

Till BHMN:s ledamöter
Värmdö kommun

Yttrande över tjänsteskrivelser daterad 2016-04-21 och 2016-04-26 rörande
Bygg 2015.3952

I mailet 2016-04-21 från handläggaren Peter Leeb med tjänsteskrivelsen fanns även ett bifogat dokument om kommunicering.

Där angavs att jag skulle ställa yttrandet över tjänsteskrivelsen direkt till BMHN senast den 6 maj och att ärendet skulle upp i BMHN den 10 maj 2016.

Då arbetsutskottet sammanträdde den 3 maj bad jag samma dag att få ut föredragningslista och handlingar som tillhörde mitt ärende av nämndsekreteraren då de inte var publicerade på webben eller Insyn.

Jag fick då 4 maj handlingarna som lagts ut på insyn samma dag inför BMHNs möte den 10 maj

Handlingarna är olika

När jag jämför tjänsteskrivelsen från Insyn daterad 2016-04-26 med den jag fått för yttrande, finner jag att de är avvikande från varandra.

Text har lagts till, text har tagits bort, samt redigering och omändring av stycken skett

Ett yttrande från mig skulle kunna bli helt obegripligt då jag refererar till en annan tjänsteskrivelse än den som läses av BMHN:s ledamöter.

Jag finner det synnerligen märkligt att jag inte erhållit en kopia av det nya tjänsteyttrandet. Handläggningen föranleder flera frågetecken vartefter den fortskrider och tydligen kan man tillåta sig att göra avsteg från normal handläggning. Det skapar osäkerhet kring rättsäkerheten i myndighetsutövningen och är i sig grund för vidare rättslig prövning vid högre instans vid ett eventuellt överklagande av ärendet.

YRKANDEN

Yrkanden från sökanden i ärende Bygg 2015.3952 till beslutet i BMHN den 10/5 2016

- 1 Att positivt förhandsbesked ges till Lotten B
- 2 Att det ges tillstånd till 80 m² BTA i två plan
- 3 Att det inte utgår någon tillkommande avgift för handläggningen utöver vad som beslutats den 2/2 2016 på BMHN

Med vänlig hälsning

Jan Engström
Södermöja 303
130 47 Möja mobil 0739-700 550

Sakfrågor i tjänsteskrivelsen

Vatten och avlopp

I denna tjänsteskrivelse daterad 2016-04-21 medger man att vatten och avlopp kan ordnas inom gällande regler och lagstiftning.

I yttrandet från Lennart Engman daterat 2015-10-16 avstyrker man byggnation på grund av grundvattenbrist och kräver vattenutredning och provpumpning för att medge bygglov (se bifogat dokument)

Där gör tjänstemannen en geologisk bedömning av förutsättningarna för vattentillgång. Vid direkt fråga om vem som har geologisk utbildning och kompetens på miljöenheten som hanterar vattenfrågor fick jag svaret att kompetensen inte fanns på avdelningen utan när det behövdes köpte man in konsulter. Fakta blandas med odefinierade tyckanden i tjänsteutlåtandet.

Kommentarer kring att det nu finns grundvatten i en förnyad bedömning

Tjänstemannen Peter Leeb hänvisar i sin skrivelse till:

- 1 Svensk Ekologiskonsults rapport om grundvatten 2015-03-05
- 2 SGU:s jordartskarta (datum ej angivet)
3. Högupplöst Ortofoto från 2014

Alla dessa dokument fanns tillgängliga för handläggaren på miljöenheten den 2015-10-16. Den förnyade bedömningen om vattentillgången grundas på dessa dokument.

Och nu 6 månader senare finns det plötsligt grundvatten på aktuell plats.

Platsbesöket den 7 april 2016 kan knappast ha gett någon ledtråd huruvida det finns grundvatten under markytan utan avsåg en bedömning hur omhändertagande av BDT-vatten kan göras.

Bemötanden av insänd dokumentation från sökanden i vattenfrågan

De dokument jag skickat in negligeras att ha betydelse för bedömningen och lämnas utan avseende.

Rapporterade data från provpumpning har underkänts.

Fyra väsentliga parametrar har belyst i provpumpningens kortfattade inlämnade rapporter. Ingen har bett om kompletterande data som finns tillgängliga.

Parametrarna är:

- 1 Det sker ingen saltvatteninträngning i aktuella brunnar.
- 2 Det sker ingen påverkan av närmast belägna brunn (ca 100 m avstånd)
- 3 Ingen förändring skedde av vattnets kvalitet i provpumpade brunnen eller närmaste brunnen
- 4 Vattentillgången i brunnen är riklig och är tillräcklig för 10 fastigheters behov.

Overifierade påståenden om vilka krav som skall ställas på en provpumpning finns i version 1 av tjänsteskrivelsen men har efter mail från mig med ifrågasättande om dessa påståenden överensstämmer med fakta strukits i tjänsteskrivelse version 2.

Var finns kompetensen hos kommunen för att säkert bedöma vattentillgången i Värmdö kommun?

Detaljplanefrågor

I tjänsteskrivelsen hänvisas återkommande till detaljplanefrågor. Efter att jag påpekat det i mail till handläggaren har skrivningen ändras från det mera tvingande *måste prövas* till *ska prövas* i detaljplan i den senast daterade tjänsteskrivelsen.

Detaljplan är inte tillämpligt när det gäller avstyckning och bebyggelse av 1-2 fastigheter om området inte redan har en pågående eller planerad detaljplaneprocess. Därmed torde allt som hänvisar till detaljplan i tjänsteskrivelsen kunna lämnas utan beaktande i beslutsgången för detta ärende.

Medborgaren i kommunen

Efter samtal med kommunalrådet Anders Gullander om styrning och viljeinriktning för det kommunala arbetet med bebyggelseutveckling i kommunen, har jag förstått det så att politikerna har gett riktlinjer till Byggnadskontoret att vara tillåtande i sin bedömning av samhällsutveckling.

Det betyder att inom gällande lagstiftning ge möjligheter för medborgaren att bygga och bo så länge det inte är uttryckligen förbjudet inom gällande Bygg- och miljölagstiftning. Det vill säga att tolkningen av befintliga lagar skall vara tillåtande, inte förbjudande. Huruvida den principen tillämpas av byggnadskontoret kan jag bara säga att enligt min åsikt att vad som sker är långt därifrån.

I mitt föreliggande fall så undrar jag hur den motsvarande genomsnittsmedborgaren som gör en ansökning om ett byggföretag och får ett nekande besked agerar. Som jag ser det så lägger han ner projektet, då han inte har tillräcklig kunskap att driva frågan. Alternativt så anlitar han en konsult som kan handläggningens irrgångar och vet vilka argument som fungerar för att få igenom sitt önskemål. Kostnaden för detta kan ligga inom ramen 50 000 –till 250 000 kr eller tom högre belopp.

För ett affärsdrivande företag så är det knappast ett hinder att kostnaden för konsult ingår i projektkostnaden.

Jag själv i denna situation har förmånen att ha tid (pensionär) ha teknisk kunskap (ingenjör), ha juridisk kunskap (akademisk utbildning miljöjuridik) och arbetat som miljökonsult med bland annat grundvattenfrågor och markföreningar.

När jag läser en rapport, tjänsteskrivelse, debattartikel, ledare i tidningen ställer jag mig frågan, varför dessa åsikter, vad är syftet med vad som framförs, vad är utelämnat i skrivelsen, varför finns inga motargument, osv.

Därför kan jag argumentera för min sak och ifrågasätta det material som kommer fram i en tjänsteskrivelse och bemöta det.

Är det fakta?

Är det en kompetent person som skrivit detta?

Är det förmodanden eller tyckande?

Var finns grunden i regler och lagstiftning

Vilka undantag finns som är tillämpliga?

Men vem tar tillvara det anonyma (icke så kunniga) flertalets intressen?

Det måste ni politiker göra genom att ha en granskande och tillåtande attityd i ert viktiga arbete som myndighetsutövare.

Avgift för handläggning

Kommunen driver affärsverksamhet i sin verksamhet som monopolföretag att göra bygglovsprövningar och tillsyn för byggandet. Man redovisar med glädje att verksamheten genererar ett överskott i sin årsrapport för 2015.

Att självkostnadsprincipen bör bara föredömet verkar man inte ta hänsyn till.

Eftersom det i normal verksamhet hos privata företag ingår att man ibland gör "backjobb" dvs man fick högre kostnader än man kunde fakturera, så ser jag det så att tillkommande kostnader i denna handläggning konteras överskottet från tidigare verksamhet där man överdebiterat.

Symboliskt kan jag erkänna en tillkommande kostnad på 500 kr, men symboliken framstår ännu bättre om tillkommande kostnad fastställs till 0 kronor.

Det är brister i tidigare handläggning som orsakat tillkommande kostnader.

Här yrkar tjänsteskrivelsen att jag skall betala ytterligare 6300 kr

Jag har påtalat till Jelinka Hall att jag redan blivit fakturerad för Lotten B genom det beslut som togs BHMN den 2 /2 2016 och därmed fått en automatiskt översänd faktura.. Hon har anmält avvikande uppfattning i mail till mig

Kommunallagen om lika behandling

I tjänsteskrivelsen finns ett resonemang omkring likställighetsprincipen enligt Kommunallagen.

Att ett positivt förhandsbesked skulle innebära negativa konsekvenser för kommunen med olämplig bebyggelseutveckling och ökade kraven på service.

Oavsett var fastigheter bebyggs på ön (längs landsväg eller via en detaljplan för storskalig exploatering) så är servicekraven de samma som för en enstaka tomt. Det betyder ingen skillnad och hur servicekraven är lösta framgår senare i denna skrivelse. (Kraven på service enligt PBL 2 kap §5 behandlas senare i skrivelsen separat)

Att ett beslut om ja till förhandsbesked skall vara avhängig att det är 80 meter till landsvägen med ett redan av lantmäteriet utstakat vägområde fram till tomten och att det därmed skapar prejudikat som medför att andra kan begära förhandsbesked saknar relevans.

Prövningen om lokalisering och tillåtlighet sker på andra grunder (PBL och Miljöbalken) Det finns flera fastigheter som nyligen fått förhandsbesked utan att ligga vid landsvägen. Och det finns redan prejudikat om byggnation som inte ligger vid landsvägen, så kan inte farhågor om likabehandlingens konsekvenser vara en grund för avslag. Därför kan skrivningen i tjänsteskrivelse om kommunallagen lämnas utan beaktande.

Olämplig bebyggelseutveckling styrs inte av kommunallagen.

I tjänsteskrivelsen påstås att "lotten B enligt ansökan, kan sägas höra" ett inte exploaterat område.

Vad menas med kan sägas?

Är det avstånd till närmaste byggnad eller till närmaste fritidsfastighetstomt?

Är det storleken på det inte bebyggda området?

Kan sägas kan också betyda att det ligger i redan utnyttjat område eller i gräns till utnyttjat område?.

I bifogat USB-minne finns en film som visar en rundvandring runt tänkt tomt på utsidan av gränsmarkeringssnöret och där det framgår hur lokalisering är till omkringliggande bebyggelse och hur marken och beskogningen av ser ut inne på tomten. Filmen är ca 3,5 minuter lång. Filen med filmen är 93 MB stor.

Lämpligen orienterar man sig på kartan som finns som sid 10 i underlaget från byggnadskontoret.

Övergripande kommentar kring olika frågor där tyngdpunkten ligger på fördelningen allmänna intresset och det enskilda intresset

Synpunkter på tjänsteskrivelser av Peter Leeb daterat 21-04-2015 och 26/4 2016

Bygglöshantering 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.

I de aktuella tjänsteskrivelserna har kulturmiljöområdena nedtonats och finns endast nämnt som ingående i del av PBL 2 kap 6 §6

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. Den kartan finns i underlaget från byggkontoret med sid nr 33 i detta ärende.

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

Vid efterforskning hos länsstyrelsen i Stockholm framkom att

Riksantikvarieämbetet har bestämt och ritat dessa avgränsningar i slutet på 80-talet för olika listade kulturmiljöområden i Sverige.

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. Arbete pågår på Länsstyrelsen i Stockholm med att uppdatera underlaget varför det dröjer några år med en uppdaterad aktuell karta

Tidigare hänvisningar till lokalt utpekade kulturmiljöområde har därmed inget aktualitet. 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

Behandlas på annan plats. Enligt tjänsteskrivelsen 26/4 2016 finns vatten. Bifogat dokument skrivet av Lennart Engman 16/10 2015 innehåller spekulationer och antaganden jämfört med senaste skrivningen

Ang Avvägningen allmänt intresse /enskilda intresset.

Här i denna PBL 2 kap 1§ förtydligas att prövningen mellan det allmänna och enskilda intresset endast sker enligt plan- och bygglagstiftningen. Annan lagstiftning som tex miljöbalken skall inte tillämpas.

På sid 413 i förarbetena till Prop. 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 vid 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. Underlag 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. Rekreativt värde 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 lisa 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 översiktsplan för Stora Möja (sid 154) skriver man att : Förtätning prioriteras i byarna Möjeström, Berg, Löka, Ramsmora, 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 och att det även gäller Södermöja by. Att en förtätning prioriteras i ÖP kring byarna på lyfts inte fram, i analogin gäller dock det att även runt byn på Södermöja prioriteras en förtätning. Dessutom skall öar med fastboende tillåtas få utveckling för att underlätta för de verksamheter som finns på respektive ö att vara kvar.

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 en tomt och något behov för detaljplan finns inte för en organisk förtätning kring byn

Trots det har tjänsteskrivelsen 26/4 tre skrivningar om ska prövas i detaljplan, ska prövas i detaljplan, bör prövas i detaljplan. Tjänsteskrivelsen daterad 21/4 uttrycker sig mer tvingande ”måste prövas i detaljplan.”

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 (beviljat förhandsbesked)

hus på 1:138, i öster 40 meter till närmaste hus och till närmaste huset 10 meter på Södermöja 1:172

Det finns ingen tät 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. Bifogar videofil på USB för visning på sammanträdet. Där framgår att man ser tre olika fastigheters byggnader från tänkt tomtplats.

Ang Bebyggelsetryck

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

Någon detaljplaneläggning är inte aktuell för kommunen av Södermöja av på grund av något bebyggelsetryck 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.

Jag bedömer att bebyggelsetrycket är lägre 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.

Vid en eftersökning på lantmäteriet framkom att på de senaste 38 åren fram tom 2015 har 27 nybildade fastigheter registrerat. Dvs 2 st enskilda fastigheter på en 3-årsperiod.

Översätter man det till årlig tillväxt så utgör det ca 0,5% årlig ökning av beståndet av byggda fastigheter. Jämfört med samhällsekonomin som har en åtminstone 5 dubbel så hög tillväxttakt (2,5 % realt) i BNP under motsvarande period, så med detta underlag framstår skärgården som ett understimulerat glesbygdsområde som behöver stöttning av samhället för att överleva.

Är stort bebyggelsetryck en schablonbedömning för hela Värmdö kommun som används i denna värdering av handläggaren. 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 service 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. Beslutet att det finns dricksvatten grundas enbart på teoretiska beräkningar står det i tjänsteskrivelsen daterad 26/4 2016*

Ang Trafikfrågor berörs i tjänsteskrivelsen

*I tjänsteskrivelsen daterad 21/4 finns farhågor om framtida trafikutveckling och krav på miljökonsekvensbeskrivning.
Denna skrivning har försvunnit i tjänsteskrivelsen daterad 26/4.
Vad avser bedömningen i tjänsteskrivelsen vilken utveckling av trafiken som kan ske, då det inte finns några bilar på Södermöja. Ön saknar bilfärjeförbindelse. 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 en st ny fritidshusfastighet påverkar trafikutvecklingen mycket marginellt.*

Stöd för beslutet

Nedan redovisas lagtexten i de paragrafer som hänvisas till som stöd för beslutet (nekande) i tjänsteskrivelsens förslag

- Kommentarer kring de paragrafer som hänvisas till.

Lagtexten är i PBL 2 kap 2 §

2 kap. Allmänna och enskilda intressen

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i [3 kap.](#) och [4 kap. 1–8 §§](#) miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Där föreskrivs i den första 1§ (portalparagrafen) att hänsyn skall tas till både det allmänna och enskilda intresset. Och att avvägningen endast skall göras med beaktande av PBL och inte med hänsyn till annan lagstiftning

I PBL 9 kap §17 är texten:

Förhandsbesked

17 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Miljöbalken 3 kap.

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

2 § Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Miljöbalken 4 kap.

Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten

I §1 står Bestämmelserna i första stycket 2 och i 2-6 §§ **utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller**

*I den 2 § Inom följande områden (uppräknas senare i 4 e kapitlet, min kommentar) skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, **intressen särskilt beaktas***

Texten lyder i uppräknningen av berörda områden för §2 :
Kustområdena och skärgårdarna i Södermanland och Uppland från Oxelösund till Herräng och Singö,

Sammanfattning

Det finns inga förbjudande paragrafer i de paragrafer som hänvisas till som grund för beslutet.

Tvärtom betonas att de inte utgör ett hinder för att utveckla området för turism och friluftsliv och endast om det påtagligt påverkar områdets karaktär skall man se restriktivt på åtgärder i området.

Här anknyter man direkt till befintlig bebyggelse och karaktären förändras inte. Därmed strider inte byggföretaget mot ovan nämnda paragrafer.

Bilagor

Tjänsteskrivelse 2016-04-21 Peter Leeb
Kommunicering 2016-04-21 Peter Leeb
Yttrande 2015-10-16 Lennart Engman
Videofilm över tomtgränser och omgivning 91 MB



Peter Leeb
peter.leebe@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglovhandläggare

ENGSTRÖM, JAN
SÖDERMÖJA 303;;
13043 MÖJA

Förslag till tjänsteskrivelse

SÖDERMÖJA 1:30, : Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. Bygglov kan inte påräknas för fritidshus om 80 kvm byggnadsarea i ett plan utan källare för delen i nordost, lotten B.
2. Fastställa föreslagen avgift till 6 300 kronor. Faktura på avgiften översänds separat. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen samt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan,	inkommen 2015-07-10
Situationsplan, väg "Lotten B",	inkommen 2016-02-01
Skrivelse 2st,	inkommen 2015-07-10

Särskild information

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (PBL).

Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte söks inom 2 år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft enligt 9 kap. 18 § PBL.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av ett fritidshus om ca 80 kvm byggnadsarea (BYA), utan källare på Lotten B.

Syftet är att stycka av fastigheten Södermöja 1:30 i nya delar. Den aktuella fastigheten, Lotten B, är föreslagen till en tomtstorlek om ca 3 000 kvm, den kvarvarande fastigheten blir ca 47 000 kvm fördelat på flera lotter, styckningsförfarande pågår på en del av de 47 000 kvm.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden behandlar ansökan om lokalisering av bebyggelse. Ansökan om fastighetsbildning prövas av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Eventuell fastighetsbildning sker i samråd med kommunen.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen på Södermöja 1:30, där en del av fastigheten ligger norr om landsvägen och en del ligger söder om landsvägen. Delar av samma fastighet har tidigare fått beviljat förhandsbesked längs landsvägen.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Yttranden

Innan förhandsbesked lämnas ska berörda sakägare enligt 9 kap. 25 § PBL ges tillfälle att yttra sig över ansökan om åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av en detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd.

Ägare till Södermöja 1:171 (1/1), Södermöja 1:199 (1/1) och Södermöja 1:11 (1/2) har inga synpunkter.

Ägare till Södermöja 1:11 (1/2), Södermöja 1:198 (1/2) och Södermöja 1:91 (1/1) har inte svarat på yttrandet.

Ägare till Södermöja 1:139 (2/2) och Södermöja 1:138 (3/3) och Södermöja 1:172 (2/2) har lämnat synpunkter på yttrandet. Se bifogade dokument.

Ägare till Södermöja 1:198 (1/2) vill att området planeras med avseende för eldragning.

Bemötande av yttranden:

De delar av grannyttranden som berör båtplats är en lantmäterirättslig fråga.

För Södermöja 1:172: Vad beträffar avstånd till fastighetsgränser så ligger fastigheten utanför planlagt område så det är först vid ansökan om bygglov som avstånd till gränser gentemot andra fastigheter fastställs.

**Nedan framgår yttrande gällande vatten och avlopp:
Möjligt att ordna vatten och avlopp för den sökta åtgärden (BDT
men inte WC)**

Miljöenheten bedömer att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodoses.

Granskning av Jan Olof Engströms provpumpning på fastighet Södermöja 1:172 som pågick mellan den (2015-12-05-2015-12-13) är inte tillräcklig, Enligt SGU ska en provpumpningslängd pågå i minst två veckor helst tre, provpumpning ska ske tills uttagsnivån har stabiliserats. Provpumpningen bör helst ske under de månader som ingen nybildning av grundvatten sker för att få ett korrekt resultat av provpumpningen.

Det är även viktigt att de dricksvattenbrunnar som kan påverkas av ett nytt vattenuttag i området ingår i undersökningen. Vid provpumpning ska vattnets avsänkningsnivån kontrolleras i samtliga berörda vattenbrunnar och att provpumpningen får inte påverka närliggande vattenbrunnar negativt i mängd eller kvalité.

Under hela provpumpningen, ska nivåerna i vattenbrunnarna dokumenteras och redovisas i ett diagram över provpumpningstiden.

Provpumpningens längd anses även vara allt för kort för att kunna avgöra den faktiska grundvattentillgången i den borrhade brunnen som provpumpningen har skett i.

Miljöavdelningens bedömning kan endast stödja sig på de teoretiska beräkningar som grundas på kartläggning av grundvattenförhållanden av Svensk Ekologikonsult AB daterad 2015-03-05, SGU jordartskarta och Högupplöst Ortofoto från år 2014. Den provpumpningsrapport som Jan Olof Engström inkom med, som gjordes mellan 2015-12-05-2015-12-13 bedöms inte vara fackmannamässigt utförd, den visar inte över tid hur grundvattnet påverkas av vattenuttaget för den aktuella dricksvattenbrunnen eller de närliggande berörda dricksvattenbrunnarna i området. Ingen vattenanalys har gjorts före eller efter på de vattenbrunnar som provpumpningen berör.

Bedömningen av grundvattnet görs endast på den aktuella platsen som ansöks gäller och avser fastighet Södermöja 1:30 (nordöstra hörnet på fastigheten som vetter mot Södermöja 1:172). Om området förtätas i framtiden kan vattentillgången ändras i området och en provpumpning krävas.

Dricksvatten kan ordnas för Södermöja 1:30 (nordöstra hörnet på fastigheten som vetter mot Södermöja 1:172), beslutet grundar sig endast på de teoretiska beräkningar som grundas på kartläggning av grundvattenförhållanden av Svensk Ekologikonsult AB daterad 2015-03-05, SGU jordartskarta och Högupplöst Ortofoto från år 2014.

Platsbesök gjordes 2016-04-07, tomten är kuperad skogstomt med berg i dagen och tunna jordlager.

Två förslag på utsläppsplats för rening av BDT- vatten har lämnats. Östra alternativet som vetter mot Södermöja 1:172. Den tänkta placeringen av en infiltrationen är 18-20meter uppströms 1:172 vattentäkt. Den placeringen bedöms inte vara en lämplig placering. Jordtäcket var 1-3dm på platsen och det medför att det finns ökad risk att kontaminera Södermöja 1:172 vattentäkt.

Sydvästra alternativet som vetter Södermöja 1:139, avrinning går via en spricka som leder sydväst mot ängen nedan, intill fastighetsgränsen mellan Södermöja 1:138 och 1:139. Området på platsen har tunna jordlager 1-3dm.

Av de två alternativen som föreslagits bedöms sydvästra delen av fastigheten vara mest lämplig av de två alternativen för att anlägga ett BDT avlopp. De tunna jordlagrenas kan medföra att utsläppsplatsen för renat avloppsvatten måste flyttas närmare ängen där jordlagrenas tjocklekar ökar. Utsläpp av renat WC-vatten bedöms inte gå på föreslagna platser utan konsultutredning.

Miljöenhetens bedömning grundas på kartläggning av grundvattenförhållanden och geologiska förutsättningar samt syn på platsen.

För Lotten B:

"Yttrande gäller förhandsbesked till avstyckning av fastighet södermöja 1:30 nordöstra hör av fastigheten som vetter mot 1:172.

Ärendet har också remitterats till kommunekologen angående skogen i norra delen och som har svarat bland annat följande:

Berör Lotten B:

"Det är stor sannolikhet att träden är gamla och har goda förutsättningar att hysa rödlistade arter. Området ligger i anslutning till större sammanhängande skogsområden och äldre träd som dessa är viktiga att bibehålla för spridning av olika insekter och svampar. Enligt översiktsplanen ska särskild hänsyn tas för stora sammanhängande hållmarkstallskogar och äldre, grova träd. Vidare rekommenderar översiktsplanen att åtgärder som påverkar värdefulla naturtyper undviks. Markskiktet och dess värde kan inte bedömas i flygbilder."

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus inom ett område som är obebyggt och utgör en sammanhängande naturmark.

I 1 kap 1 § PBL anges syftet till bestämmelserna om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med hänsyn av enskilda människors frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och kommande generationer.

Genom 2 kap 1 § PBL föreskrivs att det vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap 2 § PBL framgår bland annat att mark ska användas för det eller de

ändamål, för vilket området är mest lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare ska, enligt 2 kap 5 § PBL, bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat de boendes hälsa, geologiska förhållanden och möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.

Genom 2 kap 6 § PBL föreskrivs att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning och i ärenden om bygglov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, liksom med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö.

Av förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Av förarbetena till nya plan- och bygglagen (2010:900) framgår att eftersom avsikten med förhandsbeskedet just är att få till stånd en enkel prövning i ett tidigt läge av processen har regeringen gjort bedömningen att nuvarande bestämmelser om förhandsbesked är lämpliga och bör gälla även enligt den nya lagen. (se prop. 2009/10:170 s 278).

Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsestryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

Kommunen är till följd av det stora bebyggelsestrycket restriktiv till ny bebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande byggrätter i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande byggrätt i fastställd detaljplan.

Likställighetsprincipen (Kommunallagen 2 kap 2 §) fastslår att en kommun ska behandla sina medborgare lika. Ett positivt förhandsbesked i detta ärende skulle därför kunna få till följd nya liknande ärenden, och som konsekvens fastighetsdelningar och förtätning som skulle innebära en olämplig bebyggelseutveckling med svårigheter att tillgodose kraven på bland annat service i 2 kap 5 § PBL.

Föreslagen åtgärd bedöms med hänvisning till den spridnings effekt och den trafikutveckling som kan ske vid en prejudicerande verkan vara olämplig, bygg och miljöavdelningens bedömning är att möjligheterna att medge en bebyggelseutveckling i området, som inte ligger längs landsvägen, bör studeras i

detaljplan. Då kan en helhetsutredning göras kring trafikutveckling, VA-frågan, dagvattenhantering och annan service i en miljökonsekvensbeskrivning.

Bygglov kan därför inte påräknas för "Södermöja 1:30 B".

På sida 155 i översiktsplanen rekommenderas det att oexploaterade områden inte bör bebyggas, till vilken "Södermöja 1:30 B" kan sägas höra. Då den delen inte ligger längs med ovan nämnd landsväg. "Södermöja 1:30 B" är heller inte en del av fastigheten där en ny fastighet kan bildas naturligt, terrängen är kuperad natur-/skogsmark och skogen fortsätter norrut och mot nordväst och är idag att betrakta som oexploaterat. Ett positivt förhandsbesked kräver här en ny väg upp till "Södermöja 1:30 B".

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen samt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Information och upplysning

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (PBL).

Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte söks inom 2 år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft enligt 9 kap. 18 § PBL.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Bilagor:

Ritningar

Sändlista

Delges beslut (vid beviljande)

Sökande

Sakägare, rågrannar som har haft invändning , Rek+MB

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Peter Leeb

Bygglovhandläggare



Peter Leeb
peter.leebe@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglovhandläggare

ENGSTRÖM, JAN
SÖDERMÖJA 303;;
13043 MÖJA

SÖDERMÖJA 1:30: Kommunikation i bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens ärende

Ditt ärende kommer att behandlas vid bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde **10 maj 2016**. Avdelningens förslag till beslut skickas därför till dig för eventuella synpunkter och yttrande.

Dina synpunkter eller eventuella yttrande ska vara skriftliga och skickas in till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast **6 maj 2016** per brev eller via e-post.

Det är bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden som är beslutande och nämnden har också möjlighet att besluta i ärendet utan att ett yttrande eller synpunkt inkommit.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare



Lennart Engman
lennart.engman@varmdo.se
08-570 475 69
Miljöinspektör

Bygglovenheten

SÖDERMÖJA 1:30: Yttrande angående bygglovansökan

Yttrande gäller förhandsbesked till avstyckning av fastighet södermöja 1:30 nordöstra hör av fastigheten som vetter mot 1:172.

Avstyrker byggnation på fastigheten på grund av grundvattenbrist

Miljöenheten bedömer att fastigheten är olämplig att bebygga eftersom möjligheterna att ordna vattenförsörjning i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen inte kan tillgodoses.

Fastigheten är belägen inom ett område med stor risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning. Byggnation är olämplig på fastigheten då ökad belastning på grundvattenmagasinet medför stor risk för vattenbrist och saltvatteninträngning i de befintliga vattenbrunnarna i närområdet.

Innan en vattenutredning inkommer för fastigheten avstyckning av fastigheten nordöstra hörn som vetter mot Södermöja 1:172. Bedömningen görs av försiktighetskäl när en förtätning sker i området och det råder tunna markförhållanden i området. Inga större sprickzoner finns intill tänkt avstyckning. En ökad förtätning i området sker redan från väster längs med landsvägen. För att kunna bevilja en förtätning krävs en vattenutredning med provpumpning. *Kvalité och mängd av grundvatten bör konstateras innan bygglov ges.* En hydrologisk undersökning endast via bilder information från SGU kan inte räknas som fullständig information för att ta ställning till tillgången på dricksvatten i området med stöd av miljödom från Nacka tingsrätt (MMD 2015-08-12 P 1204-15).

Miljöenhetens bedömning grundas på geologiska förutsättningar, och beslut som rör outredda områden för grundvatten, försiktighetsprincipen i miljöbalken 1998:808 2 kap, §1,3 och 5.

Vattenutredning bör inte genomföras innan positivt förhands besked för bygglov har getts, av anledning att det inte är rimlig kostnad om bygglov inte kan beviljas.

MILJÖNHETEN

Lennart Engman
Miljöinspektör