

Värmdö kommun
Bygg- och Miljöavdelningen
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
Jan Casserstedt
134 81 Gustavsberg

Dnr BYGG.2014-2261

Värmdö den 24 augusti 2015

Ang fastigheten Ålstäket 7:21

Inför nämndens sammanträde i ärendet vill vi förtydliga vår inställning och komplettera ärendet enligt följande.

Fråga om strandsskyddsdispens för flytbrygga

Vi har ansökt om strandsskyddsdispens för vår flytbrygga m.m. Bakgrunden är följande.

Vid vår anskaffning av fastigheten upplystes vi om förekomsten av ett bryggservitut för vår fastighet som gäller i fastigheten Ålstäket 7:1 som ägs av kommunen. Vi kunde direkt konstatera att det redan fanns en flytbrygga angjord på fastigheten några meter till vänster om den befintliga bryggan utförd i betong. Flytbryggan verkar ha funnits på platsen i mer än 10 år.

Vid kontakt med kommunen i anledning av att vi även önskade renovera upp den äldre bryggan av betong fick vi informationen att detta var i sin ordning men att vi anmodades att flytta den befintliga bryggan och angöra denna i det befintliga bryggfundamentet. Detta för att vi endast skulle använda en brygga som vi uppfattade det.

Det befintliga bryggfundamentet har funnits på platsen i vart fall sedan 1975 och har använts för båtförtöjning och bad m.m. Någon dispens från strandsskyddbestämmelserna kan således inte behövas såvitt avser själva betongbryggan eller dess inklädnad. Vi anser att betongbryggan och flytbryggan tillsammans gjort att området sedan länge (i vart fall sedan 1970-talet) varit ianspråktaget.

Vår fastighets närmaste byggnad befinner sig ca 30 m från bryggan och det går en tydlig stig med trappa direkt ner till bryggan från området. Med tanke på byggnationens närhet till befintlig brygganläggning anser vi att området omfattas av den s.k. hemfridszonen och inte sedan länge varit allmänt tillgängligt.

Vår uppfattning är att det därför föreligger särskilda skäl att bevilja strandsskyddsdispens i det aktuella fallet. Skälen härför är bl.a. följande.

Enligt 7:25 miljöbalken får en inskränkning i enskilds rätt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandsskyddet ska tillgodoses. Bestämmelsen innebär att vid prövning om ett särskilt skäl föreligger ska det göras en intresseavvägning där även hänsyn tas till enskilda intressen (prop. 2008/09:119 s. 104). Vi menar att syftet med strandsskyddet redan genom den befintliga

betongbryggan, den redan befintliga flytbryggan som funnits på platsen i mer än 10 år och närheten till våra bostadshus medför att området måste anses ianspråktaget sedan lång tid.

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får man enligt 7 kap. 18 c § första stycket punkten 1 miljöbalken alltså beakta om det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det kan konstateras att genom bryggorna, byggnaderna på vår fastighet, stigen samt trappan så är landområdet direkt i anslutning till vattnet redan ianspråktaget och har varit så i vart fall sedan betongbryggan uppfördes (dvs före 1975).

Brygganläggningen ligger enligt vår uppfattning även inom den så kallade hemfridszonen och har inte allt sedan betongbryggan byggdes varit tillgängligt för allmänheten. Vidare har den befintliga flytbryggan som vi flyttade till betongfundamentet funnits på platsen i vart fall före 2005 (se bilder). Området som sådant har således sedan länge varit ianspråktaget för vår fastighets behov och någon negativ inverkan på allmänhetens tillgänglighet kan inte anses uppkomma.

Det finns inte heller något annat skäl, såsom djur- eller växtliv negativt skulle kunna påverkas av den befintliga anläggningen eller flytbryggan. Som angivits ovan saknas allmänt intresse som påverkas av brygganläggningen. Det finns ingen naturlig strandpromenad eller strövområde som påverkas av brygganläggningen. Det går inte ens att urskilja någon stig längs vattnet och området har inte något allmänt intresse. Även om sådan naturlig stig skulle ha funnits så är området sedan lång tid ianspråktaget.

Vid en granskning av hela Grills Udde framgår även att det saknas någon naturlig stig runt udden och att de kringliggande fastigheterna har bryggor och att intrycket därmed är att hela Grills Udde är utbyggt och inte längre allmänt tillgängligt, se bild med anteckningar, **bilaga 1**.

Påståendet att det gamla bryggfundamentet var i så dåligt skick och inte användes och därmed inte var i bruk stämmer inte enligt vår uppfattning. Som framgår har både flytbrygga och betongbrygga använts. De bilder som finns att tillgå visar både flytbrygga och att båtar varit förtöjda vid bryggorna, se exempelvis bild vi tidigare lämnat till nämnden. Vad vi gjorde var att flytta flytbryggan några meter i sidled till betongbryggan och vidta åtgärder för att renovera upp betongbryggan.

Bryggan utgör en del av det servitut som vi har för vår fastighets behov. Det har alltså mellan kommunen och fastighetsägarna överenskommit att behovet av brygga är viktigt för oss som fastighetsägare. Servitutet har funnits sedan mycket lång tid tillbaka och genom anläggningsförrättning 2005-05-17 förordnades att bryggservitutet skulle bestå.

Brygganläggningen möjliggör fiske, bad och båtförtöjning samt underlättar för gäster till oss att angöra sin båt. Utan tillåtelse att ha befintlig brygganläggning på plats minskar bruksvärdet av vår fastighet samt upphävs i praktiken det befintliga servitutet. Den befintliga betongbryggan var dessutom farlig för barn och djur och de åtgärder vi vidtagit har höjt säkerheten avseende bryggorna. Som framgår av bifogade bild är bryggfundamentet i betong och avslutas rakt ner i vattnet utan skyddsanordningar och med ett relativt stort stup. Det kan inte ligga i allmänhetens intresse att lämna ett bryggfundament utan säkerhetsanordningar med de risker detta medför.

I ärendet har även kommunen haft synpunkter på vår bastubåt som ligger förtöjd vid flytbryggan. Bastubåten är inköpt som och klassad som fritidsbåt och används av oss och gäster för turer med bad och fiske. Vi använder uppskattningsvis bastubåten 2-4 ggr per sommar för båtturer. Båten är utrustad med både utombordsmotor och årklykor. Det finns inget trevligare än att ta en tur på vattnet under eftermiddagar och sena kvällar och bada och basta från båten. Att bastubåtens

förtöjning skulle medföra avhållande verkan och skuggbildning bestrids. Bastubåten är betydligt mindre än en större motorbåt och är ingen permanent anläggning.

Vi anser därför att det av omständigheterna framgår att det enskilda intresset överväger allmänhetens intresse och att vårt intresse av en brygganläggning inte kan tillgodoses på annat sätt än genom den befintliga anläggningen. Mot bakgrund av ovan ska ansökan om strandskyddsdispens beviljas för befintlig anläggning och att det inte finns grund för föreläggande om undanröjande.

Föreläggande att undanröja bryggdäck och utemöbler m.m.

I förslaget till beslut har angivits att vi ska anmodas att ta bort båtuppdagningsramper. Dessa är redan bortförda och utgjordes av tillfälliga anordningar för att ta upp och lägga i s.k. vattenskotrar.

Det har även angivits att vi ska undanröja ett plank på bryggdäcket. Detta plank är redan undanröjt då vi anmodats därtill. Vi hade ej förstått att detta kunde vara bygglovspliktigt.

Vidare har vi anmodats att undanröja utemöbler på bryggdäcket. Vi vill kommentera detta enligt följande. Som vi beskrivit ovan har det i vart fall sedan 1975 funnits en befintlig betongbrygga på platsen. Vidare har vår fastighet alltid haft tillgänglighet till denna brygga och en tydlig stig med trappa går från vår fastighet ner till bryggan. Såvitt känt har även tidigare fastighetsägare använt bryggan på detta sätt. Området har därmed allt sedan den ursprungliga bryggan varit ianspråktaget för vår fastighets bruk. Någon förändring har ej skett till följd av de åtgärder vi vidtagit sedan vi flyttade in i fastigheten. Vi anser därför att det liksom när det gäller strandskyddsdispens saknas skäl att förelägga oss att undanröja åtgärderna.

Med vänliga hälsningar

Cecilia och Anders Öfvergård