



Handläggare
Sten Hammar
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
2016KS/0150

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked för Fågelvik 1:93 och 1:94 (tidigare Fågelvik 1:25)

Förslag till beslut

1. Sökanden ges i besked att kommunen är beredd pröva bostadsbebyggelse på fastigheten Fågelvik 1:94 i en detaljplaneprocess.
2. Avgift för planbesked är 17 760 kr enligt taxa för planbesked 2016. Faktura för avgiften skickas separat.
3. Plankostnadsavtal tecknas med sökanden.
4. Detaljplanen bedöms bli antagen senast under fjärde kvartalet 2019.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Ingarö Vatten och Avlopp AB har genom Lars Strömberg ansökt om planbesked för att upphäva delar av en detaljplan på Ingarö. Ansökan avsåg tidigare Fågelvik 1:25 m.fl. fastigheter. Ansökan har den 19 maj 2016 ändrats till att endast omfatta Fågelvik 1:93 och 1:94. Fastigheterna är idag planlagda som parkmark. Ärendet har initierats för att fastigheter inom parkområdet ska kunna bebyggas och bidra till en större utbyggnad av vatten och avlopp i området.

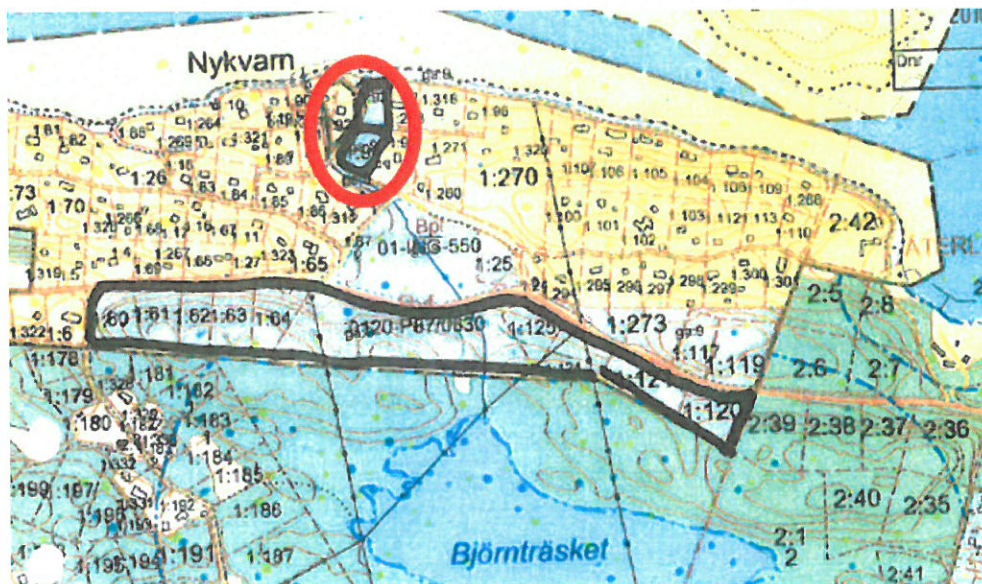
Den norra fastigheten Fågelvik 1:93 omfattas av strandskydd och bör därför inte bebyggas.

Den södra fastigheten Fågelvik 1:94 ligger längre från strandlinjen och bedöms inte ha något större naturvärde eller rekreativvärde. Större delen av fastigheten bedöms därför vara möjlig att bebygga efter en planändring.

Bakgrund

Fågelvik 1:93 och 1:94, liksom de flesta av fastigheterna i VA-föreningen (gula området i figur 3) ligger inom detaljplan för Fågelvik 1:2 (bp 33) fastställd 1951. Området ingår inte i något PFO-område och kommunens översiktsplan anger inte någon kommunal VA-utbyggnad före 2030.

Ärendet har initierats av sökanden för att de två fastigheterna inom det planlagda parkområdet ska kunna bebyggas och bidra till en större utbyggnad av vatten och avlopp för totalt ca 120 fastigheter varav ca 100 är bebyggda idag. Tekniska nämnden kommer efter sommaren 2016 att pröva en separat ansökan om VA-anslutning för hela området.



Figur 1. Ansökan om att inom det med rött markerade området upphäva parkändamålet i planen. Det södra, större parkområdet har utgått ur ansökan.



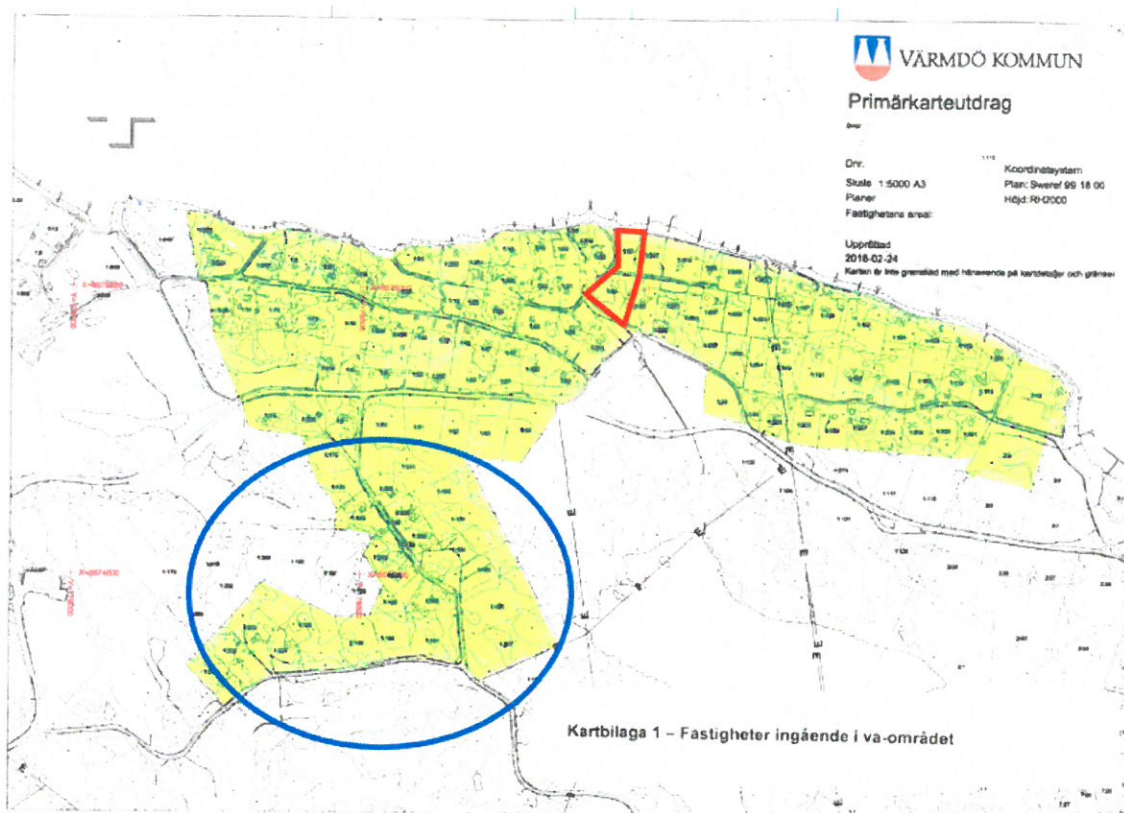
Figur 2. Flygbild över fastigheterna Fågelvik 1:93, 1:94 m fl.

Det större utredningsområdet för VA bedöms inte komma att planläggas under överskådlig tid. Det innebär att de ansökningar om delningar eller bebyggelse på obebyggda fastigheterna i området som kan komma in får prövas fastighet för fastighet som strandskydds-, bygglovs- eller fastighetsbildningsärenden. Detta gäller särskilt inom blå markering i fig. 3 nedan. Några av dessa fastigheter har arealer kring 10 000 m² och kan senare bli föremål för ansökningar om delning.

Ärendebeskrivning

VA-förening

Fastighetsägarna i det planlagda området (bp33) har bildat en ekonomisk förening, Ingarö-Fågelviks VA-förening, för att bygga ett eget VA-nät. Ingarö Vatten och Avlopp AB avser också att genomföra en större VA-utbyggnad delvis utanför planområdet i samarbete med VA-föreningen för att senare ansluta hela den nya anläggningen till kommunens VA-nät.



Figur 3. Kartan visar en ansökan till Tekniska nämnden om att ansluta det gula området till kommunens VA-nät. Ärende om upphävande av detaljplan är markerat med rött. Blått område är inte planlagt.

Strandskydd och naturvärden

Ansökan om planbesked berör ett planlagt parkområde där strandskydd 100 meter återinträder vid planläggning (se röd markering i fig. 4). Inget särskilt skäl i strandskyddslagstiftningen finns för att bevilja strandskyddsdispens och bygga inom den obebyggda fastigheten närmast vattnet.



Figur 4. Karta strandskydd.

Röd figur visar område där strandskydd 100 meter återinträder om planen upphävs eller ändras enligt ansökan. Blå linje visar strandskydd 300 meter kring Björnträsket.

Detaljplanarbetet planeras att påbörjas fjärde kvartalet 2018 och bedöms bli antagen fjärde kvartalet 2019

Bedömning

Med stöd av översiktsplanen och planerad planläggning av olika fritidshusområden (PFO-områden) bedöms att det större utredningsområdet för VA-föreningen inte kommer att planläggas som ett PFO-område.

Den norra fastigheten Fågelvik 1:93 omfattas av strandskydd. Fastigheten bedöms också ha betydelse som en gemensam, öppen parkyta för de boende i området. Gällande detaljplan bör därmed inte upphävas och fastigheten inte bebyggas.

Den södra fastigheten ligger ca 100-150 meter från strandlinjen och berörs endast till mindre del av strandskyddet. Fastigheten är till större delen bevuxen med skog och bedöms inte ha något större naturvärde eller rekreativvärde. Större delen av fastigheten bedöms vara möjlig att bebygga efter en planändring.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet om upphävande av detaljplan för parkområdet har initierats av sökanden för att fastigheterna inom parkområdet ska kunna bebyggas och bidra till en större utbyggnad av vatten och avlopp i området. De berörda fastigheterna kommer vid ett avslag inte kunna bidra till kostnaderna för VA-utbyggnaden.

Förutsättningarna för VA-utbyggnaden:

- En anslutningspunkt kan upprättas vid Fågelvik.
- Utbyggnad bekostas av exploatören.
- Exploatören betalar avgifter för VA enligt kommunens taxa.
- Avtal träffas med exploatören om utbyggnaden av VA inom och fram till området. Avtalet ska även innefatta frågan om drift och underhållsansvar.

Konsekvenser för miljön

Flertalet av fastighetsägarna i Fågelviksområdet har fått förelägganden av kommunen att förbättra eller bygga nya avloppsanläggningar. Om fastigheterna i området kan anslutas till kommunens VA-nät kan påverkan på miljö och grundvatten i området minskas betydligt.

Konsekvenser för medborgarna

Parkområdet Fågelvik 1:93 och 1:94 minskas till hälften om Fågelvik 1:94 bebyggs.

Konsekvenser för barn

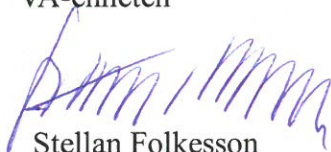
Ärendet medför inga direkta konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1.	Ansökan om planbesked för Fågelvik 1:25	Biläggs
2.	Ansökan om anslutning till VA-nätet på Ingarö	Biläggs
3.	Kompletterande ansökan om planbesked (e-post)	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Ingarö-Fågelviks samfällighetsförening
VA-enheten



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

