSE	
Bostäder	sid 13
Verksamheter	sid 14
Utformning	sid 14
Komplementbyggnader	sid 14
Skyddsrum	sid 14
Grundläggning	sid 14
Friytor	sid 15
Vägar, tillfarter, parkering	sid 15
Gång- och cykeltrafik	sid 15
Kollektivtrafik	sid 15
STÖRNINGAR	
Buller	sid 15
Radon	sid 15
Markföroreningar	sid 15
Elledning	sid 15
Transporter med farligt gods	sid 16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	
Vatten och avlopp	sid 16
Brandvatten	sid 16
Värme	sid 16
El	sid 16
Avfall	sid 16
MILJÖBEDÖMNING	sid 16
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	sid 17
MEDVERKANDE	sid 17

PLANBESKRIVNING

**PLANENS SYFTE OCH
HUVUDDRAG****Syfte**

Planen syftar till att säkerställa den kulturhistoriskt unika miljön för området runt Ebbalundstorpet med de norra bruksgatorna i Gustavsberg. Området kan om så beslutas inför antagandet delas upp i två detaljplaner där Grindstugärde blir en del och resten av området blir en annan del. Hela planen ligger inom det område som Länsstyrelsen klassat som riksintressant kulturmiljö. Alla fastigheter omfattas följaktligen av PBL kap 3:12 § och 3:13 §. Planen medger även komplettering med cirka 100 nya bostäder.

Huvuddrag

Ebbalundsområdet utgör en central del av Gustavsbergs bruksmiljö från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet, med kompletteringar av ett antal bostadsvillor på Höjdgatan byggda under mitten av 1900-talet. Husen vid Grindstugatan och Värmdögatan tillhör Gustavsbergs äldsta bevarade bostadshus för fabriken anställda och utgör en av kärnorna för den riksintressanta kulturmiljön i Gustavsberg.

Ebbalundsområdet har genom åren behållit sina ursprungliga karaktärer och utgör idag en värdefull miljö. I takt med husens stigande ålder och nya invånares ökande standardkrav kommer dock anspråk på att få göra förändringar. Området delas in i kvarter i syfte att behålla de samtida byggnaderna i sammanhängande fastigheter och därmed skydda den värdefulla miljön. I planen har skyddsbestämmelser angetts för särskilt värdefulla byggnader och planteringar.

Planen ger möjlighet till komplettering med ny bostadsbebyggelse. Vid bygglovgivning i områden som dessa är det viktigt att ha en helhetssyn på miljön. Planens ambition är att säkerställa den ursprungliga och befintliga bruksmiljön och möjliggöra kompletteringar som i volym och material anknyter till befintlig bebyggelse men ändå spegla sin tid.

De planerade flerbostadshusen i planområdets norra del, på Ösby 1:70, kan dock ha ett mer fristående formspråk då de inte ligger i direkt anslutning till den äldre kulturmiljön. Även dessa hus bör spegla sin tid, såsom byggnadstraditionen i Gustavsberg länge har varit.

Detaljplanen ansluter till intentionerna i Översiktsplan för Värmdö kommun 2003. Större delen av planområdet saknar idag detaljplan eller andra bestämmelser.

**Förenligt med 3, 4 och
5 kapitlet i Miljöbalken**

Planen är väl förenlig med miljöbalkens föreskrifter om hushållning med mark- och vattenresurser. Planområdet ligger inom Gustavsbergs tätort, nära busshållplatser och nära Gustavsbergs centrum. I centrum finns social, kulturell och kommersiell service samt bussterminal. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt är möjligt att ansluta till fjärrvärme.

PLANBESKRIVNING

PLANDATA

**Planområdets läge,
avgränsning och areal**

Området ligger inom Gustavsbergs tätort och väster om Gustavsbergs centrum och begränsas i söder av Gamla Skärgårdsvägen och i öster av Blekängsvägen. I väster utgör gränsen i huvudsak fastigheterna utmed Höjdgatan och Skeviksgatans västra sida. Gräns i norr är Skeviksvägen från Blekängsvägen till gångvägen som är en förlängning av Skeviksgatan.

Planområdets areal är ca 17,7 ha.



Fig.2 Planområdets avgränsning

PLANBESKRIVNING

Markägoförhållanden

Marken har flera ägare. De största ägarna är Värmdö kommun, Gustavsbergs församling, JM Värmdöstrand AB, Johansson & Wihlborgs Fastigheter AB, Erik Johansson Fastighets AB, Höjdhagen Fastighets KB, Brf Höjdhuset och Brf Östra Ekedal 1:50. Se fig 3.



Fig. 3 Markägoförhållanden

PLANBESKRIVNING

Nuvarande utnyttjande i huvuddrag

Större delen av planområdet består idag av bostadshus byggda under den senare delen av 1800-talet till mitten av 1900-talet. Kommunen har lokaler och upplag för teknisk verksamhet i planområdets norra del utmed Aspviksvägen. Marieberg "Kyrkoherdebostaden" används av församlingen som prästbostad. "Doktorsvillan" används av kommunen som expeditions- och kontorslokaler, torpet Ebbalund används till hantverksverksamhet, "Konsumettan" används till församlingsverksamhet. "Telebyggnaden" och "Gamla Polishuset" vid Gamla Skärgårdsvägen används för verksamheter och bostad. På Höjdgatans östra sida finns fem villafastigheter från mitten av 1900-talet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Riksintressen**

Gustavsberg är med sina bevarade "årsringar" av industri- och bostadsbebyggelse från porslinsfabrikens start på 1820-talet fram till idag en mycket speciell och unik miljö. Detta gör Gustavsberg riksintressant för kulturmiljövården. I detta riksintresse innehar de norra bruksgatorna i Ebbalundsområdet en central roll, de är Gustavsbergs första bruksgator.

Husen vid Grindstugatan och Värmdögatan är en del av Gustavsbergs äldsta bevarade bostadshus för fabriken anställda. Bruksgatornas hus var fåfamiljshus, ovanligt rymliga och funktionella för sin tid. De norra bruksgatorna är med andra ord ett av Gustavsbergs mer värdefulla områden sett ur kulturhistorisk synvinkel.

Översiktlig planering

I Översiktsplan 2003 anges att det bör utredas vidare var komplettering av bebyggelse med c:a 1000 lägenheter i centrala Gustavsberg kan tillkomma och att det aktuella planområdet kan användas för nya bostäder samt att områdesbestämmelser utarbetas för bruksgatorna.

Gällande planer

Inom planområdet gäller tidigare inga detaljplaner utom i fråga om stadsplanerna S4 och S19, samt byggnadsplanen 50.

S4 (Stadsplan, 24 februari 1965, omfattande centrumbebyggelsen och berör en mindre del av planområdet) S19 (Stadsplan, 8 december 1975, för utvidgning av centrum med flytt av bilvårdsanläggningen till nuvarande läge och allmän plats runt denna) och byggnadsplan 50 (byggnadsplan, 1 januari 1954, som berör mindre del av området, tidigare Konsum- och Televerksfastigheterna).

Planområdet gränsar till tänkta detaljplaner för Centrum och Kvarnberget. Gällande planbestämmelser upphävs i de delar som omfattas av denna plan när planen vunnit laga kraft. Av Fig. 4 framgår utbredningen av gällande planer.

PLANBESKRIVNING

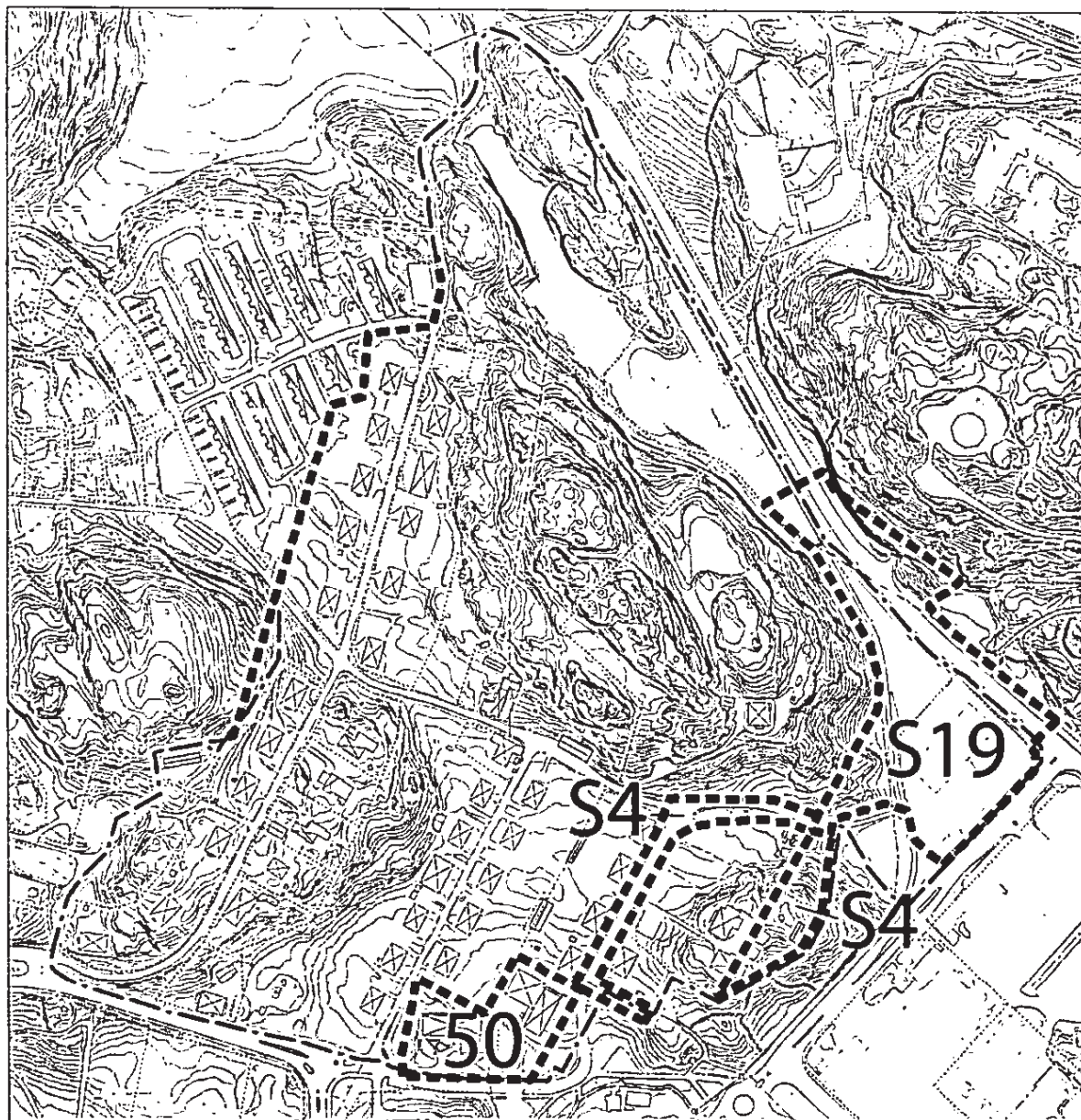


Fig. 4 Gällande planer i området

Ramavtal

Ramavtal för detaljplanearbetet avseende Ebbalundsområdet med grannfastigheter har träffats mellan Värmdö kommun genom dess kommunalfullmäktige 2002-09-04 och JM Värmdöstrand AB.

Kompletterande exploateringsavtal

Kompletterande exploateringsavtal hörande till detaljplan skall upprättas så snart detaljplanläggningen fortskridit så långt att samtliga tekniska, kulturhistoriska och ekonomiska förutsättningar för exploatering klarlagts. Samtidigt med att det slutgiltiga detaljplaneförslaget antas kommer ett exploateringsavtal som reglerar kommunens och exploatörernas/markägarnas åtaganden att antas av kommunfullmäktige.

PLANBESKRIVNING

Program för planområdet

KSPU har 2002-11-11 beslutat att förberedande åtgärder för att upprätta detaljplan för området får vidtas. Ett planprogram upprättades. Programmet anger att området ska skyddas beträffande den kulturhistoriskt värdefulla miljön, att området skall kunna kompletteras med nybebyggelse anpassad till den befintliga bebyggelsen och att "gatukontorstomten" skall kunna bebyggas med flerfamiljshus. Grönytor bevaras. Infart till området sker på befintliga gator. Programmet var föremål för programsamråd 14 november 2002 till 20 december 2002. Synpunkter som kom fram gällde främst graden av nyexploatering samt oro för ökande trafik i området..

Förslag till detaljplan

Samråd om förslag till detaljplan skedde under tiden 26 januari 2004 till 1 mars 2004. Planen utökades i detta skede med området Grindstugärde. Efter utställning beslutades att området Grindstugärde skall utgå ur planen och att för detta område skall en separat plan upprättas. Myndigheter och förvaltningar är i stort positiva till planförslaget. Flera grannar och fastighetsägare som fått möjlighet att yttra sig har haft synpunkter på utbyggnaden av vissa delar inom området och på trafiken till och från området. Korrigeringar har gjorts efter plansamråden, bl a har antalet föreslagna nybyggnader av bostäder minskats i flera kvarter och "bensinstations-tomten" har utgått ur denna plan och kommer att ingå i annan plan, den samlade planen för Gustavsbergs centrum.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Mark och vegetation

Som underlag för planarbetet har en landskapsinventering utförts av White arkitekters landskapsgrupp. Inventeringen redovisas i Miljöbedömningen, Bilaga B:1. Miljövärde skapas inte enbart av byggnaderna; gator, alléer, häckar och tomtmark har också stor betydelse för att områdets karaktär bevaras. För att klargöra att träd- och häckplanteringar som är karaktärs-skapande för gatumiljön skall bevaras, har detta beskrivits speciellt i Miljöprogrammet. Särskilt värdefulla träd som inte får fällas eller på annat sätt påverkas har i planen angetts med planbestämmelser som redovisas separat på fig 5. Alléträd som fälls skall ersättas. Marklov gäller generellt för lövträd med en stamdiameter större än 20 cm, mätt 1,5 m över marknivån.

Centralt i områdets norra del finns höjdparter med tät blandskog. Bevuxna höjdparter bevaras så områdets skogssilhuett sparas och skogen ingår i områdets rekreationsytor. Grönområden där i första hand ett bevarande av naturformation och vegetation är angeläget betecknas i planen med N1. Dessa områden avses vara tillgängliga närströvområden för allmänheten och skall bevaras som i huvudsak orörd skogsnatur. I skötselhänseende innebär detta att inget reguljärt skogsbruk skall bedrivas utan en naturlig utveckling mot ett friväxande tillstånd ska ske med hjälp av viss gallring. Marken närmast centrum, utanför planområdet i sydost, är parkmark.

Geotekniska förhållanden

Terrängen inom området där nybebyggelse planeras består dels av höjdparter där marken består av fast jord och berg i dagen, och dels låglänta delar med lerbotten.

Fornlämningar

En fornlämning finns registrerad inom planområdet. Se Fig. 6.

PLANBESKRIVNING

Nivåförhållanden

Marken inom området är delvis kuperad med lågpunkt i korsningen Gamla Skärgårdsvägen/Blekängsvägen och med höjdpunkter i väster, norr och söder. Nivåskillnaden inom området mellan lågpunkten och de skogbevuxna höjdpartierna i norr är ca 30 m.



Ek som bör bevaras



Lind som bör bevaras

Fig. 5 Bevarandevärda träd i området

PLANBESKRIVNING

NUVARANDE BEBYGGELSE

Bostäder

Större delen av planområdet är bebyggt. De flesta byggnaderna i **Ebbalundsområdet** är byggda i slutet av 1800-talet fram till sekelskiftet 18-1900. Husen på Grindstugatan byggdes på 1870-talet och Värmdögatan på 1880-talet. Skeviksgatan och Höjdgatan byggdes i början av 1900-talet. Dessa är Gustavsbergs första bruksgator. Husen på Grindstugatan är delvis renoverade på 1940-talet då mycket av fasadernas lövsågerier försvann. Ansvarig för renoveringarna var Olof Thunström, KF:s arkitektkontor. Utöver bruksgatuhusen finns inom området ett antal hus som är från slutet av 1800-talet och ingår i den riksintressanta kulturmiljön. Marieberg, kyrkoherdebostaden på höjden i områdets östra del byggdes 1883 som bostad åt brukspredikanten.

Några enfamiljsbyggnader på Höjdgatan byggdes under sent 1930-tal till början av 1960-talet under KF-tiden och ritades av KF:s arkitektkontor.

Annan användning

Områdets äldsta hus är torpet Ebbalund, på Gamla Vägen, med de äldsta delarna från 1700-talets senare del och används idag för hantverksverksamhet. Doktorsvillan på Värmdögatan uppfördes 1881 som bostad åt Gustavsbergs första ordinarie läkare och används nu av kommunen som expeditions- och kontorslokaler. Utmed Gamla Skärgårdsvägen finns två hus med tegelfasader. Det västra huset är ett av de s.k. Franska byggena byggt 1873 och används för verksamheter och som bostad. Det andra tegelhuset Bolagsboden, senare kallat Konsumettan, byggdes 1889 och används idag för församlingsverksamhet.

De enskilda byggnaderna beskrivs utförligt i Miljöprogrammet. Underlag till miljöprogrammet har varit: "Gustavsbergs norra bruksgator - en riksintressant kulturmiljö i Värmdö kommun. Bebyggelsehistorik med riktlinjer för bevarande" av Johan Aspfors, Värmdö kommun.

Området är klassificerat som riksintressant för kulturmiljövården. I planbestämmelserna anges för kulturhistoriska byggnader att eventuella uppbyggnader och ombyggnader ej får medföra förändringar av exteriörerna. För byggnader som anges i planbestämmelserna med skyddsbestämmelsen q₁ gäller att byggnaden inte får rivas eller förvanskas och att underhåll skall ske med ursprungliga material och att ursprunglig arbetsteknik skall användas vid underhåll och ändring.

För att säkerställa bevarandet av kulturmiljön i kvarter med q-märkta byggnader har planbestämmelser angivits som begränsar möjligheten att stycka fastigheten.

De q-märkta byggnaderna har utökad lovplikt och innan förändringar planeras bör kontakt med bygglovtjänsteman tas för att avgöra kravet på bygglov. Bygglov respektive rivningslov krävs för:

- omfärgning, byte av fasadmaterial, dörrar och fönster eller takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggnadens utseende
- uppförande av komplementbyggnad.

Underhåll och ändringar skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara, enligt 3 kap, 12 och 13 § PBL.

PLANBESKRIVNING

Lagtexten tillsammans med bebyggelsekaraktärstiken ligger till grund för Miljöprogrammet.

Bestämmelserna avser byggnadernas yttre och skall tillsammans med miljöprogrammet vara stöd för hur underhåll och ändringar skall utföras. Byggnaderna är uppförda med traditionell byggnadsteknik och med traditionella material. Föreskrifterna medför vid underhåll inga merkostnader och den utökade lovplikten är inte ersättningsgrundande.

Anläggningar

Kommunens verksamhet vid Skeviksvägen, Ösby 1:70 och :71, med kontors- och förrådslokaler och upplagsytor avses flyttas till annan plats.

Bilvårdsanläggningen i öster utanför planområdet bör enligt kommunens översiktsplan flytta till annan plats. Kommer anläggningen att vara kvar gäller Länsstyrelsens rekommendationer att hålla ett avstånd på minst 100 meter från bensinstation till nybyggda bostäder. Detta kan påverka hur många nya bostäder som kan byggas på förlängningen av Gamla Vägen och på fastigheten Marieberg 1:2 (Kyrkoherdebostaden). Tomten för bilvårdsanläggningen kommer att ingå i en samlad plan för Gustavsbergs centrum.

PLANBESKRIVNING

FORNLÄMNING

RAÄ 17

Art. Stensättning.
 Orientering. Bel. 12m SÖ om vedbod och inuti lövträdshäck. (NNV-SSO)
 Terräng. Svag SSO-sluttning. N delen av tomt (lövskog)

Beskrivning: Stensättning, rund ca 5m i diameter och 0,2 m h. Övertorvad, gles kantkedja av i regel 0,2-0,3 m st stenar. I mitten en insjunkning, 1,5m diameter och intill 0,2 m dj. Bevuxen med en lönn, en rosbuske, snöbär mm. (1978-07-26)



Fig. 6. Fornlämning

Text och placering ur material från Länsstyrelsen i Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

Verksamheter

- På del av Ösby 1:72 ("Doktorsvilla-tomten") föreslås en ny byggrätt i storlek lika befintlig flygelbyggnad. En nybyggnad skulle tillsammans med de befintliga husen kunna innehålla t ex äldre- eller ungdomsbostäder eller förskola.
- På "Konsumettan", fastigheten Ösby 1:5, föreslås en mindre byggrätt för utbyggnad av den befintliga envåningstillbyggnaden

Utformning

Nya byggnader skall placeras och utformas så att de anpassas till de kulturvärden som bebyggelsemiljön i Ebbalundsområdet har.

För nybebyggelse som anges med k1 -bestämmelse i planen gäller enligt plan- och bygglagens 3 kap 1 § att: "Byggnaden skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, som är lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan, men som speglar sin tid".

Lagtexten tillsammans med bebyggelsekaraktäristiken ligger till grund för miljöprogrammet. Nya byggnader på bruksgatorna skall förläggas fristående på ett sätt som överensstämmer med övrig husgruppering inom området. Nyttillskott skall vara särskiljbart och identifierbart med arkitektur av sin tid så att det är möjligt att avläsa miljöns årsringar.

Byggnaderna skall i volym, takfotshöjd, taklutning, sockelhöjd och material ansluta till de äldre intilliggande husen. Fasadfärger skall stämma med de befintliga byggnaderna, med dova mättade färger som falurödfärg. Fönstren är viktiga delar av fasaden, genom storlek, proportionering och spröjsindelning har de ofta avgörande betydelse för fasadtrycket.

Ny bebyggelse nås via befintligt gatunät. Komplettering av gatubelysning skall samordnas med befintlig belysning och med lika stolparatur som befintlig.

Komplementbyggnader

Bebyggelsen på bruksgatorna präglas av tomter med fristående hus med ett fåtal uthuslängor. En förutsättning för att behålla områdets ursprungliga karaktär är att inte mindre byggnader placeras fritt på tomterna, som friggebodar, garage och carportar. Komplementbyggnaders placeringar och karaktärer bör överensstämma med tidigare uthuslängor. Förrådsbyggnader för två eller flera fastigheter kan byggas ihop till en gemensam uthuslänga och får då placeras i tomträns. Illustrationsplanen redovisar lämpliga lägen för uthuslängor. I Miljöprogrammet redovisas mönsterritning till komplementbyggnader. För fastigheter som enligt planbestämmelserna anges med q₁ för huvudbyggnad, skall nybebyggelse av komplementbyggnader bygglovprövas där de inte följer planen eller mönsterritningen. Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 m² / bostad.

I Ebbalundsområdet finns ett antal jordkällare som redovisas på plankartan. Jordkällarna i backarna är typiska för det äldsta Gustavsberg och vittnar om hur man löste kallförvaring till bostäderna. De bör så långt som möjligt bevaras.

Skyddsrum

Inom området saknas skyddsrum och skyddsrumspflicht föreligger ej.

Grundläggning

För bestämmande av byggnaders konstruktion och grundläggning före nybebyggelse skall geologisk utredning upprättas.

PLANBESKRIVNING

Friytor

Samtliga befintliga bostäder har stora tomter och med närliggande grönytor som innebär att förutsättningarna för friytor för lek och rekreation är gynnsamma. Motsvarande kommer att gälla för föreslagen nybebyggelse på bruksgatorna. För de planerade flerfamiljshusen anordnas separata lekytor och i området föreslås en större yta på kvartersmark för fritidsverksamhet. Skogsmarken i områdets centrala norra del och parkmarken sydost om planområdet ingår i områdets rekreationsytor.

Vägar, tillfarter, parkering

Befintliga gatunät kan enligt Trafikutredningen, bil. B:3, med mindre åtgärder klara trafiken för befintlig och föreslagen nybebyggelse.

Värmdögatans södra del föreslås rätas ut till ursprunglig placering. Gamla vägens östra del föreslås flyttas något söderut för att medge nybebyggelse. T-korset Värmdögatan – Gamla Vägen rätas ut för att få bättre siktförhållanden. Höjdgatan medger breddning inom befintliga fastighetsgränser. För infartsgator till nyplanerade bostadskvarter skall framkomligheten för räddningskårens tunga fordon planeras så att varje fastighet kan nås med maxavståndet 50 m från körbaneväg.

För befintlig bruksbebyggelse och föreslagen småhusbebyggelse redovisas i planen ett antal nya ytor för parkeringsändamål och en stor del av parkering kan som idag ske på tomtmark (prickmark på planen). Till den föreslagna flerfamiljsområdet redovisas i planen samlade parkeringsytor vid infarten till området.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga vägar och gator inom området fungerar som gång- och cykelvägar. Många gående rör sig genom planområdet mellan intilliggande bostäder, skolor och centrum, särskilt på Gamla vägen.

Kollektivtrafik

Området ligger mellan 100-600 meter från Gustavsbergs bussterminal med tät trafik till Slussen och övriga delar av kommunen.

STÖRNINGAR**Buller**

Gällande riktvärden skall följas. Bullerutredningen, bilaga B:2, redovisar kvalitetsmål för trafikbuller och några åtgärder krävs inte för föreslagen nybyggnad.

Radon

Ebbalund ligger enligt översiktsplanen inom ett område med risk för markradon. En mätning av markradon ska genomföras på platser där det blir aktuellt med nybyggnation. Påträffas markradon skall detta åtgärdas i samband med projektering av ny bebyggelse, så att byggnaden utformas enligt gällande byggregler.

Markföroreningar

Vid platsen för Gatukontorets tomt i områdets nordvästra del föreligger risk för markföroreningar. För ny bostadsbebyggelse på dessa platser skall en markundersökning genomföras så att ev. markföroreningar kan åtgärdas enligt gällande normer.

Elladningar

I områdets norra del finns en 20 kV ledning, som delvis är förlagd i mark och delvis som luftledning. Luftledningen förutsätts att grävas ner i mark före nybyggnation av flerfamiljshus i de norra delområdena.

PLANBESKRIVNING

Transporter med farligt gods

Befintlig bilvårdsanläggning öster om planområdet kommer eventuellt att flyttas till annan plats. Med bevarande av anläggningen på nuvarande plats begränsas nybyggnadsmöjligheten för nya bostäder i planområdets norra del med ett skyddsavstånd på minst 100 m för nya bostäder från stationen, se illustration i Miljöbedömning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Avloppet är anslutet till Tjustviks reningsverk i Gustavsberg. Dagvattnet för bebyggelsen skall infiltreras där det är möjligt och kan i övrigt ledas bort via det befintliga nätet. För föreslagen nybebyggelsen kan delar av det befintliga VA-nätet vara i behov av renovering och ombyggnad.

Brandvatten

Brandförsvaret i Värmdö tillämpar det så kallade "Alternativsystemet" med tankbil och brandposter.

Värme

Den nya bebyggelsen är möjlig att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet med begränsad kulvertutbyggnad, då huvudfjärrvärmeledning finns i Gamla vägen respektive Värmdövägen.

EI

Befintliga luftledningar i områdets norra del kan bli föremål för omläggning vid nybyggnad. Ledningar bör i första hand förläggas inom gatumark. I området föreslås ett E-område för ny transformatorstation.

Avfall

Avfallshanteringen inom området sker med hämtning från varje enskild fastighet.

MILJÖBEDÖMNING

De nya hus som föreslås i området inpassas efter områdets historiska struktur och efter landskapets förutsättningar. Planen innebär att några mindre ingrepp görs i naturmark, men de grönytor som tas i anspråk utgörs av enkel blandskog utan särskilt skyddsvärda arter. Tillgången till bostadsnära rekreation och grönytor är mycket god i området även efter planens genomförande.

Trafiken i området väntas inte att förändras nämnvärt med planens genomförande och analyser visar att riktvärden för buller från trafik inte överskrids. Området kommer också att ges bättre parkeringsmöjligheter med den föreslagna planen.

Den föreslagna planen ger områdets kulturmiljöer skydd för framtiden. Boende och fastighetsägare ges också information om hur miljön bör skötas för att viktiga kvaliteter ska bevaras.

Om Gatukontorets, fastigheten Ösby 1:70 och 1:71, upplagsytor flyttas från nuvarande plats ska en markundersökning utföras för att säkerställa att området är fritt från föroreningar.

Sammantaget bedöms att planen är väl överensstämmande med såväl lokala som nationella miljömål. Miljöbedömningar redovisas i sin helhet i bilaga 1, Miljöbedömning.

PLANBESKRIVNING**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Därför föreskriver planen enskilt huvudmannaskap. Vaghållare är Gustavsbergs Vägförening som sedan lång tid ansvarat för vägarna i samhället. Det är därför naturligt att Vägföreningen fortsätter att vara huvudman intill dess annat eventuellt beslutas i annat sammanhang.

Bygglovplikten är utökat till att omfatta q-märkta byggnader med komplementbyggnader och för k-märkta föreslagen nybebyggelse, samt marklov för lövträd med en viss stamdiameter.

HANDLÄGGNING

Samråd	2004-01-26 - 2004-03-01
Utställning	2004-11-30 - 2004-12-23
Antagande	2005-10-26
Laga kraft	2005-11-30

MEDVERKANDE

Handläggande för Värmdö kommun är planarkitekt Malin Lindqvist. Planen är framtagen av arkitekt Kjell Häggberg, White arkitekter AB som plankonsult.

Malin Lindqvist
Planarkitekt
Värmdö kommun

Kjell Häggberg
Plankonsult
White arkitekter AB



Handläggare
Viveca Jansson
Plan och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/99:14

Bygg- och miljöavdelningen
Kenneth Carlgren

Yttrande angående ansökan om marklov i efterhand på fastighet Östra Ekedal 1:50

Bakgrund

Ansökan om marklov i efterhand för trädfällning har inkommit till bygg- och miljöavdelningen, diariernr BYGG.2015.3524. Bostadsrättsföreningen Skeviksgatan 1-9 har utfört trädfällning utan marklov. Marklov krävs för trädfällning enligt gällande detaljplan. Sökanden anger att de inte kände till bestämmelsen och utförde åtgärden efter att företaget Täppan AB dömdes ut trädet på grund av att det var angripet av röta och risk för person- och egendomsskada förelåg.

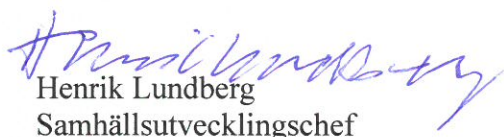
Samhällsbyggnadsavdelningens bedömning

Kommunen äger vägområdet och bedömer att detta inte berörs av åtgärden. Däremot kan karaktären i området och till viss del naturmiljön påverkas om träd tas ner.

Gamla fruktträd hyser ofta naturvärden för biologisk mångfald bland annat genom att de blommar på våren, bär frukt på sommar/höst och får håligheter där till exempel insekter och smådjur trivs och kan söka skydd och föda. I avvägningen mellan dessa värden och risken för egendom och människors säkerhet bedömer Samhällsbyggnadsavdelningen att riskmomentet som bedömts av Täppan AB, är en skälig grund för nedtagning av trädet.

För att på lång sikt återskapa värdet och bibehålla karaktären i området, föreslår Samhällsbyggnadsavdelningen att ett nytt fruktträd av någon art av fruktträd planteras. Runt fastigheten finns gott om utrymme och föreningen kan föreslå lämplig placering av trädet.

Samhällsbyggnadsavdelningen


Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef