

Handläggare
Susanna Eschricht
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2017KS/0206

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked, Östra Ekedal 1:48

Förslag till beslut

1. Sökande ges i besked att kommunen är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva en ändring av detaljplan 148, avseende högsta antal tomter omfattande fastigheten Östra Ekedal 1:48.
2. Avgift för planbesked, är 8 960 kr enligt taxa för planbesked 2017. Faktura för avgiften skickas separat.
3. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas första kvartalet 2019 och bli antagen fjärde kvartal 2019.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Erik Johansson fastighet AB, ägare till fastighet Östra Ekedal 1:48 har inkommit med ansökan om ändring av gällande planbestämmelse för detaljplan 148 avseende högsta antal tomter. Nuvarande bestämmelse medger ingen avstyckning av fastigheten. Utifrån fastighetens förutsättningar och Höjdgatans karaktär bedömer förvaltningen att en ändring av aktuell detaljplan i syfte att medge 3 avstyckningar kring respektive huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader kan medges.

Bakgrund

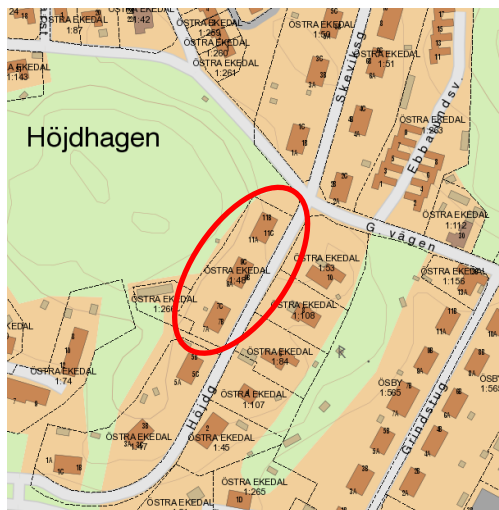
Aktuell fastighet består av tre flerbostadshus. Fastigheten ägs sedan 2001 av Erik Johansson fastighets AB. Av ekonomiska skäl vill fastighetsägare få möjlighet att stycka aktuell fastighet i 3 fastigheter med en huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader på respektive fastighet. Fastighetsägare anför att man på grund av begränsad ekonomi saknar möjligheter att underhålla byggnaderna på så sätt man önskar.

Ärendebeskrivning

Fastighet Östra Ekedal 1:48 ingår i detaljplan 148, detaljplan för Ebbalundsområdet, antagen 2005. Fastigheten ligger vid Höjdgatan med ursprungliga arbetarbostäder från 1903-1904. Gustavsbergs norra bruksgator, Ebbalund, äger som helhet stort kulturhistoriskt värde och området ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Gällande detaljplan har tagits fram bl.a. i syfte att bevara området historiska karaktär. Befintliga byggnader regleras med skyddsbestämmelser i detaljplanen. Hela miljön och de karaktärsdrag som kännetecknar gatumiljön med trädrader och häckar regleras med marklov och trädfällningsförbud.

Diarienummer
2017KS/0206

Syftet till att bestämmelsen om att befintliga tomter inte får delas är inte närmare beskriven i den gällande detaljplanens planhandlingar, men har sannolikt att göra med att styckningar skulle innebära negativa konsekvenser för områdets kulturmiljö och specifika brukskaraktär med arbetarbostäder. Med det enskilda ägandet följer staket och häckar m.m., vilket motverkar förståelsen av områdets och brukets historia med typiska och enhetligt utformade bostadsmiljöer för bruksarbetarna, ombesörjda av brukspatronen.



Figur 2. Östra Ekedal 1:48 omfattas av Dp 148, Ebbalund. Detaljplanen syftade främst till att bevara områdets karaktär.



Figur 1. Höjdhagshusen uppfördes 1903-04 för brukets tjänstemän. Husen genomgick en förändring på 1960-talet men bevarar mycket av sin ursprungliga karaktär.

Bedömning

Planbestämmelsen om att fastigheter inte får delas gäller för Grindstugatan, Värmdögatan, Skeviksgatan och Höjdgatan. Av dessa gator har Höjdgatan minst enhetlig karaktär. På den västra sidan finns äldre hus medan den östra sidan kantas av modernare hus. Vegetationen längs gatan är inte lika enhetligt utformad som de övriga gatorna. Planbeskrivningen konstaterar att ”gatans mer stilmässigt varierande innehåll gör att den kan tåla vissa förändringar av breddmått och vegetation men en mer sammanhängande och tydlig gestaltning av gaturummet är egentligen önskvärd.”

Utifrån nämnda förutsättningar för Höjdgatan bedömer förvaltningen att ett positivt planbesked kan ges för ändring av detaljplan 148 avseende möjlighet till avstyckning kring respektive huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. I planprocessen säkerställs att åtgärden inte får negativa konsekvenser för kulturmiljön. Förvaltningen menar att förslag till beslut inte bör vara vägledande för liknande ändringar av gällande detaljplan då detta kan motverka planens ursprungliga syfte.

Diarienummer
2017KS/0206

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av sökande med plankostnadsavtal.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut bedöms inte påtagligt skada riksintresset som sådant men kan medföra negativa konsekvenser för den aktuella fastighetens kulturmiljö.

Konsekvenser för medborgarna

Inga direkta konsekvenser för medborgarna.

Konsekvenser för barn

Inga direkta konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

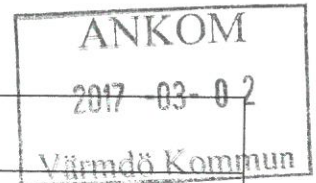
Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Ägare till fastighet Östra Ekedal 1:48, Erik Johansson fastighet AB,

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef

**Fastighetsbeteckning**

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	VÄRMDÖ ÖSTRA Ekedal 1:48
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	HÖJDCATAN 7, 9, 11
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	ERIK JOHANSSON FASTIGHETS AB
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens	

Den sökande

Företag	ERIK JOHANSSON FASTIGHETS AB	Personnr/Organisationsnr	[REDACTED]
Namn		Adress	TEXTILCATAN 21
Postadress	120 30 STOCKHOLM	E-post	JOHANSSON.FASTIGHETER@GMAIL.COM
Telefon, dagtid:		Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid	FREDRICK JOHANSSON 0708 32 64 66
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)			

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan	BILAGA MEDFÖLJER
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)	STYCKNING.
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 type="checkbox"/> Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

Datum	20170228 / STOCKHOLM	Datum	28/2 Stockholm
Namnsteckning		Namnsteckning	
Namnförtydligande	CHRISTIAN JOHANSSON	Namnförtydligande	FREDRICK JOHANSSON

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

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

VÄRMDÖ KOMMUN

2017 -03- 0 2

Dnr

Fastigheten Värmdö Östra Ekedal 1:48 ägs sedan 2001 av Erik Johansson Fastighets AB. På fastigheten finns tre byggnader.

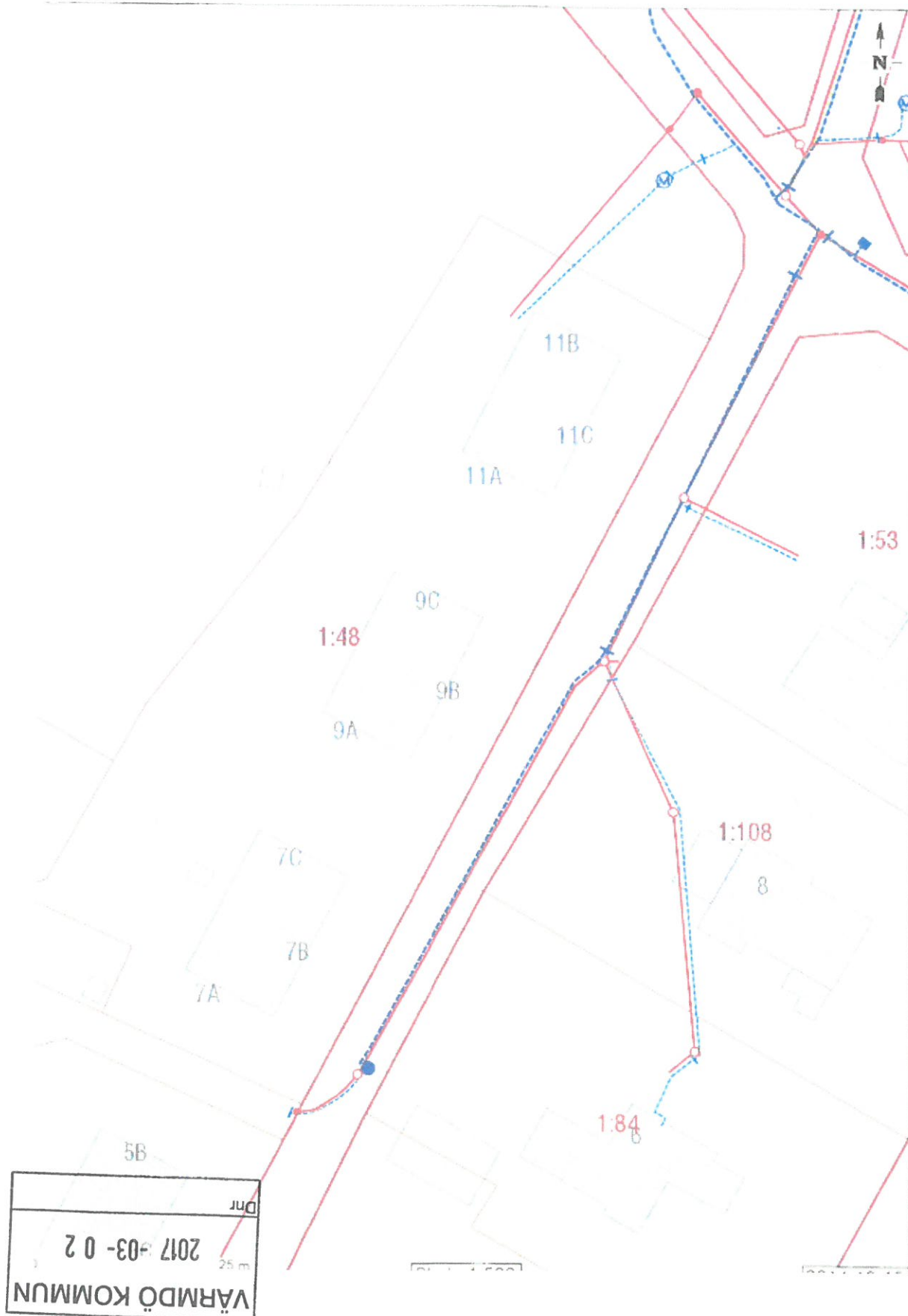
Fastighetsägaren har begränsad ekonomi och hade förra året ett negativt resultat vilket gör att man därför inte har några ekonomiska möjligheter att underhålla byggnaderna på så sätt som man skulle önska.

Till följd härav har fastighetsägaren beslutat att stycka av fastigheten på så sätt att den nuvarande fastigheten Östra Ekedal 1:48 delas upp på tre fastigheter med en byggnad på respektive fastighet.

De två nya fastigheterna kommer att överlätas till nya ägare – till Christian Erik Johansson samt Carl Tonie Fredrick Johansson (bolagsmän i Erik Johanssons Fastighets AB) – vilka kommer att renovera respektive fastighet på ett ändamålsenligt sätt.

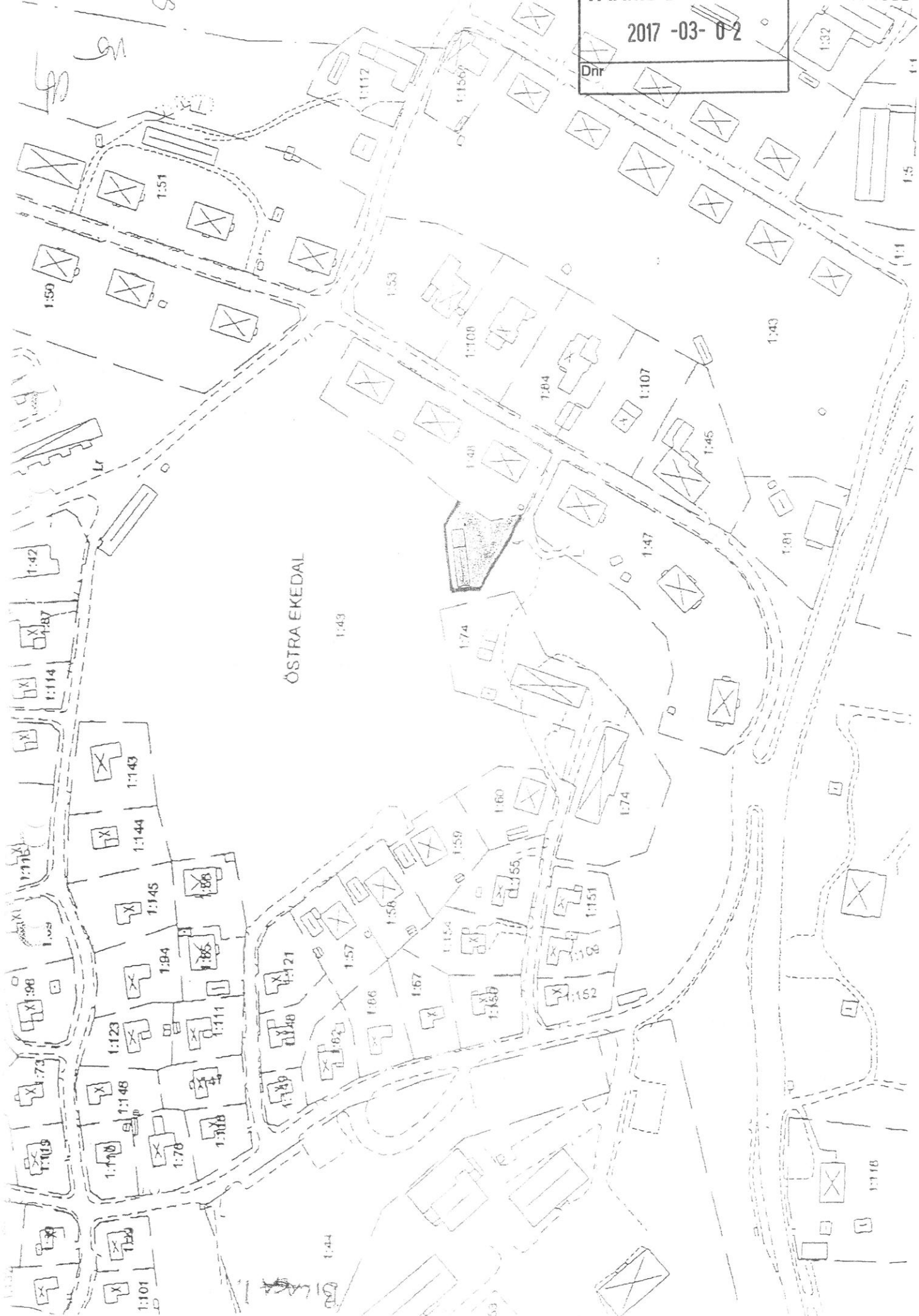
Fran: **fredrick** fredrick.johansson@hotmail.com
Ämne: VA ledningar Höjdgatan.pdf
Datum: 16 september 2016 11:39
Till: Morsan ingrid.harkaniemi@bredband.net

<https://drive.google.com/open?id=0BzX0y1E45a7rNjV5UHVzRWx5alQ0ekJTX2wwQW10NzV6TnBz>



2017 -03- 02

Dnr



ÖSTRA EKEDAL