

Handläggare
Susanna Eschricht
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2017KS/0134

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked, ändrat huvudmannaskap för Ösby 1:65

Förslag till beslut

1. Sökande ges besked att kommunen är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva en planläggning för ändrat huvudmannaskap, från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap, omfattande Ösby 1:65.
2. Avgift för planbesked, enkel åtgärd, är 8 960 kr enligt taxa för planbesked 2017. Faktura för avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

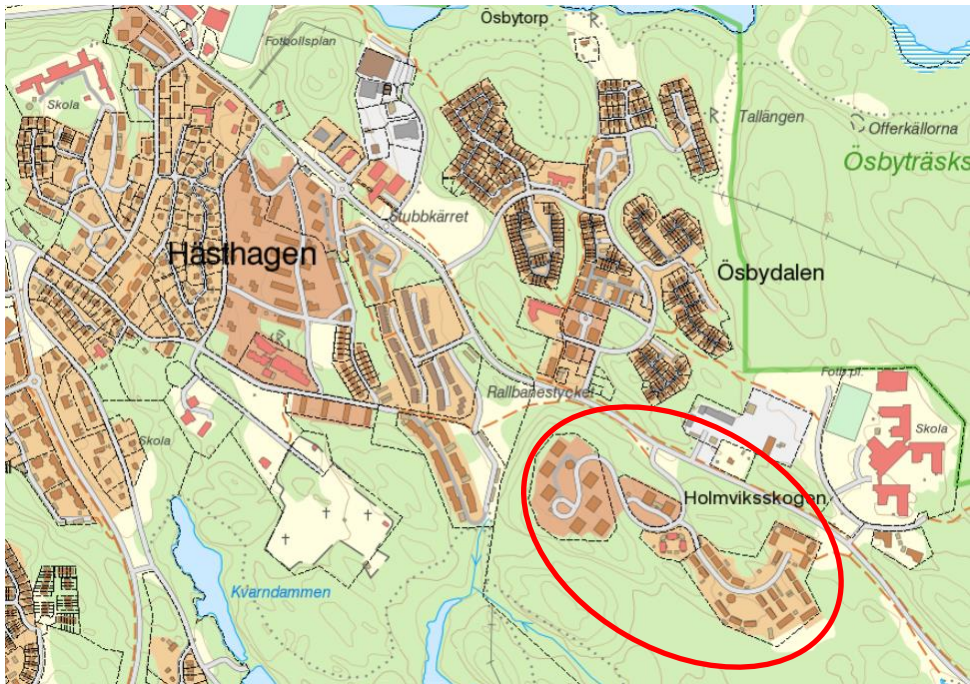
Holmviksskogens samfällighet ansöker om ändring av detaljplan 21 Holmviksskogen, fastställd 1989, för ändring från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap. Föreningen påpekar att det i området finns en kommunal förskola, gruppboende, återvinningsstation och att föreningen påförts för stort ansvar för skötseln av de allmänna platserna i området.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Förvaltningen bedömer att aktuell planansökan om kommunalt huvudmannaskap är i enlighet med plan- och bygglagens huvudregel utifrån områdets läge, flerbostadsbebyggelse, kommunal förskola och gruppboende, varför förslag till beslut är positivt planbesked

Bakgrund

Holmviksskogen samfällighet har inkommit med en ansökan om planändring i syfte att ändra enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap för vägar och gångvägar inom detaljplan 21, Holmviksskogen. Den samfälliga marken omfattas av gemensamhetsanläggningen ga:4, förvaltd av Holmviksskogens samfällighetsförening. Föreningen anser att det påförts för stort ansvar för skötsel av vägar, trottoarer, vägbelysning och parkvägar. Föreningen åberopar även att ga:n belastas med en återvinningsstation, kommunal förskola och gruppboende.

Diarienummer
2017KS/0134



Figur 1. Holmviksskogen planerades 1998 för flerbostadshus i 4-5 våningar, förskola och gruppboende för äldre. HSB Stockholm var exploatör.

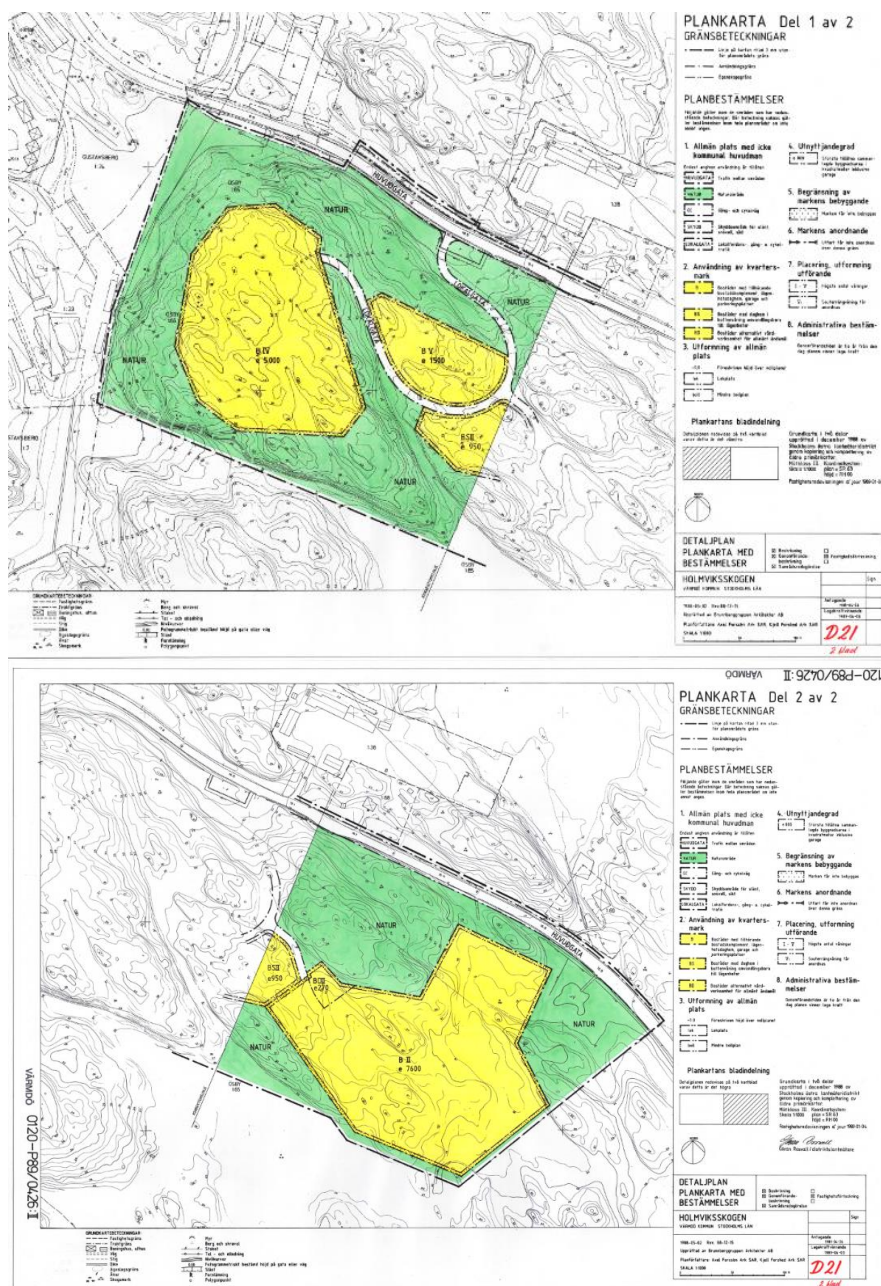
Ärendebeskrivning

Gällande detaljplan är Dp 21, Holmviksskogen, fastställd 1989-06-03. Området är bebyggt med punkthus i 4-5 våningar, förskola och gruppboende. För de allmänna platserna, lokalgata och naturområde avsågs en gemensamhetsanläggning inrättas. Anläggningsförrättningen för bildande av ga:4 upprättades 1993. Anläggningen omfattar även ledningsrättsåtgärd.

Enligt planhandlingarna ska lokalgatorna ha en körbanebredd av 5,5 meter och 1,5 meter bred gångbana på en sida. Alla gator föreslås få belysning. Gångbana vid lokalgata ansluter till busshållplats vid Ösbydalen med gångväg söder om Skärgårdsvägen. Detaljplanen föreslås att inom allmän plats naturområde ordna cykel- och gångvägar för att nå målpunkter som busshållplats och skola. Dagvatten planeras för lokalt omhändertagande genom att dagvatten avleds från kvartersmark till omkringliggande naturmark och inget dagvatten behöver därför belasta avlopps nätet. Lokalgatorna utförs med öppna diken med stor sektion, vilket innebär fördröjning, syresättning, infiltration m.m. Fastighetsägare till de allmänna platserna vid Holmviksskogen är Värmdö kommun.

Delar av vägar i området ligger inom kvartersmark, där kommunen inte är fastighetsägare.

Diarienummer
2017KS/0134



Figur 2. Gällande detaljplan för Holmviksskogen, fastställd 1989.

Bedömning

Huvudregeln för allmän plats är att kommunen ska vara huvudman om det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap, 4 kap 7 § PBL. Syftet med bestämmelserna är att kommunen inte utan vidare ska kunna avsäga sig huvudmannaskapet. Planen för Holmviksskogen är framtagen enligt äldre PBL, i vilken det inte fanns möjlighet till delat huvudmannaskap.

Diarienummer
2017KS/0134

De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap är samma i äldre PBL som i nya PBL. Praxis kring hur paragrafen tillämpats har dock förändrats i takt med att samhället utvecklas och fler perifera områden får permanentbebyggelse, servicefunktioner och att området får en mer stadsmässig karaktär.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap har bedömts föreligga när detaljplanerade området har varit fritidshusbebyggelse, mot bakgrund av att områdena inte är avsedda att inrymma ”allmänna rättigheter” utan enbart platser gemensamma för fastigheter inom området. Andra skäl som prövats i högre instans är att området har fortsatt landsbygdskaraktär eller om en övervägande majoritet i området förordar enskilt huvudmannaskap.

Kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser inom detaljplan Holmviksskogen, enligt aktuell planansökan, bedöms vara befogad utifrån områdets läge, flerbostadsbebyggelse, kommunal förskola och gruppboende. Allmän platsmark natur inom planen bör också övergå till kommunalt huvudmannaskap.

Genom att nya PBL möjliggör delat huvudmannaskap är ett alternativ att kommunen är huvudman för de vägar som ansluter till allmän offentlig service i området, förskola och gruppboende.

Kommunen äger rätt att ta ut ersättning av fastighetsägare för anläggande eller upprustning av allmänna anläggningar i samband med detaljplaneläggning. Kommunen är då skyldig att upprätta en gatukostnadsutredning över de totala kostnaderna, kostnadsunderlaget. Reglerna återfinns i 6 kap. PBL.

Förslag till beslut motiverar ett generellt ställningstagande i kommunen angående principer om huvudmannaskap och gatukostnader. Innan ett planarbete påbörjas föreslår förvaltningen därför att kommunen utreder principer för kommunalt övertagande av allmän platsmark och principer för uttag av gatukostnader. Detta kan leda till att påbörjat planarbete kan skjutas fram tills kommunens riktlinjer i frågan har utretts och beslutats.

Förvaltningen föreslår därför att samhällsbyggnadsavdelningen får uppdrag att ta fram riktlinjer för huvudmannaskap för allmän plats vid detaljplanering.

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen

Kommunalt övertagande av allmänna platser inom aktuell detaljplan innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller drift, underhåll samt eventuellt anpassning av väg och GC-väg till kommunal standard. Delar av vägområdet ligger på annan mark än kommunens mark, kvartersmark i detaljplanen. Kommunen har inlösenkyldighet av den allmänna platsen, när den enskilda markägaren begär det.

Diarienummer
2017KS/0134

För fastighetsägarna

Fastighetsägarna i området ska bekosta de investeringar som behövs för att uppnå kommunal standard för vägområde i fråga om bl.a. framkomlighet, vägarnas bärighet, trafiksäkerhet och dagvattenhantering inom område som ska nyttjas för permanent boende.

Innan kommunen beslutar om betalningsskyldighet för fastighetsägarna upprättar kommunen ett förslag till kostnadsfördelning. Kostnadsfördelningen baserats på de utredningar om vilka åtgärder som behöver utföras. Kostnadsfördelningen skickas ut till de berörda sakägare de olika skedena i planprocessen.

Kommunen tar över driften och underhåll av de allmänna platserna när anläggningsbeslutet är ändrat. Det tillkommer även förrättningskostnaderna för ändring av anläggningsbeslutet.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut kan innebära positiva konsekvenser för miljön då hantering av dagvatten kan ses över i samband med ett kommunalt övertagande med förbättringsåtgärder.

Konsekvenser för medborgarna

Kommunal huvudman för allmänna platser i centrala lägen syftar till att säkerställa allmänt nyttjande av marken och att skötsel utförs på ett driftsäkert sätt. Kommunalt övertagande innebär minskade driftkostnader för de boende i området, men initialt stora kostnader vid uttag av gatukostnad. Om vägarna behöver förbättras före övertagande kan medlemmarna i vägföreningen behöva bekosta detta före överlämnandet till kommunen.

Konsekvenser för barn

Eventuella förbättringar av gångväg och cykelväg får positiva konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten.

Handlingar i ärendet

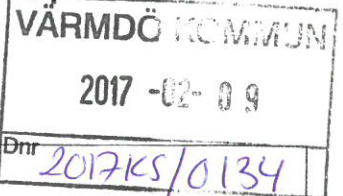
Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Holmviksskogens samfällighetsförening

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	ÖSBY 1:65
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	ÖSBY GA:4
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	VÄRMDÖ KOMMUN
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens	

Den sökande

Företag	HOLMVIKSSKOGENS SAMFÄLLIGHET	Personnr/Organisationsnr	[REDACTED]
Namn	ORDF. KARI SANDGREN	Adress	BERGMOSSEVÄGEN 20
Postadress	13443 GUSTAVSBERG	E-post	KARI.SANDGREN@COMHEM.SE
Telefon, dagtid:	0707986528	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid	
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)			
HOLMVIKSSKOGENS SAMFÄLLIGHETS FÖRENING FE 391 83873 FRÖSÖN REFNR: 99236830			

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan	ATT KOMMUNEN ÖVERTAR FÖRVALTNINGEN AV VÄGAR, TROTTOARER, VÄGBELYSNING OCH PARKVÄGAR INOM ÖSBY GA:4
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)	DE VÄGAR, TROTTOARER, VÄGBELYSNING OCH PARKVÄGAR SOM IDAG FÖRVALTAS AV HOLMVIKSSKOGENS SAMFÄLLIGHET.
Övriga upplysningar	
Bifogas	<input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input checked="" type="checkbox"/> Annat... BREV FRÅN RRFIER OCH SAMFÄLLIGHET SOM INGÅR I ÖSBY GA:4

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

Datum	20170206	Datum	
Namnteckning		Namnteckning	
Namnförtydligande	KARI SANDGREN	Namnförtydligande	

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura sänds separat. Aktuell taxa och information om planprocessen finns på kommunens webbplats, varmdo.se. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till:

Värmdö kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, 134 81 Gustavsberg

FASTIGHETSBLIVNINGSDIREKTEN
Stockholms östra lämningsdistrikt

KARTA
uppdaterad år 1993

Aktbilaga 1
Dnr ABK 90-23

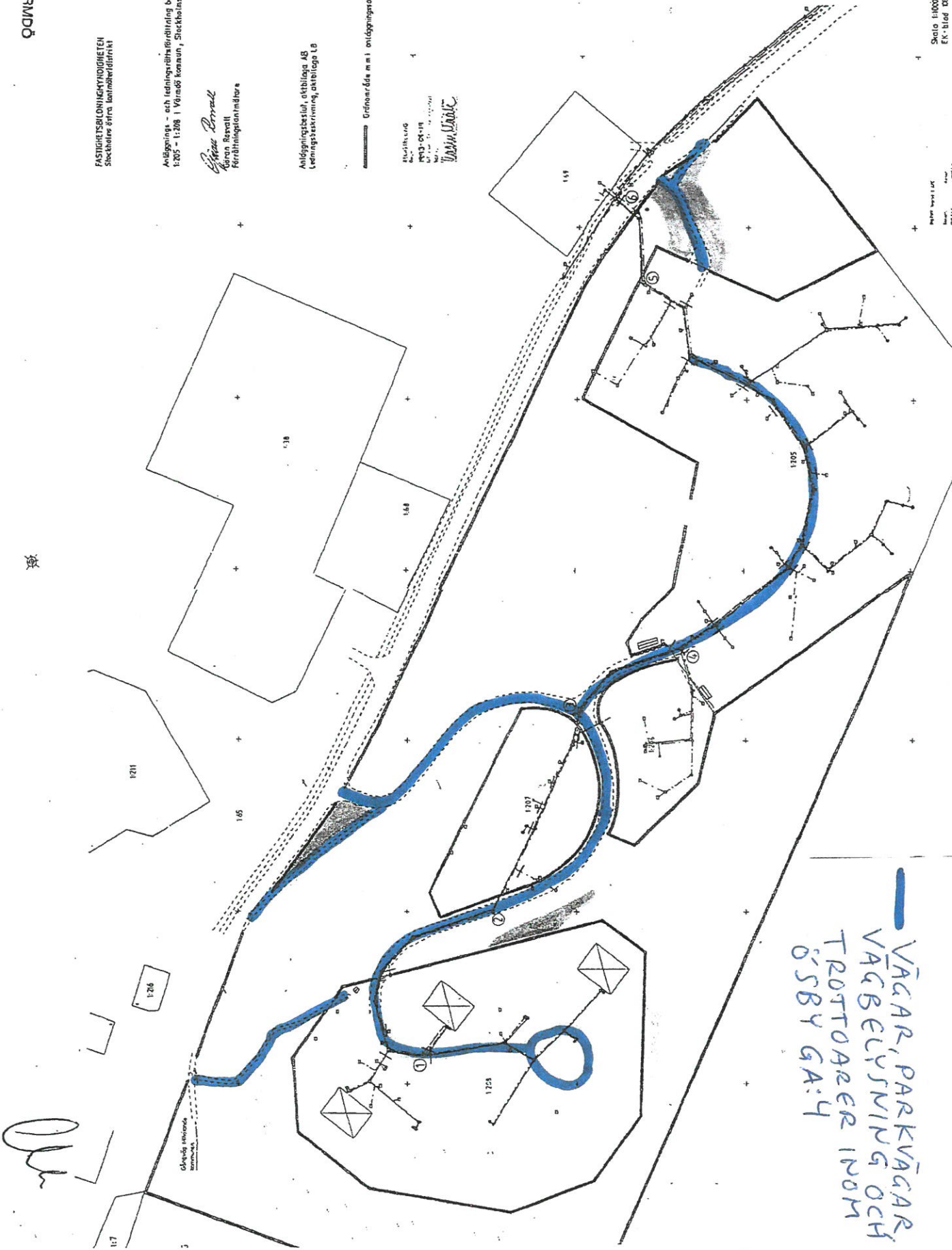
Anläggnings- och tekniska förhållning berörande Ösby 1:65,
1:205 - 1:208 i Värmdö kommun, Stockholms län

Elinor Bonnell
Gården Rosvall
Förhållningsskildringen

Anläggningsbestår, oaktillaga AB
Läningsbeskrivning, oaktillaga LB

Gränser för m m i anläggningsområden

PLANSTÄLLNING
1:200
1993-04-18
Elinor Bonnell
Teknisk teckning



— VÄGAR, PARKVÄGAR
VÄGBELYSNING OCH
TROTTOAREER
ÖSBY GA:4

Värmdö-Kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg

Ansökan om omprövning av plan

Holmviksskogens samfällighetsförening ansöker om omprövning av plan gällande vägar, trottoarer, vägbelysning och parkväg inom **Ösby ga:4**.

Samfälligheten vill att detta ska skötas kommunalt. Vi anser att vi påförts för stort ansvar vad gäller skötsel av vägar, trottoarer, vägbelysning och parkvägar.

Orsakerna till vår begäran är följande:

- En återvinningsstation, tillgänglig för alla kommuninvånare, ligger nu inom Ösby ga:4.
- En kommunal förskola, med livlig trafik när barn lämnas och hämtas. Dessutom daglig tung trafik, matleveranser och regelbunden sophantering.
- Gruppboende, med stark trafik till och från med boende och personal, även tung trafik.

Vi ser fram emot Ert svar.

Med vänlig hälsning

Styrelsen Holmviksskogens samfällighetsförening



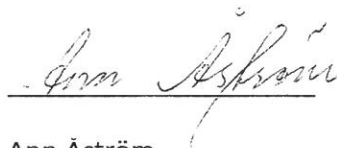
Kari Sandgren

HSB Brf Bergmossen



Cecilia Berlin

HSB Brf Dalen



Ann Åström

HSB Brf Eken

Holmviksskogens Samfällighetsförening

c/o Ordf Kari Sandgren

Bergmossevägen 22

13443 Gustavsberg

HSB Brf Dalen i Värmdö
Vitmossevä 18
134 43 GUSTAVSBERG
Ösby 1:205, Ösby 1:206
Tel: 08-570 100 35
Kontaktperson Cilla Berlin

Värmdö kommun
Skogsbovä 9-11
134 81 GUSTAVSBERG

Ansökan om omprövning av plan

Härmed stöder HSB Brf Dalen i Värmdö Holmviksskogens samfällighetsförenings ansökan om omprövning av plan gällande gator, trottoarer, belysning och parkvägar för Ösby ga:4.

HSB Brf Dalen i Värmdö är den delägare i Holmviksskogens samfällighetsförening som har fått ett högre andelstal av Lantmäteriet än vad vi har bostäder för att vi har en kommunal förskola och ett gruppboende. HSB Brf Dalen i Värmdö anser inte att medlemmar i vår förening ska behöva betala mer än vad vi har bostäder i vår förening. Därför ansöker HSB Brf Dalen i Värmdö om omprövning av plan att kommunen ska ta över ansvaret för gator, trottoarer, belysning och parkvägar som berör Ösby ga:4. Även om detta inte påverkar vårt andelstal så underlättar det betydligt för oss boende om dessa kostnader hamnar på kommunen istället.

Ser fram emot svar.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen i HSB Brf Dalen i Värmdö



Cecilia Berlin



Johan Nilsson

Organisationsnummer [REDACTED]	
Objektets registreringsdatum 1989-01-23	Nuvarande firmas registreringsdatum 2005-03-11
Dokumentet skapat 2016-05-06 07:53	Sida 2 (3)

Org.nummer:

Firma:

Adress:

Säte:

Registreringslän:

Anmärkning:

[REDACTED]
HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

/HSB Stockholm/

112 84 STOCKHOLM

Stockholms län, Värmdö kommun

Stockholms län

STYRELSELEDAMÖTER

[REDACTED] Andersson, Lars Olof, Vitmossevägen 68, 134 43 GUSTAVSBERG

[REDACTED] Barvefjord, Odd Fredrik, Vitmossevägen 3,

[REDACTED] 134 43 GUSTAVSBERG

[REDACTED] Berlin, Erika Cecilia, Vitmossevägen 10, 134 43 GUSTAVSBERG

[REDACTED] Henriksson, Fredrik Dan Wilhelm, h 1201,

[REDACTED] Kavaljershuset, Långa Raden 1 lg, 178 93 DROTTNINGHOLM

[REDACTED] Nilsson, Johan Olof, Vitmossevägen 120, 134 43 GUSTAVSBERG

[REDACTED] Persson, Bengt Åke, c/o HSB Stockholm, 112 84 STOCKHOLM

[REDACTED] Rudelius Göstasson, Jennie I M, Vitmossevägen 27,

[REDACTED] 134 43 GUSTAVSBERG

STYRELSESUPPLEANTER

[REDACTED] Johansson, Signe Anita, Tyrvägen 4, 132 35 SALTSJÖ-BOO

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av

Barvefjord, Odd Fredrik

Berlin, Erika Cecilia

Nilsson, Johan Olof

Rudelius Göstasson, Jennie I M

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTERStyrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter
med högst 4 suppleanter.**STADGAR**SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSE DATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2014-12-10, 2014-12-12**ÄNDAMÅL**Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrätts-
föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende
och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

REGISTRERINGSBEVIS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer [REDACTED]	
Objektets registreringsdatum 1989-01-23	Nuvarande firmas registreringsdatum 2005-03-11
Dokumentet skapat 2016-05-06 07:53	Sida 3 (3)

och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all sin verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrätts- -havare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas tidigast fyra veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan har registrerats.

FIRMAHISTORIK

1989-01-23 HSB:s Bostadsrättsförening Dalen nr 662 i Värmdö

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Ansökan om omprövning av plan

Härmed stöder HSB Brf Eken i Värmdö, Holmviksskogens samfällighets-
Förening ansökan om omprövning av plan gällande skötsel av vägar,
Trottoarer, vägbelysning och parkvägar inom Ösby ga:4

Med vänliga hälsningar

Styrelsen i HSB Brf Eken i Värmdö

Ann Åström

Ulrika Allus

Ordf Ann Åström

Maria Johansson


Lisbeth Dahl

Ansökan om omprövning av plan

Härmed stöder HSB Brf Bergmossen i Värmdö, Holmviksskogens samfällighetsförenings ansökan om omprövning av plan gällande skötsel av vägar, trottoarer , vägbelysning och parkvägar inom **Ösby ga:4**.

Med vänliga hälsningar


Styrelsen i HSB Brf Bergmossen i Värmdö



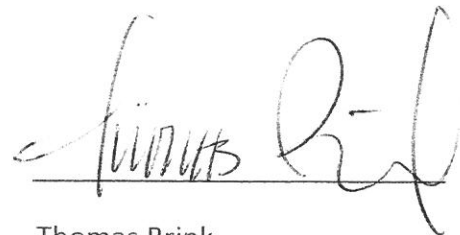
Ordf Göran Svanberg



Tove Söderlund



Henrick Lindberg



Thomas Brink



Christer Österby



Märta Hellström



Kari Sandgren