

September 2017

Områdesbestämmelser för Dammsjöområdet

En utredning av befintliga områdesbestämmelser och förslag på
förändringar



SÄTERS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Följande områdesbestämmelser gäller:	3
Förändrade sakförhållanden	3
Införandet av Miljöbalken och strandskydd	3
PBL och ÄPBL	4
Historik	4
Upprättandet av områdesbestämmelserna 1996-1997.....	4
Överklaganden pga. tvetydiga bestämmelser 2003	5
Utredning av VA-situationen i Dammsjöområdet 2009	5
Konsekvenser	5
Förslag till åtgärd	5

Bakgrund

Dammsjöområdet är en populär plats för bad och fritidsboende. År 1996 upprättades områdesbestämmelser i syfte att undvika sanitära olägenheter och föroreningar av Dammsjöns vatten samt för att hindra olämpliga åtgärder inom bebyggelseområdet genom att lämplig markanvändning kring Dammsjön redovisades. Bestämmelserna vann laga kraft 1997-12-29.

Följande områdesbestämmelser gäller:

I hela området gäller förbud mot nyinstallation av vattentoaletter.

Ändring eller nyanläggning av installationer för vatten och avlopp skall utföras i samråd och med godkännande av Miljö- och Hälsoskyddsnämnden.

För arbeten utöver fastställd skötselplan inom naturreservatet (område N3) krävs Länsstyrelsens medgivande om undantag enligt 12§ Naturvårdslagen.

Förhöjd bygglöslöplikt gäller i hela området enligt nedan:

- 1. Anläggande av vattentäkt*
- 2. Schakt och fyllnadsarbeten utanför tomtplatser.*
- 3. Trädgård vid friluftsbad (område N1 på bestämmelsekartan).*

Förändrade sakförhållanden

Möjligheterna att anordna lämpliga toalettanläggningar har förändrats. När ansökan om nyinstallation av vattentoalett i befintligt fritidshus inkommer kan inte Miljö- och byggenheten medge denna åtgärd, eftersom enligt gällande områdesbestämmelserna finns följande reglering: ”I hela området gäller förbud mot nyinstallation av vattentoaletter.” Området runt Dammsjön kan inte utpekas som att det råder hög risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön. I Miljöbalken regleras bedömningsgrunder för tillståndsprövning av avloppsanläggningar såsom lämplighet och placering. Bedömning av nya avloppsanläggningar görs i varje enskilt fall, i enlighet med Miljöbalken, för att undvika olägenhet för människors hälsa eller miljön. Dessa bedömningar görs på samma vis i alla områden och hänsyn tas till varje plats unika förhållanden. Teknik finns som renar avloppsvattnet tillräckligt bra för att inte riskera kvaliteten i grundvattnet eller ytvattnet i Dammsjön.

Införandet av Miljöbalken och strandskydd

Efter införandet av områdesbestämmelserna har miljöbalken tillkommit och dessutom har strandskyddslagstiftningen enligt 7 kap. 15-18h§§ miljöbalken ändrats vad gäller möjligheterna att genom särskilda skäl genomföra exploateringar inom strandskyddsområdet. Nu råder strandskydd 100m vid Dammsjön.

I områdesbestämmelserna redovisas mark- och vattenanvändning. Bland annat anges markområden med användningen B, fritidshus i en våning. För de fastigheter eller del av fastigheter som inte är bebyggda och som ligger inom 100 meter från strandlinjen gäller strandskydd. För uppförande av ny byggnad och ianspråktagande av obebyggd tomtplats krävs särskilt skäl för att få strandskyddsdispens enligt miljöbalken. Områdesbestämmelserna utgör inte ett sådant särskilt skäl och andra särskilda skäl bedöms inte heller föreligga för obebyggda tomtplatser, eftersom området kring Dammsjön inte har pekats ut i översiktsplan som område för landsbygdsutveckling i strandnära område.

PBL och ÄPBL

Vid införandet av områdesbestämmelserna gällde ÄPBL (SFS 1987:10) och idag gäller PBL (SFS 2010:900). Områdesbestämmelser kan antas av kommunen för att reglera ett begränsat område som inte omfattas av detaljplan, vilket gäller enligt 5 kap. ÄPBL respektive 4 kap. PBL.

Bestämmelserna om *"I hela området gäller förbud mot nyinstallation av vattentoaletter"* samt *"Ändring eller nyanläggning av installationer för vatten och avlopp skall utföras i samråd och med godkännande av Miljö- och Hälsoskyddsnämnden."* saknar stöd i ÄPBL. Det vill säga områdesbestämmelserna saknade stöd redan när de antogs. I kommunens utlåtande anges i kommentar till Länsstyrelsens yttrande (som inte angetts i sin hela lydelse vilket också är en stor brist) att *"Bygglov för VA-installationer ersätts med bestämmelse om godkännande från Miljö- och Hälsoskyddsnämnden"*. Det är oklart om dessa bestämmelser är gällande med hänsyn till att det saknas lagstöd för införande av dem. Boverket har på Kunskapsbanken framhållit att planbestämmelse som inte har stöd i PBL vid efterkommande rättslig prövning kan komma att ifrågasättas.

Bestämmelsen om *"För arbeten utöver fastställd skötselplan inom naturreservatet (område N₃) krävs Länsstyrelsens medgivande om undantag enligt 12§ Naturvårdslagen."* saknar också stöd i PBL. Detta är reglerat genom miljöbalken och naturreservatsbestämmelserna och någon reglering utöver dessa anses inte vara lämplig. Boverket framhåller på Kunskapsbanken att hänvisning till andra dokument inte ska göras i planbestämmelser.

Den förhöjda lovplikten som infördes i områdesbestämmelserna hade stöd i ÄPBL, men numera kan inte bygglovplikt införas för anläggningar för grundvattentäkter. Detta hanteras genom miljöbalkens bestämmelser.

Historik

Under hösten 1993 inventerades bebyggelsen runt sjön. Inom 200m från strandlinjen fanns då ca 65 fritidshus, varav några var bebodda året runt. De flesta husen hade en låg sanitär standard, endast 26 av husen hade enskilda va-anläggningar. Att tillåta fler enskilda avloppsanläggningar skulle på denna tid äventyra vattenförsörjningen. Det ska påpekas att det fanns planer på att ansluta området till kommunens VA-nät i Solvarbo på 60-talet då man skulle detaljplanelägga området för 90 nya tomter. Av okänd anledning fullföljdes inte den planen.

Upprättandet av områdesbestämmelserna 1996-1997

Flera synpunkter kom in under samrådet och granskningen från boende i området. Bland annat tyckte man inte om bestämmelsen om att *"I hela området gäller förbud mot nyinstallation av vattentoaletter"*. Inför antagandet av områdesbestämmelserna i kommunfullmäktige inkom en fastighetsägare med en skrivelse till Byggnadsnämnden där han bl.a. påpekade att hans synpunkter inte blivit redovisade i utlåtandet och att förbud mot vattentoaletter var obefogat. Planen överklagades senare av samma fastighetsägare, men Länsstyrelsen ändrade inte kommunens beslut. Detta trots att Länsstyrelsen själv i sitt yttrande påpekat att *"vissa av de angivna bestämmelserna kan, enligt, Länsstyrelsens"*

bedömning, inte regleras i områdesbestämmelser enligt PBL". Det verkar således ha begåtts ett misstag av Länsstyrelsen som har i uppdrag att bevaka att lagar följs och ingripa vid överträdelser.

Överklaganden pga. tvetydiga bestämmelser 2003

Efter att en fastighetsägare överklagat sitt beslut om installation av vattentoalett år 2003 upphävde Miljö- och byggnämnden sitt beslut (§48 2003-03-19) med hänvisning till Miljöbalken 16 kap 4§ om att områdesbestämmelsernas syften inte motverkas vid installation av WC till slutna tank. Samtidigt gav nämnden förvaltningen i uppdrag att ändra bestämmelsen om förbud mot vattentoaletter så att den fortsättningsvis inte motverkade planens syften. Detta arbete kom aldrig igång varför ytterligare avslag gjorts under åren som gått.

Utredning av VA-situationen i Dammsjöområdet 2009

2009 gjordes en utredning av VA-situationen i området. Återigen genomfördes en inventering av samtliga fastigheter kring Dammsjön. Denna visade att kommunen lämnat fem tillstånd till installation av vattentoaletter sedan områdesbestämmelserna antogs. Tyvärr utreddes aldrig frågan ur ett rättsligt/PBL-perspektiv där det numera kan konstateras att bestämmelserna saknat stöd i både ÄPBL och nuvarande PBL. Istället gavs förslag till VA-handläggning där man skulle fortsätta att avslå ansökningar om installation av vattentoaletter och hoppas att ärendena överklagades så att Länsstyrelsen fick ta ställning i frågan.

Konsekvenser

Som tidigare nämnts uppstår problem när ansökan om nyinstallation av vattentoalett i befintligt fritidshus inkommer eftersom Miljö- och byggenheten inte kunnat medge denna åtgärd pga. bestämmelsen: *"I hela området gäller förbud mot nyinstallation av vattentoaletter."* Detta har lett till frustration hos fastighetsägare och handläggare eftersom det idag finns ny teknik som inte skulle motverka områdesbestämmelsernas syften. Efter olika överklaganden, utredningar och direktiv har det uppstått förvirring kring hur ärendena ska handläggas. Detta har resulterat i att de som ansökt om att installera vattentoalett inte fått en lika behandling, vilket kan ses fysiskt i området såväl som i datumen på deras ansökningar och beslut.

Förslag till åtgärd

Kommunstyrelsen har gett Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till nya områdesbestämmelser för Dammsjön. Områdesbestämmelserna ska ersätta gällande bestämmelser som vann laga kraft 1997-12-29. De nya områdesbestämmelserna bör i likhet med gällande bestämmelser reglera största tillåtna byggnadsyta för fritidshus samt omfatta utökad lovplikt för trädfallning i anslutning till befintlig badplats. I samband med planarbetet kan även behov av marklov för schakt och fyllnadsarbeten utanför befintliga tomtplatser övervägas. Planarbetet beräknas dock komma igång tidigast i slutet av 2018 eller senare då det är många andra planer som måste prioriteras.

Under tiden kan handläggning av nya ansökningar för installation av vattentoalett hanteras och godkännas med hänvisning till att områdesbestämmelsernas syften (undvika sanitära olägenheter och förorening av Dammsjöns vatten) inte motverkas.