



Mottagare enligt sändlista

BJÖRKVIK 1:2 Svartklippan: Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförda trappor och komplementbyggnad (pumphus)

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för trappa med måtten 7,5 x 0,83 m, enligt bilaga 1 och 2.
2. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för trappa med måtten 3,0 x 0,83 m, enligt bilaga 1 och 3.
3. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för komplementbyggnad med byggnadsarean (BYA) om ca 2,5 kvm, enligt bilaga 1 och 4.
4. förelägga Lena Birgitta Falk Johnson, , att vid ett vite om 15 000 kronor ta bort den olovligt uppförda trappan som avses i beslutspunkt 1, enligt bilaga 1 och 2, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
5. förelägga Lena Birgitta Falk Johnson, , att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort den olovligt uppförda trappan som avses i beslutspunkt 2, enligt bilaga 1 och 3, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
6. förelägga Lena Birgitta Falk Johnson, , att vid ett vite om 20 000 kronor ta bort den olovligt uppförda komplementbyggnaden som avses i beslutspunkt 3, enligt bilaga 1 och 4, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
7. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.

8. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
9. ta ut 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
10. ta ut avgift 3 150 kronor för handläggning av åtalsanmälan enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
11. avgifterna ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 14 och 15 §§ och 2 kap. 2, 3, 6 och 7 §§ 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 §§ samt 4 kap. miljöbalken.

Särskild information

Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för två uppförda trappor, enligt bilaga 1, 2 och 3, samt uppförd komplementbyggnad (pumphus) med byggnadsarea (BYA) om ca 2,5 kvm, enligt bilaga 1 och 4.

Bakgrund

I samband med att en av bygg- och miljöavdelningens handläggare var ute i ett annat ärende på Stora Älgö uppmärksammades att privatiserande åtgärder vidtagits på Björkvik 1:2.

Ytterligare en inspektion 2013-11-13 genomfördes varefter bygg- och miljöavdelningen skickade ut en skrivelse 2014-01-20 till bland annat fastighetsägaren till Björkvik 1:50 som 2014-02-14 inkom med en skrivelse.

Bygg- och miljöavdelningen uppmanade 2014-03-07 fastighetsägaren till Björkvik 1:50 att inkomma med en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand vilken inkom 2014-07-22.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med Lena Falk Johnson. Ett gemensamt svar från ägarna till Björkvik 1:50, 1:54, 1:55, 1:50, 1:52 har i slutet av augusti 2014 inkommit, ställt till ledamöterna i den förra bygg-, miljö- och hälsoskydds-nämnden.

I yttrandet framgår bl a att de anser att saken har behandlats i tidigare beslut från 1990-talet och vidare att de ifrågasätter om ärendet är ett effektivt utnyttjande av politikernas och tjänstemännens tid, att de är förvånade över tjänstemännens prioriteringar, brist på insikt och




samordning samt att de är övertygade om att de vid en överklagningsprocess skulle få sin ansökan beviljad av högre instans.

De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida. De tidigare besluten på fastigheten avsåg endast bryggor på fastigheterna på Stora Älgö och varken trapporna eller den aktuella boden har prövats enligt strandskyddsbestämmelserna. Avdelningen gör den bedömningen att det är riksdagen som har satt ramarna för kommunens tillsynsskyldighet. Det har heller inte medfört kostnader för kommunen att handlägga detta ärende då avgift tas ut för avdelningens hantering av ärendet.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens 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, tryggandet 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. Vidare får enligt 2 kap. 6 § 3 st. MB en dispens inte meddelas i strid med detaljplan.

Små avvikelser får dock göras om detaljplanens syfte inte motverkas

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.

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken är det förbjudet att uppföra nya byggnader varför den uppförda komplementbyggnaden är en dispenspliktig åtgärd. Vad gäller de uppförda trapporna gör bygg- och miljökontoret bedömningen att de är sådana åtgärder som kan avhålla allmänheten varför åtgärderna bedöms som dispenspliktiga.

För att kunna erhålla dispens från strandskyddet krävs det att det föreligger särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Bygg- och miljökontoret bedömer att det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand för den aktuella trapporna och den aktuella komplementbyggnaden. Då den aktuella marken är planlagd som allmän plats i byggnadsplanen för fastigheten får heller inte en dispens meddelas för den aktuella anläggningen på denna plats då detta inte är en avvikelse från planens bestämmelser som bedöms liten. Allmän plats innebär att den ska vara tillgänglig för allmänheten och att den inte får användas för enskilda ändamål.

Vidare bedömer kontoret att den uppförda trappan avhåller allmänheten från att färdas fritt på den fullt allemansrättsligt tillgängliga fastigheten Björkvik 1:2. I och med att trappan går från den enskilda fastigheten Björkvik 1:50 ner till fastigheten Björkvik 1:2, samt att komplementbyggnaden står i anslutning till trapporna, upplevs det som att fastigheten Björkvik 1:50 är större än vad den faktiskt är. Trappan och komplementbyggnaden bedöms även strida mot riksintresset i 4 kap. miljöbalken.

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

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken har tillsynsmyndigheter rätt att förelägga fastighetsägare om rättelse. Föreläggandet får enligt 14 § samma lag och kapitel förenas med vite.

Avdelningen finner därför att fastighetsägaren Lena Birgitta Falk Johnson, , med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid vite ta bort det olovligt utförda senast 3 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft, då det rör sig om en dispenspliktig åtgärd för vilken dispens inte kan medges i efterhand.

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. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-07-22.

Fastigheten Björkvik 1:2 tomtareal är 158 092 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd i aktuell del.

Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område, byggnadsplan 140.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2013-11-13.

Information och upplysning

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, se bilaga.

Yrkanden

Deshira Flankör (M), Pär Simon Margulies (S), Birgitta Rynnert (S) och Hanna Thorell (MP) yrkar bifall till avdelningens förslag till beslut.

Henrik Paulsen (S) yrkar att strandskyddsdispens medges på såväl trappor som pumphus med motivering att marken redan är ianspråktagen och att dispensen ej påverkar växt- och djurlivet eller allmänhetens tillgång till platsen.

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut eller enligt Paulsens yrkande och finner att nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut.

Votering begärs. Den som röstar enligt avdelningens förslag till beslut röstar ja, den som röstar enligt Paulsens yrkande röstar nej.

Följande röstar ja:

Deshira Flankör (M), Per-Olof Fransson (KD), Pär Simon Margulies (S), Ann Fylkner (M), Lars Öhrman (FP), Birger Bjurkull (C), Birgitta Rynnert (S), Hanna Thorell (MP).

Följande röstar nej:

Henrik Paulsen (S)

Nämnden beslutar med 8 ja-röster mot 1 nej-röst enligt avdelningens förslag till beslut.

Reservationer

Henrik Paulsen (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande och lämnar följande skriftliga reservation:

"Allmänt

Ärendet avser dels ett par trappor dels ett pumphus som ägaren till fastigheten Björkvik 1:50 anlagt på fastigheten Björkvik 1:2. Nämnden har beslutat att förelägga ägaren till förstnämnda fastighet att undanskaffa dessa objekt.

Björkvik 1:2 är en fastighet som ligger på ön Stora Älgö i Värmdö kommun och som sträcker sig längs stranden på den långsmala och höglänta ön. Fastigheten är klassad som allmän platsmark och ägs av Stora Elgö tomtägarförening. Ovanför Björkvik 1:2 ligger småhusfastigheter som i allt väsentligt används för fritidsändamål, bland annat Björkvik 1:50. Ön har inte någon broförbindelse, varför man måste ta sig till ön med båt. Av detta skäl har ägarna till fastigheterna på ön anlagt bryggor på Björkvik 1:2. Det får förutsättas att detta skett med tomtägarföreningens godkännande. Bryggorna i sig synes inte heller ifrågasättas av kommunen.




Trapporna

För att kunna ta sig till bryggorna har fastighetsägarna anlagt trappor på de mest besvärliga avsnitten av vägen mellan respektive fastighet och brygga. Att det finns behov av trappor för att på ett säkert sätt kunna ta sig till bryggorna framgår av till ärendet bifogade bilder. På bilderna kan man se att aktuell stig delvis består av brant berg. Det torde här vara ett allmänt känt faktum att ett berg vid fuktig väderlek kan bli mycket halt. Det har inte gjorts någon utredning om när trapporna ursprungligen anlades, vilket borde ha betydelse för huruvida strandskyddsbestämmelserna överhuvudtaget är tillämpliga i ärendet.

För det fall att strandskyddsbestämmelserna är tillämpliga så framgår det av dessa att dispens från bestämmelserna kan medges under vissa förutsättningar. Kriterierna är dels att det ska föreligga ett i lagen angivet särskilt skäl dels att det ska framgå att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Ett särskilt skäl är att aktuellt område redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Ett annat i lagen angivet särskilt skäl är att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Ett ytterligare särskilt skäl som kan vara tillämpligt i nu aktuellt fall är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Avseende det förstnämnda skälet har området redan tagits i anspråk, trappor och brygga har funnits på platsen under lång tid. Dessutom förefaller området i topografiskt hänseende vara mindre väl ägnat för allmänheten att nyttja. Därmed försämras inte allmänhetens möjlighet till tillgång till strandområdet om dispens medges. Utifrån dessa förhållanden föreligger redan på denna grund skäl att medge dispens.

När det gäller det andra skälet torde det vara en förutsättning för att kunna nyttja en brygga att man kan ta sig till och från bryggan. Således torde även här de båda kriterierna för dispens vara uppfyllda.

Vad slutligen avser det sistnämnda skälet torde det av flera skäl vara ett allmänt intresse av att medborgare inte utses för onödiga risker för kroppsskada. Sådan skada kan lätt uppstå om man i brant terräng till fots färdas över hala klippor. Således torde även tillämpligheten av denna dispensanledning vara för handen.

Enligt min mening utgör således vart och ett av de angivna skälen var för sig grund för dispens. Under alla förhållanden borde i vart fall skälen sammantagna utgöra grund för dispens. Härvid har jag även gjort den bedömningen att ett gynnande beslut inte heller har några negativa konsekvenser för vare sig växt- eller djurlivet.

Till yttermera visso är det så att tre likartade ärenden varit uppe för bedömning i nämnden i beslut daterade så sent som 2014-09-02. Även här var det fråga om trappor mellan olika fastigheter på ön och bryggor på fastigheten Björkvik 1:2 (ärendenr STR.2014.1302, STR 2014.2189 och STR.2014.2225). I dessa ärenden medgavs dispens från strandskyddet av följande skäl "Motivering till beslutet är att marken redan är ianspråktagen. Dispensen påverkar ej växt- och djurlivet eller allmänhetens tillgång till platsen".

Det nu fattade beslutet går således stick i stäv med de beslut som nämnden fattade så sent som för ett halvt år sedan för i allt väsentligt likartade ärenden. Denna svajiga, för medborgarna osäkra, rättstillämpning är inte acceptabel. Den väcker även frågor kring hur nämnden hanterar den vedertagna principen om att medborgare ska behandlas lika, i likartade fall.

Sedan länge har även den europarättsliga principen gällt som säger att det ska föreligga proportionalitet mellan den fördel det allmänna har av att fatta visst beslut med den nackdel detta beslut har för den enskilde. Här kan jag inte se att ett föreläggande om att ta bort trapporna ifråga medför sådan fördel för det allmänna att nackdelen för den enskilde är proportionell. Även denna regel bör tala för att dispens bort medges.

Pumphuset

Det har upplysts om att huset inte är särskilt högt, det lär ha en höjd av ungefär axelhöjd på en normalstor person. Av bild i ärendet framgår det att pumphuset är placerat på ett diskret sätt bakom en gran, i nära anslutning till den stig som leder till bryggan.

Av fastighetsägaren har följande upplysningar erhållits : Pumphuset har funnits länge och flera andra fastigheter har även de pumphus. Det finns en gemensam vattenanläggning på ön dimensionerad för 16 fastigheter, men numera är 20 fastigheter anslutna till anläggningen. Denna anläggning har begränsad kapacitet och det förekommer även saltvatteninträngning. För att minska påverkan på den gemensamma anläggningen har därför fastighetsägare anlagt pumpar med vars hjälp man tar upp sjövattnet till fastigheterna, vilket vatten används till det mesta förutom dricksvatten. Med hänsyn till att fastigheterna ligger så högt över havsvattennivån används tryckande pumpar, vilka måste placeras nära den punkt varifrån vatten tas. Expertis har bestämt avrått från att nyttja sugande pumpar eftersom sådana inte skulle fungera på ett bra sätt på grund av de stora nivåskillnaderna på ön.

Med hänvisning till det som anförts här ovan beträffande trapporna är jag av den uppfattningen att skäl för dispens för pumphuset föreligger på den grunden att området redan är ianspråktaget. Denna ståndpunkt vinner även stöd av motiveringen till de beslut som nämnden tog under 2014 beträffande grannfastigheternas trappor. De andra av mig angivna särskilda skälen vad avser trapporna väger inte lika tungt här men kan även i viss mån vara tillämpliga.

Även vad avser pumphuset är jag av den uppfattningen att fördelen för det allmänna med att pumphuset undanskaffas inte står i rimlig proportion till den nackdel detta medför för den enskilde.

Sammanfattning

Av det ovan anförda framgår att jag menar att skäl för dispens föreligger på flera grunder. Överröstad häruti har jag därför funnit skäl att reservera mig mot beslutet."

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

- Bilaga 1 - Situationsplan
- Bilaga 2 - Fotografi av trappa
- Bilaga 3 - Fotografi av trappa
- Bilaga 4 - Fotografi av komplementbyggnad
- Hur man överklagar

Sändlista:

LENA BIRGITTA FALK JOHNSON (REK+MB)

STORA ELGÖ TOMTÄGAREFÖRENING
C/O MALIN TORKELSDOTTER POOLE

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning



DNR: STR 2014.167



Björkvik 12

Trapp 7,5m längd
0,83 bredd

Förråd 1,4 x 1,8m

Leena Eklund

Trapp 3,0 längd
0,83 bredd



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.



SK

BSH



20

PM