



Diarienummer: 12SPN/0304

Datum: 2012-11-12  
Handläggare: Yvonne Karlsson  
Avdelning/Kontor  
Samhällsbyggnadskontoret/Mark & exploatering  
yvonne.karlsson@varmdo.se

## Ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Brunn 1:30

### Förslag till beslut

1. Avslå ansökan om upprättande av detaljplan för Brunn 1:30
2. Avgiften för planbeskedet är 9 900 kr enligt taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

### Beslutsnivå

p. 1-2 Samhällsplaneringsnämnden

### Bakgrund

Fastighetsägarna till Brunn 1:30, företrädda av Ove Rud, har 2012-08-27 inkommit med en ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Brunn 1:30. Syftet med en detaljplaneläggning är att möjliggöra avstyckning av 8-10 fastigheter för bostadsändamål, grönområden och gemensam VA-anläggning. Fastighetsägarna har år 2011 ansökt om förhandsbesked om bygglov, men fått avslag från Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, med motiveringen att en detaljplan bör föregå ny bebyggelse i ett område som det aktuella där stor efterfrågan råder på mark för bebyggelse.

### Ärendebeskrivning

#### *Historik*

Fastigheten Brunn 1:30 har en yta av 41 900 m<sup>2</sup> och ligger på Ingarö ca 2 km söder om Brunn, område Hedvigsberg, i närheten av sjön Fiskmyran. Tidigare fanns på fastigheten såväl boningshus som ladugård och ägaren bedrev ett mindre jordbruk med djur. På fastigheten finns vissa lämningar efter ett torp, Hedvigsbergstorpet.

#### *Ansökan*

I ansökan redovisas 3 förslag till avstyckningar om 8-10 fastigheter om i genomsnitt ca 3000 kvm, mindre stickväg samt avsatta grönområden. Gemensam avloppsanläggning planeras. Vattenförsörjning uppges ske efter vad som är lämpligast ur vattenhushållningssynpunkt. Förslag 3 innebär att större och mer sammanhängande grönytor reserveras. De stora styckningstomterna är tänkta att möjliggöra en framtida



## Tjänsteskrivelse

ytterligare styckning om kommunen beviljar detta. I ansökan anges styckningarna utgöra förutsättningar för att ge bättre ekonomi för en anslutning till kommunalt VA.

### *Nuvarande förutsättningar*

Fastigheten är idag klassificerad som obebyggd lantbruksenhet och består av blandskog som våren 2012 gallrats ur, varvid en hel del träd avverkats. På fastigheten finns även ångar, upptrampade stigar och vattenfyllda diken.

Över fastigheten korsar Hedvigsbergsvägen samt en del gångstigar. Fastigheten nås via väg 651, avfart Hedvigsbergsvägen. Busshållplatser finns vid infart Hedvigsbergsvägen vid väg 651.



Fastigheten Brunn 1:30 ligger utanför detaljplanelagt område. Norr och söder om fastigheten finns byggnadsplan 83, som anger bostadsändamål och park. På fastighetens nordvästra del råder strandskydd, se grönstreckad linje på bild ovan. Fastighetens nordöstra del, närmast väg 651, ingår i en större grönstruktur, se bild ovan grönrandig markering. På fastigheten finns kvar rester efter Hedvigsbergs torp. Torprester omfattas av hänsynsparagrafen 30§ Skogsvårdslagen och Länsstyrelsen bör kontaktas inför eventuell framtida exploatering.

En detaljplaneläggning och exploatering av fastigheten Brunn 1:30 saknar stöd i gällande översiktsplan. Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Enligt översiktsplanen finns inga planer på framdragande av kommunalt VA fram till år 2030 för det område där Brunn 1:30 är belägen. Närmsta huvudledningar för VA finns vid Dalhugget ca 1,6 km bort. Risk för saltvatteninträngning i området bedöms som liten. Miljökontoret har nyligen genomfört en inventering av enskilda avlopp i halva området kring Fiskmyran; Myrvägen och Myrslingan. Cirka hälften av dessa har nya tillstånd till nya anläggningar.



## Tjänsteskrivelse

### ***Tidigare hantering av avstyckningar***

Fastigheten har haft en avstyckningsplan från 1945. Denna är enligt uppgift från Lantmäteriet avregistrerad år 1990-02-08 och någon styckning genomfördes aldrig.

I ett beslut från Byggnadsnämnden 1990-11-13 om omprövning av förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastighet Brunn 1:58 resp. Brunn 1:30, medgavs 2 styckningar från fastigheten Brunn 1:58, nuvarande Brunn 1:745 och 1:746. I beslutet finns en tilläggstext om att resterande mark på Brunn 1:58 samt hela fastigheten Brunn 1:30 ska lämnas som restmark/grönmark.

I ansökan återopas att sökanden år 2011 ansökt till Bygg- och miljökontoret om förhandsbesked för bygglov för ett bostadshus samt garage på fastigheten Brunn 1:30, men att ansökan avslogs. Avslaget skedde med anledning av att Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ansåg att ny bostadsbebyggelse på fastigheten först bör prövas i en detaljplan.

### ***Övrigt - Begäran om detaljplaneläggning av Brunn 1:30 från fastighetsägare till Brunn 1:746***

Kommunen har även fått in en begäran om att i en detaljplan fastställa Brunn 1:30 som grönområde, bilaga 2. Denna ansökan inkom till samhällsbyggnadskontoret 2012-04-18 från berörd fastighetsägare till Brunn 1:746. I inkommen begäran anges skälet vara en dom i Mark och Miljödomstolen. Fastighetsägarna på Hedvigsbergsvägen, Myrslingan, Myrvägen och Myrstigen har hos Lantmäteriet begärt att få bilda en gemensamhetsanläggning för vägar, badplatser, gångstigar mm. Lantmäteriets förslag överklagades av fastighetsägarna till Brunn 1:30 avseende stigar och Hedvigsbergsvägen. Fastighetsägarna vann sitt överklagande i Mark och Miljödomstolen, som beslöt att ta bort stigarna ur GA samt Hedvigsbergsvägen. Mark och Miljödomstolens motivering var att det saknades detaljplan och att det därmed inte finns något gällande beslut om vilken mark på Brunn 1:30 som får användas som tomtmark eller grönområde. Sökanden anger att de boende i området Fiskmyran använder de stigar som finns på Brunn 1:30 för att på ett säkert sätt förflytta sig i området, bl.a. för att ta sig till bussar. Många föräldrar vill inte ha sina barn gåendes utmed Mörtviksvägen där 70 km/h är tillåten och där mittmålnings saknas p.g.a. av för liten vägbredd.

### ***Inkommen skrivelse från fastighetsägare till Brunn 1:746 angående Ove Rud m.fl. begäran om detaljplan avseende Brunn 1:30***

Fastighetsägaren till Brunn 1:746 har 2012-09-25 inkommit med skrivelse med synpunkter/yrkanden på begäran om detaljplan på Brunn 1:30. Följande yrkanden har ställts:

- 1) Avslå begäran om detaljplan med hänvisning till protokoll från Byggnadsnämnden att Brunn 1:30 ska lämnas som restmark/grönområde.



## Tjänsteskrivelse

- 2) Vid ev. beslut om planläggning avvakta och samordna med att området får kommunalt VA för att undvika ytterligare enskilda avlopp som kan påverka grundvattnet negativt.
- 3) Vid planläggning trots yrkande 1) och 2) lämna Midsommarängen orörd.

### Ekonomiska konsekvenser

Ytterligare exploatering inom området kan eventuellt komma att ställa krav på utbyggnad av kommunalt VA i ett tidigare skede än planerat om sanitära olägenheter skulle uppstå. Många fastighetsägare har nyligen fått nya tillstånd till nya enskilda avloppsanläggningar som då måste lösas in.

### Konsekvenser för miljön

Ytterligare exploatering inom området med enskilda avloppslösningar kan eventuellt påverka grundvattenkvaliteten. Se ovan angående planer för kommunalt VA. Skogsmark/grönområde som används som närreklamationsområde försvinner delvis.

### Konsekvenser för medborgarna

Att en detaljplan med prövning och reglering av markanvändningen inte upprättas kan få negativa konsekvenser för förhandsbesked och önskemål om styckningar samt för bibehållande av grönområde. Länsstyrelsen har tidigare upphävt Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut om förhandsbesked om bygglov för 1:832 med motivering att för fastighet inte gäller någon detaljplan och att därmed PBL 8 kap.12 § (PBL 1987:10) ska tillämpas. Någon gemensamhetsanläggning för och där Hedvigsbergsvägen samt gångstigar på Brunn 1:30 ingår kan inte heller bildas.

### Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att begäran om planbesked bör avslås med motivering att en exploatering och detaljplaneläggning av fastigheten Brunn 1:30 saknar stöd i gällande översiktsplan, att detaljplaneläggning när det blir aktuellt i framtiden bör omfatta hela bostadsområdet och utföras i samband med utbyggnad av kommunalt VA. Kopia på beslut i SPN bör utöver sökanden tillsändas Bygg- och miljökontoret, fastighetsägare till Brunn 1:746 samt Fiskmyrans tomtägarförening.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/bilägges ej
1.	Ansökan om planbesked.	Bilägges
2.	Begäran om detaljplaneläggning av Brunn 1:30 som grönområde.	Bilägges
3.	Skrivelse angående Ove Rud m.fl. begäran om detaljplan avseende Brunn 1:30.	Bilägges

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg  
Planchef