

Handläggare
Sten Hammar
Planavdelningen

Diarienummer
2019KS/0128

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för upphävande av detaljplan bp5 i Fagerholm, Ingarö

Förslag till beslut

Start-PM för upphävande av detaljplan bp5 i Fagerholm på Ingarö godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-11-16 att processen för upphävande av detaljplanen för område bp5 i Fagerholm ska påbörjas.

En grundvattenutredning visar att Fagerholm på Ingarö är ett område där sannolikheten för problem med vattenförsörjningen är lägre än i andra PFO-områden. Detta kan underlätta en fortsatt användning av enskilda brunnar för dricksvatten i hela Fagerholmsområdet och enskilda avloppslösningar i kombination med en aktiv VA-tillsyn.

Planläggning och utbyggnad av kommunalt VA kan då skjutas upp under 10–15 år. Det är därför möjligt att upphäva detaljplanen bp5. Detaljplanens upphävande bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under kvartal 2 2023.



Karta: PFO-området Fagerholm på Ingarö ligger cirka två km söder om Brunn.

Bakgrund

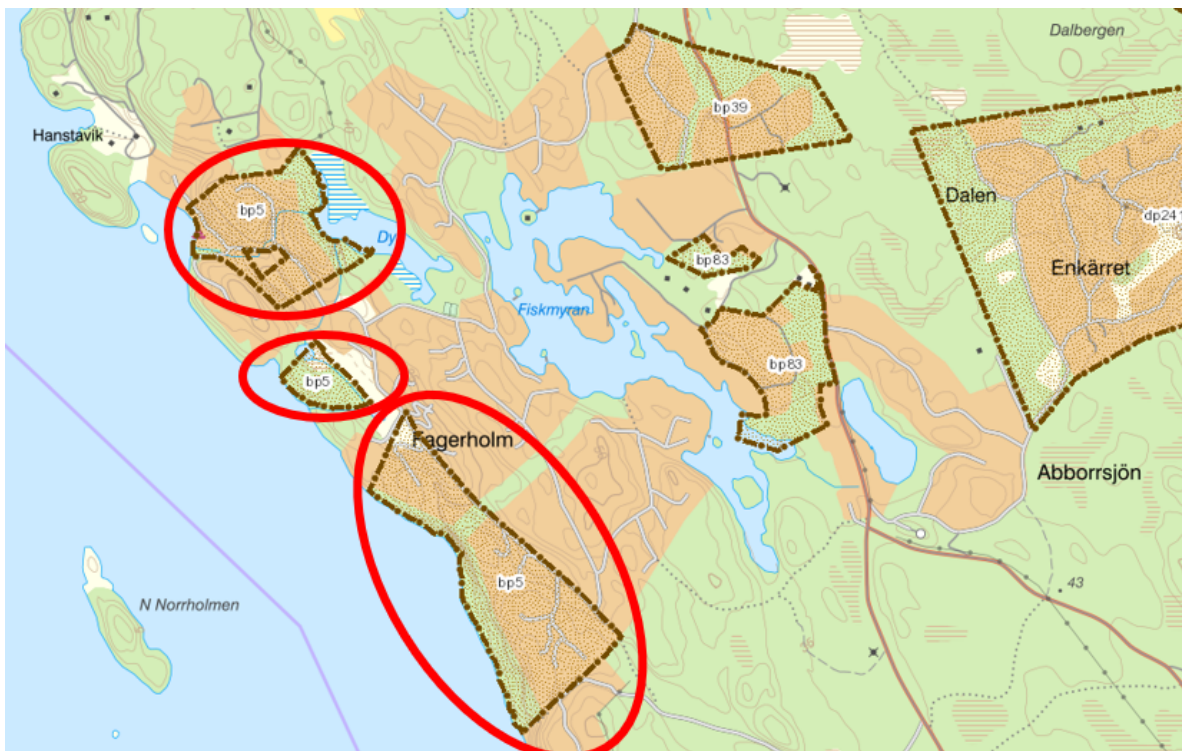
Allmänt

Fagerholm på Ingarö ligger cirka två km söder om Brunn. Området har uppstått som ett fritidshusområde och består idag av cirka 170 fastigheter varav cirka 40% är permanent bebodda. Cirka 35 av dessa fastigheter är planlagda, övriga fastigheter är inte planlagda.

Inom den planlagda delen gäller detaljplan bp5 med planbestämmelser som begränsar byggrätten till maximalt 60 m² i huvudbyggnad och 40 m² i komplementbyggnad. Inom den övriga delen av Fagerholm kan alla bygglov prövas som bebyggelse utanför detaljplan. Detta har inneburit en friare bebyggelseutveckling med enskilda VA-lösningar och en pågående omvandling från fritidsboende till året runt-boende.

Detaljplanen bp5

Detaljplanen bp5 togs fram som en byggnadsplan för cirka 35 fastigheter under 1942–1943. Planen omfattar också grönytor och vägområden som inte får bebyggas. Efter ett beslut av länsstyrelsen 1988 ändrades planens bestämmelser till att minsta tomstorlek är 5000 m² och att byggrätten är maximalt 60 m² i huvudbyggnad och 40 m² i komplementbyggnad.



Karta: Detaljplanen bp5 ligger som tre "öar" i Fagerholmsområdet.

Diarienummer
2019KS/0128

Upphävande av detaljplan

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen upphäva den. Upphävande av en detaljplan följer PBL:s process för planläggning.

När genomförandetiden för en detaljplan har gått ut har kommunen möjlighet att upphäva en detaljplan även om berörda fastighetsägare motsätter sig det.

Processtegen vid ett förenklat standardförfarande är samråd, samrådsredogörelse, antagande och laga kraft.

Ärendebeskrivning

Under år 2020 har en översiktlig grundvattenutredning genomförts i Värmdö kommun (Geosigma 2020). Grundvattenutredningen visar att Fagerholm på Ingarö är ett område där sannolikheten för problem med vattenförsörjningen är lägre än i andra PFO-områden.

VA-situationen i Fagerholmsområdet

Under år 2015 genomfördes en inventering av de enskilda avloppen i området. I de fall där det fanns brister avseende hanteringen av avloppsvattnet ställdes krav på åtgärd. Sedan dess har cirka hälften av avloppsanläggningarna i området åtgärdats.

Fagerholms-området inventerades av Bygg- och miljöavdelningen under 2015. Fram till 2018 anlades ett 60-tal enskilda avlopps-anläggningar i området.

Efter kommunens nya PFO-prioritering av Fagerholmsområdet 2018 bedömde förvaltningen att det inte längre var ekonomiskt rimligt och miljömässigt motiverat att ställa krav på åtgärder i samtliga bristfälliga avlopp i området. Flera fastighetsägare fick därför brev om att avvakta med att bygga om sin enskilda avloppsanläggning i väntan på kommande planläggningen och kommunal VA-utbyggnad. Vissa fastigheter har därefter ordnat provisoriska åtgärder och vissa fastigheter inte behövt åtgärda sina avlopp även om de har haft brister.

Om detaljplan bp5 upphävs och kommunen väljer att tillämpa enskilda avloppslösningar i hela Fagerholmsområdet så behöver en mer strikt VA-tillsyn återupptas igen. Bristfälliga avloppsanläggningar inom Fagerholmsområdet kommer då att behöva byggas om till en godkänd standard. Cirka 25 fastighetsägare inom hela Fagerholmsområdet kan behöva genomföra nya investeringar i sin enskilda avloppsanläggning som ska vara tillräckliga på längre sikt. På lång sikt bör kommunalt vatten och avlopp ändå byggas ut för miljömässigt bästa lösning.

Fortsatt PFO-planläggning på övriga delar av Ingarö

Kommunen arbetar vidare med omvandlingen av ett stort antal fritidshusområden genom planläggning för helårsboende med kommunalt VA och större byggrätter. Sådan PFO-planering pågår också i flera områden på Ingarö och kommer att fortsätta enligt riktlinjerna i Översiktsplanen.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att fortsatt använda enskilda brunnar för dricksvatten i hela Fagerholmsområdet och att området under överskådlig tid fortsatt kan ha enskilda avloppslösningar i kombination med en aktiv VA-tillsyn.

En hög standard på de enskilda VA-anläggningarna och en gynnsam tillgång till dricksvatten innebär att det är möjligt att upphäva detaljplanen bp5 och därefter kunna pröva alla bygglov i området enligt principen bygglovsprövning utanför detaljplan.

Detaljplanens upphävande bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under kvartal 2 2023.

Förvaltningen bedömer att PFO-området Fagerholm kan utvecklas vidare med:

- Upphävande av gällande detaljplan bp5 för del av Fagerholm med cirka 35 bebyggda fastigheter. All bebyggelse i hela Fagerholms-området kan då prövas med bygglov utanför plan.
- Fortsatt VA-utveckling av hela Fagerholmsområdet med enskilda vatten- och avloppslösningar.
- Planläggning och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i Fagerholm kan då skjutas upp under 10–15 år.

Upphävandet bedöms dock kunna pågå under kortare tid än en normal PFO-planläggning, i detta fall cirka 1–1,5 år.

I detta fall avser kommunen tillämpa ett förenklat förfarande för att upphäva en detaljplan. Ett förenklat förfarande kan tillämpas om upphävandet:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap.16§.
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Det innebär att området inte längre omfattas av en detaljplan. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kan prövas med bygglov direkt. I vissa fall kan kommunen behöva pröva om åtgärden kräver att en ny detaljplan tas fram.

Det får utredas under upphävandeprocessen om planens grönytor ska fortsatt skyddas av detaljplanen eller om upphävandet ska omfatta även grönytor/allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser

Inga betydande ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för näringslivet

Inga betydande konsekvenser för näringslivet.

Diarienummer
2019KS/0128

Konsekvenser för miljön

Inga betydande konsekvenser för miljön. På kort sikt kommer dock miljön att förbättras när tillsynen av enskilda avloppsanläggningar återupptas.

Konsekvenser för medborgarna

Ett upphävande av detaljplanen innebär nerkortade väntetider för bygglov och beslut om enskild VA-lösning. De boende som önskar en kommunal VA-anslutning kan dock behöva vänta 10–15 år på detta.

Konsekvenser för barn

Ett upphävande av detaljplanen har inga betydande konsekvenser för barn.

Sändlista för beslutsexpediering

Planavdelningen och Samhällsbyggnadskontoret

Greger Ragnarsson
Samhällsbyggnadschef

Raad Alwajid
Planchef