

Till Värmdö kommun
Att Peter Leeb

Synpunkter på förslaget till tjänsteskrivelse av Peter Leeb daterat 29-12-2015

Bygglovshantering är en myndighetsutövning. Jag anser att skrivelser och förslag inte skall innehålla personliga tyckande och att omständigheterna man refererar till för det beslut man fattat eller avser att fatta skall ha en saklig grund i form av beslut eller lagstiftning. I detta ärende finns inga relevanta invändningsgrunder för ett negativt beslut än avvägningen mellan det allmännas och det enskilda intresset. Då det allmännas intresse till största delen sammanfaller med det enskilda intresset i detta fall anser jag att ett positivt förhandsbesked skall medges.

Kommentarer och invändningar från sökanden kring de olika kärnfrågorna som lyfts fram i tjänsteskrivelsen

Ang: Lokalt utpekat kulturmiljöområde och riksintresse för kulturmiljövården

För lokalt utpekat kulturmiljöområde finns inget kommunalt beslut på dess omfattning och gränser. Värmdö kommun har i sitt GIS underlag ett lager som kallas kulturmiljöområde.

Utskrift bifogas över Södermöja. Se bilaga 1

När jag bett om underlag om hur området fastställs och beslutats har man sagt att det inte finns något sådant beslut.

Områdets avgränsningar verkar ha ritats på fri hand av någon tjänsteman som inte varit på plats och tagit del av de faktiska markförhållandena och bebyggelse, då gränserna ligger 400 meter från Södermöja bys centrum och innefattar därmed stora obebyggda område med skogsmark som därmed klassats som kulturmiljöområde.

Följaktligen så har hela fastigheten Södermöja 1:30 hamnat inom det icke auktoriserade lokalt utpekade kulturmiljöområdet.

Hänvisningen till lokalt utpekat kulturmiljöområde har därmed inget värde och skall därför ej ingå i beslutsunderlaget för denna ansökan.

Kulturmiljöområdets omfattning är ett tyckande och ingen faktisk omständighet.

Hela skärgården utanför Stockholm i är ett riksintresse för dess kulturella särdrag, vilket gör att det får beaktas i alla beslut Värmdö kommun gör.

Ang Grundvattenbrist för lott B

Innehållet i bifogat dokument till förslaget till tjänsteskrivelse skrivet av Lennart Engman innehåller rena felaktigheter som påståendet det inte finns sprickzoner i berört område och tyckande som att kostnaden är för hög för att en vattenutredning skall genomföras. Det är upp till den sökande att avgöra om kostnaden är rimlig. Speciellt då en vattenutredning redan ingets för Södermöja 1:30 den 22 december 2014

Dessutom uttalanden som strider mot den praxis att bygglov inte kan medges innan frågan om tillgången till vatten för fastigheten lösts.

Ett moment 22 situation har därmed uppkommit om bedömningen skall tas på allvar. Provpumpning har genomförts på en relevant vattentäkt i området under 7 dagar och vattentillgången är god i området och har redovisats i mail den 14 december 2014 till bygglovshandläggaren.

Ang Avvägningen allmänt intresse /enskilda intresset.

Här i denna PBL 2 kap 1§ förtydligas att prövningen endast sker enligt plan- och bygglagstiftningen. Annan lagstiftning skall inte tillämpas.

På sid 413 i förarbetena till proppen till ny PBL har Sverige förbundit sig att följa Europakonventionen där proportionalitetsprincipen gäller.

Det skall alltid finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.

Vilken nytta har det allmänna, kan man fråga sig, av att kommunen inte lämnar ett positivt förhandsbesked till nybyggnad?

Idag finns inga dagsbesökare som stövar runt på denna ö, då det inte finns någon service som riktar sig mot turism. Det är endast öns egna boende som utnyttjar allemansrätten på icke bebyggd mark på ön. Aktuella nya tomter ligger 200 meter från strand och förhindrar inte angöring strand eller minskar tillgängligheten till stranden för det rörliga friluftslivet.

Det positiva med nya byggnader i skärgården är lättare att plocka fram än motsvarande positiva saker för att inte bygga något i skärgården.

En försiktig organisk utbyggnad kring byarna främjar en levande skärgård.

1. Under för arbetstillfällen skapas för den bofasta befolkningen som ger service åt de fritidsboende och deras fastigheter. Skärgården behöver fastboende som kan överleva på eget arbete för att öarna inte skall avfolkas från åretruntboende. Då har vi ingen levande skärgård längre.

2. Kommunikationerna får ett större passagerarunderlag vilket medför bättre och tätare passagerarbåttrafik.

3. Konsum i Berg på Stora Möja får ett bättre underlag och större möjlighet att överleva och ha bättre öppettider under vinterhalvåret. I dag har butiken öppet tre timmar om dagen under lågsäsongen.

4. Marken hindras från att buskas igen av sly och träd av de nya brukare av marken som etablerar sig i nya fritidshus. Befintliga åkrar kommer annars att på medelång sikt beskogas i så stor utsträckning att man inte kan se ett tidigare odlingslandskap.

På min egen fastighet har skogen växt in 15 meter från den tidigare åkergränsen med upp till 50 år gamla grova träd av gran, tall och björk förutom slyskog av sälj och asp.

5. Underlaget ökar för kommunen att ge samhällsservice såsom slamsugning sophämtning och grovsopshantering

6. Underlaget ökar för att bygga ut datafibernet samt att förbättra elnätet som har sina brister med längre strömbortfall någon gång om året pga kabelbrott, storm med vindfällan över luftledningarna eller annan påverkan.

7. Möjligheten att ordna gemensamma avloppslösningar ökar bland de boende på ön eller alla öar, där kommunen inte finner det ekonomiskt försvarbart att erbjuda kommunala lösningar för avloppsrening eller dricksvattenförsörjning.

8. Rekreativsvärdet för den enskilde och samhället, är betydande ur social- och hälsosynpunkt och ger välbefinnande för kropp och själ. Att komma till en natur som saknar bilar, är tyst och doftar tallskog s för kropp och själ.

Denna upplevelse bör göras tillgänglig för fler personer att dela.

10. Arbetet med att sköta en fastighet och tomtmark är konditionskrävande och stärker kondition och hälsotillstånd.

Ang Enskilda intresset

Det enskilda intresset är i detta fall att kapital måste frigöras för att utföra underhållsåtgärder på det skärgårdshus som uppfördes på Södermöja 1:30 år 1929 i Södermöja by och som utvidgades genom ombyggnad 1943 till ett tidtypiskt skärgårdshus med brutet tak och vita knutar med falu rödfärg. Detta hus har inte underhållits sedan början av 1960-talet, på grund av att det varit dödsbo fram till 2013 med oförenliga intressen mellan ägarna. Jag är bokstavligen född i huset och gått i skola på Stora Möja och min släktanknytning är sedan minst 5 generationer tillbaka möjainnevånare. Jag lyckades förvärva huset 2014 och avser att låta det i fortsatt mening vara en släktgård att överlämna till kommande generation.

Jag har ett mycket stort intresse av att bevara en genuin skärgårdsmiljö och bidra till att skärgården får behålla sina karaktäristiska byggnader som medger en blick tillbaka på hur man levde och verkade i skärgården 50-100 år tillbaka.

Risken är att förfallet på huset går så långt att det måste rivas om inte tillräckliga medel inflyter på avstyckningar av tomter, då jag endast har begränsade inkomster som pensionär.

I detta fall sammanfaller det enskilda intresset med det allmänna som vill ha en levande kulturmiljö som visar samhällets utveckling.

Jag vill här hävda min rätt mot det allmänna, att disponera min egendom enligt proportionalitetsprincipen i Europakonventionen.

Ang Kommunala planer - Översiktsplan och detaljplan

Södermöja är inte nämnt i översiktsplanen för ny bebyggelse. Kommunen har uppenbarligen förbisett att det är en sammanhängande väg som har samma vägnummer på Södermöja som på Stora Möja.

I Värmdö kommuns senaste översiktsplanen för Stora Möja (sid 154) skriver man att : **Förtätning prioriteras i byarna Möjaström, Berg, Löka, Rams Mora, Långvik och Hamn samt längs landsvägen.**

Handläggaren väljer i sin tjänsteskrivelse att betona att längs landsvägen på Södermöja kan man anse att samma förhållanden skall anses råda, som på den större ön Stora Möja..

Däremot betonas inte skrivningen att kring byarna ser man en organisk förtätning som önskvärd som skall prioriteras

Att en förtätning prioriteras kring byarna på lyfts inte fram, i analogin gäller dock det att även i kring byn på Södermöja prioriteras en förtätning.

Översiktsplanen är inte bindande på något sätt enligt enl PBL 3 kap 3§.

Detta enligt sid 418 i propositionen 2009/10: 170 Där står att planen inte är bindande för kommande beslut i tex plan- och bygglovsärenden och följer huvudregeln i 2 kap 1§ att man vid prövningen skall beakta både allmänna och enskilda intressen.

Ang Detaljplanhänvisningar i förslaget till tjänsteskrivelsen

Man kan inte hänvisa till att en detaljplan måste göras som skäl till ett nekande beslut i en förhandsprövning om det inte finns beslut på att en detaljplan skall genomföras inom rimlig tid. Enligt Stockholms länsstyrelses juridiske expert inom detta område så kan man inte neka bygglov med hänvisning till att detaljplan saknas. Det finns prejudikat rörande Huddinge kommun som hänvisat till avsaknad till detaljplan för att neka bygglov, där rättelse skedde i överprövningen av detta beslut, då kommunen inte hade för avsikt att i närtid detaljplanelägga berört område.

I PBL:s 4 kap 2 § anges att:

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2015:235).

Värmdö kommunen har inte avsikt att göra någon detaljplan under överskådlig tid för Södermöja. Att göra en detaljplan Södermöja skulle betyda att en verklig exploatering av ön skulle behöva ske med ett stort antal tomtfastigheter för att bära kostnadsmassan för att göra en sådan detaljplan. Det är inte rimligt att göra en detaljplan även om handläggaren, vid en utökad användning av befintlig mark till fritidshus, ser ett behov av det. Att ange att en detaljplaneläggning skall ske är inte tillåtligt om kommunen inte avser att göra en detaljplan och på den grunden ge negativt besked på ett förhandsbesked.

Det här gäller avstyckning av två tomter och något behov för detaljplan finns inte för en organisk förtätning kring byn

Fastighetsdelningar kan regleras i kommunala områdesbestämmelser liksom förtätningar.

Ang Anslutning till befintlig bebyggelse i Södermöja by perifera områden

På sökt fastighetsläge finns bebyggelse eller planerad bebyggelse på alla sidor utom på dess västra sida.

Avstånd till närmaste befintligt hus i norr/nordväst från planerade fastighetsgränser är 90 meter. I söder 90 meter till planerat hus på 1:138, i öster 40

meter till närmaste hus och till närmaste huset 10 meter på Södermöja 1:172

Det finns ingen skog på aktuell tomtmark, endast sparsam beskogning med enstaka träd och någon mindre trädunge, varför beskrivningen ovan visar att syn på plats inte genomförts då den inte speglar aktuella förhållanden.

Ang Bebyggelsestryck

Frågan är vilket bebyggelsestryck finns på Södermöja? Jämfört med andra områden i kommunen?

Någon detaljplaneläggning är inte aktuell för kommunen av Södermöja av på grund av något bebyggelsestryck eller efterfrågan från markägare inom överskådlig tid. Det finns ur det allmännas synpunkt inget behov av att vara restriktiv till ny bebyggelse i områden som det är lämplig markanvändning att bygga bostäder. Tvärt om borde man ge fler möjlighet att bygga hus och med hänsyn till ökad folkmängd och rekreativvärden för samhällets innevånare. Bebyggelsestryck är inte mer än normalt på Södermöja.

Uppskattningsvis så tillkommer mindre än ett nybyggt hus per kalenderår om man

jämför en 30 år tillbaka i tiden med antalet hus som fanns 1985. Detta på ett område som omfattar 2 800 000 m²

Fastigheterna Södermöja 1:198 och 1:199 såldes under taxeringsvärdet efter ett halvår på Hemnet så frågan är hur stort bebyggelsestrycket och efterfrågan är. Är stort bebyggelsestryck en schablonbedömning för hela Värmdö kommun som används i denna värdering av handläggaren. Tidigare har både bebyggda fastigheter och tomter förblivit osålda då de inte funnit köpare och fastigheterna har dragits tillbaka från marknaden osålda.

På Möja finns inte någon överhettad bostadsmarknad för permanentboende då det inte är möjligt att arbetspendla annat än under mycket specifika arbetssituationer då varken turtäthet för båttrafiken eller tidsåtgången för daglig pendling är gynnsamma.

Ang Kommunallagens likställighetsprincip samt sevice enl PBL 2 kap 5 §

Service enligt nämnd paragraf sköter boende på ön i stor utsträckning själva och det ställer inga krav på kommunen. Det är endast avfallshanteringen som är ett kommunalt monopol som kommunen sköter. Trafikverket sköter om den statliga vägen. Enskilda vägar sköter vägsamfälligheterna om.

Hemtjänst och annan social service för boende är inte aktuell för fritidshus utan endast för fastboende.

Här kan man tillägga att kommunallagen gäller kommunens samtliga innevånare. Varför skall boende och fastighetsägare i skärgården få en negativ särbehandling och inte behandlas som om fastigheten låg på den del av kommunen som är åtkomlig med bilväg.

Ang Vattentillgång

Jag har hänvisat till tidigare ingiven vattenutredning för Södermöja 1:30 i detta ärende. Dessutom översänt mail till Peter Leeb med resultatet av provpumpning i angränsande bergborrad brunn på fastigheten södermöja 1:172

Dessa dokument har tydligen inte tillförts ärende. Därför har dokumenten sänts om med angivande av aktuellt diarienummer. Dessutom en har en sammanfattning över innehållet skickat med e-mail med aktuella uppdateringar om grundvattennivåer i befintliga brunnar i närområdet

Ang Trafikfrågor berörs på flera ställen i tjänsteskrivelsen

Vad avser bedömningen i tjänsteskrivelsen för utveckling av trafiken som kan ske, då det inte finns några bilar på Södermöja. Är det cykel eller fotgängare eller ett 10-tal fyrhjulingar som avses. Förutom dessa 4- hjulingar finns det en 3-4 traktorer och tre grävmaskiner på ön samt en 4-5 mopeder och ett 50 tal cyklar.

Trafikutvecklingen är irrelevant i detta sammanhang och att få 2 st nya fritidshusfastigheter påverkar trafikutvecklingen mycket marginellt.

Jag anser att bygglov skall medges även för Södermöja 1:30 B av byggnadsnämnden med hänsyn till anförda skäl och faktiska omständigheter

*Jan Engström
Södermöja 303
130 47 Möja*