



Patrick Gullström
patrick.gullstrom@varmdo.se
08-570 474 36
Miljöinspektör

REK + MB

GUDMUND SUNDELL

MARIEHILLSVÄGEN 11
13337 SALTSJÖBADEN

Tjänsteskrivelse

MÖJA-LÅNGVIK 1:78 Ansökan om strandskyddsdispens för ny huvudbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad.
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 3, 7 kap. 18 b och 26 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 och 15 §§ och 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att

uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggheten av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte. Fastigheten ligger i ett område som utpekats som högexploaterad kust. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Sökande avser riva befintlig huvudbyggnad i ett plan, om ca 20 kvm byggnadsarea (BYA), och uppföra en ny huvudbyggnad i två plan, om ca 90 kvm BYA, på fastigheten Möja-Långvik 1:78.

Kontoret bedömer att sökt åtgärd strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Befintlig huvudbyggnad bedöms ta ett begränsat område i anspråk. Kontoret bedömer att den ca 4,5 ggr större nya huvudbyggnaden kommer att utöka den befintliga hemfridszonen mer än marginellt. Därmed bedömer kontoret att den nya huvudbyggnaden kommer innebära en väsentligt mer privatiserande påverkan än den befintliga huvudbyggnaden. Den betydande förändringen av byggnadens storlek är inte av en sådan karaktär som anges i 7 kap 18c, p 1 § miljöbalken, där dispens för ersättningsbyggnad kan ges om den är likvärdig det ursprungliga huset och ska tjäna samma ändamål.

Då åtgärden inte bedöms vara förenligt med strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken kan inte dispens medges enligt 7 kap. 26 § miljöbalken.

Kontoret föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Kommunicering

Kontoret har 2014-07-16 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för uppförande av ny huvudbyggnad. Sökande har givits möjlighet att revidera sin ansökan till att väsentligen minska den nya huvudbyggnadens storlek. Sökande har 2014-07-29 inkommit med ett yttrande daterad 2014-07-29. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

2014-10-30 kommunicerade kontoret förslag till beslut med sökande. 2014-11-17 inkom sökande med ett yttrande till nämnden, se bifogade handlingar. Sökande har 2014-11-12 inkommit med ytterligare ett yttrande gällande varför dispens från strandskyddsbestämmelserna bör medges, se bifogade handlingar.

Kontoret anser att sökandes yttrande inte föranleder till en ändring av tidigare bedömning.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-06-05.

Fastighetens tomtareal är 12 950 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och utedass.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller 300 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Fastigheten är belägen inom område med riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2014-06-26.

Yttrande från sökande daterad 2014-07-29 har bifogats ansökan.

Yttrande från sökande daterad 2014-11-12 har bifogats ansökan

Övriga upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

Beslut som fattas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kan överklagas till

Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Carina Molin
Enhetschef

Patrick Gullström
Miljöinspektör

Bilagor

Bilaga 1, bild 1-4

Yttrande från sökande, inkommet 2014-07-29

Yttrande från sökande, inkommet 2014-11-12

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg- & miljökontoret
 2014 -06- 13
 Diarienumr STR.2014.2216

X=6595550

X=6595550
Y=2056600

MÖJA-LÅNGVIK 1:78

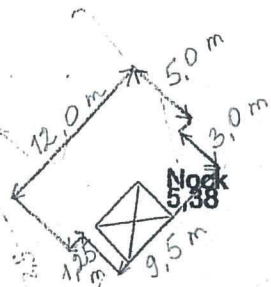
Gränskoordinater

Punkt	X-Koord	Y-Koord
123db	6595512,36	205529,84
119db	6595492,66	205604,84
124db	6595481,45	205649,26
120rn	6595544,00	205514,22
121rn	6595582,88	205495,04
122db	6595598,28	205641,21

29m



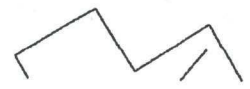
Arbetsfix +0,54



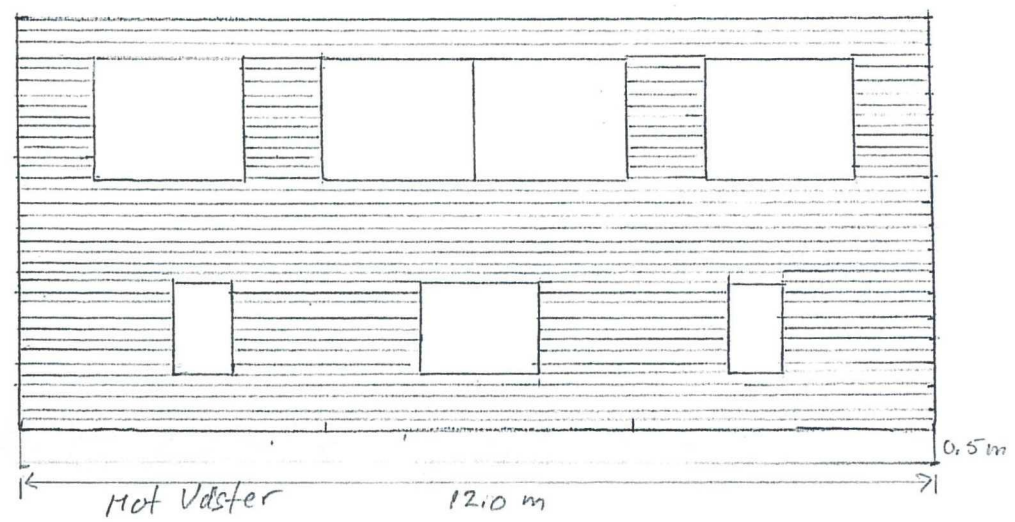
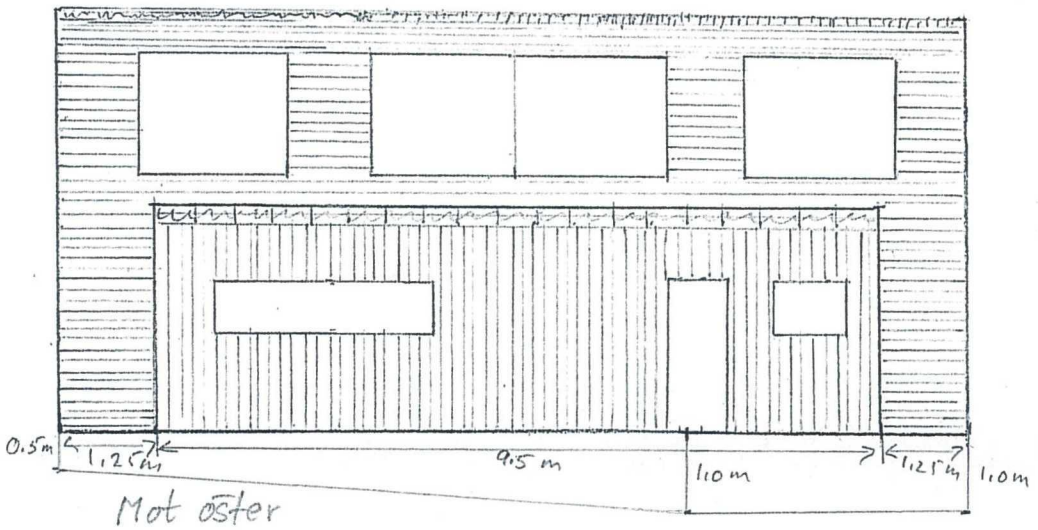
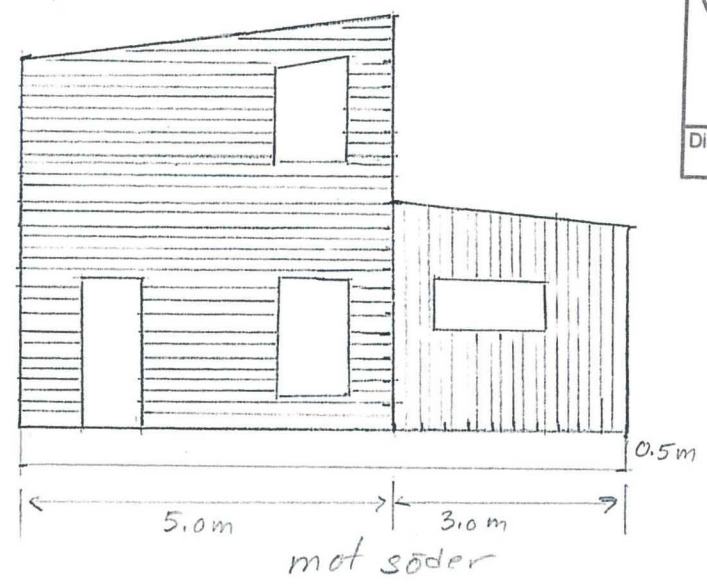
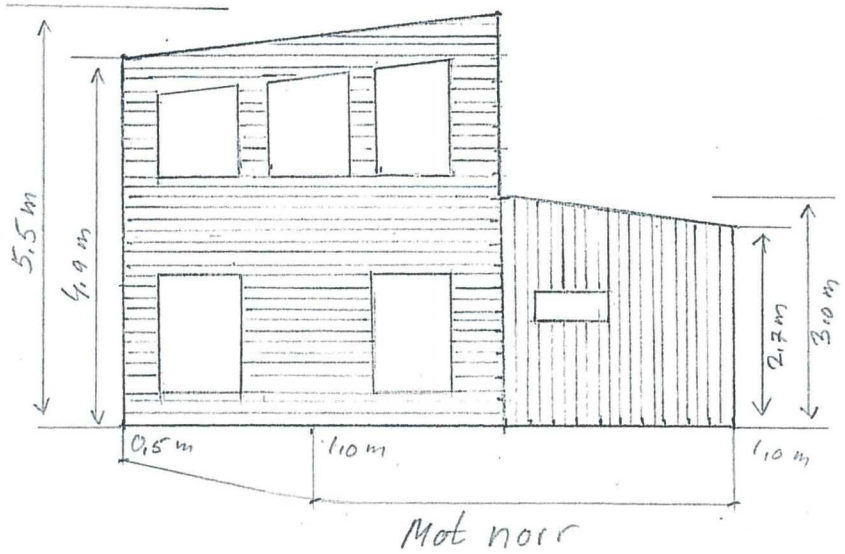
123db

119db

124db



VÄRMÖ KOMMUN
 Bygg- & miljökontoret
 2014 -06- 13
 Diarienumr STR.2014.7216



Möja-Långvik 1:78.

Vi har fått preliminär bedömning av vår ansökan om strandskyddsdispens att det strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13§ och 7 kap. 18c § miljöbalken. Vi anser att det inte är en korrekt bedömning.

Före ansökan träffade vi en tjänsteman i kommunen för att få förslag om lämplig byggnads storlek som vi har följt vid ansökan.

Vi har redan ett fritidshus som ligger ca 15 m från strandkanten med närliggande brygga (ca 20 m från huset).

Redan nu har vi en etablerad hemfridszon som begränsar allmänhetens tillgång till stranden vid hus och brygga. Ersättningsbyggnadens storlek förändrar inte allmänhetens tillgång till stranden.

Dessutom på grund av topografin (närliggande berg) och avsaknad möjlighet för ankring av fritidsbåt (smalt sund, djupt, dålig hållbotten och utsatt läge för väder och vind) kan man komma till tomten nära huset endast via bryggan och därför blir det i stort sätt oförändrat hemfridszon.

Allmänhetens besök till fastigheten från sydsidan begränsas av grannens hemfridszon där bara huvudbyggnadens byggyta är ca 160 kvm med en tomt på 5685 kvm. Då vår enda tillbyggnad på 70 kvm med en tomt på 12950 kvm lämnar kvar ca 80 % av tomten utanför hemfridszonen till allmänheten med tillgång till strand.

Det finns ingen fast båtförbindelse till Kålö. Alla fastighetsägare har egen strand. Allmänheten som kommer till Kålö med egen båt har god tillgång till naturhamnar.

Som vi uppgett tidigare planerar vi ingen bergsprängning. Brygga finns sedan tidigare, inget arbete planeras i vattnet. Ersättningsbyggnaden placeras på samma plats som befintlig byggnad är belägen. Dessutom anser vi att ett litet fritidshus på 12950 kvm tomt lämnar goda villkor för växt och djurliv.

Vi har tomt med fritidshus som har gått i arv i minst sju generationer. Vi anser att ett avslag på ersättningsbyggnad med en tillbyggnad på 70 kvm på tomt som är 12950 kvm med hänvisning till mer privatiserande effekt på området som särbehandling/kränkning. Eftersom vår granne, som är ny på ön, fick i år 2010 bygglov på hus med loft med en byggyta på ca 160 kvm samt komplementbyggnad och ett förråd på en tomt på 5685 kvm. Man anser att grannens byggnader har betydligt större hemfridszon än vår planerade byggnad. Är det lika behandling?

Man kan inte i syfte att bevara goda villkor för växt- och djurliv förändra skärgården till ett besöksfritt museum med ruiner.

Saltsjöbaden den 29 juli 2014

Med vänlig hälsning

Gudmund Sundell

Bilaga 1, bild 1.



Bilaga 1, bild 2.



Bilaga 1, bild 3.



Bilaga 1, bild 4.



Möja-Långvik 1:78

Till Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden.

Att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad.

Som vi skrev den 29 juli 2014 vill vi understryka att en större ersättningsbyggnad inte alltid automatiskt påverkar hemfridszon. Vid ett kort besök uppfattar tjänstemännen inte att redan nu har vi en etablerad hemfridszon som helt begränsar allmänhetens tillgång till stranden vid hus och brygga. En större byggnad innebär inte mer privatiserande påverkan än den befintliga byggnaden.

Hemfridszonen påverkas inte av en större byggnad på grund av de topografiska förhållandet på platsen. På grund av berg vid strandkanten och avsaknad möjlighet för ankring av fritidsbåt (smalt sund, djup, dålig hållbotten och utsatt läge för väder och vind) kan man komma till tomten nära huset endast via bryggan därför blir det oförändrat hemfridszon.

Dessutom ska man titta på byggnads storlek. Vi ansöker ersättningsbyggnad på ca 90 kvm på tomt som är 12950 kvm. När min fru pratade med Jelinka Hall då påstår hon att alla behandlas lika i Värmdö. Men vi har inte fått svar varför vår granne fick i år 2010 bygglov på ett hus med loft med en byggyta på ca 160 kvm samt komplementbyggnad och ett förråd på en tomt på 5685 kvm. Där har man inte bara betydligt större hemfridszon och en väsentligt mer privatiserande påverkan som i realiteten sträcker sig in på grannfastigheten.

Då undrar man hur det är med lika behandlingen? Är det min frus ryska ursprung som är fel?

Allmänheten har rättighet att få tillgång till strandområden det har vi ingen invändning mot. Vi anser att ett litet fritidshus på 12950kvm tomt lämnar goda villkor för växt och djurliv samt till allmänheten. Men som ägare har man kanske också rättigheter. Man kan inte i syfte att bevara allmänhetens tillgång till skärgården tvinga ägare i år 2014 leva med samma levnads standard i 18kvm stuga som min mormors farfar gjorde.

Saltsjöbaden den 12 november 2014

Med vänlig hälsning

Gudmund Sundell

58

1

1:78

MÖJA-LÄNGVIK 1:78

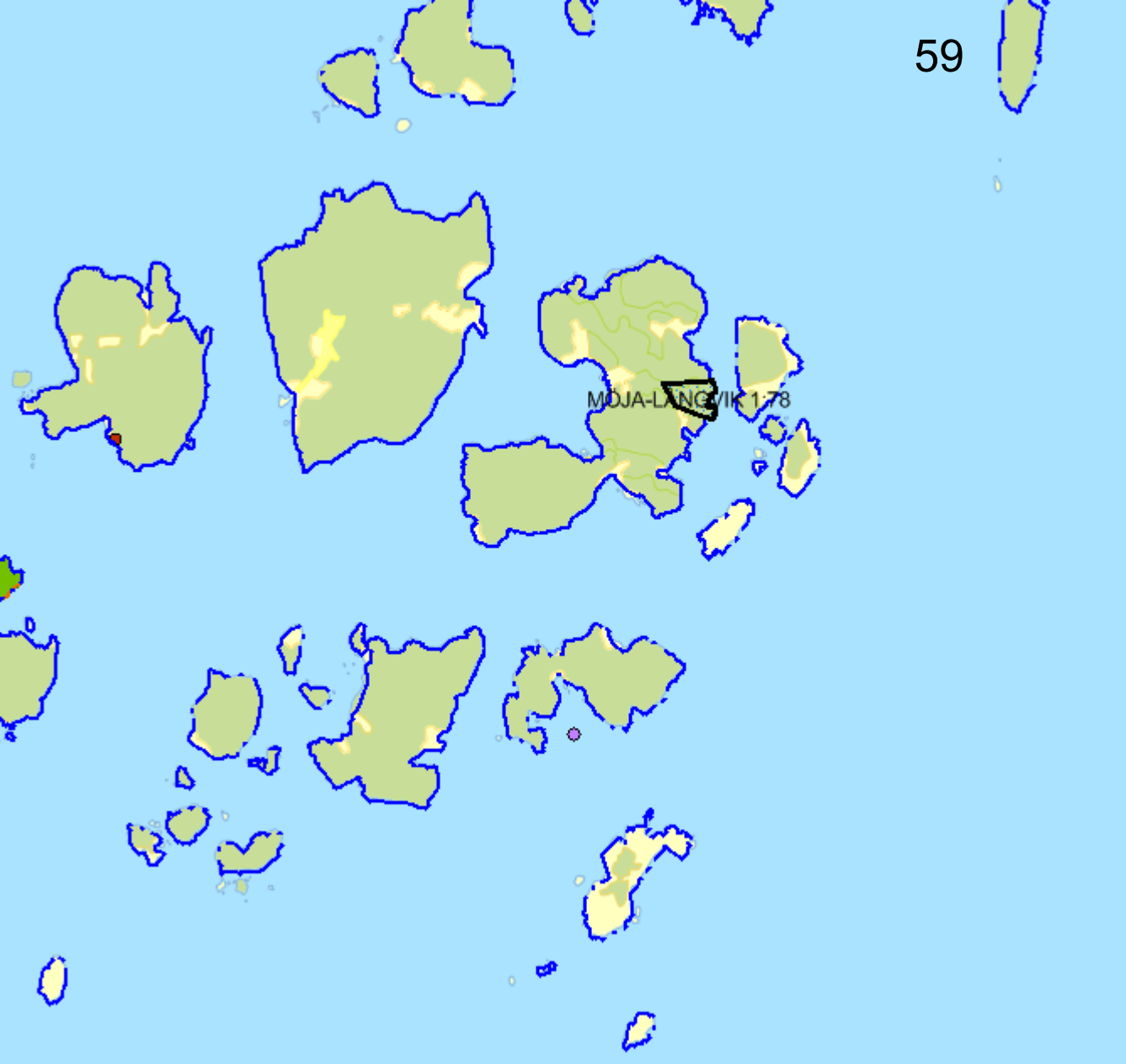
1:37

2

1:86

2:27

4



MOJA-LANGVIK 1:78