



Handläggare
Linn Grönlund
Planenheten

Diarienummer
11SPN/0381

Avslutning av detaljplaneläggning för PFO Varvsvägen/Stadigs Backe (I3)

Förslag till beslut

1. Att kommunalt vatten och avlopp (VA) byggs ut med stöd av befintlig byggnadsplan för Varvsvägen/Stadigs backe (I3).
2. Att detaljplaneläggningen för Varvsvägen/Stadigs backe (I3) avslutas.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret har utrett om det finns områden där kommunalt vatten och avlopp (VA) kan byggas ut utan att ny detaljplan upprättas. Varvsvägen/Stadigs backe (I3) bedöms vara ett område där VA kan byggas ut med stöd av befintliga byggnadsplaner eftersom:

1. De befintliga byggnadsplanerna utgör tillräckligt underlag för att bygga ut kommunalt VA och för att pröva nya bygglov.
2. Byggrätten i området bedöms likvärdiga med andra PFO-områden där ny detaljplan upprättats.

Bakgrund och ärendebeskrivning

Det prioriterade förändringsområdet (PFO) I3 är sedan tidigare planlagt med två byggnadsplaner (Bp), Bp 34 från 1950 och Bp 37 från 1951. Start-PM för detaljplan för I3 antogs av Kommunstyrelsen 2012-03-04

I3 består av 33 fastigheter och ca 40 personer är folkbokförda i området. VA har byggts ut i det närliggande PFO-området *Brunn 1:60 m.fl. Lövhamravägen* och utbyggnaden kan fortsätta till I3.



Figur 1: Översigtskarta. Ingarö I3, geografiska placering



Figur 1: Planområdet

VA kan byggas ut med stöd av befintliga byggnadsplaner

Under detaljplanarbetets gång har det bedömts att VA kan byggas ut utan att ny detaljplan upprättas eftersom:

- Markanvändningen i området regleras i befintliga byggnadsplaner. Nuvarande byggrätt är 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. En våning får byggas och utöver detta får vind inredas och källare uppföras.
- Vägområdets bredd är mellan 6 och 8 meter i Bp 34. Vidare regleras vägområdet i gemensamhetsanläggning GA:13. Då huvudmannskapet i området är enskilt beslutar vägföreningen om vilka vägförbättrande åtgärder som bör vidtas. Vägföreningen kan yrka på att få GA:13 omprövad om behov finns. Även i områden där nya detaljplaner för PFO-områden upprättas är huvudmannskapet enskilt.
- Det går att bygga ut VA med stöd av befintliga byggnadsplaner. VA anläggs i

- allmän plats gata och allmän plats park och når på detta sätt alla fastigheter.
- I dagsläget kommer sopbilen fram till de flesta fastigheterna och i Bp 34 finns utrymme för vändplats utsatt vid slutet av Stadigs backe och Björnens väg.

Om VA byggs ut med stöd av den Bp 34 inleds projektering av VA våren 2014 och samhällsbyggnadskontoret bedömer att utbyggnad av VA kan påbörjas första kvartalet 2015.

Västra Lagnös samfällighetsförening har informerats om att VA kan komma att byggas ut med stöd av befintlig byggnadsplan. Denna information har förts vidare till de boende i området.

Synpunkter från de boende

Boende från fyra fastigheter har inkommit med en gemensam skrivelse, samt en komplettering av denna, vilka bifogas. Skrifterna argumenterar för att detaljplaneläggningen ska fortsätta. Synpunkter har också inkommit från fastighetsägare som vill och som inte vill att minsta fastighetsstorlek i området ändras.

Jämförelse av byggrätt med PFO-områden

Byggrätten i andra PFO-områden där ny detaljplan upprättas har ofta tidigare varit 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Då ny detaljplan upprättats över dessa områden har byggrätten varierat mellan olika detaljplaner. I det närliggande PFO-området *Brunn 1:149 m.fl. Fladenbacken (Dp200)* där ny detaljplan nyligen upprättats är största tillåtna byggnadsarea (BYA) på fastigheter större än 3500 kvm 200 kvm BYA i en våning och 120 kvm BYA i två våningar, vilket ger en byggrätt om 200 kvm BTA eller 240 kvm BTA. Största BYA på fastigheter upp till 3500 kvm är 160 kvm BYA för bostadshus i en våning och 100 kvm BYA för bostadshus i två våningar, vilket ger en byggrätt om 160 kvm BTA eller 200 kvm BTA. Källare får anordnas och komplementbyggnad får uppföras om högst 50 kvm. Vind får inte inredas.

Detta kan jämföras med byggnadsplanerna för I3 där en huvudbyggnad om 150 kvm BYA får upprättas samt vind inredas. Att vind får inredas bedöms motsvara övervåning då inte taklutning eller byggnadshöjd begränsas i byggnadsplanen. Att vind får inredas kan ge en vind om 150 kvm varav, beroende på utformning, ca 70 kvm räknas som BTA. Detta ger en huvudbyggnad om ca 220 kvm BTA. Källare får anordnas och komplementbyggnad får uppföras om 40 kvm.



Figur 3: Byggnader som uppförts med stöd av befintliga byggnadsplaner

Minsta fastighetsstorlek varierar i detaljplan *Brunn 1:149 m.fl. Fladenbacken (Dp200)* mellan 3000 kvm och 1800 kvm. I Bp 37 och Bp 34 är minsta fastighetsstorlek 3000 kvm, vidare regleras antalet fastigheter med en i planen angiven illustration. Tolkningen av detaljplaner och byggnadsplaner, rörande frågan om fastigheter kan styckas, avgörs hos Lantmäteriet.

Konsekvenser för miljön

Att VA anläggs i området bedöms som positivt för miljön och för Ingarö vattenskyddsområde.

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen

Om ingen ny detaljplan upprättas kommer kostnaden för att ta fram detaljplanen inte att drabba kommunen. Området är i dagsläget i stort sätt utbyggt varför intäkterna från planavgifterna troligen inte kommer att täcka kostnaderna för att ta fram en ny detaljplan inom en överskådlig tid. Vidare kan kommunen prioritera tid, ekonomi och resurser till att upprätta detaljplaner för andra områden där det idag saknas detaljplan eller där markanvändningen behöver ändras så att ny detaljplan behöver upprättas.

För medborgarna

Om ingen ny detaljplan upprättas behöver fastighetsägarna inte betala planavgift, en kostnad som annars skulle drabba fastighetsägarna i samband med att de söker bygglov. För 2014 är planavgiften 53 400 kr för nybyggnad av enbostadshus och 11 125 kr för tillbyggnad av bostadshus eller nybyggnad av komplementbyggnad. Då en fastighet ansluts till kommunalt VA får fastighetsägaren betala anslutningsavgiften för VA vilken debiteras enligt taxa.

Konsekvenser för medborgare

De boende i området får kommunalt VA i övrigt kommer samma förhållanden som idag råda i området.

Bedömning

Kontorets bedömning är att kommunalt VA kan byggas ut i området utan att ny detaljplan upprättas och att byggrätten i området är tillräcklig för åretruntboende. Kontorets förslag är därför att planläggningen i området I3 Varvsvägen/Stadigs backe avslutas och att VA byggs ut med stöd av befintliga byggnadsplaner.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar Linn Grönlund (plangruppen) i samarbete med Åsa Vikdahl (konsult Structor, MEX-gruppen), Gunilla Lundström och Jan Wennberg (VA- och renhållningsenheten) samt övriga tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Brev från fastighetsägare ”Varför kommunen bör fortsätta detaljplaneläggningen av I3Varvsvägen”	Bilägges
2	Komplettering av brev ”Varför kommunen bör fortsätta detaljplaneläggningen av I3Varvsvägen”	Bilägges
3	Start-PM	Bilägges ej
4	Mail från fastighetsägare som inte vill att minsta tomtstorlek ändras	Bilägges ej

Övriga handlingar i ärendet bilägges ej.

Sändlista för beslutsexpediering

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Marita Claëson
Tillförordnad planchef