

Handläggare  
Sten Hammar  
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer  
2017KS/0221

Kommunstyrelsens planutskott

## Planbesked, Brunn 1:144

### Förslag till beslut

1. Sökande ges besked att kommunen inte är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva ett upphävande av byggnadsplan för Brunn 1:144 m.fl. fastigheter i Fagerholm på Ingarö.
2. Avgift för planbesked, enkel åtgärd, är 8 960 kr enligt taxa för planbesked 2017. Faktura för avgiften skickas separat.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning



Översiktsskarta. Planområdet, markerad med röd ring, ligger inom området Fagerholm på den västra sidan av Ingarö.

I Fagerholm på Ingarö har 22 fastighetsägare ansökt om att få gällande byggnadsplan BP5 för området upphävd. Den nuvarande byggnadsplanen tillåter 60 kvm huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnad.

Ett beslut om avslag innebär att området behåller den nuvarande byggrätten och nuvarande vatten- och avloppslösningar (VA) med enskilda anläggningar för både vatten och avlopp. På sikt bedöms området kunna planläggas som ett prioriterat förändringsområde (PFO-område) med kommunalt VA.

Diarienummer  
2017KS/0221

Förvaltningen bedömer att översiktsplanens (ÖP) riktlinjer för förnyelseområden bör tillämpas tills vidare och att ansökan om att upphäva byggnadsplan för Brunn 1:144 bör avslås tills området kan planläggas i ett sammanhang.

## Bakgrund

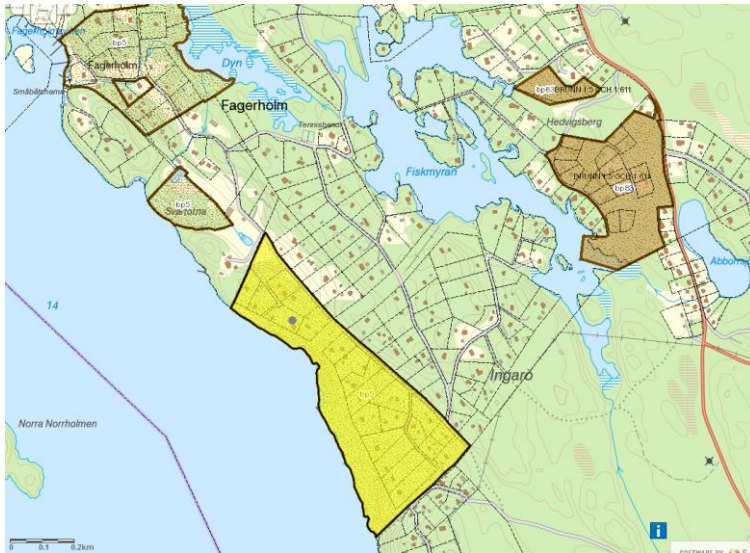
Aktuell området är ett så kallat PFO-område som ska detaljplaneläggas och byggas ut med kommunalt VA efter år 2025 enligt riktlinjerna i kommunens gällande ÖP.

## Ärendebeskrivning

### Ansökan

Ansökan omfattar 22 fastighetsägare i Fagerholm på Ingarö som ansökt om att få detaljplanen för området upphävd:

”Begäran om upphävande av föråldrad detaljplan BP5 för 22 fastigheter längs Svärdsvägen för att få mer ändamålsenliga byggrätter och likställas med övriga fastigheter i Fagerholm. Idag bor cirka 50 procent de 22 fastighetsägarna permanent i området. Detaljplanen från 1987 syftade till att begränsa permanentboende. Ansökan syftar till att möjliggöra effektivare och miljömässigt bättre byggrätt.”



Figur. Gällande detaljplaner. Ansökan gäller BP5 (gul färg).

### Gällande detaljplan

Den nuvarande byggnadsplanen tillåter 60 kvm huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnad. Området ligger tre-fyra km söder om Brunn och cirka en km väster om vägen till Mörtvikens. Avståndet till närmaste PFO-område Enkärret är cirka två km fågelvägen österut.

## Bedömning

### Samlad bedömning

Förvaltningen har påbörjat en sammanställning av genomförda, påbörjade och framtida PFO-områden. Denna sammanställning kan på sikt ligga till grund för nya prioriteringar och en tydligare tidsplanering för kommande PFO-områden.

Förvaltningen bedömer också att ÖP bör tillämpas tills vidare och att ansökan om att upphäva detaljplanen för Brunn 1:144 bör avslås tills området kan planläggas i ett sammanhang. Om aktuell byggnadsplan upphävs kommer bebyggelsestrycket att öka utan att avloppssituationen kan förbättras. Önskemål om att dela fastigheter och förtäta området uppstår troligen vilket behöver utredas i ett sammanhang. Framtida planläggning försvåras också när fler hus byggs till och permanentas i området.

### Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut om avslag bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

### Konsekvenser för miljön

Ett beslut om avslag innebär att området behåller den nuvarande VA-lösningen med enskilda anläggningar för både vatten och avlopp. På sikt, och troligen inom en 10-årsperiod, bedöms området kunna planläggas som ett PFO-område med kommunalt VA. Då bedöms också miljösituationen kunna förbättras med kommunala avloppsledningar, en ordnad dagvattenlösning för minskade utsläpp.

### Konsekvenser för medborgarna

Ett beslut om avslag innebär att de boende får avvakta en framtida planläggning för större byggrätter och kommunalt VA. Detta innebär fortsatta olägenheter för de permanentboende med små byggrätter och lokala VA-lösningar. På sikt bedöms dock området kunna planläggas med större byggrätter. Då bedöms också trafiksituationen kunna förbättras med gång- och cykelväg till Brunn, bredare lokalvägar och möjlighet till busslinje på Mörtnäsvägen med högre turtäthet.

### Konsekvenser för barn

Ett beslut om avslag innebär att den nuvarande situationen med långa skolvägar och låg trafiksäkerhet kommer att permanentas under överskådlig tid. På sikt bedöms området kunna planläggas med ordnade lekplatser, förskola i närområdet och säkrare skolvägar.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs inte
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs

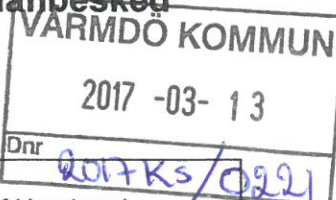
Diarienummer  
2017KS/0221

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Sökanden i ärendet

Camilla Broo  
Kommundirektör

Lars Öberg  
Sektorchef

**Fastighetsbeteckning**

<b>Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)</b> Brunn 1:144 (Kinga Hernborg), Brunn 1:123 (Christina Hugosson), Brunn 1:146 (Leif Hernborg)
<b>Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)</b> Svärtgårdsvägen 26 (Kinga Hernborg), Kroken 3 (Hugosson), Svärtgårdsvägen 30 (Leif Hernborg)
<b>Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)</b> Kinga Hernborg, Christina Hugosson, Leif Hernborg kontaktpersoner för 22 fastighetsägare
<b>Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens</b>

**Den sökande**

<b>Företag</b>	<b>Personnr/Organisationsnr</b> [REDACTED]
<b>Namn</b> Kinga Hernborg, Christina Hugosson	<b>Adress</b> Svärtgårdsvägen 26, Kroken 3
<b>Postadress</b> 134 63	<b>E-post</b> kinga@clustret.se, christina.hugosson@effic.se
<b>Telefon, dagtid:</b> 070-717 36 80 (Hernborg) 070-191 30 87 (Hugosson)	<b>Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid</b>
<b>Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)</b>	

\* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

**Ansökan avser**

<b>Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan</b> Begäran om upphävande av föråldrad detaljplan, BP5, för 22 fastigheter längs Svärtgårdsvägen för mer ändamålsenliga bvaorätt likställd majoriteten av fastigheterna i Fagerholm
<b>Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)</b> Idag bor cirka 50% av de 22 fastighetsägarna permanent med en detaljplan vars syfte 1987 var att begränsa permanentboende. Ansökan syftar till möjliggöra effektivare och miljömässigt bättre byggrätt.
<b>Övriga upplysningar</b> Detta är en gemensam ansökan för 22 fastigheter i Fagerholm, se vidare bifogad projekbeskrivning
<b>Bifogas</b> <input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input checked="" type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input type="checkbox"/> Annat.....

\* obligatorisk handling

**Underskrift av sökande**

Planavgiften betalas av sökande

<b>Datum</b> 20170305 Kinga	<b>Datum</b> 2017-03-05,
<b>Namnsteckning</b> Kinga Hernborg	<b>Namnsteckning</b> Christina Hugosson
<b>Namnförtydligande</b> KINGA HERNBORG	<b>Namnförtydligande</b> Christina Hugosson, LEIF HERNBORG

**Underskrift av medsökande/ fastighetsägare**

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura sänds separat. Aktuell taxa och information om planprocessen finns på kommunens webbplats, varmdo.se. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

**Blanketten skickas till:**

Värmdö kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, 134 81 Gustavsberg

# Projektbeskrivning

## Fagerholm

### Upphävande av föråldrad detaljplan längs Svärtgårdsvägen



Document:  
**Fagerholm detaljplan version 10**

Author:  
**Christina Hugosson**

Effective date:

Date of last change:

Page:  
**1(5)**

## Innehåll

Innehåll.....	2
1 Sammanfattning.....	2
2 Syfte .....	2
3 Beskrivning & Bakgrund .....	2
4 Nuläge vägar, vatten, avlopp, dagvatten och annan service .....	3
5 Allmänt om Fagerholm som helhet .....	3
6 Förslag.....	4
7 Ingående fastigheter .....	5

### 1 Sammanfattning

Begäran om upphävande av föråldrad detaljplan BP5 för 22 fastigheter längs Svärtgårdsvägen, Fagerholm på Ingarö, för att förbättra möjligheterna, upprätthålla god boendemiljö för permanentboende samt ge möjligheter till mer ändamålsenlig byggrätt för de som önskar bosätta sig åretrunt.

**Förslag till beslut:** De begränsningar planen innebär för de fastigheter som ligger inom planområdet skall upphävas.

### 2 Syfte

Att möjliggöra en mer effektiv och ändamålsenlig byggrätt för 22 fastigheter i Fagerholm som sedan 1987 har en detaljplan för att begränsa permanentboende. Detta genom upphävande av gällande byggnadsplan BP5, Fagerholm, Ingarö för dessa 22 fastigheter. Upphävandet skulle göra att fastigheterna likställdes med de regler som gäller för majoriteten av de 165 fastigheterna på Fagerholmsområdet. Berörda fastigheter är den del som omfattar området från "Kroken" och utmed Svärtgårdsvägen till gräns mot Johannesdalsområdet.

### 3 Beskrivning & Bakgrund

Anledningen till begäran är att förbättra möjligheterna för de boende inom detta område, upprätthålla god boendemiljö för det redan stora antalet permanentboende. Därtill är permanentboendet stadigt stigande i antal och att nu upphäva planen skulle medföra klart förbättrade möjligheter att uppnå god boendemiljö framgent. Planändringen för Fagerholm från 1987 kom till för att förhindra permanentbosättning av fritidshusområdet pga belastning på kommunens servicenivå. "Samband råder mellan permanentbosättning och byggnadens storlek" skriver Gunilla Wästlund i förslaget till de ändrade byggnadsplanebestämmelser 1987, vidare att byggnadsstorlek är det enda som kan regleras genom planbestämmelser. Planändringen genomfördes för en mindre del (25%) av Fagerholm, Ingarö och gäller alltså. Syftet med planändringen och de kriterier som låg till grund för upprättandet av ändrade byggplanebestämmelser 1987 gäller inte längre. Då var 12% permanentboende, idag är cirka 50% permanentboende.

Vägar, allmänningar, skog, badplatser, hamn är omhändertagna och upprustade.

Document: <b>Fagerholm detaljplan version 10</b>			
Author: <b>Christina Hugosson</b>	Effective date:	Date of last change:	Page: <b>2(5)</b>

Alla fastigheter har enskilt vatten, de flesta hus har också sommarvatten från Fiskmyran. De enskilda avloppen är åtgärdade eller under åtgärdande, dagvatten är åtgärdat.

Idag finns även många privata alternativ till kommunal service.

Det finns, anser vi, ingen grund för eller anledning att ha speciella byggplanebestämmelser för dessa 22 fastigheter inom Fagerholm och därför ansöker vi om att dessa upphävs. . Många av fastigheterna har ärvts i generationer och det är nu tredje generationen som förvaltar det fina kulturarvet. Av dessa finns flera som redan har eller önskar bosätta sig permanent i sina fastigheter. Då behövs bra energieffektiva uppvärmningsmöjligheter, miljövänliga avlopp, bra dricksvatten, bra vägar, närhet till skolor, större boyta. Jämfört med 1987 är det mesta av dessa krav uppfyllda.

## 4 Nuläge vägar, vatten, avlopp, dagvatten och annan service

### *Allmän service*

Fagerholm har en mycket aktiv Vägförening som sköter om vägar, allmänningar, skog och förvaltar det kulturarv som området består av. Under de tre senaste åren har Vägföreningen rustat upp de kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla dämmena. Dessa har funnits i Fagerholm sen 1600talet för att driva kvarnen som låg vid Fagerholms gård. Området i övrigt består av vackra hållmarker, sjöar, en myr och en blandning av vackra hållmarker med gamla ekar och tallar samt bördigare områden. Vägföreningen sköter om de 36 Ha allmänningar som finns inom område med en av Skogsstyrelsen framtagna skötselplan. Vägföreningen har också bedrivit simskola i 50 års tid under sommartid. Vidare finns i området en aktiv Kulturförning i Ladans vännen, som med konstutställning, berättelseaftnar och liknande förmedlar områdets historia och kultur. Tennisklubben sköter om områdets tennisbanor samt boulebanorna. En båtklubb sköter om bryggor och hamnen.

### *Vatten och avlopp*

Idag har samtliga 22 fastigheter som berörs eget vatten samt är i många/de flesta fall anslutna till sommarvattenanläggning som försörjs med sjövattnet. Avloppen är egna anläggningar redan anpassade till kommunens miljökrav eller under åtgärdande. Inventering är utförd av kommunen under 2015. De fastigheter som inte uppfyllde kommunens krav är ålagda att byggas om inom en tvåårsperiod. Dagvattenavrinningen är upprustad både genom Vägföreningens försorg och privata initiativ.

### *Vägstandard.*

Vägarna är upprustade av Fagerholms vägförening och godkända av Vägverket för vägbidrag. Vägarna är upprustade, belagda med oljegrus och håller numera den standard som krävs för Vägverksbidrag. Vägarna i området sköts av Fagerholms vägförening.

### *Kommunal och kommersiell service*

Jämfört med 1987 finns idag privata alternativ till service genom daghem och skolor. Busshållplatser finns på Mörtviksvägen samt kommunens investering i fin gång & cykelväg mellan Brunn och Fagerholms infart.

## 5 Allmänt om Fagerholm som helhet

Tankarna bakom detta förslag är att skapa bättre förutsättningar för den redan existerande och pågående permanentiseringen av det vackra Fagerholm. Under åren som gått sen 1987

Document: <b>Fagerholm detaljplan version 10</b>	Effective date:	Date of last change:	Page: <b>3(5)</b>
Author: <b>Christina Hugosson</b>			



har permanentboendet även vuxit på Fagerholm som helhet. Idag är 77 registrerade som permanentboende, 82 som fritidsboende. I den senare siffran finns även åretruntboende som inte är skrivna på Ingarö. Det finns också tre obebodda tomter. Sedan fem – tio år tillbaks blir i stort sett alla hus som säljs i området åretruntboende.

Området är beläget intill Ägnöfjärden på Ingarös sydvästra strand, någon kilometer söder om samhället Brunn. Fagerholm består av 165 fastigheter på runt 160 hektar varav 37 hektar är allmänning och vatten, i området finns Fiskmyran och Vidsjön som ger närhet till bad på sommaren och skridskoåkning på vintern.

Önskvärt vore att även detaljplanen för dessa 22 fastigheter följde med och fick möjlighet att utvecklas i enlighet med området i övrigt

## 6 Förslag

De begränsningar planen innebär för de fastigheter som ligger inom planområdet skall upphävas med hänvisning till ovanstående punkter 1-5. Gällande plan för Fagerholm i övrigt kommer då fortsättningsvis även gälla för de 22 aktuella fastigheter som nu ligger i BP5.

Representanter och kontaktpersoner för denna ansökan:

Kinga Hernborg, Svärtgårdsvägen 26, 134 63 Ingarö

Christina Hugosson, Kroken 3, 134 63 Ingarö

Leif Hernborg, Svärtgårdsvägen 30, 134 63 Ingarö

Document: <b>Fagerholm detaljplan version 10</b>			
Author: <b>Christina Hugosson</b>	Effective date:	Date of last change:	Page: <b>4(5)</b>

## 7 Ingående fastigheter

Fastighet	Adress	Ägare
Brunn 1:105	Kroken 6	Wihlborg
Brunn 1:106	Kroken 4	Wihlborg
Brunn 1:121	Svärtgårdsvägen 12	Wennberg
Brunn 1:122	Kroken 8	Blomberg
Brunn 1:123	Kroken 3	Hugosson
Brunn 1:124	Kroken 1	Hedvold
Brunn 1:139	Svärtgårdsvägen 14	Odebring
Brunn 1:140	Svärtgårdsvägen 16	Engdahl
Brunn 1:141	Svärtgårdsvägen 18	Bladh
Brunn 1:142	Svärtgårdsvägen 20	Hedne
Brunn 1:143	Svärtgårdsvägen 22	Brolin
Brunn 1:472	Svärtgårdsvägen 24	Hellgren
Brunn 1:144	Svärtgårdsvägen 26	Hernborg
Brunn 1:145	Svärtgårdsvägen 28	Hård
Brunn 1:146	Svärtgårdsvägen 30	Hernborg
Brunn 1:147	Svärtgårdsvägen 32	Axen
Brunn 1:148	Svärtgårdsvägen 34	Axen
Brunn 1:284	Svärtgårdsvägen 36	Henriksson
Brunn 1:550	Svärtgårdsvägen 38	Nilsson / Widmark
Brunn 1:283	Svärtgårdsvägen 40	Norling
Brunn 1:492	Svärtgårdsvägen 42	Borg
Brunn 1:285	Svärtgårdsvägen 44	Strange

Document:

Fagerholm detaljplan version 10

Author:

Christina Hugosson

Effective date:

Date of last change:

Page:

5(5)

