



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

135 81 Tyresö

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2012-01-27

Dnr...2011KSNO402

Förslag till ändring av detaljplanebestämmelser för Bergholmsområdet, Tyresö kommun

Ett förslag till ändring av planbestämmelser inom Bergholmsområdet i Östra Tyresö är för närvarande föremål för samråd. Planförslaget har överlämnats till Länsstyrelsen för synpunkter.

Förslaget omfattar ca 107 befintliga fastigheter i Bergholmsområdet. Planändringen möjliggör utökad bygg rätt under förutsättning att en godkänd avloppslösning finns för den aktuella fastigheten.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Om förslaget till ändring av detaljplanebestämmelser antas kan Länsstyrelsen komma att pröva antagandebeslutet med stöd av 11 kap. 10 § andra stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, främst på grund av bristande tillgång på grundvatten. Detta medför att förslaget till ändring av detaljplanebestämmelser kan komma att upphävas, om förslaget antas i föreliggande form.

Vidare kan ifrågasättas om planförslaget är skäligt utformat mot bakgrund av att den föreslagna avloppslösningen endast är tänkt att användas under en begränsad tid, vilket kan komma att medföra merkostnader för enskilda fastighetsägare.

Förutsättningar

Av 5 kap. 14 § PBL följer att under samrådet ska Länsstyrelsen bl.a. särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och verka för att en bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för bl.a. översvämning.

Av 2 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, följer att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa, möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga vattenföroreningar. Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av goda hygienförhållanden.



Av 11 kap. 10 § PBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas innebära bl.a. att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Av 6 § lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, VAL, följer att kommunen, om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, dels ska bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten behöver ordnas, dels ska se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän VA-anläggning. Av 51 § VAL följer att Länsstyrelsen utövar tillsynen över att kommunen fullgör skyldigheten enligt 6 § samt att Länsstyrelsen får förelägga kommunen att fullgöra skyldigheten. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Till grund för planändringen ligger rapporten *Hantering av BDT-vatten i Östra Tyresö* (Sweco, 2011-08-15). Enligt rapporten bedöms att det på en översiktlig nivå bör vara möjligt att hantera BDT-vatten med lokala lösningar i Östra Tyresö. Rapporten anger även att infiltration generellt sett inte är en lämplig lösning inom Bergholmsområdet. Istället förordas i detta område tvåkammarbrunn med tät markbädd eller kompaktfiler. Vid platsbesök hittades inget väl utformat dikes-system. Rapporten anger att möjlighet till utsläpp bör undersökas vidare. Som fortsatt arbete föreslås en utredning på fastighetsnivå.

Även rapporten *VA-förutsättningar Östra Tyresö* (WSP, 2011-09-22) ligger till grund för planändringen. Av denna rapport framgår att det i Bergholmsområdet finns risk för negativ vattenbalans, dvs. att det vid torrår finns risk för att förbrukningen överstiger kapaciteten och att det därigenom finns risk för att vattenbrist uppstår.

VA-situationen i Östra Tyresö är otillfredsställande. Kalvfjärden har problem med övergödning och har måttlig ekologisk status. Enligt gällande miljökvalitetsnormer (MKN) ska Kalvfjärden ha god ekologisk status senast år 2021. För detta krävs bl.a. att mängden näringsämnen som tillförs fjärden begränsas.

Av 2 kap. 10 § PBL följer att vid planläggning samt i andra ärenden enligt lagen ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken och anslutande föreskrifter följas. Enligt 4 kap. förordning (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön finns ett generellt krav som innebär att en vattenförekomst tillstånd inte får försämrats.

Grund för överprövning enligt 11 kap. PBL

PBL förutsätter att ny eller utökad bebyggelse endast ska tillåtas i de fall som det finns möjlighet att tillgodose behovet av vattenförsörjning och avlopp. Tillgången på färskvatten av tillräcklig kvalitet och mängd utgör en grundläggande förutsättning för att möjliggöra goda hygienförhållanden. Vattenbrist medför att en bebyggelse kan antas bli olämplig med hänsyn till människors hälsa. Det ankommer på Länsstyrelsen att bevaka att så inte blir fallet.



Förslaget till planändring avser att ge en utökad byggrätt under förutsättning att en godkänd avloppslösning finns för fastigheten. Om planförslaget genomförs kan det antas att WC-avlopp kommer att hanteras med slutna tankar samt att BDT-vatten kommer att omhändertas lokalt i Bergholmsområdet. På sikt avser kommunen att låta bygga ut kommunalt VA i området. Enligt upprättad tidplan kommer kommunalt VA att finnas i området först år 2024.

Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att planera för utökad bebyggelse med enskilda dricksvattentäkter i form av främst borrade brunnar i ett område där det kan befaras att vattenbrist uppstår. Kraven i 2 kap. 5-6 §§ PBL kan därmed inte anses vara uppfyllda. Till följd av befarad vattenbrist befarar Länsstyrelsen att bebyggelsen kan antas bli olämplig på så sätt som avses i 11 kap. 10 § andra stycket 5 PBL. Länsstyrelsen kan därmed komma att upphäva kommunens beslut att anta planen om planen antas i föreliggande skick. Länsstyrelsen avråder från vidare planering med den föreslagna VA-lösningen som grund.

Råd om tillämpningen av PBL

VA

Länsstyrelsen anser att den avloppslösning som väljs för området behöver vara långsiktigt hållbar. Enligt Länsstyrelsens uppfattning framstår det som olämpligt att planera för utökad bebyggelse med en VA-lösning som inte kan anses vara långsiktigt hållbar, även om planeringen endast avser att omfatta en övergångsperiod.

Kommunen har redovisat att den långsiktigt hållbara vatten- och avloppslösningen för området utgörs av ett kommunalt verksamhetsområde. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Länsstyrelsen anser att VA-förhållandena på inre Brevikshalvön samt inom Solberga-, Bergholms- och Rakstaområdet är av sådant slag att kommunen snarast bör låta inrätta kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp inom områdena, både med hänsyn till skyddet för människors hälsa och till miljön.

Även om kommunalt verksamhetsområde inrättas så kan kommunen enligt 17 § VAL under vissa omständigheter vänta med att utföra de anläggnings- eller utbyggnadsarbeten som är nödvändiga för att fastighetsägaren ska kunna använda VA-anläggningen. Förutsättningar för ett sådant förfarande regleras av VAL och tvister i denna fråga hanteras av Statens VA-nämnd.

Av 4 kap. 36 § PBL följer att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. En enskild avloppsanläggning utgör ofta en omfattande investering för fastighetsägaren. I detta fall ska den enskilda avloppsanläggningen endast vara i bruk under en begränsad tid innan området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Ett genomförande av planförslaget kan därigenom medföra betydande merkostnader för den enskilde fastighetsägaren. Utifrån detta perspektiv kan det ifrågasättas om planförslaget är skäligt utformat på så sätt som



avses i PBL. Länsstyrelsen förordar att planen istället utformas så att den utgår från att kommunalt vatten och avlopp ska anordnas omgående i området.

Om planen ändras och nya avloppsanläggningar kommer till stånd i området kan kommunen bli ersättningsskyldig för de avloppsanläggningar som blir onyttiga i samband med att kommunalt VA byggs ut i området. Länsstyrelsen avråder också av detta skäl från vidare detaljplaneläggning som förutsätter enskilda avloppsanläggningar.

Miljö kvalitetsnormer

Genom den utökade byggrätten kan antalet som bosätter sig permanent i området antas öka. Ett ökat antal fastboende medför ökade mängder avlopp i förhållande till den nuvarande situationen. Om inte avloppsvattnet omhändertas på ett hållbart sätt kan tillförseln av näringsämnen till Kalvfjärden antas öka. Kommunen behöver därför visa att den föreslagna VA-lösningen uppfyller kravet på att vattenförekomstens tillstånd inte får försämrats, även om det kan antas att tillskottet av näringsämnen till Kalvfjärden från det nu aktuella planområdet sannolikt är begränsat.

Gällande planbestämmelser

För området gäller en byggnadsplan som ursprungligen fastställdes 1951-12-12. Planbestämmelserna ändrades genom beslut som fastställdes av Länsstyrelsen 1985-02-21. Beslutet överklagades, men Länsstyrelsens beslut fastställdes genom regeringsbeslut 1986-06-05. Uppgiften att Bergholmsområdet omfattas av bestämmelser fastställda 1991-08-15 stämmer enligt Länsstyrelsens uppfattning inte. Planhandlingarna behöver ses över i detta avseende.

Översvämning

Mot bakgrund av pågående klimatförändringar kan havsytans nivå förväntas stiga i framtiden. Länsstyrelsen anser att den angivna nivån i p. 10 i detta avseende är för lågt satt. Länsstyrelsen förordar att nivån ändras så att den ansluter till rekommendationen i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, dvs. lägst +1,9-2,5 m (se RUFS 2010 s. 82). Bestämmelsen bör formuleras så att den ges innebörden att bebyggelsen ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till denna nivå. Avsikten med bestämmelsen är att varken byggnadskonstruktionen eller den verksamhet som bedrivs (t.ex. boende) ska påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning som medför att havet stiger till angiven nivå. Bestämmelsen medför att endast vissa byggnadsmaterial och konstruktioner kan komma i fråga. Bestämmelsen påverkar även möjligheten att anordna ventilationsöppningar, fönster och dörrar under denna nivå.



I handläggningen av detta ärende har deltagit plandirektör Inger Holmqvist, beslutande, miljöhandläggare Majlis Bergqvist, miljöhandläggare Riitta Lindström och arkitekt Johan Hjalmarson, föredragande.

Inger Holmqvist

Johan Hjalmarsson

Kopia:

PL: IH, JH; Ms: MB, RL; akt+ pärm