



Antagande av ändring genom tillägg av Stadsplan 2 för fastighet Skevik 6:1 (Thun-Ollevägen)

Förslag till beslut

1. Detaljplanen antas genom tillägg av stadsplan 2 för fastighet Skevik 6:1.
2. Samrådsredogörelsen och granskningsutlåtande för ändring av detaljplan för stadsplan 2 för fastighet Skevik 6:1 godkänns.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Planändringen syftar till att upphäva detaljplanebestämmelser om fastighetsindelning samt göra tillägg med skyddsbestämmelser för att ge extra skydd för byggnadernas exteriör. Anledningen till planändringen är att Värmdöbostäder vill sälja hyresradhusen på Thun-Ollevägen och Bäckstigen som egna hem. Planförslaget har varit ute på samråd under perioden 2013-07-29 till 2013-08-23. 10 yttranden kom in under samrådet. Planarbetet görs med enkelt planförfarande. Från samrådet till antagande har mindre justeringar gjorts av handlingarna.

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 ägs och förvaltas av Värmdö-bostäder AB. Gällande plan för området, omfattande Skevik 2:1, 4:1, 6:1 och 8:1 m.fl. fast-ställdes 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 hyres-

bostäder inom fastigheten Skevik 6:1 till Värmdö kommun. 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 Värmdöbostäders köp av fastigheten kunde bolaget gå vidare med av att avstycka tomter för radhusens lägenheter och avyttra dessa som egenhem.

För att kunna genomföra en avstyckning av Skevik 6:1 krävdes dock att gällande detaljplanbestämmelser om fastighetsindelning upphävs. Gällande bestämmelser om fastighetsindelning är en tomtindelning, fastställd 1952-06-20.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2010-05-26 § 106 gav kommunfullmäktige samhällsplaneringsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till ändring av fastighetsindelningsbestämmelserna. Enligt samma beslut skulle 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.

Ärendebeskrivning

I samband med ändringen har plankartan uppdateras på en ny grundkarta då den ursprungliga stadsplanekartan inte överensstämmer med dagens förhållanden. Genom att plankartan uppdateras på en aktuell grundkarta underlättas framtida fastighetsbildning samt att fastighetsrättsliga frågor om markanvändning klargörs.

Mindre ändringar har gjorts av markanvändningen inom gränsen för ändringen. Främst är det två parkeringsplatser samt en smal körväg till en av parkeringsplatserna som har gjorts om från allmän platsmark till kvartersmark. Anledningen är att parkeringsplatserna inte kan anses vara allmänna samt att Värmdö kommun inte ansvarar för driften av dessa, ej heller för körvägen som är för smal för att snöröja.

Ändringen och tillägg till detaljplanen behandlas enligt PBL:s regler om enkelt planförfarande.

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 2013-07-29 till 2013-08-23. Totalt har ca 60 sakägare berörts. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. Lantmäteriets främsta synpunkter rörde plankartans aktualitet, plankartans tydlighet samt tillgång till parkeringsplatser för de kommande fastigheterna utefter Thun-Ollevägen. De parkeringsplatser som de boende utefter Thun-Ollevägen kan nyttja ligger på allmän platsmark. Dessa ligger utanför planområdesgränsen och har inte kunnat ändras inom detta planuppdrag.

Från samrådsskede till antagandeskede har plankartan förtydligats och upprättas på en aktuell grundkarta. En viss ändring har gjorts markanvändning från bostad till teknisk anläggning för den undercentral som finns på Skevik 6:1.

I plan- och genomförandebeskrivningen har fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletterats för att förtydliga frågor som kommit in genom sakägares yttranden.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av kommunen i överenskommelse med Värmdöbostäder.

Konsekvenser för miljön

Ändringen genom tillägg av skyddsbestämmelser av Thun-Ollehusen samt höjd lovplikt för marklov och trädfällning har positiva konsekvenser för miljön och Riksintresset för kulturmiljövården.

Konsekvenser för medborgarna

Genom att byggnaderna får ett långsiktigt skydd får ändringen genom tillägg en positiv konsekvens för medborgarna.

Planändringen får konsekvenser för de fastighetsägare som angränsar till Skevik 6:1, dessa är Skevik 4:1 och Skevik 8:2 – 8:39, genom att de i dagsläget försörjs med värme av Värmdö-bostäder AB. Skevik 8:18 – 8:39 och Skevik 4:1 har även VA-ledningar gemensamt med Skevik 6:1, vilket innebär att gemensamhetsanläggningar måste skapas för den tekniska försörjningen. Konsekvensen var dock redan ett faktum vid beslutet att sälja hyresradhusen och kommunen överlät fastigheten till Värmdöbostäder AB, liksom det var en konsekvens för radhusens hyresgäster.

Bedömning

Utifrån redogörelsen av ärendet ovan bedömer kontoret att nämnden kan besluta att anta ändringen av detaljplanen samt godkänna samrådsredogörelsen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samråd med priogruppen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
Nr 1	Plankarta	Bilaggs
Nr 2	Plan- och genomförandebeskrivning	Bilaggs
Nr 3	Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande	Bilaggs
Nr 4	Fastighetsförteckning	Bilaggs ej

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Susanna Eschricht
Plan- och mexenheten