



1992-08-24

MEDDELANDE TILL FASTIGHETSÄGARE INOM BJÖRNÖ OCH LÅNGVIKSOMRÅDEN.

Bostäder vid Björnö för komplettering av va-anläggningar

1 Gällande avtal

Värmdö kommun och Stockholm-Saltsjön (bolaget) har 1989 träffat ett ramavtal. Detta anger förutsättningarna för en kompletterande bebyggelse vid Björnö Gård och en rimlig ekonomi för upprustningen av befintliga vatten- och avloppsanläggningar inom Björnö- och Långviksområdena

1.1 Bakgrund

Samtliga fastigheter inom Björnö 1:4 och Långvik totalt 770 stycken är anslutna till Klacknäsets reningsverk. Drygt 350 fastigheter nyttjas permanent inom de två områdena. Resterande 420 är fritidsfastigheter.

Dessa 350 respektive 420 fastigheter skall jämföras med de 200 permanentfastigheter och 570 fritidsfastigheter som tillåts enligt gällande koncession för reningsverket.

Renvattenförsörjningen på Långvik är klart otillfredsställande. Renvattenförsörjningen på Björnö 1:4 kräver en bättre samordning mellan de olika vattenföreningarna.

Benägenheten att permanenta fritidshusen kommer dessutom säkerligen att öka kraftigt då den nya Ingarövägen öppnats. Kraven på vatten- och avlopp ökar således hela tiden.

1.2 Länsstyrelsens reaktion

Länsstyrelsen i Stockholms län är negativ till det detaljplaneförslag för Björnö Gård som utarbetats i anslutning till ramavtalet och som godkänts av kommunfullmäktige i december 1991. Länsstyrelsen menar att planen står i strid mot naturresurslagen och naturvårdslagen. Länsstyrelsen vägrar därför att upphäva gällande byggnadsförbud enligt naturvårdslagen (=strandskyddet) på de delar där detaljplanen föreslår att det skall byggas.

Kommunens kommentar till detta

Kommunen har enligt naturresurslagen rätt att genomföra en "tätortsavrundning" för att förbättra ortens infrastruktur (underlag för skolor, vatten- och avlopp, vägar, affärer mm). Kommunen anser att planen för Björnö Gård utgör en sådan avrundning av den befintliga bebyggelsen inom Björnö 1:4.

Strandskyddet enligt naturvårdslagen är normalt 100 meter. Större delen av kommunen har emellertid i början av 1980-talet fått ett utvidgat strandskydd om 300 meter. Strandskyddet har tillkommit för att trygga allmänhetens möjligheter att få tillträde till stranden. Hela strandskyddet bör enligt kommunens uppfattning ses över för en mer nyanserad

bedömning. Företrädare för länsstyrelsen delar denna uppfattning. Det kan finnas platser där ett längre gående skydd behövs. Det kan också finnas platser där skyddet är för långtgående.

Länsstyrelsen kan i vissa fall ge dispens från strandskyddet. Ett skäl för en sådan dispens är att området genom sin topografi till stora delar är svårtillgängligt. Ett annat och tyngre skäl är att naturresurslagen är överordnad naturvårdslagen och att kommunen enligt den förra har rätt till ovannämnd "tätortsavrundning".

Stränderna runt Björnö Gård är inte speciellt attraktiva för bad eller besök. Besöksfrekvensen är i stort obefintlig. Alla stränder förblir obebyggda enligt den nya detaljplanen. Ingen tomt går närmare stranden än ca 75 meter. Många tomter ligger på en betydligt högre nivå än själva stranden och stör därför inte de som vistas vid själva stranden.

Genom att detaljplanen föreslår ett gångvägsystem inom planområdet blir detta mer tillgängligt än i dag.

Det skall tilläggas att naturreservatet utvidgas kraftigt med cirka 300 000 kvm om detaljplanen genomföres.

1.3 Länsstyrelsens åsikt om va-utbyggnaden och områdenas fortsatta användning

Den sedan länge ständigt ökande, spontana permanentbosättningen inom Björnö 1:4 kräver att befintligt avloppsreningsverk byggs ut. Av kommunens sändlista till kallelse till markägarsamråd framgår att ca 25% av markägarna har adress inom området. En fortsatt spontan permanentbosättning inom området är att

räkna med, särskilt om inte åtgärder vidtas.

Länsstyrelsen noterar att genomförandetiden för detaljplanen för Björnö 1:4 har gått ut. Kommunen är i en sådan situation oförhindrad enligt PBL (plan- och bygglagen) att upphäva detaljplanen. Ett upphävande kan förenas med områdesbestämmelser eller alternativ ersättas med en ändring av detaljplanen. I båda fallen har kommunen fullgoda möjligheter att agera för att på olika sätt begränsa byggrätten i syfte att motverka en fortsatt permanentning av området.

Skulle möjliga åtgärder visa sig sakna avsedd effekt eller kommunen avstår att agera mot en fortsatt spontan permanentbosättning uppkommer förr eller senare en komplicerad VA-situation.

Länsstyrelsen anser vidare att vassaneringen skall genomföras och att de redan anslutna fastigheterna belastas med åtgärderna. Länsstyrelsen anser att anläggningslagen eller lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar skall tillämpas för att uttaga kostnaderna från fastighetsägarna.

Kommunens kommentar till detta

Länsstyrelsen har inte nämnt, att reningsverket på Klacknäset redan i dag nyttjas av fler permanentfastigheter än som godtagits i gällande koncession. Ej heller har länsstyrelsen observerat att även Långvik med 270 fastigheter, flertalet permanentbebodda, belastar reningsverket.

Klart är dock att länsstyrelsens miljövårdsenhet krävt en utbyggnad av reningsverket och att ett tillstånd till utbyggnaden lämnats i augusti 1990.

Kommunen anser att det inte finns några effektiva möjligheter att stoppa den fortgående permanentningen. Kommunen har inte heller någon ambition att agera på detta sätt förutsatt av va-frågan kan få en tillfredsställande lösning. Kommunen måste därför i sitt fortsatta agerande planera för en bättre VA-situation oavsett om nu aktuell exploatering av Björnö Gård genomföres.

Kommunens handlande genom att teckna ramavtalet 1989 har grundat sig på den bedömningen att många fastighetsägare kommer att tveka och en del får svårigheter att betala ytterligare en anslutningsavgift för en nyttighet som de upplever sig redan ha betalt tidigare.

1.4 Tidigare anläggningsförrättning åren 1983 - 1986

Regeringen har ålagt bolaget att utrusta avloppsreningsverket med kemisk rening. Bolaget utförde detta åren 1980-1982. I avsikt att uttaga kostnader för åtgärderna från de anslutna fastigheterna samt att lösa det framtida huvudmannskapet ansökte bolaget om en förrättning enligt anläggningslagen. Förrättningen påbörjades vid ett förrättningssammanträde med samtliga fastighetsägare i Björnö 1:4 och Långvik. En arbetsgrupp valdes med uppgift att tillsammans med förrättningslantmätaren utarbeta ett förslag till anläggningsbeslut. Vid detta förberedande arbete, där arbetsgruppen utförde enkätundersökningar bland sakägarna anlätades bl a juridisk expertis. Det framkom därvid att en övervägande majoritet bland fastighetsägarna motsatte sig både att överta anläggningarna och framför allt att utge ersättning till bolaget för

de kostnader som nedlagts i samband med verkets utbyggnad.

Under förrättningen meddelade förrättningslantmätaren att lagstöd ej fanns för att fatta ett ersättningsbeslut som innebar att bolagets nedlagda kostnader skulle påföras de anslutna fastigheterna. Däremot var det möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning som endast innebar framtida förvaltning och huvudmannskap. Eftersom huvudskälet till bolagets förrättningsansökan var att erhålla täckning för nedlagda kostnader återkallade bolaget sin ansökan. Genom frivilliga uppgörelser har fastighetsägarna därefter med några få undantag ersatt bolaget med cirka 65 % av kostnaden för utbyggnaden av reningsverket.

1.5 Handlingsalternativ

1.5.1 Finansiering via nybebyggelse på Björnö Gård enligt ramavtalet från 1989

Detta förutsätter att regeringen har en annan tolkning av naturresurslagen och naturvårdslagen än länsstyrelsen har.

Kommunen och bolaget har överklagat länsstyrelsens beslut till regeringen. Regeringens prövning beräknas ta 1 - 2 år.

Om också regeringen motsätter sig Björnö Gård projektet återstår något av följande två andra alternativ:

1.5.2 Fastighetsägarna övertar själv det totala ansvaret för den gemensamma vatten och avloppsförsörjningen

Fastighetsägarna inom Björnö 1:4 och Långvik får via en nybildad förening (anläggningssamfällighet) eller

särskilt bildat driftbolag lösa in befintliga va-anläggningar, bygga ut dessa och tillskapa kompletterande renvattenanläggningar.

Fastighetsägarna får själva stå för administration, eventuell förrättning och alla kostnader.

Vid en allmänförklaring av en enskild anläggning gäller beträffande fördelning av kostnaderna i princip samma regler som vid en kommunal anläggning (se 1.5.3).

Inrättandet av en anläggningssamfällighet förutsätter dock att kommunen ej av länsstyrelsen ålägges att ansvara för vatten- och avloppsanläggningarna och att en bred enighet om förfarandet kan uppnås.

1.5.3 Kommunalt övertagande

Om kommunen skall överta ansvaret inlöser kommunen de anläggningar kommunen avser att nyttja och kompletterar dessa.

I lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar anges i 2 §

"Behöver med hänsyn till hälsoskyddet vattenförsörjning och avlopp för viss befintlig eller blivande bebyggelse ordnas i ett större sammanhang skall kommunen sörja för eller tillse, att allmän va-anläggning kommer till stånd, så snart det kan ske.

Länsstyrelsen kan vid vite ålägga kommunen att fullgöra skyldighet enligt första stycket."

Mot bakgrund av att den ekonomiska regleringen är oklar mellan fastighetsägarna inom Långvik och Björnömrådena och att de sanitära missförhållanden redan är ett faktum, kan fastighetsägarna hävda att

kommunen skall ta sitt ansvar för vatten- och avloppssituationen enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Fastighetsägarna - en eller flera bland dem - kan således begära att länsstyrelsen ålägger kommunen denna skyldighet.

Vid ett kommunalt övertagande debiterar kommunen anläggningsavgift och bruksavgift enligt gällande va-taxa för Värmdö kommun.

2 Bolagets ansvar

Det är viktigt att känna till att bolaget ursprungligen och etappvis försålt fastigheterna för ett fritidsboende. Med köparna tecknade avtal har upprättats med de förutsättningar som gällde vid varje särskild tidpunkt. Många fastighetsägare menar att de redan betalt för VA-anläggningarna och att de ej har någon anledning att vara med och betala för den utbyggnad som krävs med anledning av den fortgående permanentningen. Bolaget å sin sida kan rimligen ej åläggas att betala för en utveckling som bolaget själv ej kan påverka. I vart fall finns inga juridiska möjligheter att ställa ett sådant krav.

3 Opinionsläget

Inför argumentationen hos regeringen är det mycket viktigt att få kännedom om fastighetsägarnas ståndpunkt till va-problematikens lösning och den planerade exploateringen. Kommunen ordnar därför det informationsmöte till vilket Du kallats.

Kommunen är mycket angelägen att få Din uppfattning om projektet Björnö Gärd. En svarsblankett kommer att delas ut vid mötet.