

Handläggare  
Susanna Eschricht  
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer  
2016KS/0718

Kommunstyrelsens planutskott

## Planbesked, Lillängen 29:1-29:30

### Förslag till beslut

1. Sökande ges besked att kommunen inte är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva ett upphävande av byggnadsplan 73 för Lillängen 29:1- 29:30 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

Lillängens samfällighetsförening har inkommit med ansökan om att upphäva gällande tilläggsbestämmelse från 1988 med begränsad byggrätt. Den nuvarande detaljplanen tillåter 60 kvm huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnad.

Lillängen ligger utanför de i översiktsplanen utpekade förändringområden (PFO) som ska förses med kommunalt vatten och avlopp (VA) senast 2025. Förvaltningen bedömer att området på sikt kan planläggas och förses med kommunalt VA, men att översiktsplanens riktlinjer bör tillämpas angående tidplanen för utbyggnaden. Ansökan bör därför avslås. Frågor om vägars standard, tillgång till kollektivtrafik och servicefunktioner bör även utredas i ett planarbete för hela området, inklusive den bebyggelse som ligger utanför detaljplanen.

### Bakgrund

Lillängens samfällighetsförening har inkommit med ansökan om planändring för gällande byggnadsplan 73 för Lillängen på Ingarö. Syftet med ansökan är att upphäva gällande bestämmelse om begränsad byggrätt som infördes 1988 i syfte att motverka permanentbebyggelse.

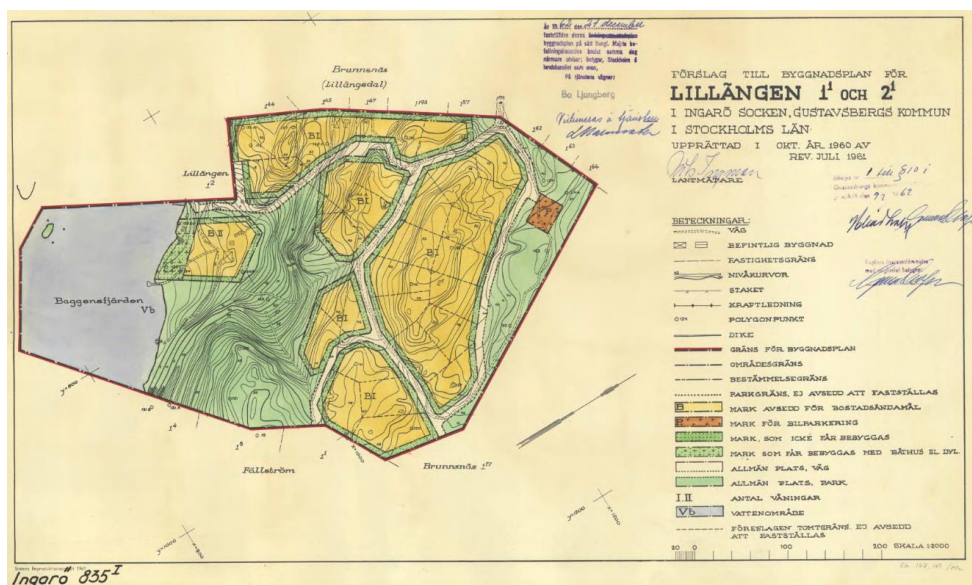
Diarienummer  
2016KS/0718



Figur 1. Lillängen, markerad med röd ring.

## Ärendebeskrivning

Lillängen är ett fritidshusområde som angränsar till Lillängsdal och ligger 4 km från Ingarövägen. Den ursprungliga byggnadsplanen antogs 1961 och omfattar 29 fastigheter. År 1988 fick området liksom ett flertal andra byggnadsplaner i Värmdö en tilläggsbestämmelse om nybyggnadsförbud med en begränsad byggrätt om 60 kvm huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnad. Syftet med tilläggsbestämmelsen var att motverka permanentbosättning för att motverka negativ påverkan på miljön med enskilda avlopp och påverkan på grundvattnet med risk för saltvatteninträngning. I övrigt hänvisades till problem med den låga vägstandarden och bristen på kommunal och kommersiell service.



Figur 2. Den ursprungliga byggnadsplanen antogs 1961 och omfattar 29 fastigheter. 1988 fick området liksom ett flertal byggnadsplaner i Värmdö en tilläggsbestämmelse om nybyggnadsförbud med en begränsad byggrätt om 60 kvm huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnad.

Diarienummer  
2016KS/0718

## 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. Tills vidare bedömer förvaltningen att översiktsplanens (ÖP) riktlinjer bör tillämpas i bedömningen av planläggning och utveckling av nya PFO-områden och att ansökan om att upphäva detaljplanen för Lillängen därför bör avslås. Om detaljplanen upphävs kommer bebyggelsestrycket att öka. Hela bebyggelseområdet bör planläggas i ett sammanhang och frågor om miljö, vägars standard och brist på service bör även utredas i ett planarbete. Lillängen ligger även i ett område med dålig tillgång till grundvatten och därmed risk för saltvatteninträngning.

### Ekonomiska konsekvenser

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser.

### Konsekvenser för miljön

Ökad bebyggelse och permanentboende i området påverkar grundvattnet med risk för saltvatteninträngning. Enskilda avlopp har inventerats av kommunen och många har bytt ut äldre avloppsanläggningar till moderna sådana. Om området i framtiden ansluts till kommunalt avlopp får det positiva konsekvenser för miljön.

### Konsekvenser för medborgarna

Ett beslut om avslag innebär att de boende får avvakta en framtida planläggning för större byggrätter och kommunalt VA. I ett vidare perspektiv får en sammanhållen planläggning positiva konsekvenser för medborgarna och där frågor om bättre vägar, GC-vägar, samhällsfunktioner och tillgång till kollektivtrafik kan lösas.

### Konsekvenser för barn

Ett beslut om avslag innebär att befintlig situationen med långa skolvägar och låg trafiksäkerhet inte kommer att förändras. På sikt bedöms området kunna planläggas med ordnade lekplatser, förskola i närområdet mm.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan	Bilaggs

## Sändlista för beslutsexpediering

Lillängens samfällighetsförening  
Ola Åstrandsson och Evy Hermansson

Camilla Broo  
Kommundirektör

Lars Öberg  
Sektorchef



VÄRMDÖ KOMMUN

2016 -12- 08

## Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter) Lillängen 29:1 - 29:30	Dnr
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter) Lillängsbergsvägen	
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn) Lillängsbergs Samfällighetsförening	
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens 2008	

## Den sökande

Företag Lillängsbergs Samfällighetsförening	Personnr/Organisationsnr [REDACTED]
Namn c/o Torbjörn Björk	Adress Lillängsbergsvägen 19
Postadress 134 61 Ingarö	E-post ola@astradsson.com
Telefon, dagtid: 0732499121	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid 0732499121
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

\* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

## Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Samlad bebyggelse med större byggrätter
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Gällande 60+40m2 BR föreslås ändras till större byggrätter anpassade för dagens krav på boende.
Övriga upplysningar Se bifogade handlingar
Bifogas <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

Datum 2016-12-06	Datum 2016-12-06
Namn-teckning 	Namn-teckning 
Namn-förtydligande Ola Åstradsson	Namn-förtydligande Evy Hermanson

## 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

## Ansökan om planändring Lillängen, Ingarö.

### Intro:

Med vägledning från planändringen i Stavsnäs 1:753 från 2013 så har Lillängsbergs Samfällighetsförening beslutat att ansöka om planändring för området Lillängen. Förutsättningarna för Lillängen är i hög grad jämförbara med förutsättningarna för Stavsnäs 1:753.



### Bakgrund:

Lillängen är ett fritidshusområde som angränsar till Lillängsdal och ligger 4 km från Ingarövägen. Den ursprungliga byggnadsplanen antogs 1961 och den idag gällande planen antogs 9/6 1988. För fastigheterna 29:2 - 29:30 gäller idag pb 73 som kortfattat tillåter en huvudbyggnad på 60 m<sup>2</sup> och en komplementbyggnad på 40 m<sup>2</sup>. Lillängen består av 29 st fastigheter. Fastigheterna Lillängen 29:8 och 29:13 är undantagna och tillåts byggnader på 150m<sup>2</sup>. Minsta tomtstorlek är 2000 m<sup>2</sup> med undantag för strandfastigheten 29:30 där minsta tomtstorlek är 5000 m<sup>2</sup>. Av de 29 tomterna så är 28 bebyggda. 12 fastigheter används idag som permanent bostad. Se bilaga 1.



### **Planändring:**

Med anledning av de begränsade byggrätterna och den ökande inflyttningen som sker så har fastighetsägarna beslutat genom omröstning att ansöka om en planändring för att kunna få större byggrätter.

Syftet med planändringen är att få utöka byggrätten som motsvarar dagens krav för en permanentbostad.

Allmänna intressen som gäller naturområden eller strandskydd berörs inte eftersom planändringen inte ändrar förutsättningarna utanför bostadsfastigheternas gränser från idag gällande detaljplan.

### **Infrastruktur**

#### **Tillgänglighet:**

Lillängen försörjs genom Lillängsdalsvägen som ansluter till Ingarövägen. Den 4 km långa vägen sköts av Västra Ingarö Vägförening. Vägen är asfalterad och underhålls såväl sommar som vintertid. Ny beläggning lades 2015. Där Lillängsdalsvägen slutar tar Lillängsbergsvägen vid. Lillängsbergsvägen är Lillängens egen väg som underhålls av Lillängsbergs Vägförening. Vagnätet består av ca 1 km grusad väg som underhålls såväl sommar som vintertid.

#### **Skolskjuts:**

Många barnfamiljer är boende längs med Lillängsdalsvägens sträckning, på kommunens bekostnad finns en skolbuss med en avgång varje vardagsmorgon och med tre avgångar tillbaka varje vardagseftermiddag.

#### **El nät**

Efter många år med eftersatt underhåll av ledningsgator på västra Ingarö med otaligt antal strömavbrott som följd så har kraftledningsleverantören uppgraderat nätverket med nya nergrävda kablar och nya transformatorstationer. Alla abonnenter i Lillängen har numera en säker elleverans av samma standard som förväntas i ett område för permanentboende.

#### **Fiber**

Telia byggde under 2016 ut sitt nätverk av fiber som blev tillgängligt för samtliga fastighetsägare i Lillängen.

**Avlopp:**

Samtliga fastigheter inspekterades ca 2004 av kommunen i samband med en större inventering av befintliga avlopp. Samtliga avlopp som inte levde upp till gällande standard fick föreläggande och har uppgraderats. Flera fastigheter har på senare tid bytt ut äldre avloppsanläggningar till de moderna nu tillåtna mini reningsverken.

**Vatten:**

I en utvärdering från 2015 av grundvattentillgången i Värmdö utförd av Svensk Ekologikonsult AB så klassas Lillängen som riskområde för saltvatteninträngning. Vi har varit i kontakt med Fil dr Göran Samuelsson som är en av författarna bakom utvärderingen. Samuelsson är mycket tydlig på att utvärderingen är teoretiskt genomförd och stora lokala variationer kan förekomma. Lillängen är ett område som kan undantas från riskbedömningen, det finns inte ett enda fall på 50 år av torrlagd brunn eller att saltvatteninträngning skulle ha förekommit på någon av fastigheterna inom Lillängen. De facto så står grundvattnet mycket högt tack vare ett naturligt vattendrag som går igenom Lillängsdal/Lillängen. Om vattenfrågan blir avgörande i kommunens beslut om att bifalla eller avslå ansökan så är föreningen beredd att genomföra en utvärdering baserad på fältmätningar av grundvatten tillgången lokalt i Lillängen. Vi har varit i kontakt med konsultföretaget Sweco som kan genomföra utvärderingen på vårt uppdrag.

De flesta fastigheter har egna brunnar, fastigheterna 29:7 - 29:10 samt 29:26 och 29:27 har en gemensamhetsanläggning.

**Konsekvensanalys.**

Lillängen är ett klassiskt fritidshusområde där en majoritet av fastigheterna har varit familjeägda i generationer. På senare år har permanentboende blivit allt vanligare. Syftet med gällande planbestämmelser och byggrätt om 60m<sup>2</sup>+40m<sup>2</sup> är att motverka permanentboende men med den bostadsbrist som råder så är åtgärden tandlös och fungerar inte i verkligheten. Vid de enstaka tillfällen då en fastighet säljs så är det oftast permanentboende som flyttar in. 28 av 29 fastigheter är bebyggda och 12 fastigheter är idag permanentbostäder, de resterande 16 bebyggda fastigheterna används flitigt under hela året. Då många fastigheter har gått i generationer så är det stora familjer som kommer ut till Lillängen på sommaren, att bo 2-3 familjer med barn och barnbarn på samma fastighet i friggebodar, gästrum och gästhus under sommarmånaderna tillhör traditionen. Samma tradition finns inte hos de nyinflyttade till området.

**Vattenbudget.**

Enligt Svensk Ekologikonsult AB så är vattentillgången som lägst under sommarmånaderna, det är också under sommarmånaderna som Lillängen belastas som hårdast, framförallt är det fastigheterna med fritidsboende som ökar sitt vattenuttag då många personer vistas i området på sina semestrar och sommarlov. Svensk Ekologikonsults utvärdering är baserad på att alla de personer som är skrivna på fastigheten vistas där 365 dagar/år och motsvarande för fritidsboende är att 2,5 personer vistas på fastigheten under 60 dagar/år. Om man tar den modellen kan man konstatera att under sommarmånaderna vistas

40 personer i fastigheterna med fritidsboende, samt 29 personerna som är mantalsskrivna i året-runt fastigheterna. Dessa 69 personer belastar områdets vattenbudget under 60 dagar på sommaren då grundvattennivån är som lägst utan att det påverkar tillgång och kvalitet. Lillängen är som något av en turistort på sommaren och antalet boende är troligtvis högre än 2,5 personer per fastighet som använts som tal i undersökningen. Om samtliga fastigheter i Lillängen skulle bli permanentboende så skulle det inte påverka områdets totala vattenbudget.

#### **Summering.**

Lillängen som område kommer att lida om inget sker de närmaste 15-20 åren med pb 73. Inflyttningen av permanentboende påverkas inte av  $60\text{m}^2+40\text{m}^2$  regeln och invånarna kämpar idag med att få till en dräglig tillvaro i de små husen. Lillängen riskerar att hamna på efterkälken med icke planlagda områden i den direkta närmiljön. Det är endast små förändringar i byggplanen som skulle göra livet så mycket enklare och den injektion som Lillängen behöver för att hänga med utvecklingen.

Invånarna i Lillängen föreslår gemensamt att byggrätterna ökas till en yta som vi kommer fram till under processen. Samtidigt är vi alla måna om att den karaktär och prägel som finns i området ska bibehållas och därför bör t.ex. inte hus med mer än ett våningsplan tillåtas. Det finns inte heller någon önskan om att minska mini arean för enskild tomt vilket inte möjliggör styckningar av befintliga tomter.

Belastningen på miljön i Lillängen torde inte förändras om man jämför dagens belastning under sommarhalvåret till när det blir fler bofasta i området. Inflyttningen av bofasta påverkas inte av gällande byggplan, den enda faktorn som bromsar processen är tillgången på fastigheter till salu.

Det kommer bara medföra positiva konsekvenser för Lillängen om en försiktig planändring kan genomföras, det är något som kommer att gynna alla.

Med vänliga hälsningar

Lillängsbergs samfällighetsförening



Evy Hermansson  
Ledamot

Ola Åstradsson  
Ledamot





## FÖRKLARINGAR

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Plangräns
  - - - - - Egenskapsgräns
  - Tomtgräns

### PLANBESTÄMMELSER

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmän plats väg
- Allmän plats park
- Vattenområde
- Mark avsedd för bostadsändamål (fn delårsboende)
- Mark avsedd för bostadsändamål (fn året runtboende)
- Mark avsedd för bostadsändamål (fn byggnad under uppförande)
- Mark som inte får bebyggas
- Mark som bebyggas med båthus el dyligt
- Befintliga byggnader
- Befintlig gemensamhetsanläggning vatten
- Teknisk anläggning för transformatorstation



Skala 1:1000 A1 (1:2000 A3)



### Lillängen 29:1 - 29:30

Lillängsbergs Samfällighetsförening och Vägörening

Bilaga 1 till ansökan om mindre planändring

Skala 1:1000

2016-12-06