



Handläggare
Paula Rönnbäck
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/105

Ansökan om planbesked för ändring av detaljplan Dp 185, Hemmesta 11:18 m.fl.

Förslag till beslut

1. Positivt planbesked för ändring av detaljplan för Hemmesta 11:18, m.fl., Dp 185 med stöd av 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) lämnas.
2. Avgiften för planbesked är 8 900 kr enligt plantaxa för 2015. Faktura på avgiften skickas separat.
3. Aktuell planändring bedöms bli antagen 4:e kvartalet 2016.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Kommunens VA-avdelning har inkommit med ansökan om planbesked för mindre ändring av del av detaljplan för Hemmesta 11:18 m.fl., K2 (Dp 185). Syftet med planändringen är att möjliggöra mark tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-område) inom planen för kommunala va-ledningar. Ansökan följer Svea hovrätts dom och VA-nämndens bedömning.

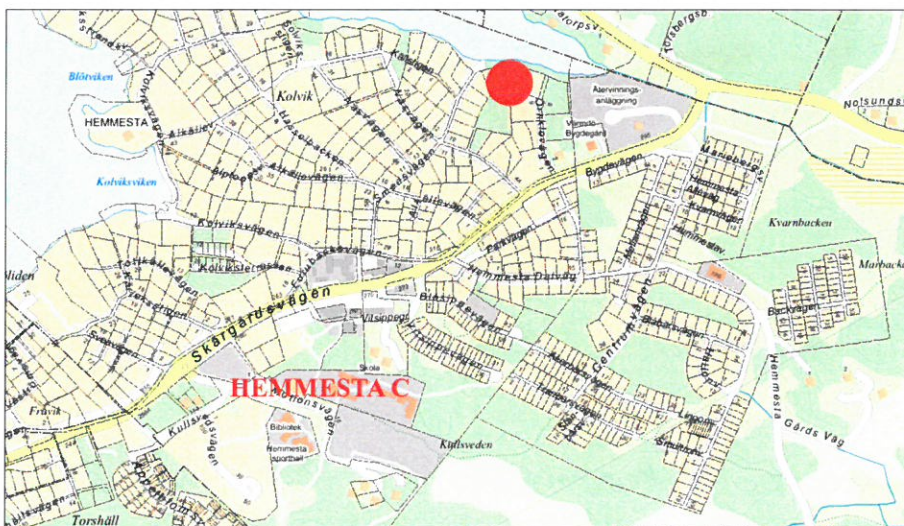


Fig. 1, översikt röd punkt område för aktuell planändring

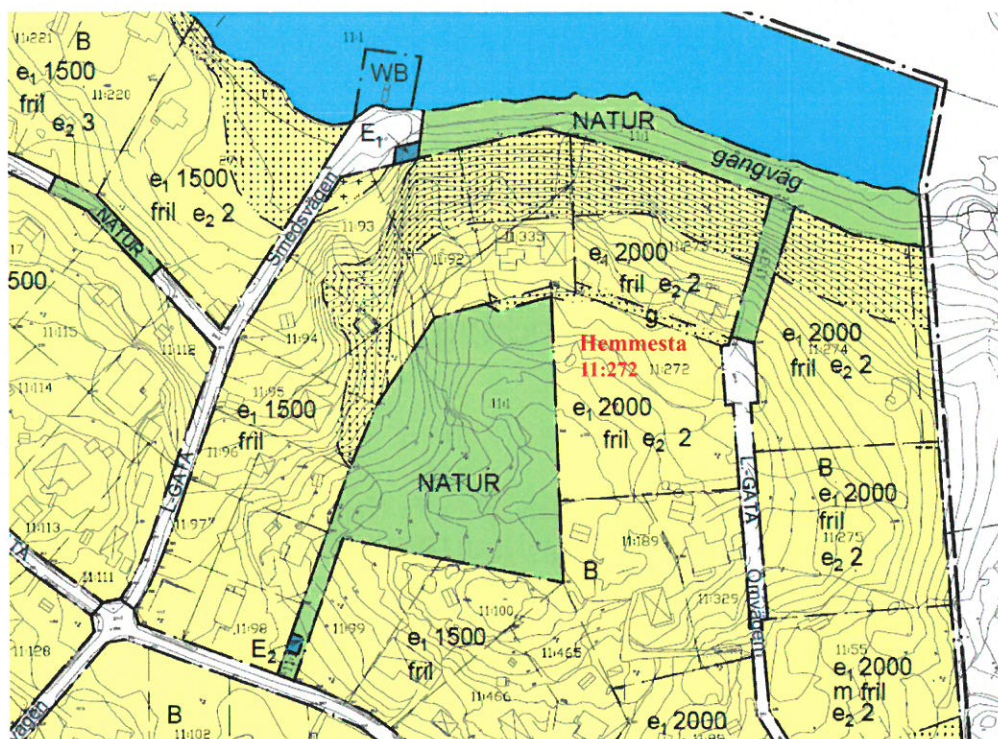


Fig. 2, utdrag ur gällande detaljplan D185

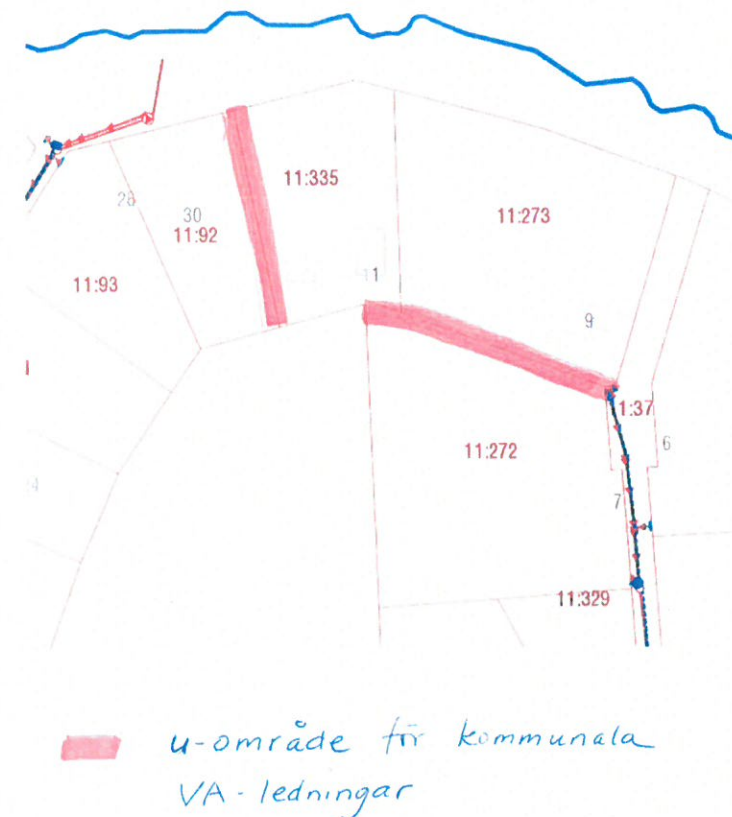


Fig 3, karta ansökningshandling

Bakgrund

Gällande detaljplan Dp 185, Hemmesta 11:18 m.fl. vann laga kraft 2 december 2010 och har en genomförandetid t.o.m. 2 december 2025. I planbeskrivningen tillhörande detaljplanen Dp 185 anges att förbindelsepunkt för vatten och avlopp förläggs i allmän plats, huvudsakligen i lokalgata. Servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för enskilda ledningar kan därmed behöva bildas på kvartersmark.

Efter att planen hade vunnit laga kraft, i samband med upprättande av förbindelsepunkt, överklagade ägare till fastigheterna Hemmesta 11:92 och Hemmesta 11:335 till Va-nämnden de föreslagna förbindelsepunkternas lägen. Ärendet har prövats i Va-nämnden och efter överklagande av kommunen även i Svea hovrätt. Både Svea hovrätt och VA-nämnden beslutade till fastighetsägarnas fördel med hänvisning att de föreslagna förbindelsepunkternas läge inte uppfyller närhetskravet enligt 12 § i lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Ärendebeskrivning

I samband med framtagande av detaljplanen planerades en gemensam förbindelsepunkt för båda fastigheterna vid vändplanen vid Örnklovägen i första hand. Utrymme för en gemensamhetsanläggning eller servitut för väg och ledningar finns i detaljplanen (g-område) med syfte att fastighetsägarna med stöd av planen kan bilda en gemensamhetsanläggning eller servitutslösning för att kunna anlägga ledningar vidare till sina fastigheter (fig 2). I andra hand anvisades förbindelsepunkt för fastigheten Hemmesta 11:92 på fastighetens norra del, vid Smedsvägen.

Förbindelsepunkten för Hemmesta 11:335 är inte förlagd vid tomtgränsen utan vid en vändplan på Örnklovägen, ca 65 meter från fastighetsgränsen. Förbindelsepunkten för Hemmesta 11:92 är förlagd vid tomtgräns men nedanför ett mycket brant parti av tomten. Enligt bedömning av Va-nämnden medför förbindelsepunkternas läge fördyring av anläggningskostnaderna för fastighetsägare.

Eftersom allmänna va-ledningar omfattas av ledningsrättslagen anger Svea Hovrätt att något hinder inte finns att man med stöd av ledningsrättslagen skulle kunna placera en förbindelsepunkt där fastigheten Hemmesta gränsar mot mark som är tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g-område). Hovrätten menar att det inte heller finns några andra detaljplanemässiga eller fastighetsrättsliga hinder mot en sådan placering.

Trots bedömning av Svea Hovrätt vidhåller Lantmäteriet att anläggande av allmänna ledningar inom g-området strider mot detaljplanen. Anläggande av en allmän VA-anläggning i det för gemensamhetsanläggning reserverade området är inte sig möjligt eller lämpligt.

Bedömning

Syftet med planändringen är att möjliggöra ett u-område inom planen för kommunala VA-ledningar. Ansökan följer Svea hovrätts dom och VA-nämndens bedömning i ärendet.

Planbesked för ändring av detaljplan Dp 185 föreslås därför lämnas.

Ekonomiska konsekvenser

Tillkommande kostnader för planarbete, intrångsersättning och VA-utbyggnad finansieras av VA.

Konsekvenser för miljön

En kommunal VA-utbyggnad bedöms ge positiva konsekvenser ur miljösynpunkt.

Konsekvenser för medborgarna

Fler fastigheter får tillgång till kommunalt VA vilket bedöms positivt för medborgarna.

Konsekvenser för barn

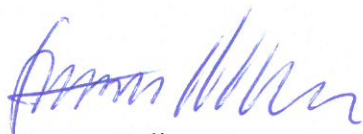
Förslaget medför inga särskilda konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

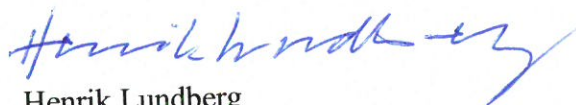
Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Ansökan om planbesked	Biläggs
2	Hovrätts dom	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Sökande



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



BILAGA 1

15KS/105

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)
Hemmesta 11:272
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)
Örnklovägen 7
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)
Bertil och Gunilla Lundin
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens

Den sökande

Företag	Organisationsnummer/ personnummer *
Värmdö kommun	212000-0035
Namn	Adress
VA- och renhållningsenheten	
Postadress	E-postadress
134 81 Gustavsberg	gunilla.lundstrom@varmdo.se
Telefon, dagtid:	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
08-570 470 00	Gunilla Lundström 08-570 483 39
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
Planändring för att kunna förse fastigheterna Hemmesta 11:92 och 11:335 med fpkt för VA-anslutning vid fastighetsgräns söder om fastigheterna.
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
Utbyggnad av VA ledningar inom kvartersmark i detaljplan Hemmesta 11:18 m fl K2 .
Övriga upplysningar
Enligt domslut ska fpkt upprättas men ledningsrätt går inte att få i kvartersmark. U-område behöver därför läggas in som bestämmelse i detaljplanen mellan fastigheterna.
Bifogas
☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning
☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning
☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

Datum	Datum
2015-01-20	
Namnsteckning	Namnsteckning
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Majken Elfström	

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

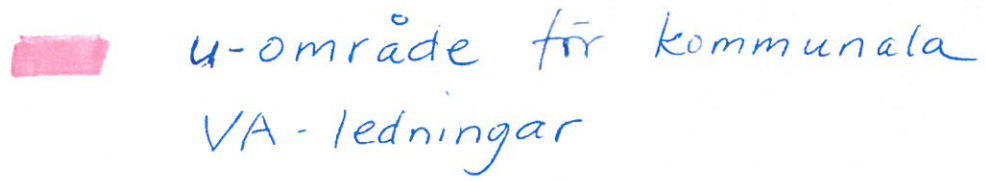
Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa, se baksidan av blanketten. Faktura sänds separat. Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till: Värmdö kommun, Samhällsbyggnadskontoret, 134 81 Gustavsberg

Postadress: Värmdö kommun, Samhällsbyggnadskontoret, 134 81 Gustavsberg • E-post varmdo.samhallsbygg@varmdo.se
Besöksadress: Skogsbovägen 9-11, Gustavsberg • Telefon vxl: 08-570 470 00 • Hemsida: varmdo.se



u-område för kommunala
VA-ledningar



u-område för kommunala
VA-ledningar



SVEA HOVRÄTT
Avd. 6
Rotel 060107

DOM
2013-06-13
Stockholm

Mål nr
M 10279-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Statens va-nämnds beslut 2013-10-17, BVa 74, i mål nr Va 257-10, se bilaga A

KLAGANDE

Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

Ombud: Advokaten Fredrik Mörtberg
Advokatfirman Abersten HB
Prästgatan 24
831 31 Östersund

MOTPARTER

1. Elisabet Rennerstedt
Drottninggatan 86
111 36 Stockholm

2. Kristina Rennerstedt
Kungsholmstorg 14
112 21 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokaten Ulf Skorup
Advokatfirman Åberg & Co AB
Box 16295
103 25 Stockholm

SAKEN

Förbindelsepunkts läge

13SPN/0041

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten avslår överklagandet.
2. Värmdö kommun ska ersätta Elisabet Rennerstedt och Kristina Rennerstedt för deras rättegångskostnader i hovrätten med 100 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1149655

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Värmdö kommun har yrkat att hovrätten, med upphävande av Statens va-nämnds (Va-nämndens) beslut, ska lämna Elisabet Rennerstedts och Kristina Rennerstedts yrkanden utan bifall.

Elisabet Rennerstedt och Kristina Rennerstedt har bestritt ändring och yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten med 156 250 kr avseende ombudsarvode.

UTVECKLING AV TALAN I HOVRÄTTEN

Parterna har i huvudsak hänvisat till vad som tidigare har anförts i Va-nämnden.

Värmdö kommun har sammanfattningsvis anfört att Va-nämndens beslut är felaktigt i följande avseenden.

Inrättandet av allmän va-anläggning i det enligt detaljplanen avsatta "g-området" strider mot detaljplanen och är inte förenligt med planens syfte. Detaljplanens syfte är inte att möjliggöra ny bebyggelse inom planområdet för permanentbostäder och, för att uppnå detta, låta bygga ut en allmän va-anläggning. Syftet med planbestämmelsen om ett s.k. g-område är att bestämma principen för inrättandet av en gemensamhetsanläggning genom att dels reglera marken som kvartersmark, dels avsätta det för gemensamhetsanläggning för väg och va-ledningar. Frågor om gemensamhetsanläggningar har tagits upp i genomförandebeskrivningen och syftet med g-området är klart angivet i detaljplaneärendet. Lagakraftvunnen detaljplan är bindande för var och en. Kommunen vidhåller att Hemmesta 11:335 är att anse som en s.k. oäkta skafthomt. För fastigheten finns genom servitutet för väg och med stöd av detaljplanen en rätt till ledningsdragning fram till den anvisade förbindelsepunkten.

Anläggande av en allmän va-anläggning i det för gemensamhetsanläggning reserverade området är inte vare sig möjligt eller lämpligt. Av 2 § tredje stycket ledningsrättslagen följer att lagen inte gäller om utrymme för ledning kan upplåtas med

stöd av anläggningslagen. I målet är klarlagt att det aktuella utrymmet kan upplåtas för va-ledning med stöd av anläggningslagen. Kommunen har från Lantmäteriet erhållit muntligt besked om att ledningsrätt för allmän va-anläggning inte kan påräknas i g-området.

Det är visat att kostnadsskillnaderna och fastigheternas särförhållanden är sådana att avsteg från den taxereglerade avgiften både får och ska göras. Som framgår av den till Va-nämndens beslut bifogade kostnadssammanställningen uppgår kostnaden för upprättande av förbindelsepunkter för bägge fastigheterna - med iakttagande av vattentjänstlagens närhetskrav - vid Smedsvägen till drygt 200 000 kr medan upprättandet av förbindelsepunkt vid det av Va-nämnden förordade läget för förbindelsepunkter vid Örnvägen kostnadsberäknats till 437 500 kr, dvs 100 % högre kostnad. Redan denna kostnadsskillnad är avsevärd. Därtill kommer att kostnadsjämförelsen måste ske med utgångspunkt i att va-huvudmannen anlägger den allmänna va-anläggningen med motsvarande utförande, på konventionellt sätt, varvid jämförelsekostnaden således är 937 500 kr, dvs. till drygt 400 % högre kostnad. Det saknas belägg för att det inom överskådlig framtid kan bli aktuellt att ansluta fler fastigheter till den aktuella ledningssträckan. Det bestrids att fyra nya fastigheter kan tillkomma genom avstyckning. Detaljplanen medger högst en till två avstyckningar. Att detaljplanen möjliggör avstyckningar från fastigheter som redan betjänas av den allmänna va-anläggningen utgör inte tillräckligt skäl för Va-nämndens slutsats att ledningsdragning fram till de nu berörda fastigheterna på Örnvägen skulle bli till nytta för ytterligare fastigheter.

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark enligt detaljplanen och utgör inget hinder för ägaren till Hemmesta 11:92 att kunna ta anvisad förbindelsepunkt i anspråk.

Förbindelsepunkten för Hemmesta 11:92 uppfyller närhetskravet. Det har inte påvisats något hinder för fastighetsägaren att ta den förbindelsepunkten i anspråk. Förhållandet förändras inte av att det, för fastighetsägarens del, vore lämpligare med en anslutning av bägge fastigheterna till Örnvägen. Närhetskravet är av stor betydelse främst för att brukningsberättigade fastigheter ska få möjlighet att nyttja den allmänna va-anläggningen genom att anläggningen, som huvudprincip, dras fram till

fastighetsgränsen. Kommunen gör en ändamålsenlig anläggning för hela området och inte för en enskild fastighet. Ledningarna dras oftast i allmän platsmark och vissa fastighetsägare får kortare ledningsdragningar inom fastigheten och andra får längre. Närhetskrevet kan således uppfyllas trots att fastighetsägarnas inbördes kostnader för va-installationen/servisdragningen inom de egna fastigheterna kan variera på ett sätt som fastighetsägarna upplever som både orimligt och orättvist. Även hittillsvarande praxis talar med tydlighet för att sådana kostnadsskillnader inte kommer i konflikt med va-lagens avgiftsfördelningsprinciper. Hade syftet varit att fastighetsägarna sinsemellan ska ha rimliga och rättvisa kostnader för servisdragningen inom fastigheten hade lagen måst utformas på ett annat sätt. Va-nämndens bedömning synes även bygga på en sammanblandning av principerna om avgiftsfördelning respektive kostnadsskillnader. Det bestrids att eventuella kostnadsskillnader för fastighetens installation påverkar frågan om närhetskrevet är uppfyllt men medger att kostnadsskillnader i undantagssituationer möjligen kan påverka skäligheten i den taxeenligt påförda anläggningsavgiften. Avgiftsfördelningen får behandlas enligt sina principer medan kravet på förbindelsepunktens förläggning följer närhetsprincipen.

Elisabet Rennerstedt och Kristina Rennerstedt har, utöver vad som tidigare anförts, tillagt bl.a. följande. Den nya lagen om allmänna vattentjänster har kringgärdats av en särskild plikt att samråda med fastighetsägarna om förbindelsepunktens läge. I det här fallet har kommunen som den starkaste parten valt att förlägga förbindelsepunkterna på två helt olika håll.

Det finns inga plan- eller fastighetsmässiga hinder mot utbyggnad av ledningar på det sätt som de fordrat. Det som anfördes av Va-nämnden i Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 mars 2013 i mål nr M 9818-12 är riktigt. Av samhällsbyggnadskontorets utställningsutlåtande från mars 2009 rörande detaljplanen framgår att bildandet av gemensamhetsanläggning rörde gemensam tillfart. Frågan om va-servisledningar omnämns men enbart som en tänkbar lösning av frågan och utan anknytning till detaljplanen. Som Va-nämnden konstaterat kan Hemmesta 11:335 inte anses vara en skafftomt. Vidare saknar frågan om ledningsrätt relevans.

Ledningsdragningen för Hemmesta 11:335 till anvisad förbindelsepunkt är 65 m fram till fastighetsgränsen. Kostnaden beräknas obestritt till mellan 5 000 kr och 10 000 kr per meter. Kostnaden för en hållbar ledningsdragning från förbindelsepunkten till tomten på Hemmesta 11:92 beräknas till 1 700 000 kr. Byggrätten för denna fastighet blir därmed närmast illusorisk, liksom fastighetens värde. Som de båda fastigheterna är belägna kan förbindelsepunkten enkelt lösas i ett sammanhang, något som kommunen inledningsvis fann vara en lämplig lösning. Kommunens sätt att förlägga förbindelsepunkterna innebär en merkostnad om 2 000 000 kr till 2 300 000 kr för dem vartill kommer sedvanliga kostnader för va-arbeten inom respektive fastighet. Redan en jämförelse med anläggningsavgiften på cirka 200 000 kr för Hemmesta 11:335 och cirka 138 000 kr för Hemmesta 11:92 visar på de orimliga proportionerna mellan anläggningsavgift och deras kostnader. Detaljplanen medger avstyckning och några av deras grannar har uttryckt intresse av att avstycka. Det är därmed högst sannolikt att ytterligare fastigheter bildas vilket inbringar ytterligare va-intäkter för kommunen.

De bestrider att strandskyddet är upphävt. Marken är punktprickad och fastigheten ligger nära Hemmesträsket som är ett enligt 3 kap. 3 § miljöbalken särskilt utpekat känsligt område som ska skyddas så långt möjligt. Kommunen vill behålla marken orörd och en ledningsdragning riskerar att skada det rika djurlivet.

Det är en skyldighet för va-huvudmannen att förse fastigheten med vattentjänster genom ledningar till en förbindelsepunkt som är belägen så att det blir möjligt för fastighetsägaren att ta tjänsten i anspråk. Det måste anses ostridigt mellan parterna att förbindelsepunkten lämpligast förläggs i den del av området där fastigheten vetter mot Örnvägen. Att förlägga förbindelsepunkten nedanför ett brant skogbevuxet parti skulle för Hemmesta 11:92 innebära en kostnad på 1 700 000 kr för fastighetsägaren, vilket i praktiken gör det omöjligt för denne att ta vattentjänsten i anspråk. De hänvisar till Va-nämndens domskäl som gäller både Hemmesta 11:335 och Hemmesta 11:92.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Hovrätten har hållit huvudförhandling i målet.

Parterna har åberopat samma skriftliga bevisning i hovrätten som hos Va-nämnden. Härutöver har Elisabet Rennerstedt och Kristina Rennerstedt åberopat sidan 3 i planbeskrivningen till detaljplan för Hemmesta 11:18 m.fl. K2, dnr 05KS/0831-301 till stöd för att strandskyddet inte är upphävt för Hemmesta 11:92.

När det gäller frågan om möjligheterna för kommunen att inrätta en allmän va-anläggning inom det aktuella g-området konstaterar hovrätten att av 2 § första stycket 3 a ledningsrättslagen (1973:1144) framgår att lagen omfattar vatten- och avloppsledningar som ingår i en allmän va-anläggning. Undantaget i bestämmelsens tredje stycke är inte tillämpligt när det är fråga om en sådan allmän va-anläggning. Något hinder mot att man med stöd av ledningsrättslagen skulle kunna placera en förbindelsepunkt där fastigheten Hemmesta 11:335 gränsar mot g-området finns därför inte. Det finns inte heller några andra detaljplanemässiga eller fastighetsrättsliga hinder mot en sådan placering.

När det gäller förbindelsepunkten för fastigheten Hemmesta 11:92 får det anses klarlagt att strandskyddet är upphävt inom det angivna området på fastigheten. Hovrätten finner emellertid, i likhet med Va-nämnden, att samtliga omständigheter måste beaktas vid bedömningen av om förbindelsepunktens placering uppfyller de krav som kan ställas enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Det kan i det sammanhanget konstateras att inte heller kommunen har ansett att läget för den utpekade förbindelsepunkten är det lämpligaste och att det inte varit kommunens förstahandsalternativ vid valet av förbindelsepunkt. Hovrätten delar Va-nämndens bedömning att den upprättade förbindelsepunkten på Smedsvägen under de omständigheter som råder inte kan anses följa de krav som kan ställas på att en fastighetsägare ska ha möjlighet att bruka den allmänna va-anläggningen.

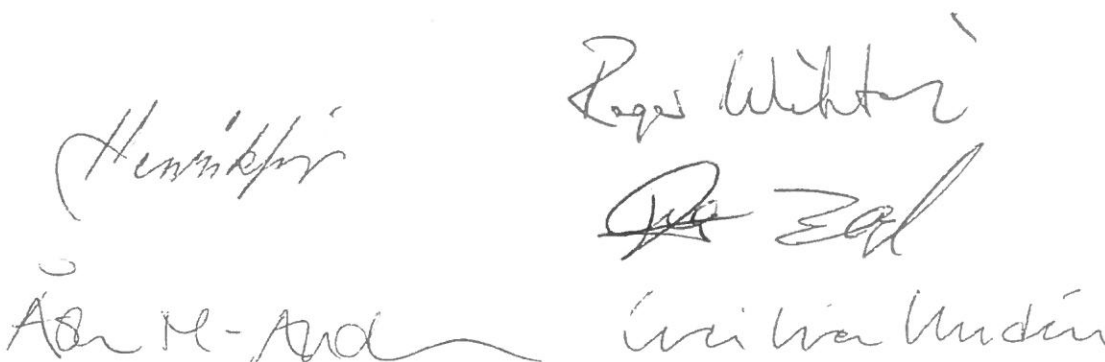
Vad avser placeringen av förbindelsepunkten för fastigheten Hemmesta 11:335 finner hovrätten, i likhet med Va-nämnden, att den inte uppfyller närhetskravet enligt 12 § lagen om allmänna vattentjänster och att det inte heller finns särskilda skäl för en sådan placering.

Sammanfattningsvis föranleder det som förekommit inte hovrätten att göra någon annan bedömning än den Va-nämnden gjort. Överklagandet ska därför avslås.

Vid denna utgång ska Värmdö kommun ersätta Elisabet Rennerstedt och Kristina Rennerstedt för deras rättegångskostnader i hovrätten. De har begärt ersättning med 156 250 kr inklusive medvärdesskatt. Kommunen har överlämnat till hovrätten att bedöma skäligheten av yrkat belopp. I den kostnadsräkning som har getts in har inte angetts någon uppgift om antalet arbetade timmar eller vilken timersättning som yrkas vilket försvårar bedömningen av skäligheten. Hovrätten anser dock, mot bakgrund av målets karaktär och begränsade omfattning, att Elisabet Rennerstedt och Kristina Rennerstedt får anses skäligen tillgodosedda med en ersättning på 100 000 kr, allt avseende ombudsarvode (inklusive mervärdesskatt).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2014-07-11



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löf och Roger Wikström, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson, referent, samt tekniska rådet Dag Ygland.

Föredragande har varit Gunilla Barkevall.

