



inkom 2014-05-30
MSN 2014/142-214

GYMNASTIKKLUBBEN HERMES

STOCKHOLM – POSTGIRO 585 49-7

Mensättra 29:1, Nacka Kommun

Fastigheten ägs av Gymnastikklubben Hermes sedan 1937. Den omfattar 4 185 m² och är bebyggd med ett trähus från 1900-talets början samt några uthus. Huvudbyggnaden har tidigare använts för föreningsändamål, träningslokaler m m men står nu tom.

Föreningen vill nu dela fastigheten för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, se förslag nedan.

Området omfattas av en detaljplan (DP20) som vann laga kraft 1989. Genomförandetiden gick ut 2003. En fastighetsplan upprättades ungefär samtidigt och vann laga kraft 1991. Fastighetsplanen är numera upphävd efter ändring av plan- och bygglagen, men gäller ändå som detaljplanebestämmelser enligt den nya lagen, men inte något hinder

Enligt detaljplanen gäller följande för fastigheten. Användning ska vara bostadsändamål. Byggnader får vara i en våning med inredd vind. Maximal byggnadshöjd är 4 m, dock 6 m vid sluttningshus. Suterrängvåning är tillåten. Bebyggelsen ska vara friliggande och placeras 4,5 m från tomtgräns. Bullerfrågor ska beaktas. Högst 200 m² av tomten får bebyggas, varav högst 40 m² får vara garage eller uthus. Tomt ska omfatta minst 1200 m². Prickad mark i en zon längs Värmdövägen får inte bebyggas. Just denna fastighet har beteckningen q, vilket innebär ett varsamhetskrav vid eventuell om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden, men inte något hinder för att ersätta den med ett nytt hus.

Det upprättade förslaget strider inte i något avseende mot detaljplanens ursprungliga bestämmelser, däremot tyvärr mot fastighetsplanen som anger att fastigheten inte ska delas trots att den ytmässigt uppfyller kraven. Det innebär att Kommunen ändå måste medge en mindre avvikelse från detaljplanen. Enligt fastighetsbildningslagen kan en sådan mindre avvikelse göras, om syftet med detaljplanen inte motverkas.

Föreningen vill som skäl för ett sådant ställningstagande anföra följande.

När fastighetsplan upprättades för snart 25 år sedan var byggnaden i fullt bruk för sitt ändamål och det fanns ingen tanke på att arbeta för att en delning av att den stora tomten skulle bli möjlig i framtiden. Föreningen hade därför då ingen invändning mot vare sig detaljplanen eller fastighetsplanen. Nu har fastigheten däremot blivit en belastning för föreningens ekonomi, utan användning och tom sedan flers år men fortfarande med stora utgifter för drift och underhåll.

Vi tror inte att det skulle bereda Kommunen särskilt stora svårigheter att gå med på vår önskan, men vi är medvetna om att det finns ett kommunalt dokument, Riktlinjer för enkla planförfaranden. Dessa riktlinjer syftar till att minska antalet planärenden som gäller enstaka fastigheter, särskilt där man vill ändra de gällande planbestämmelserna så att det blir möjligt att bygga lite mer på just den fastigheten. Vi har förståelse för detta synsätt men vill åter igen peka på att det inte är frågan om att utöka några byggrätter utan enbart dela fastigheten. Inga grannar berörs på något sätt

Om ändå en planändring skulle anses nödvändig innan begärd fastighetsdelning kan ske så borde kommunens riktlinjer inte behöva vara ett hinder. Vid miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om riktlinjerna gjorde flera av nämndens ledamöter en anteckning till protokollet vars innebörd är att avsteg från riktlinjerna ska kunna göras i undantagsfall. Vi anser att detta är tillämpligt här eftersom i princip inga andra fastigheter inom planområdet har likadana förutsättningar.

För kommunen skulle det också kunna vara positivt om 2 nya enfamiljshus kommer till stånd. Del får man nya invånare och därmed skatteintäkter, dels måste byggnaderna anslutas till det befintliga VA-nätet och får då betala för det.

Om kommunen inte accepterar en delning utan i stället hänvisar till en eventuellt kommande planändring i en oviss framtid så skulle det innebära att vår förening oförskyllt hamnar i en ekonomisk knipa, eftersom fastigheten i nuvarande läge i princip är osäljbar, i alla fall till ett rimligt marknadspris. Kommunens riktlinjer har i så fall låst in oss som fastighetsägare i en svår situation.

Beskrivning av förslaget

Alternativet är schematiskt redovisat och ska inte tolkas som slutlig situationsplan. Den vill visa på möjligheter att dela fastigheten på ett vettigt sätt utan att det strider mot detaljplanens bestämmelser.

Förslag

Huvudbyggnaden och möjligen ett av de befintliga uthusen blir kvar, men delar av fastigheten i söder och öster styckas av så att två nya tomter om vardera 1250-1300 kvm tillkommer och kan bebyggas med bostadshus inom detaljplanens ram. Tillfart sker från befintlig väg. I så fall bör krav ställas på anpassning av det tillkommande huset i öster till det befintliga. Uteplatser kan förläggas i söder- eller sydvästläge.

Stockholm 14 05 30

För Gymnastikklubben Hermes



Kjell Adolfsson, v ordf
Scheelegatan 40 A
112 28 Stockholm
tel: 070-566 69 83
08-654 31 05



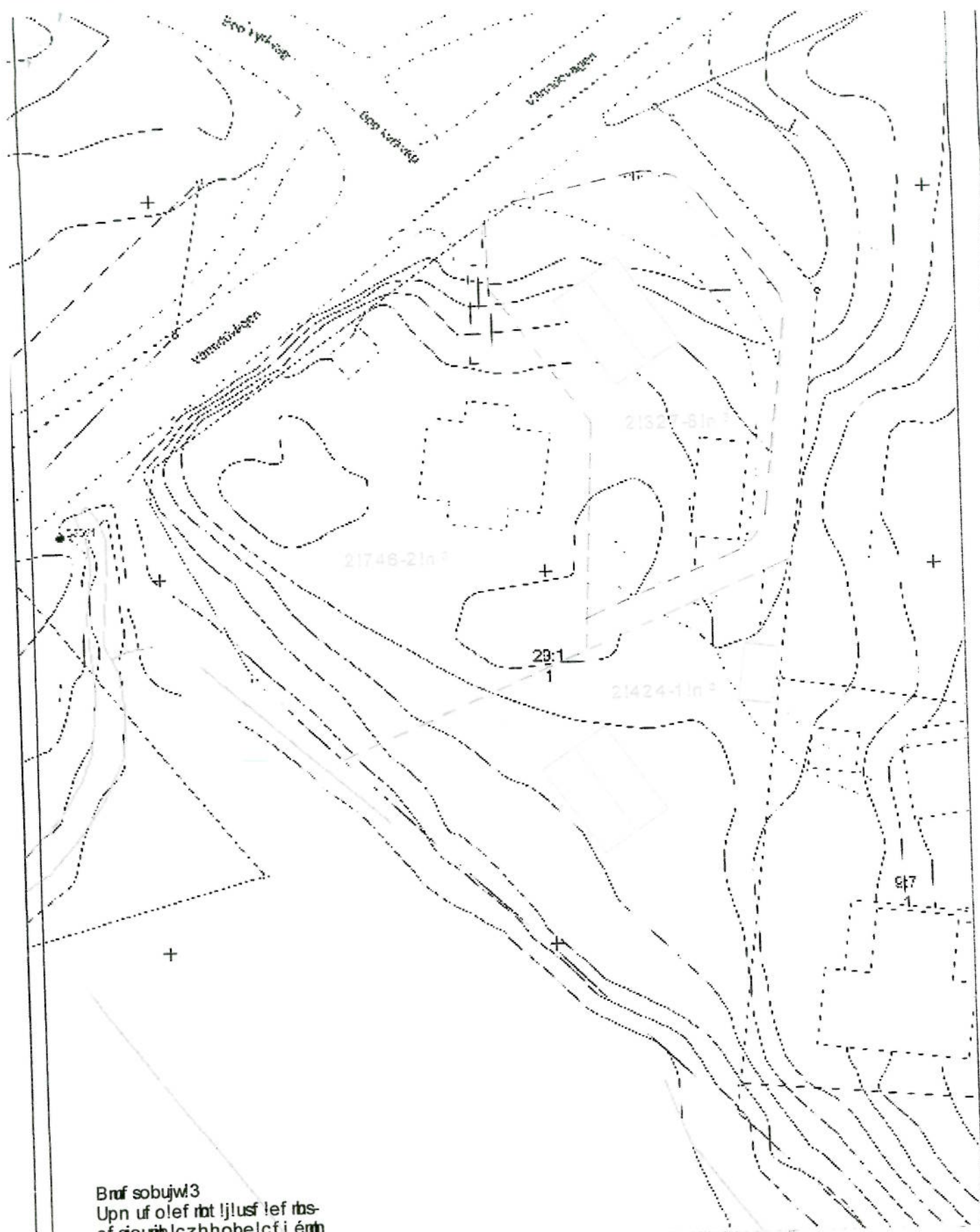
Rune Boholm, kassör
070-417 35 40
08-765 85 55



Lars Gustafsson, revisor
070-799 84 20
08-81 71 85

Förslaget är upprättat i samråd med
Niklas v Zweigbergk, plan ark

GK Hermes
Hornsgatan 117, pl 0801
117 28 Stockholm



Brúf sobujw3
Upn uf olef rít ljlusf lef rbs-
cf gjourjh!czhhobelcf i éntn

NACKA
KOMMUN

MENSÄTTA 29:1

Oj rít ljlwlf x f jncf shi lbd j d i UTBS
Pef rít shi wálf ol: J23115811FOTLFEPIHÉSEI
Ur rít 19061977131-11819.7445421
F.qpt olj rít A (bá j d i út f i)

Skala
Kalla
Koord. antsystem
Hojdsystem

20m
Jöng. höjds. landmått
KOD-MEF 90 16.07
400100



20 10 0 10 20