



Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 474 36
Miljöinspektör

REK + MB

PER OLOF LIND

Tjänsteskrivelse

ÖSTRA EKEDAL 1:105, Graningevägen 74 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad som ersättning av befintlig komplementbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad med BYA (byggnadsarea) om ca 160 kvm, enligt bifogade handlingar.
2. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny komplementbyggnad (hiss) med BYA om ca 4 kvm och 9 meter hög, enligt bifogade handlingar.
3. ta ut avgift om 4 900 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 18 b och 26 §§ och 2 kap. 3 §§ 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 samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, 2011-09-28 § 179 punkt 61, taxan för beslut enligt MB att ta ut avgift för prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Situationsplan
Fasadritning
Ritning över planlösning
Skrivelse från Per-Olof Lind
Fotografi befintlig byggnad
Yttrande från Per-Olof Lind

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad med BYA om ca 160 kvm, enligt bifogade handlingar, som ersättning för befintlig komplementbyggnad med BYA om ca 65 kvm som avses att rivas. Ansökan avser även uppförande av en komplementbyggnad (hiss) med BYA om ca 4 kvm och 9 meter högt, enligt bifogade handlingar.

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom 2013-10-25 med en ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad som ersättning för befintlig komplementbyggnad som rivs. Ansökan avser även uppförande av en hiss i anslutning till den nya byggnaden.

Föregående handläggare utförde en inspektion på rubricerad fastighet 2014-03-31. Vid inspektionstillfället kommunikerade dåvarande handläggare att fönsterpartierna på fasaden utmed vattnet behövde minskas ner på den nya byggnaden samt att tallen som står på udden inte fick tas ner medans den gran och tall som står ovanför befintligt hus skulle få fällas.

Vid ett möte med fastighetsägaren Per Olof Lind 2014-07-22 begärde dåvarande handläggare in en ny ritning gällande den nya byggnadens fasad samt informerade om att hissen inte skulle kunna beviljas.

2015-08-03 skickade enhetschef ut en skrivelse gällande om ansökan fortfarande var aktuell i och med att inget hänt i ärendet sedan 2014-07-22 samt att inga nya handlingar inkommit i ärendet. Fastighetsägaren inkom med en skrivelse 2015-08-24 (se bifogade handlingar).

Nuvarande handläggare träffade Per Olof Lind och hans arkitekt 2015-09-22. Vid mötet informerades fastighetsägaren om att avdelningen efter en djupare utredning av ärendet kommit fram till att den föreslagna byggnadens placering och utformning inte är förenligt med strandskyddsbestämmelserna.

Rivningslov har beviljats 2014-08-01 (ärende BYGG.2013.4424) för huset (Pinta Cruz). Huset är i dåligt skick och har inte kunnat nyttjas vilket framgår av bifogade bilder. Rivning har fram tills dagens datum ännu inte påbörjats. Kultur- och fritidsavdelningen har dokumenterat den befintliga byggnaden.

Enligt beslut av dåvarande byggnadsnämnden, daterat 1998-09-01, beslutsnr 595, utgör hela fastigheten tomtplats (ärende BYGG.1998.943).

Bygglov beviljades 1991-12-03 för nybyggnad av enbostadshus om 68 kvm BYA, nybyggnad av komplementbyggnad om 58 kvm BYA samt nybyggnad av komplementbyggnad om 37 kvm BYA varav 16 kvm utgör öppenarea. I samband med beslutet så beslutades även att dåvarande huvudbyggnad (Pinta Cruz) skulle bibehållas och omrubriceras till komplementbyggnad (ärnde BYGG.1991.1269).

Tillämpliga bestämmelser

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.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

En förutsättning för att erhålla dispens från strandskyddet är att det föreligger något av de särskilda skäl som finns listade i 7 kap. 18 c § MB. Bygg- och miljöavdelningen (avdelningen) bedömer att det föreligger särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens för den sökta åtgärden. Aktuellt område är ianspråktaget och hela fastigheten är beslutad tomtplats enligt byggnadsnämndens

sammanträdesprotokoll nr. 595 daterad 1998-09-01 (ärende BYGG.1998.943). Fastigheten har en tomtareal på 2 607 kvm och upplevs med hänsyn till antalet byggnader på fastigheten som helt i anspråkstagen. Vattenområdet kan dock aldrig ianspråktagas som tomt då hemfridszonen, där allemansrätten inte gäller, normalt sett inte sträcker sig ut i vattenområdet (MÖD 2011:42).

För att kunna bevilja dispens från strandskyddet får en åtgärd enligt 7 kap. 15 § MB inte strida mot strandskyddets syften i 7 kap. 13 § MB. Den nya byggnadens storlek och placering bedöms ha en större avhållande effekt jämfört med den idag befintliga byggnaden. Den befintliga byggnaden är idag rubricerad som en komplementbyggnad enligt beslut från 1991. Då underhållet är gravt eftersatt på den befintliga byggnaden har byggnaden inte använts på grund av dess dåliga skick (se bild 1). Avdelningen bedömer därmed att den befintliga byggnadens avhållande effekt är näst intill obefintlig.



Bild. 1

Den nya huvudbyggnaden avses på grund av fastighetens terrängförhållanden att uppföras närmare strandlinjen än den idag befintliga byggnaden. Avståndet mellan dagens byggnad och strandlinjen uppskattas till ca 11 m medan avståndet mellan den nya byggnaden och strandlinjen uppskattas till enbart ca 5 m.

Den nya byggnaden kommer att dominera över den befintliga huvudbyggnaden samt ligga närmre vattnet. Grannfastighetens huvudbyggnaden ligger i nivå med befintlig huvudbyggnad (se bild 2).



Bild 2 (källa: Lantmäteriet)

Med beaktande av att den föreslagna byggnaden som avses uppföras utgör en huvudbyggnad och den befintliga byggnaden är en komplementbyggnad, att den nya byggnaden blir mer än dubbelt så stor som den idag befintliga komplementbyggnaden, att den nya byggnaden kommer ha fler och större fönster jämfört med befintlig komplementbyggnad samt att den nya byggnaden avses att placeras närmre strandlinjen än den idag befintliga komplementbyggnaden, bedöms den nya byggnadens privatiserande effekt vara betydligt större och avhålla allmänheten från att färdas fritt över vattenområdet utanför. Då allmänhetens rätt att röra sig på annans vattenområde är vidsträckt (MÖD 2011:42) bedömer avdelningen att den sökta åtgärden strider mot strandskyddets syfte.

Stor restriktivitet bör alltid tillämpas angående strandskyddsdispens (MÖD 5134-11). Enligt propositionen (2008/09:119 s. 53) är strandskyddet ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och möjligheten att beslut om undantag från strandskyddet ska därmed tillämpas med stor restriktivitet.

Placering av en ny byggnad får inte innebära att det privata området kommer utvidgas på bekostnad av område som är tillgängligt enligt allemansrätten (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Avdelningen bedömer att den sökta åtgärden är ett större intrång i strandskyddet än vad som krävs för att tillgodose fastighetsägarens enskilda intresse. Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset bedömer avdelningen att det allmänna intresset av att fritt kunna färdas över vattenområdet väger tyngre än den enskildes intresse.

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

Kommunicering

Vid mötet 2015-09-22 möjliggavs sökande att ändra placeringen av den sökta

byggnaden. Då det finns en bergklack/berghäll strax nordöst om befintlig byggnad som sökande avser att behålla, anser sökande att det är svårt att hitta en ny placering av den sökta byggnaden.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2015-10-08, se bilagd handling.

De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från kontorets sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2013-10-25.

Fastighetens tomtareal är 2 607 kvm landareal och 1 955 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och tre komplementbyggnader samt brygga.

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 ligger inom kulturmiljöområde 4. Gustavsberg.

Fastigheten är belägen inom område med riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2014-03-31 samt 2015-09-21.

Fram tills dagens datum har inget yttrande inkommit från kultur- och fritidsavdelningen.

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.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor
Karta inzoomad
Karta utzoomad

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

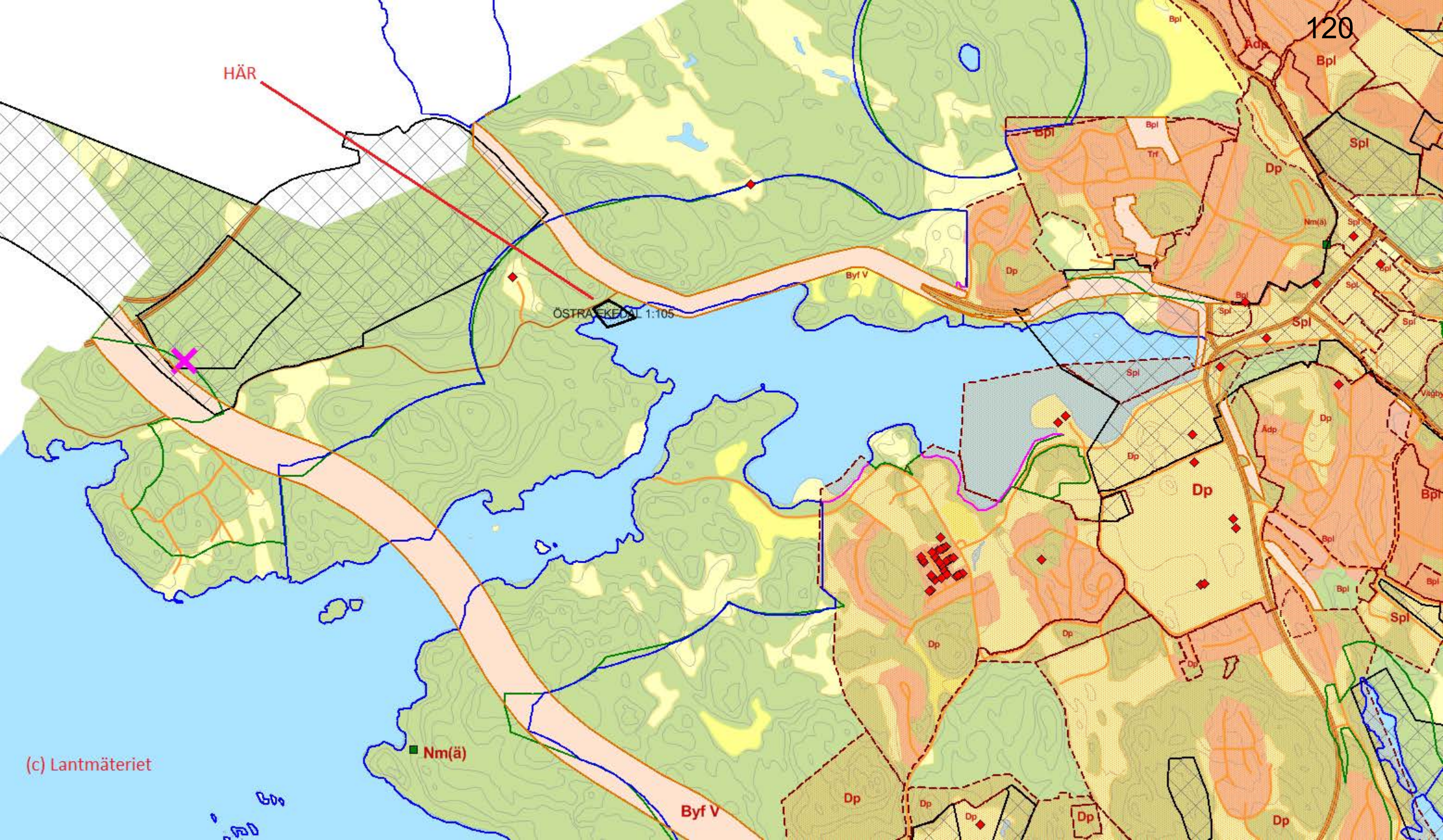
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG



(c) Lantmäteriet

A EKEDAL

(c) Lantmäteriet 121

S:1

ÖSTRA EKEDAL

1:98

1:105

HÄR

VÄSTRA EKEDAL

1:100



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över

Östra Ekedal 1:105

Dnr. 12spn0194

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH00

Fastighetens areal: 4562m²Landareal: 2607m²Vattenareal: 1955m²

LAST Avtalssevitut Vattenledning mm 01-IM4-82/57365

Andel i Västra Ekedal Ga:2

Fastighetens adress: Graningevägen 72

VÄRMDÖ KOMMUN
Byggnads- och miljökontoret

2013 -10- 24

Diarier

Arbetsfix: +5,00m - överkant rödmarkerat rör i berg

Ritad

Godkänd

2012-06-08

Agneta Blomquist

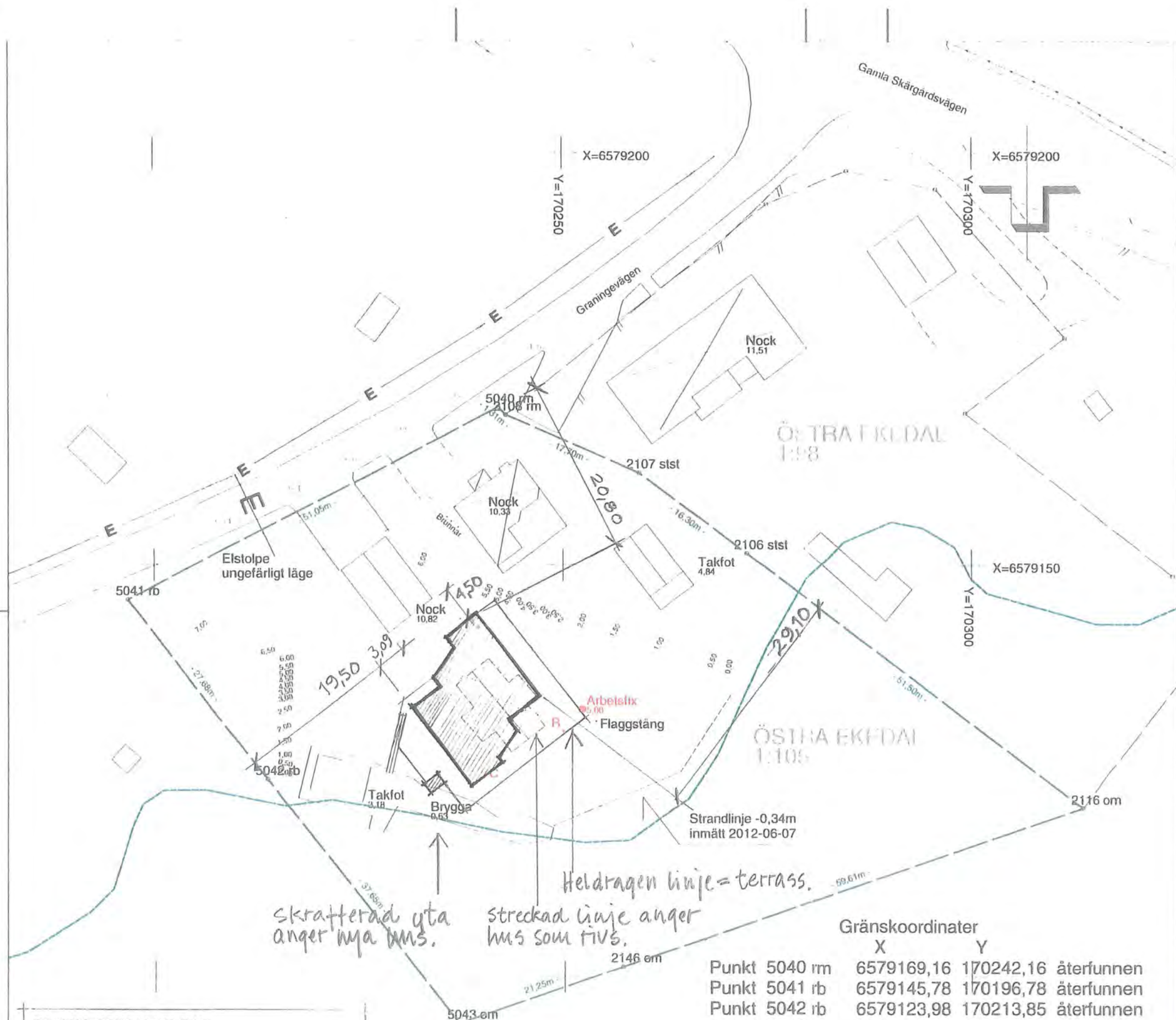
Jörgen Berkán

Ulrika Jameson

VA-AVDELNINGENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Fastigheten är inte inkopplad på kommunens VA-anläggning.



BYGGLOVHANDLING

Östra Ekedal 1:105. Värmdö Kommun

PER OLOF LIND

Nybyggnad av fritidshus.

Situationsplan

Skala 1:500

Stockholm 2013-07-02.

Ritning Nr A1

Punkterna A-C avser inmätta befintliga käppar.

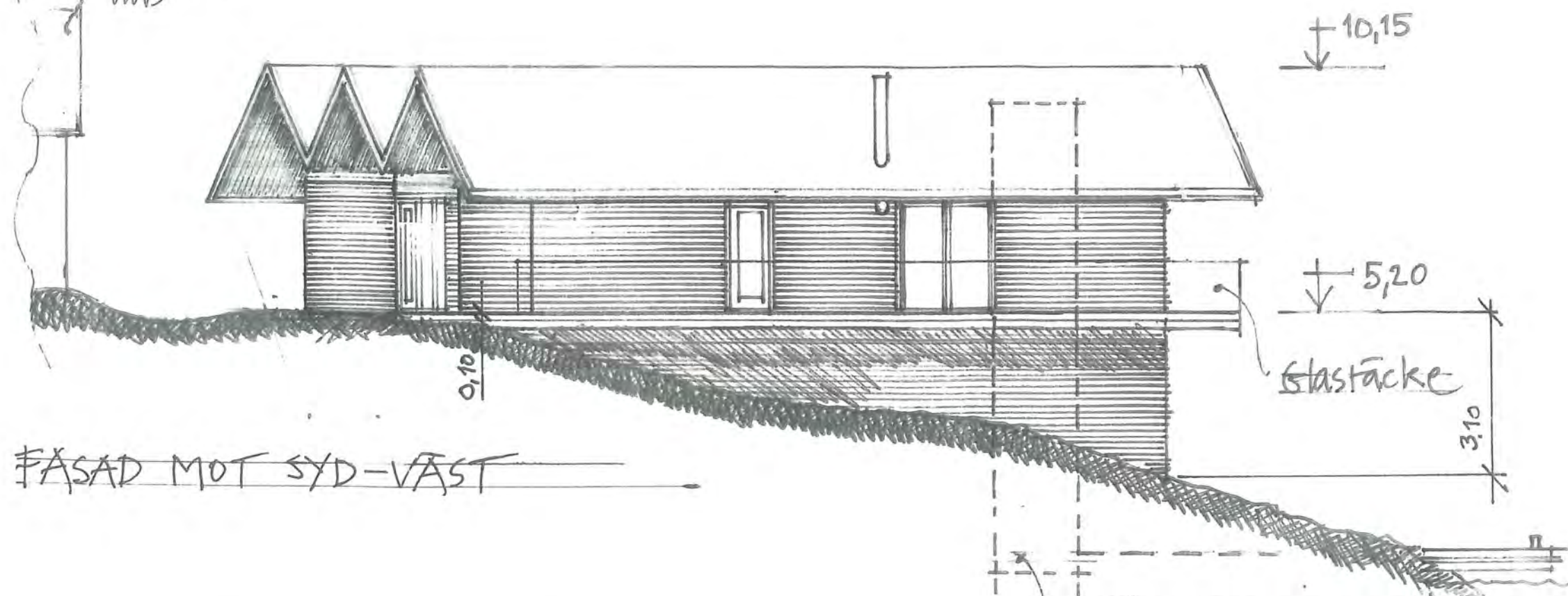
UPPRÄTTAD AV JON TVEDT
Antikvar

Gränskoordinater

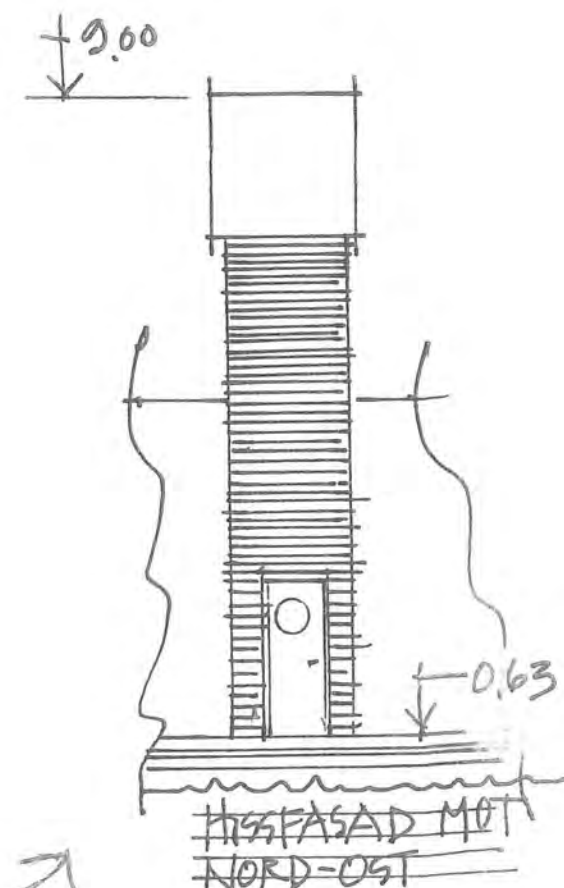
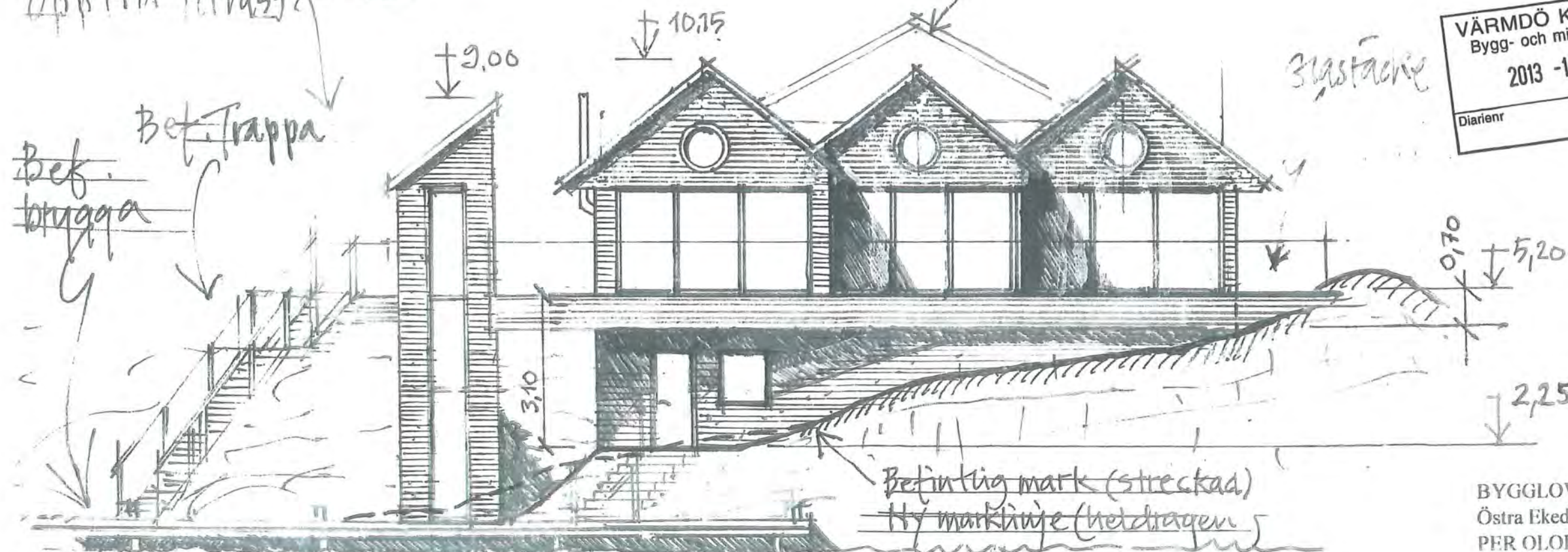
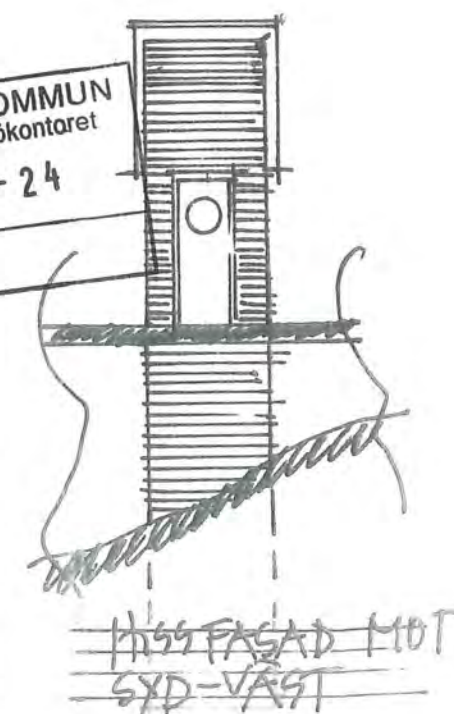
X

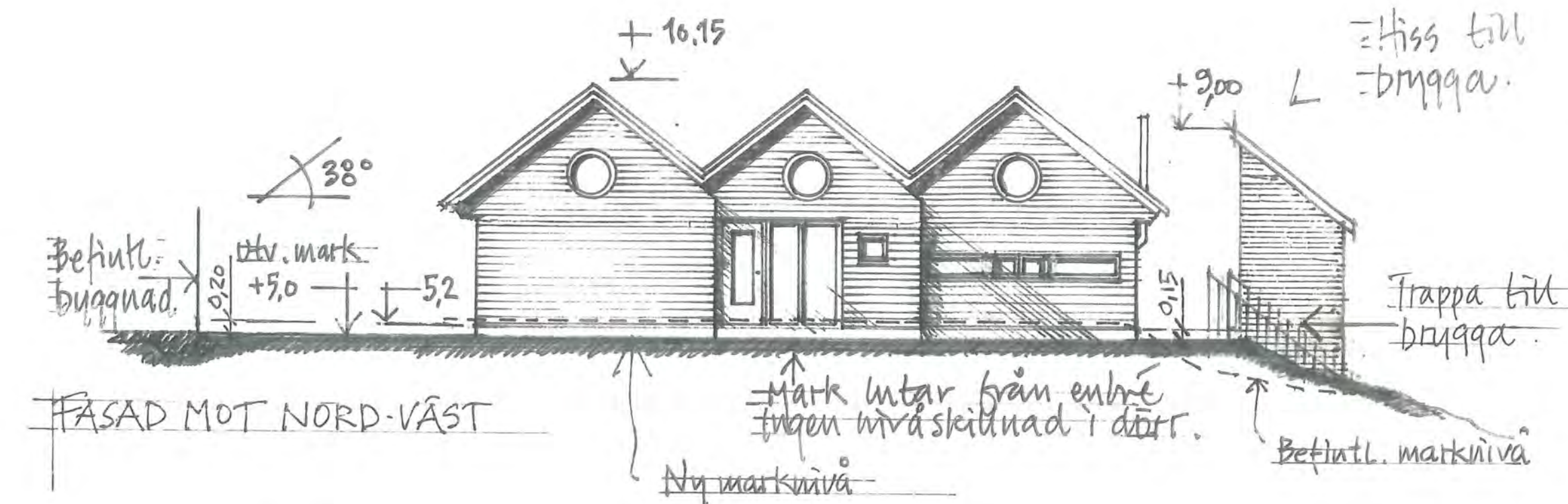
Y

Punkt 5040 rm	6579169,16	170242,16	återfunnen
Punkt 5041 rb	6579145,78	170196,78	återfunnen
Punkt 5042 rb	6579123,98	170213,85	återfunnen
Punkt 5043 om	6579094,34	170237,06	
Punkt 2146 om	6579101,22	170257,17	
Punkt 2116 om	6579120,53	170313,57	
Punkt 2106 stst	6579151,43	170272,37	
Punkt 2107 stst	6579161,21	170259,33	
Punkt 2108 rm	6579168,22	170243,08	

Befintligt
MNS

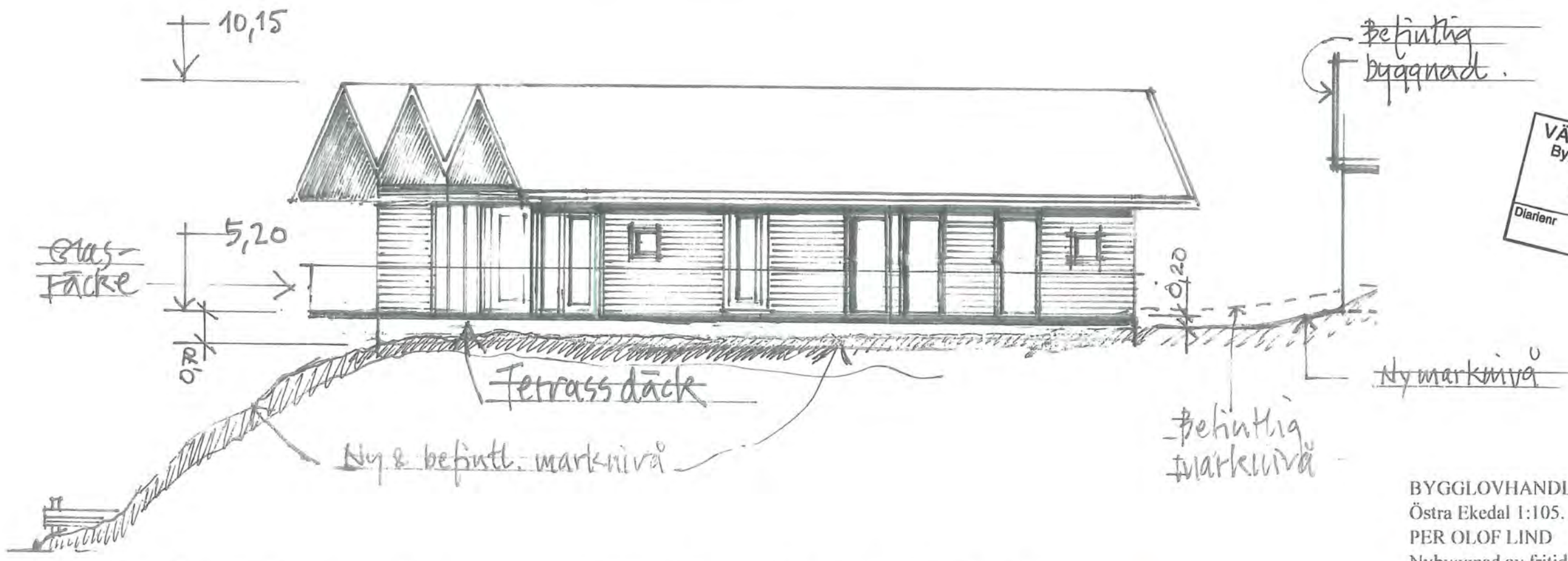
FASAD MOT SYD-VÄST

HISFASAD MOT
NORD-ÖSTFramförhängande utehiss
Se fasad intill.Trappa förlängs
upp till terrass
Befintligt bakomliggandeFASAD MOT SYD-ÖST
0 1 2 3 4 5 m skala 1:100Trappa till MNS
klim + 7.30
HattenlinjeVÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2013-10-24
Diarienumr.HISFASAD MOT
SYD-VÄSTBYGGLOVHANDLING
Östra Ekedal 1:105. Värmdö Kommun
PER OLOF LIND
Nybyggnad av fritidshus. Fasad mot sydost
Skala 1:100 Fasad mot sydväst
Stockholm 2013-07-02. Ritning Nr A4
UPPRÄTTAD AV JON TUEDT



Angivna plushöjder
anpassas till berg
under byggnationen
och kan därför komma
att ändras +/- 20cm.
Detta för att undvika
minimera sprängning.

MATERIAL
Fasad: liggande trä-
panel
Tak: Rödbrunn tegel



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2013-10-24
Diarium

FASAD MOT NORD-ÖST
Skala 1:100
0 1 2 3 4 5 m

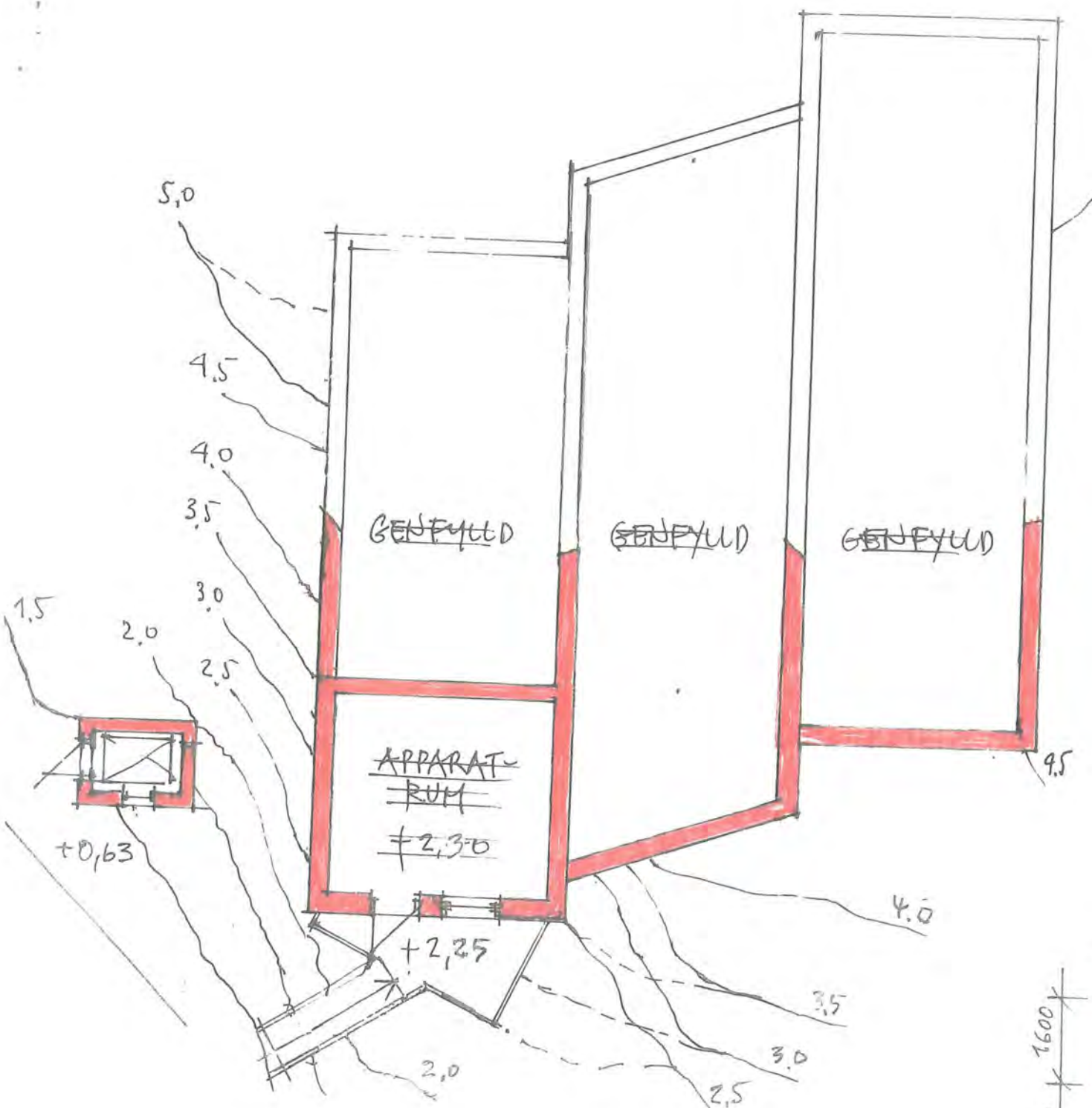
BYGGLOVHANDLING
Östra Ekedal 1:105, Värmdö Kommun
PER OLOF LIND
Nybyggnad av fritidshus. Fasad mot nordväst
Skala 1:100 Fasad mot nordöst
Stockholm 2013-07-02. Ritning Nr A5

UPPRÄTTAD AV JONIVERT
HULTIN

2013-10-24

Terrass framgår av
ritning A3

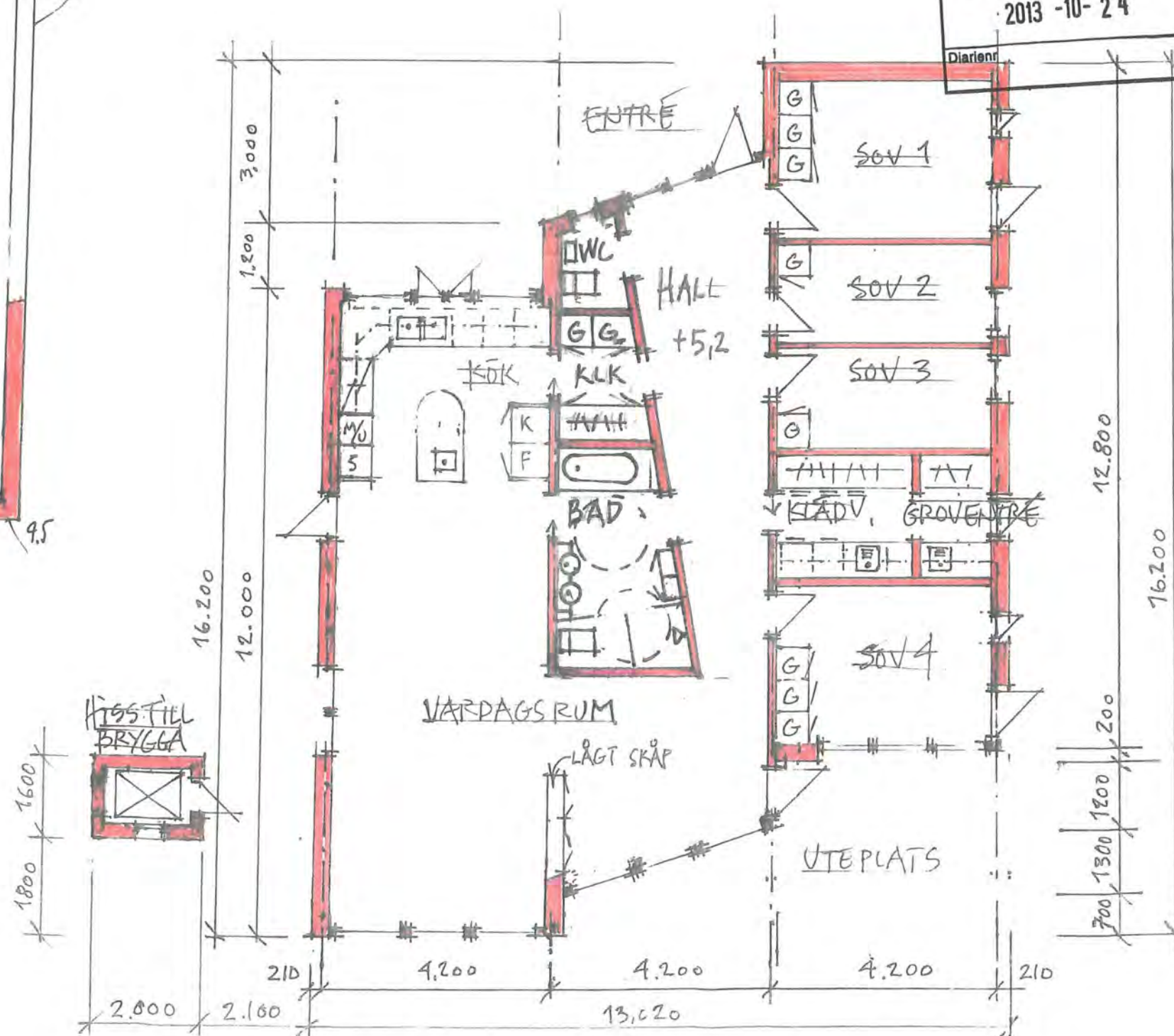
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2013-10-24
Diarienum



PLAN +2,30

Skala 1:100

0 1 2 3 4 5 m



PLAN +5,20

BYGGLOVHANDLING

Östra Ekedal 1:105. Värmdö Kommun

PER OLOF LIND

Nybyggnad av fritidshus.

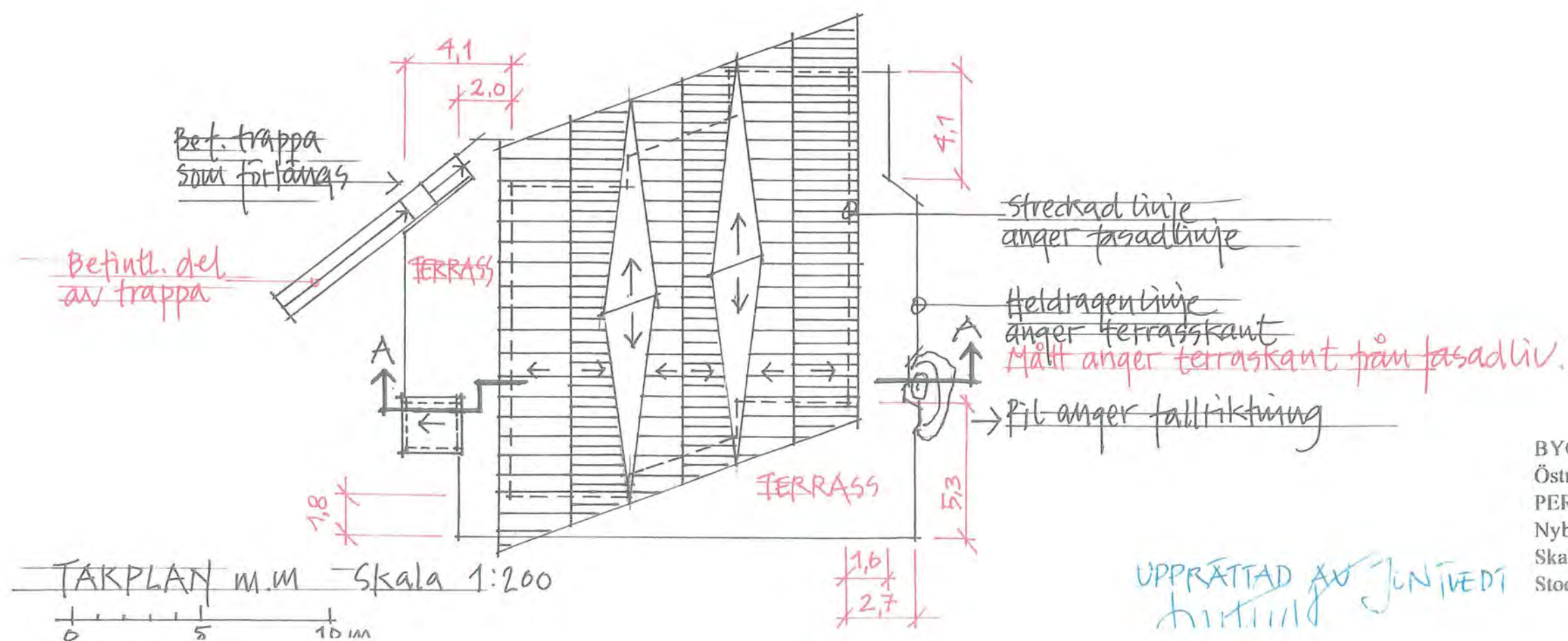
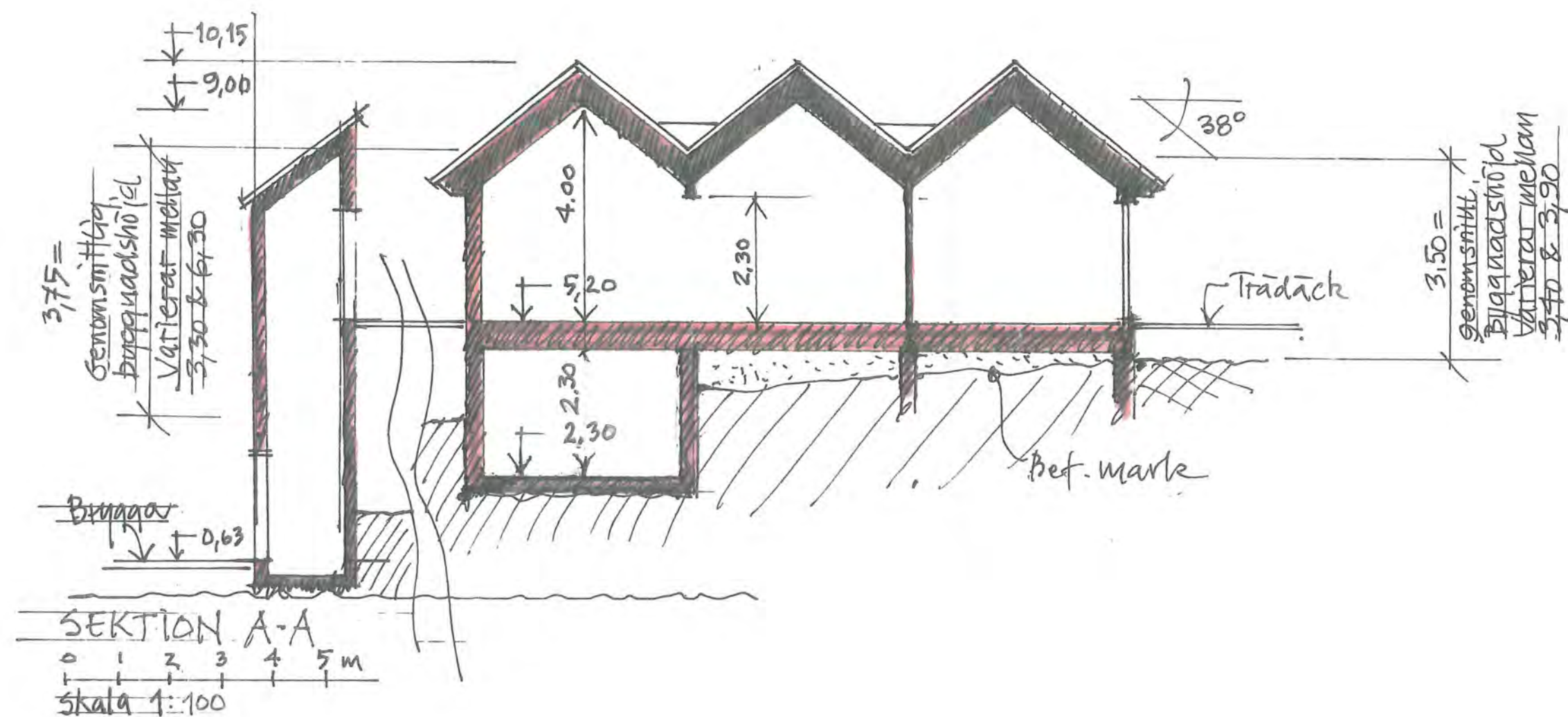
Skala 1:100

Stockholm 2013-07-02.

Planlösningar

Ritning Nr A2

UPPRÄTTAD AV JON TVEDT



Per-Olof Lind

Värmdö Kommun
Staffan Stafström
Skogsbov. 9-11
134 81 Gustavsberg
staffan.stafstrom@varmdo.se

Gustavsberg 2015-08-20

Östra Ekedal 1:105. Ansökan om strandskyddsdispens/bygglov för ny huvudbyggnad

Hej.

Jag har mottagit ditt brev av 2015-08-03 med Dnr. STR.2013.4644, och lämnar här mitt svar. Börjar med en redogörelse av alla händelser och tidpunkter för dessa.

- 2013-10-04 Jag skickar in ansökan om rivningslov och bygglov.
- 2013-10-09 Ingemar Lönngren, hos er, skickar skrivelse med Dnr .BYGG.2013.4424, där han meddelar att strandskyddsdispens skall sökas.
- 2013-10-16 Jag skickar in ansökan om strandskyddsdispens.
- 2013-11-16 Ingemar Lönngren meddelar i skrivelse, att rivning inte kommer beviljas utan att en kulturhistorisk/teknisk utredning presenterats för kommunen.
- 2013-11-30 Jag överklagar beslutet att inte meddela rivningslov.

Sex månader går därefter, utan att jag hör något från er.

- Maj 2014. Jag meddelas att Jonas Sundvall på Tyréns skall komma till mig för en kulturhistorisk/teknisk inventering av rivningsobjektet den 20/5.
- 2014-05-20 Jonas Sundvall kommer och gör sin inventering.

Ytterligare två månader går. Jag besöker kommunkontoret några gånger för att påskynda ärendet. Jag pratat med Christin Lindqvist ett par gånger.

- 2014-07-22 Christin Lindqvist och en vikarierande bygglovshandläggare kommer på besök på tomten. Christin Lindqvist nämner då att fönstren storlek mot vattnet är störande för friluftslivet och kan blanda båttrafiken samt att hissen måste tas bort. Hon nämnde och nya ritningar, men lämnade inga detaljerade uppgifter om hur nya ritningar skulle utformas. Christin Lindqvist vill att jag kontaktar min arkitekt.
Jag undrade på vilka grunder hon bygger sina krav på ändringar.
Jag sa att jag ville ha skriftligt svar gällande det så jag vet hur fönstren skall utformas för att bli godkända. Det är ju inte någon idé att göra nya ritningar utan att veta vad ni kommer att godkänna. Arkitekten måste få klara order om hur ändringen skall göras: Jag kan dessutom inte förstå vad som är fel med de fönster som ritats jämfört med mindre fönster.
Christin skulle dessutom kontrollera med kulturnämnden och rivningslovet.
- 2014-08-01 Ingemar Lönngren skickar delegationsbeslut BMH 2425 med startbesked för rivning.

Ett år går sedan, utan att jag får något skriftligt svar från Christin Lindqvist, och jag tror därför att ni handlägger mitt ärende i kommunen med mina ursprungshandlingar.

- 2015-08-03 Du (Staffan Stafström) skickar ditt brev där du citerar Christin Lindqvists tjänsteanteckningar som jag aldrig fått mig tillsänt. Vid uteblivet skriftligt svar från Christin Lindqvist har jag som sagt levt i tron att handläggningen av mitt ärende drar ut på tiden, förmodligen pga av strandskyddsdispensen.



Det var bakgrunden som visar på lång handläggningstid och kanske missförstånd, men nu är vi vid en tidpunkt två år efter min ansökan och ärendet bör påskyndas.

Min ansökan är fortfarande aktuell. Kan du kalla till ett möte då jag tar med min arkitekt, där ni förklarar vad ni anser skall ändras på ritningarna och på vilka grunder det skall göras. Därefter görs de kompletteringar som behövs.

Tider som passar oss är följande:

Augusti:

Tisdag 25/8	Kl 09.00 – 11.30
Onsdag 26/8	kl 13.00 – 17.00
Torsdag 27/8	Hela dagen
Fredag 28/8	Hela dagen
Måndag 31/8	09.00 – 13.00

September:

Måndag 21/9 – fredag 25/9	Hela dagen
---------------------------	------------

Välj tid och meddela sedan mig.

Välj gärna ett par tider så vi kan välja i fall vi får förhinder vid någon tid under tiden du väljer.

Med vänliga hälsningar

Fastighetsägare Östra Ekedal 1:105

Per-Olof Lind