



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

REK + MB

Tjänsteskrivelse

SKENORA 1:115, Östernäsvägen 76 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny komplementbyggnad som ersättning för befintlig, uppförande av vindskydd/plank och brygga samt ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för tillbyggnad till befintlig brygga och uppfört trädäck

Förslag till beslut

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

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av helt ny komplementbyggnad med byggnadsarea (BYA) om ca 32 kvm, enligt bifogade handlingar, som ersättning för befintlig komplementbyggnad som rivs.
2. tomtplats utgörs av byggnadens yta på marken.
3. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av plank om 9 x 1,8 m respektive 2 x 1,8 m, enligt bifogade handlingar.
4. tomtplats för respektive plank är dess yta på marken
5. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för tillbyggnad till befintlig brygga om ca 18 kvm, enligt bifogade handlingar.
6. bryggan saknar tomtplats; endast bryggans utbredning i vattenområdet, inklusive båtar, får användas för det avsedda ändamålet.
7. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av helt ny brygga om 2,4 kvm, enligt bifogade handlingar, som var tänkt att nyttjats av fastigheten Skenora 1:224.

8. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för uppfört trädäck om ca 60 kvm, enligt bifogade handlingar.
9. förelägga Lomme AB, [REDACTED] att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort det uppförda trädäcket, se bifogade handlingar, 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 på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
10. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
11. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
12. ta ut avgift om 4 400 kronor för handläggning av anmälan till polis enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
13. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Villkor:

- a. Befintlig komplementbyggnad ska ha tagits bort senast när den nya byggnaden tas i bruk.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2 och 3 §§, 16 kap. 2 §, 7 kap. 18 b och 18 f §§ samt 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 18 c § punkt 1 och 3 miljöbalken samt 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, 2014-11-26, § 157 punkt 43 taxan för beslut enligt MB. att ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Situationsplan

Fasadritning

Plan- och elevationsritning

Fotografi

Skrivelse

Yttrande inkommen 2016-04-28

Skrivelse (e-post) inkommen 2016-03-10

Upplysningar

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b

§ miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Det är den som söker dispens som har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

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.

En förutsättning för tillbyggnaden av bryggan är att sökande har rättighet till markområdet/vattenområdet. Rättighet kan man exempelvis ha genom att äga markområdet/vattenområdet, via servitut eller genom avtal med fastighetsägaren.

Bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas.

Tryckimpregnerat virke av typ CCA (Koppar, krom, arsenik), är ej tillåtet i havsvatten, enligt REACHFÖRORDNINGEN EG nr 1907/2006 Bilaga XVII.

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av helt ny komplementbyggnad med BYA om ca 32 kvm, enligt bifogade handlingar, som ersättning för befintlig komplementbyggnad, med BYA om ca 10 kvm, som rivs.

Ansökan avser även uppförande av ett 9 meter långt och 1,8 meter högt vindskydd/plank (från bastu mot sjön) samt ett 2 meter långt och 1,8 meter högt vindskydd/plank (från bastun mot Skenora 1: 224), enligt bifogade handlingar.

Ansökan avser även anläggande av en helt ny brygga om ca 2,4 kvm, enligt bifogade handlingar, och ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för tillbyggnad till befintlig brygga om ca 18 kvm, enligt bifogade handlingar, samt uppfört trädäck om ca 60 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till befintlig brygga.

Bakgrund

Den nya komplementbyggnad avses att uppföras strax väster om den idag befintliga komplementbyggnaden, som rivs.

De två vindskydd/plank som avses att uppföras i anslutning till befintlig

komplementbyggnad (bastu) på fastighetens södra del, är tänkta att löpa parallellt med den grusväg som går i nord-sydlig riktning på fastighetens östra del. Den nya bryggan, även kallad angöringsplats i ansökningshandlingarna, är tänkt att uppföras på det ca 20 kvm stora område som fastigheten Skenora 1:224 har nyttjanderätt enligt avtalsservitut. Den nya bryggan ska nyttjas av Skenora 1:224. Den aktuella bryggan är tänkt att bli 1 x 2,4 m varav ca 1 m kommer sticka ut över vattenområdet.

Under handläggningens gång uppmärksammades bygg- och miljöavdelningen (avdelningen) på att den befintliga bryggan byggts till samt att ett trädäck uppförts i anslutning till den befintliga bryggan.

Ursprungligen hade den idag befintliga bryggan måtten 9,5 x 2,1 meter men har efter ändring och tillbyggnad måtten 8 x 2,1 m + 9,2 x 2,4 m (se bifogade handlingar).

Vad gäller trädäcket så har [REDACTED] uppgett att det är en tidigare stensatt uteplats som bestod av gräs och sten som har däckats över. Den gamla uteplatsen var mindre än vad det idag uppförda trädäcket.

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.

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

Uppförande av komplementbyggnad

Avdelningen bedömer att det föreligger särskilda skäl att medge dispens för uppförande av en ny komplementbyggnad som ersättning för befintlig komplementbyggnad som rivs. Den aktuella platsen där byggnaden avses att uppföras bedöms vara ianspråktaget av huvudbyggnadens hemfridszon. Vidare bedöms den nya byggnaden inte utöka hemfridszonen mer än marginellt varför åtgärden inte bedöms strida mot strandskyddets syften.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intressen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms den enskildes intresse att ta aktuellt område i anspråk väga tyngre än det allmänna intresset som strandskyddet avser att bevara.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken.

Vindskydd/plank

Området kring bastubyggnaden bedöms vara ianspråktaget av huvudbyggnadens hemfridszon varför det föreligger särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens för uppförande av vindskydd/plank. Då vindskyddet/planket uppförs längst med den väg som går i nord-sydlig riktning på fastighetens östra del, bedöms inte vindskyddet/planket strida mot strandskyddets syften då det fortfarande finns möjlighet för allmänheten att röra sig på den aktuella vägen.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intressen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms den enskildes intresse väga tyngre än det allmänna intresset som strandskyddet avser att bevara.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken.

Tillbyggnad till befintlig brygga

Avdelningen bedömer att det föreligger särskilda skäl att medge dispens i efterhand för tillbyggnad till den befintliga bryggan. Enligt sökande har bryggan byggts till i och med att vattendjupet minskat. För att bryggan ska fylla sin funktion som brygga bedöms det föreligga särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand för den tillbyggnad som gjorts till befintlig brygga. Tillbyggnaden bedöms inte strida mot strandskyddet då allmänheten inte bedöms avhållas från att röra sig fritt mer än marginellt.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intressen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms den enskildes intresse av att få ha en fungerande

brygganläggning väga tyngre än det allmänna intresset som strandskyddet avser att bevara.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken.

Uppförande av helt ny brygga

Enligt mark- och miljööverdomstolen ska enskilda bryggor utanför tomtplats prövas restriktivt (se dom i mål M 8963-10).

Vid prövning om dispens från strandskyddsbestämmelserna kan medges för uppförande av en helt ny brygga ska sökandes behov av en brygga beaktas. Både fastigheten Skenora 1:115 och fastigheten Skenora 1:224 ligger på fastlandet och har vägförbindelse vilket innebär att det inte är en nödvändighet att ta sig med båt till de aktuella fastigheterna. Mot denna bakgrund finner avdelningen att det inte går att åberopa punkt 3 i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Det föreligger därmed inga särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens. Dispens kan enligt 7 kap. 26 § miljöbalken inte heller medges av andra skäl.

Vidare gör avdelningen bedömningen att den sökta bryggan strider mot strandskyddets syften. Aktuellt vattenområde är långgrund och utgör EU-habitat *Stora vikar och sund* samt *Delvis avsnörd lagun*. Båda habitaterna är sådana naturtyper som är viktiga att bevara. Enligt Fiskeriverkets BALANCE-modell utgör vattenområdet lekområde för abborre och potentiellt uppväxtområde för gädda. Grunda mjukbottnar har generellt sett goda förutsättningar för växt- och djurliv. Det låga vattendjupet medför att vattenmassan värms upp tidigt på våren, vilket skapar en varm och näringsrik miljö för fiskyngel. I sin tur gynnar detta även de fåglar som söker föda i dessa grunda vattenmiljöer.

Anläggande av en brygga bedöms medföra både utsläpp av giftiga båtbottnfärger men även medföra en ökad grumling.

Sammantaget bedöms den sökta åtgärden väsentligen förändra livsvillkoren för växt- och djurliv och avhålla allmänheten från att färdas fritt över aktuellt strandområde. Uppförande av en helt ny brygga bedöms även strida mot 4 kap. miljöbalken.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intressen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken gör avdelningen bedömningen att den enskildes intresse av att anlägga en brygga inte kan anses vara större än det allmänna intresse som strandskyddet avser att skydda.

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

Uppfört trädäck

Vid granskning av flygfoton från år 2008 och år 2011 finns inget trädäck. Avdelningen gör även bedömningen att det inte heller förekommer någon stensatt/grusad uteplats på den plats som trädäck har uppförts på.

Avdelningen gör bedömningen att det saknas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för det uppförda trädäcket. Aktuellt området är inte ianspråktaget på ett sådant sett som gör att området saknar betydelse för strandskyddet. Det föreligger inte heller några andra särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken att medge dispens i efterhand och dispens kan heller inte medges med andra skäl än de som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Vidare gör avdelningen bedömningen att det uppförda trädäcket med sin stora yta har en privatiserande verkan ut över vattenområdet och hindrar därmed allmänheten från att färdas fritt över vattenområdet (MÖD 2011:42). Det aktuella trädäcket bedöms strida mot strandskyddets syften. Åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intressen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms det allmänna intresse som strandskyddet avser att bevara väga tyngre än den enskildes intresse av att få ha ett trädäck nere vid vattnet.

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 Lomme AB, [REDACTED] med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 8 senast 3 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

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. Anmälan till polisen har gjorts. 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.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2016-04-28, se bifogade handlingar.

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

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-08-03.

Fastighetens tomtareal är 5 600 kvm landareal och 3 075 kvm vattenareal.
Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnader och brygga.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Aktuellt vattenområde är klassade som EU-habitat Stora vikar & sund samt Delvis avsnörd lagun.

Enligt BALANCE utgör aktuellt vattenområde lekområde för abborre samt potentiellt uppväxtområde för gädda.

Enligt EUNIS utgör botten för aktuellt vattenområde av gyttja/mjuk lera.
Inspektion på fastigheten har företagits 2015-12-03.

Information och upplysningar

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken.

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygg- och miljöavdelningen före utförande.

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.

Dispensprövningen omfattar inte bygglov, planlösningar och tekniska egenskapskrav. Om bygglov eller bygganmälan enligt plan- och bygglagen krävs ska ansökan/anmälan inlämnas till bygg- och miljöavdelningen.

Kontakta alltid väg- eller samfällighetsförening i området innan byggnationen påbörjas.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

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 ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar sökanden på att

sprängning och markarbeten kan kräva strandskyddsdispens.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor:

Ansökningsblankett

Hur man överklagar

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län

Delgivning med REK + MB enligt sändlista

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.

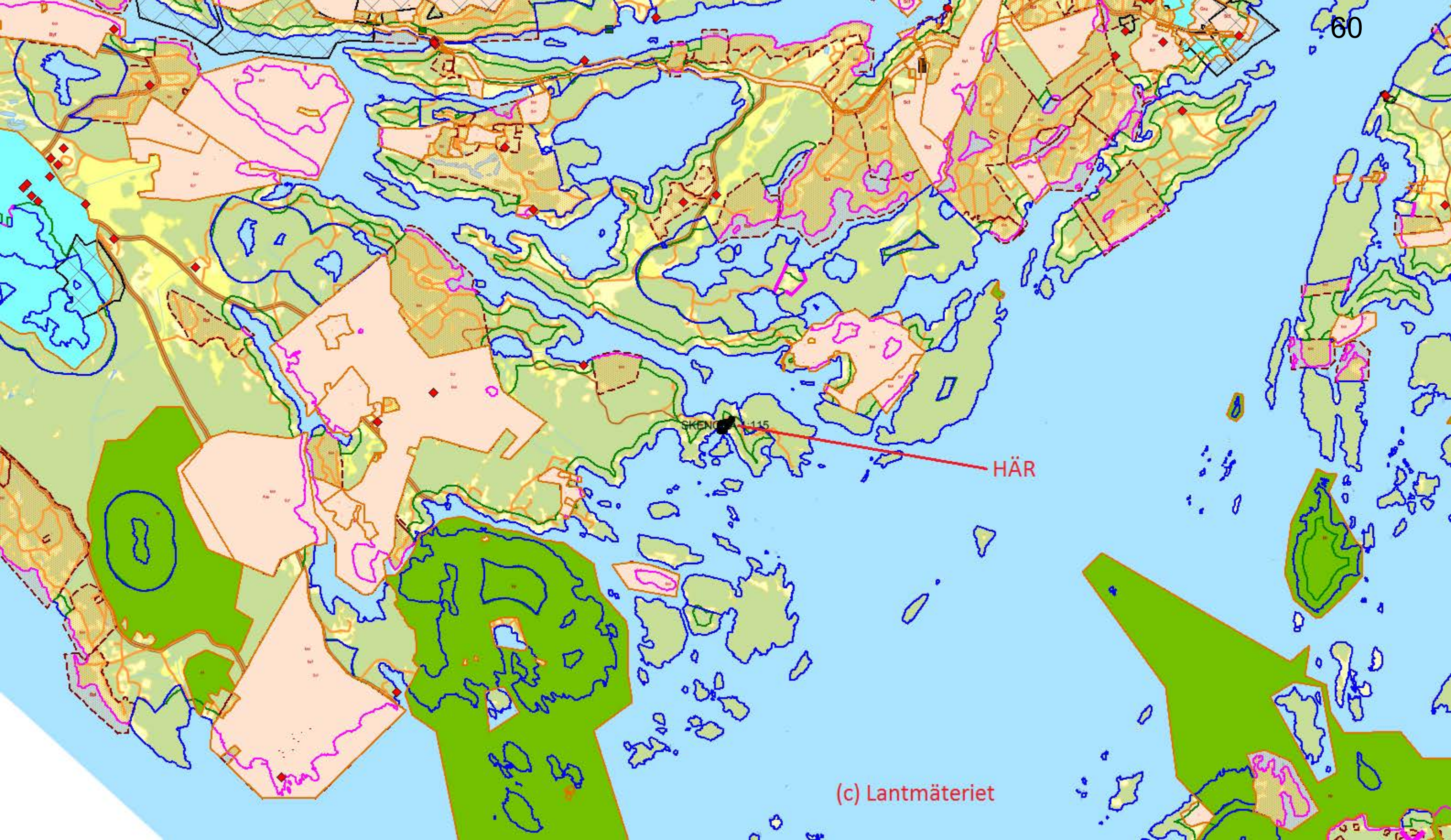
Underteckna överklagandet

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





VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta typ 3

över

SKENORA 1:115

Dnr. 15TEN/2

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

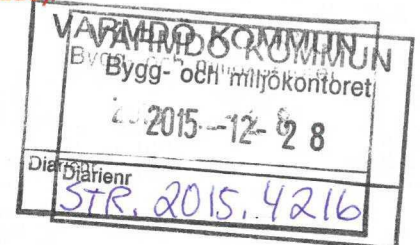
Planer -

Höjd: RH2000

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer.

Fastighetsgränserna på denna karta är utredda, vilket medför att de redovisas med en noggrannhet bättre än 1m.

Strandskyddslinjen är inte exakt. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 alt. 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).



Ritad

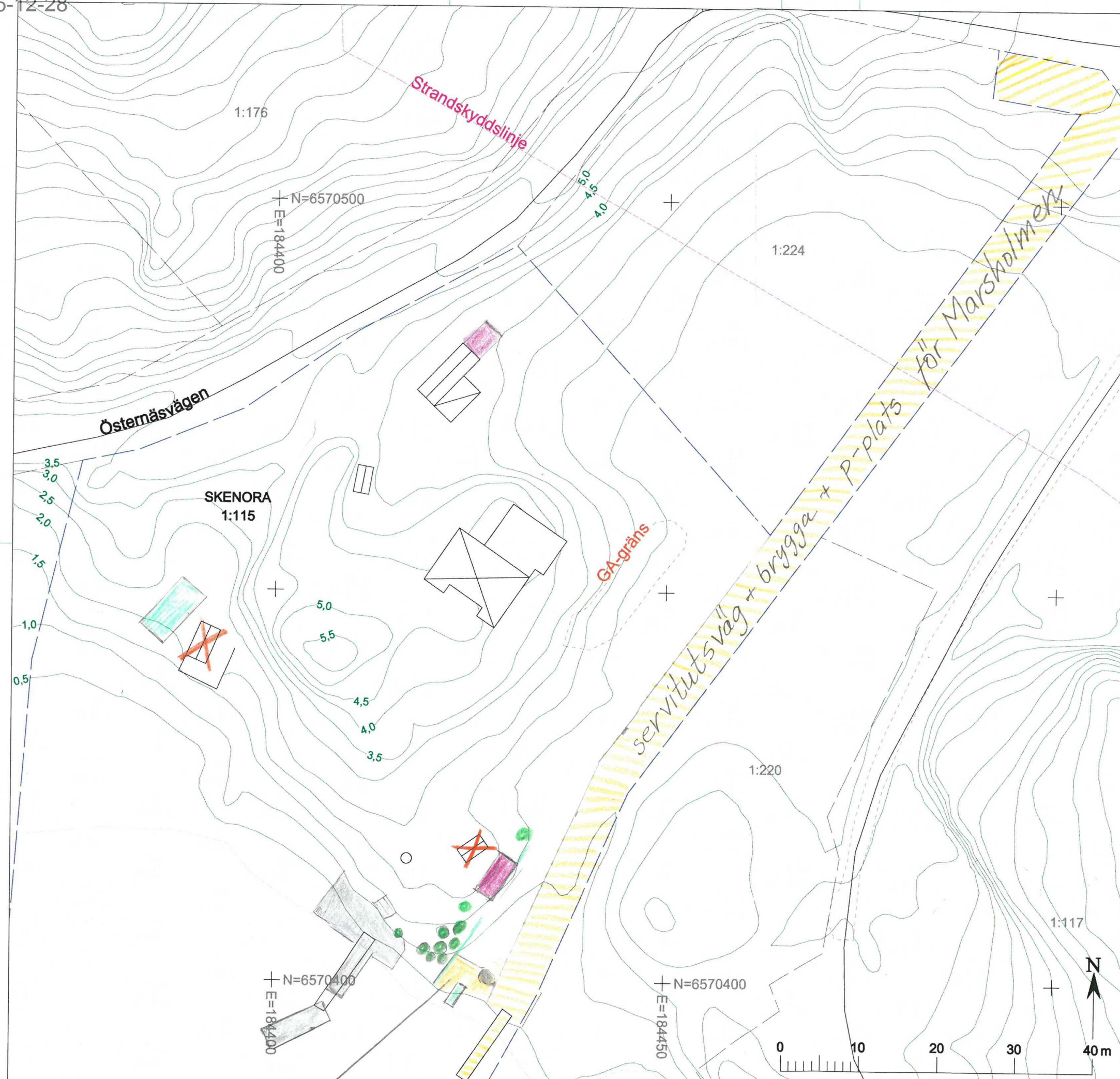
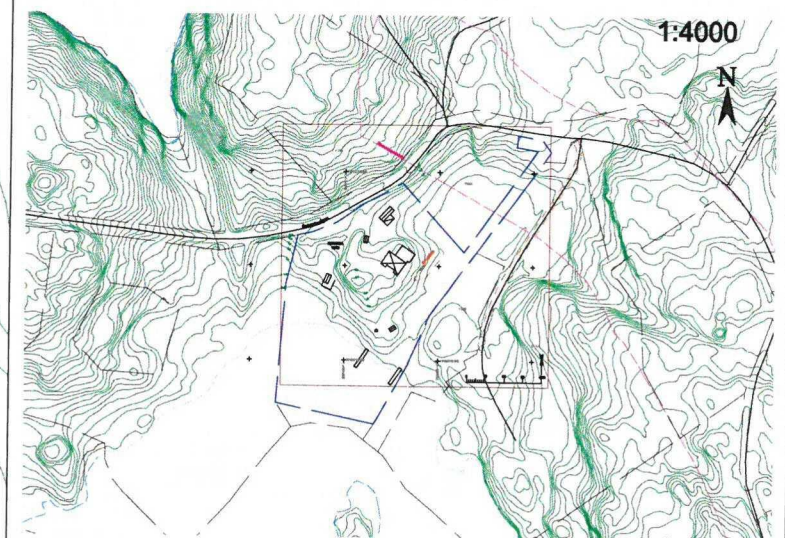
2015-12-14

Merja Martin

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.



avtals servitut 1:224 sjöviste



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta typ 3

Över

SKENORA 1:115

Dnr. 15TEN/2

Skala 1:500 A3

Planer -

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer.

Fastighetsgränserna på denna karta är utredda, vilket medför att de redovisas med en noggrannhet bättre än 1m.

Strandskyddslinjen är inte exakt. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 alt. 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Ritad

2015-12-14

Merja Martin



Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.



Ny komplementbyggnad

Befintlig
komplementbyggnad rivs

Trädäck som ska tas bort

Tillbyggnad
brygga & trädäck

Nytt vindskydd/plank
(grön linje)

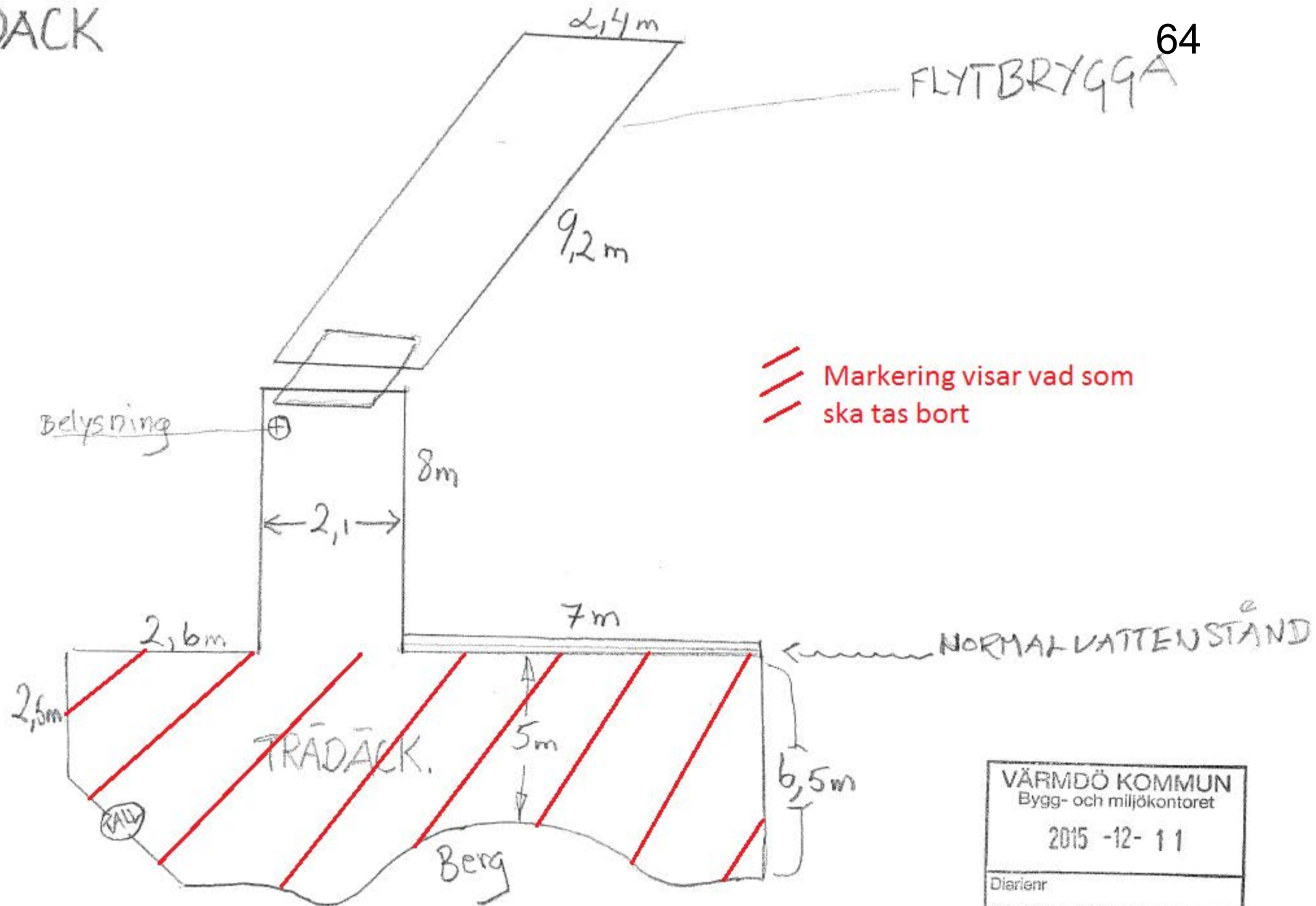
Helt ny brygga

avtals servitut 1:224 sjöviste

Y44A/DACK

64

FLYTBRYGGA



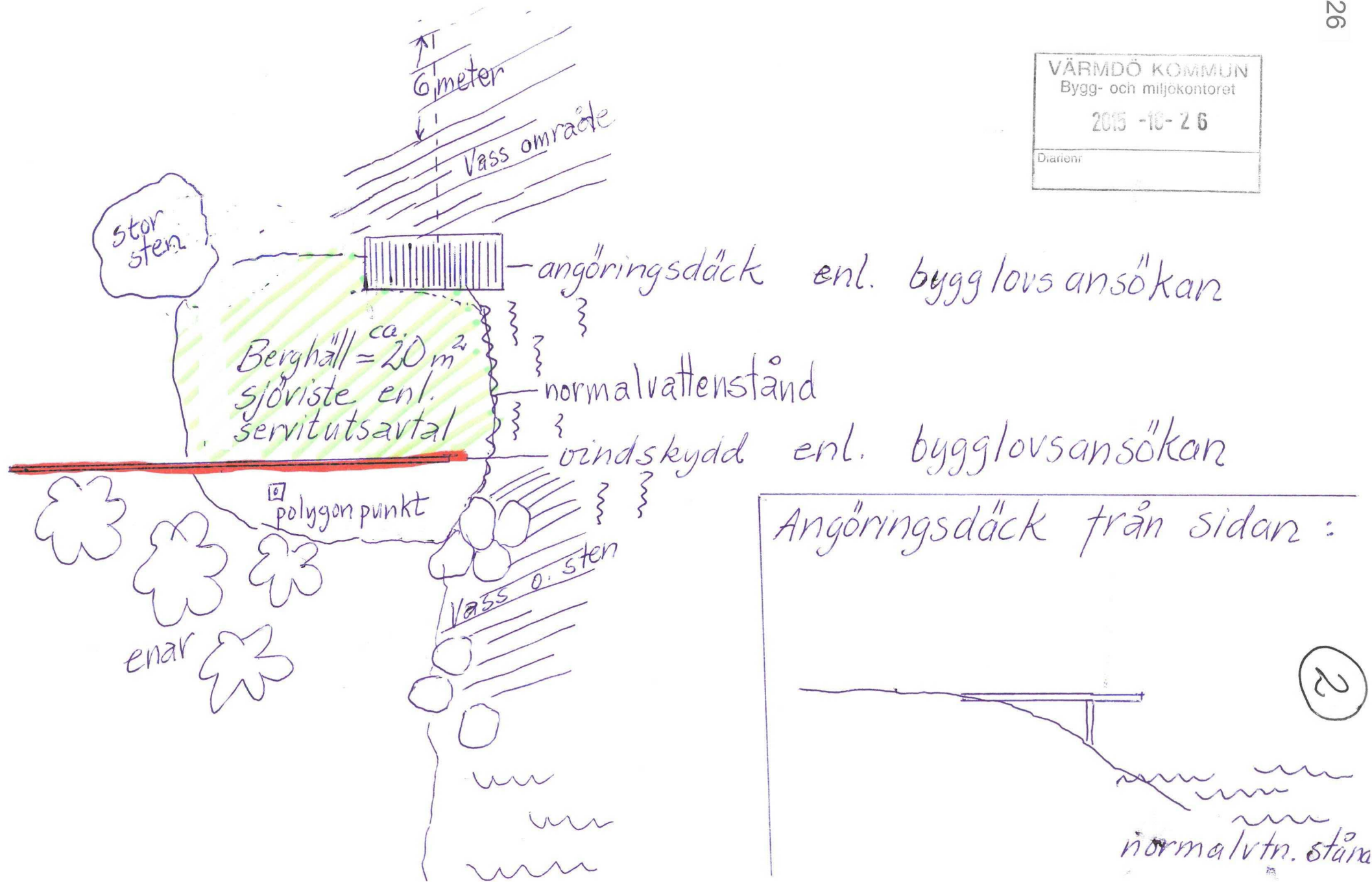
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

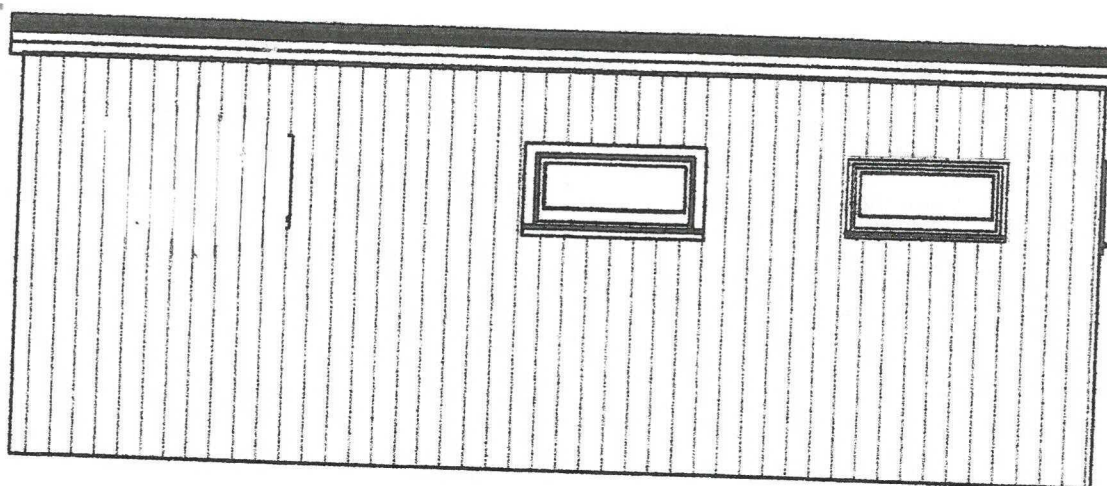
2015 -12- 11

Diar.nr

servitutsbrygga på Skenora 1:110
för Marsholmen

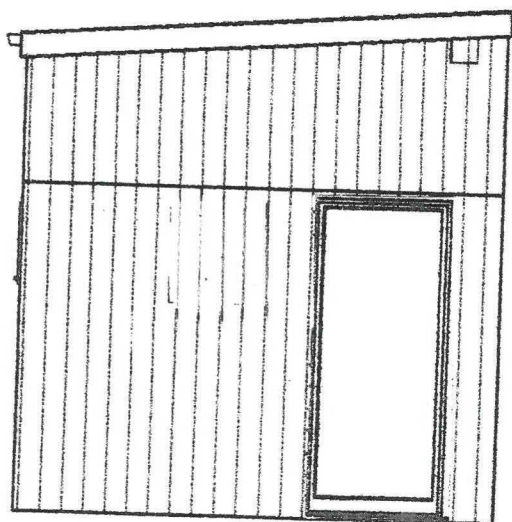
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015-10-26
Diarienumr.



**FASAD**

NORDVÄST

stående panel
hänggrännor etc. aluminium
vita fönster, inga foder



7° lutning på
tak.

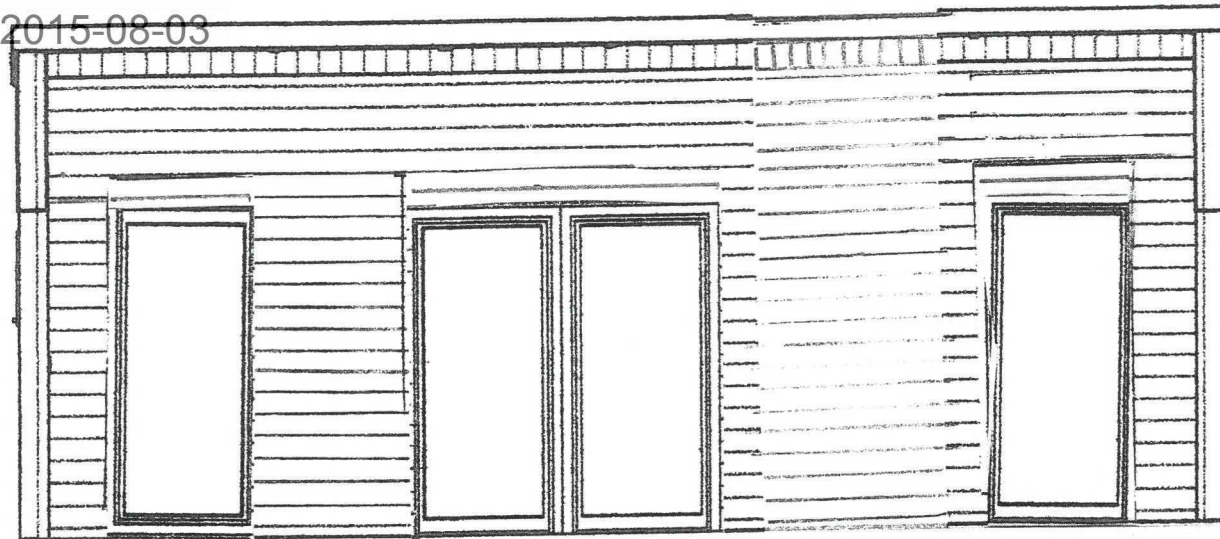
FASAD SYD VÄST

se ovan.

2015-08-03

67

400 cm



FASAD SYDÖST

Höjd över mark 400 cm

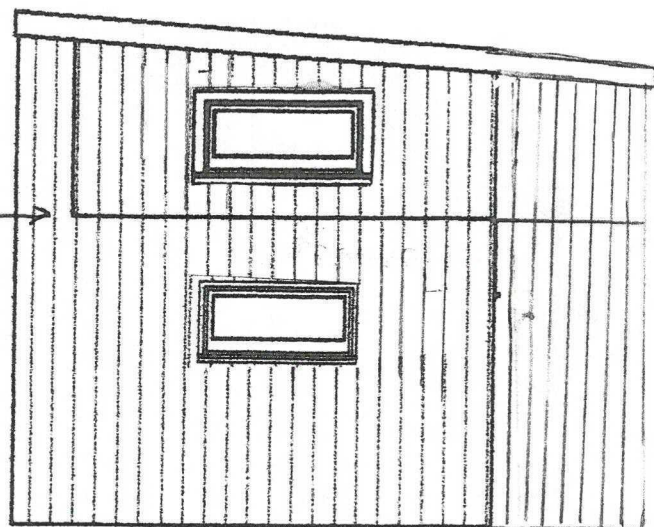
liggande panel

vitmålad

Inga foder

~~häng~~

Loft →



FASAD ÖSTNÖRÖD

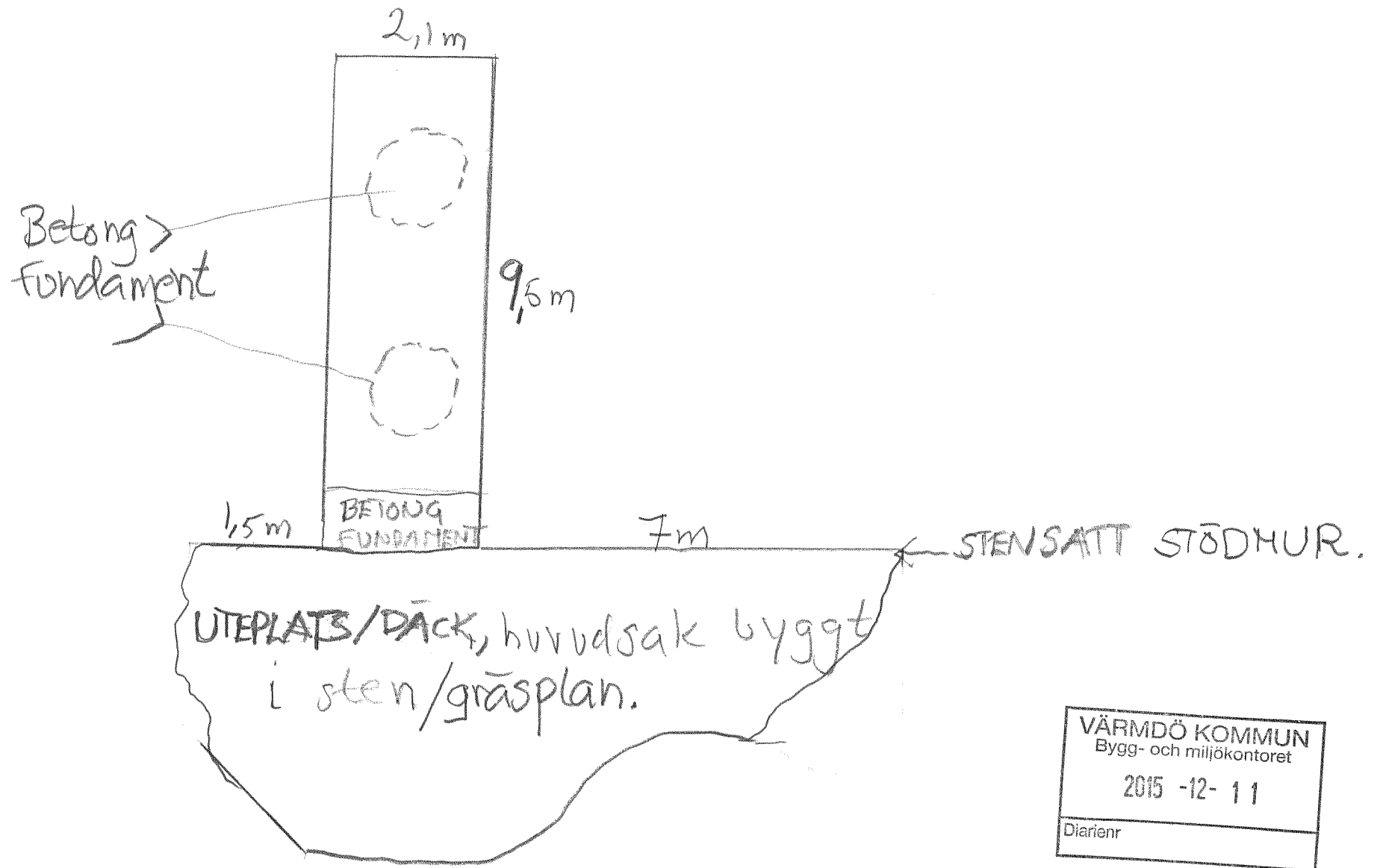
Falu röd

Vita fönster

Inga foder

(se bild bastun)

stående panel



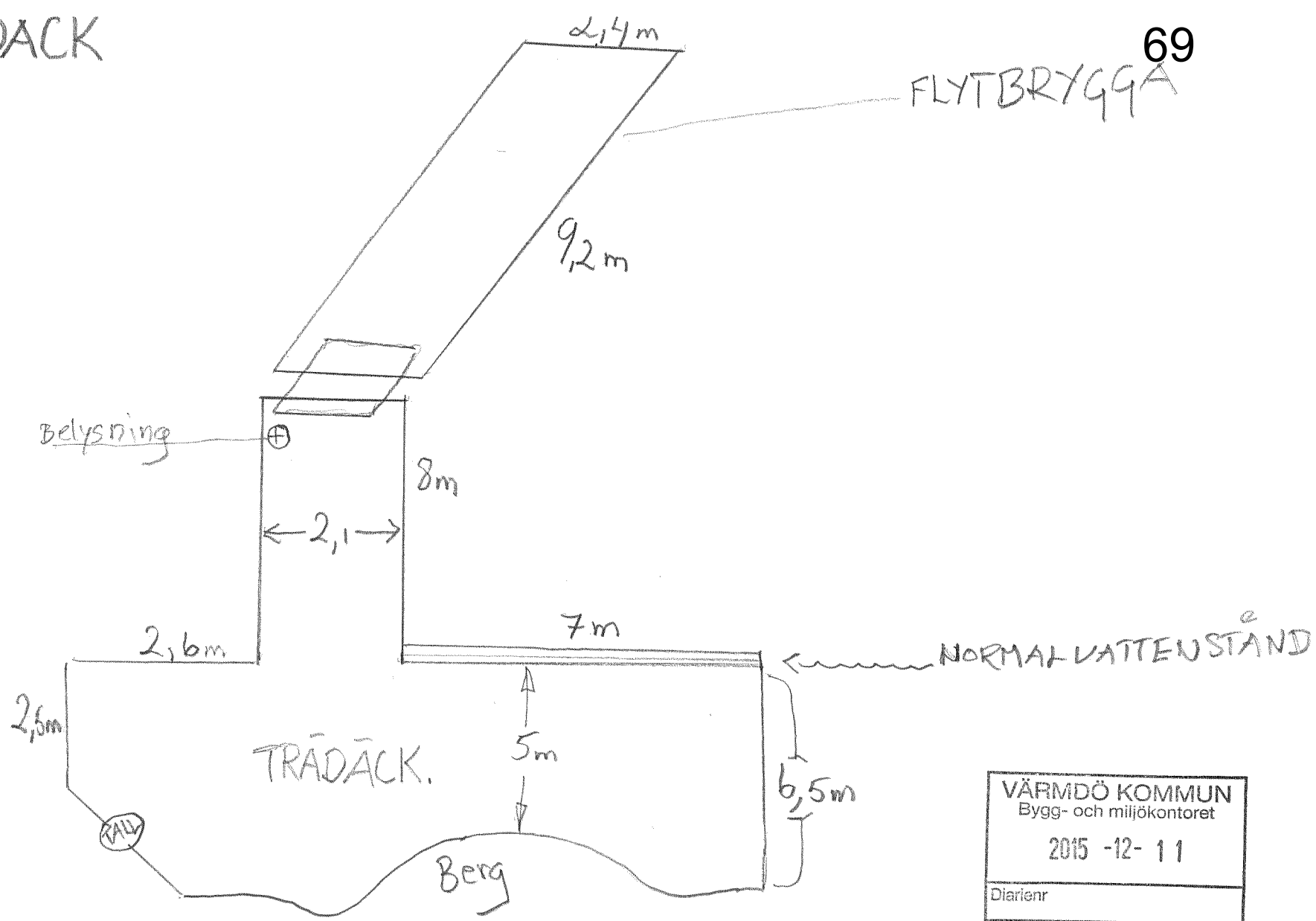
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015 -12- 11
Diariet

Bilaga 2, Bygglöv

NY BRYGGA/DACK

69

FLYTBRYGGA



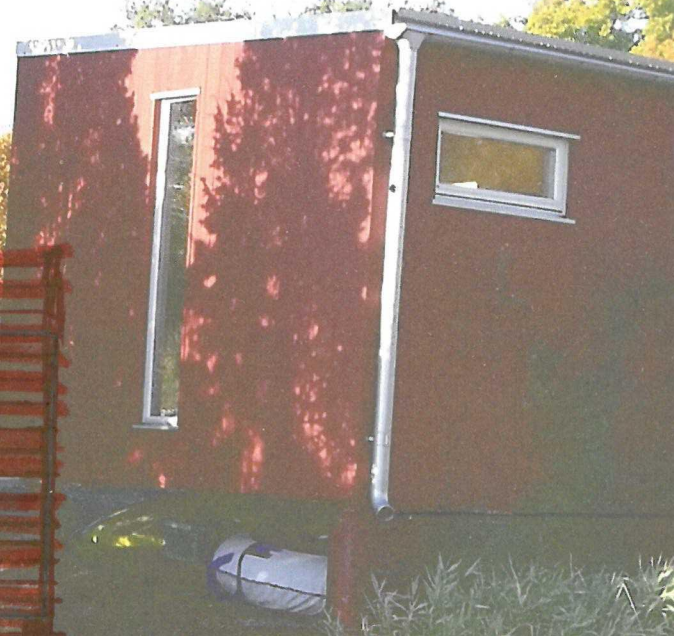
VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2015 -12- 11 Diarienumr
--

Bilaga 1 Bygglöv

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015-10-26
Dianenr

2015-10-26

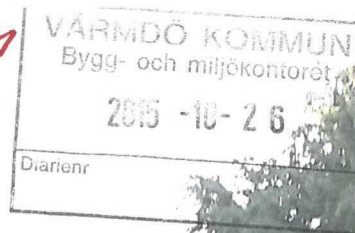
70



SJÖVISTE Skenora 1:115

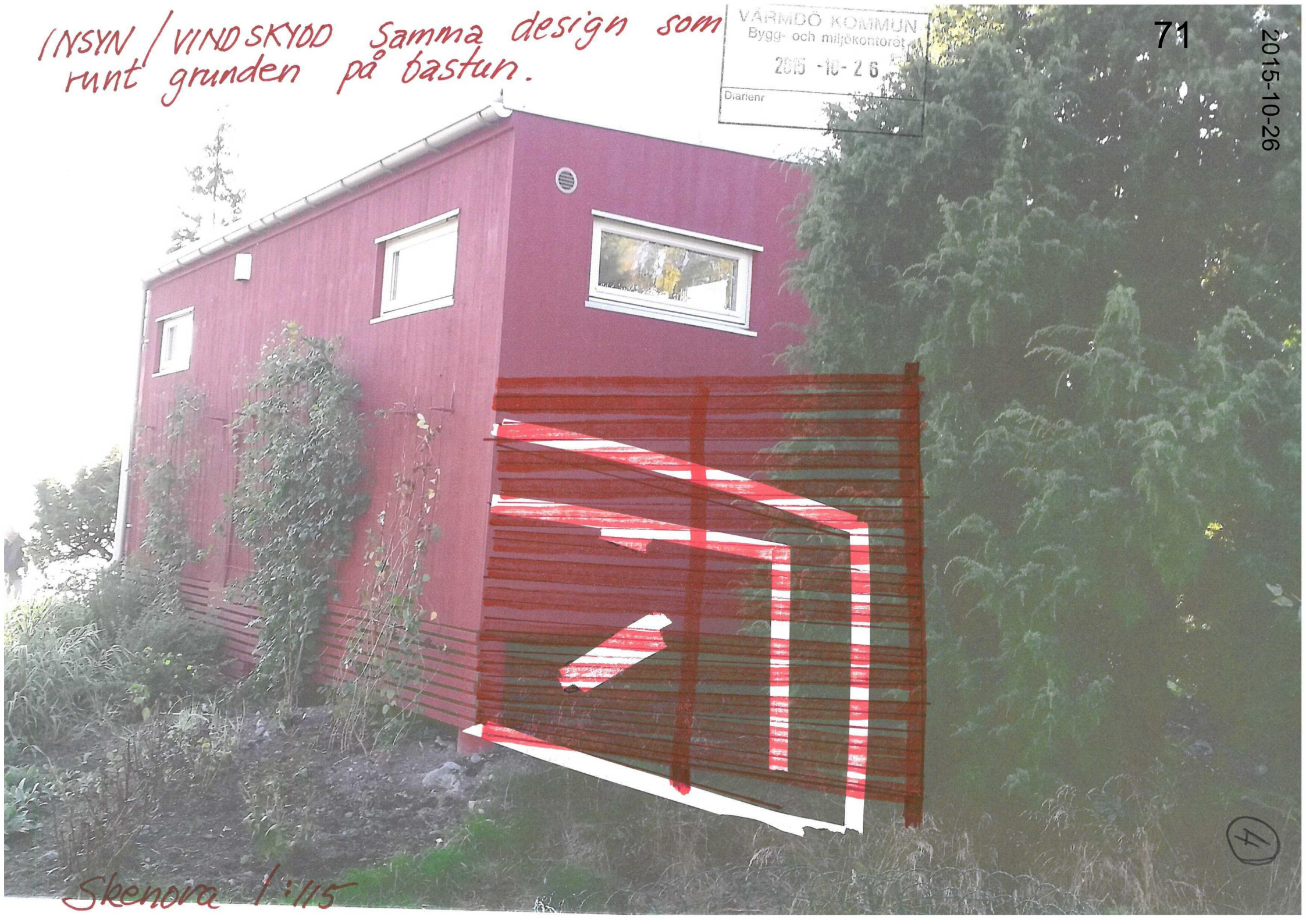
3

INSYN / VINDSKYDD Samma design som
runt grunden på bastun.



71

2015-10-26



Skenora 1:115

4

72

2015-10-26

Byggnads- och miljökontoret
2015-10-26
Diarienummer

4 fästen i berg

Skenora 1:115

OBS Normalvatten tillstånd högre än på bild fr. 13 okt.-15

5

73
Markeringar
för nybygge
av komplement
hus "gästhus"

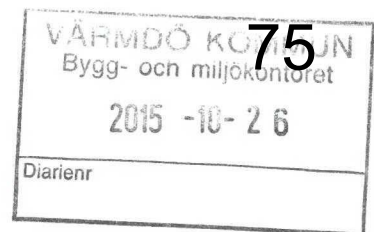
2015-10-26



Skellefteå 1:115



Skenora 1:115



Värmdö Kommun.

Karolina Norrman,

Kompletterande ansökan om bygglov samt dispens från strandskyddsbestämmelser.

Dnr STR.2015. 4216.

*Skenora 1:115***Bakgrund.**

Vi har ett pågående ärende om byggnation av gästhus, denna ansökan är ett komplement till tidigare ansökan.

Ansökan gällande utbyggnad av huvudhuset avstår vi ifrån.

Vi har avstyckat mark från Skenora 1:115 till en ny fastighet Skenora 1:224. Fastigheten är formellt bildad och beslut har tagits av Lantmäteriet. Denna fastighet kommer att ha ett avtalsservitut på sjöviste. Det kommer att ligga i linje med den bastu vi byggde 2014. Avtalsservitutet är ingivet för registrering. Servitutet omfattar ca 20 kvm.

Angöringsdäck.

På detta sjöviste vill vi bygga ett angöringsdäck för båt. Det kommer att placeras på den berghäll som ansluter mot havet vid normalvattenstånd. Fästet kommer att ligga i berget ovan vattenlinjen, men däckets kommer att sticka ut över vattnet ca 90 cm. Skälet är att man skall kunna angöra land enkelt med båt och kunna kliva iland bekvämt efter att ha lagt till med boj. Det framgår av bif. bilder hur berghällens form är idag. Vattnet utanför däckets tillhör fastigheten Skenora 1:115 som är tjänande fastighet i avtalsservitutet.

*Bilaga 1. 2. 5.***Vindskydd/insynsskydd.**

På gränsen mellan sjövistet och Skenora 115 avser vi uppföra ett vindskydd/insynsskydd. Skyddets form skall vara 50/50% dvs liggande 45mm list med motsvarande mellanrum. Skyddet börjar ca 30 cm ovan gränsen för normalvattenstånd. Skyddet avslutas 2 meter innan sydlig gavel på bastubyggnad belägen på Skenora 1:115, fortsätter därefter vid nordlig gavel. Vid den norra gaveln på bastubyggnaden vill vi bygga skyddet från husgavel och 2 meter i nordlig riktning i linje med huslivet. Detta för att skapa viss enskildhet vid bastu och karbad.

*Bilaga 1. 2. 3.
4.*

Vi vill bygga skyddet med 180 cm höjd.

Skyddets placering framgår av av bif. ritning samt bilder.

2015-10-26

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2015-10-26 Diarienummer	76
--	----

Ansökan.

Som komplettering till tidigare ansökan om bygglov och strandskyddsdispens, ansöker vi samma – bygglov och strandskyddsdispens - även för detta angöringsdäck och skydd.

Sundbyberg

2015-10-26 1111



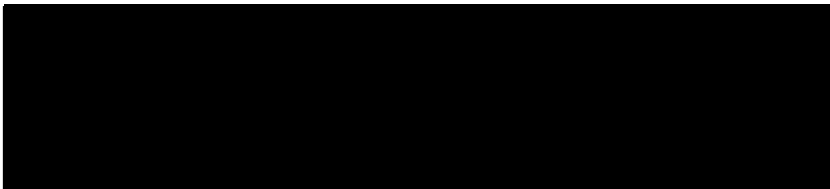
Lomme AB

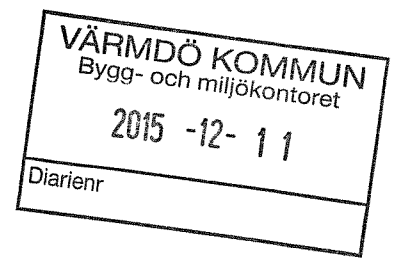
Skenora 1:115

Bilaga

Foto, notera att det var lågvatten vid tillfället när bilderna togs på berghällen, normalt går havsnivån upp till berghällens nedre kant.

Ritning på sjöviste





Till Värmdö Kommun

Kompletterande bygglovsansökan avseende Skenora 1 115.

Vi har ett pågående ärende om bygglov samt dispens från strandsskydd. Vi kompletterar befintligt ärende med ansökan enligt nedan.

TRÄDÄCK.

Som framgår av bifogad ritning, bilaga 2, kallad "FÖRE" så fanns det en befintlig brygganläggning samt Däck / Uteplats när vi förvärvade fastigheten.

Däcket / Uteplatsen bestod av sten / anlagd gräsmatta o med tidens tand hade den blivit oregelbunden och sjunkit i vissa delar. Mot havet fanns stenar som bildade en form av "stödmur" mot havet.

Vi valde att gräva bort befintligt material och ersätta det med ett trädäck i tryckt virke / 22/120mm. Storleken blev något större än tidigare däck, i huvudsak beroende av att vi försökte sätt plintar i berg och inte i jord. Däckets framkant är beläget på mark, vid normalvattenstånd, dvs ingen byggnation har skett i vatten/hav. Mått framgår av ritning, bilaga 1.

BRYGGA.

Vid vårt tillträde fanns en brygga som gick från ett betongfundament och rakt ut. Längden vara ca 9,5 meter och bredden 2,2 meter. Bryggdäcket var ruttet. Vi har lagt nytt däck och förkortat den fasta bryggan med ca 1,5 meter. Vi använder samma stomme och betongfundament i havet som fanns tidigare, dvs det som fanns på plats sedan bryggan byggdes Vi har lag en nytt däck, då det tidigare var i mycket dåligt skick.

Vi har förankrat en flytbrygga med kort gångbro från den fasta bryggan. Motivet är att vid normalvattenstånd så kan man endast angöra med "roddbåt" vid den fasta bryggan pga av begränsat vattendjup. När vi köpte fastigheten hade vi en båt som krävde minst 1,5 meter vattendjup. I tillägg så är det en svårighet att lämna en båt under en månads tid då vattenståndet kan vara +/- 50 cm, detta problem elimineras om man har en flytbrygga.

Flytbryggan är byggd av SJÖLIV en av skärgårdens ledande entreprenörer inom bryggbyggen. Bryggan har betongelement med fyllnad av frigolitliknande material, allt enligt modern och miljövänlig standard. Om det finns frågor kring konstruktionen så hänvisar vi till Carl Wranding, Sjöliv.

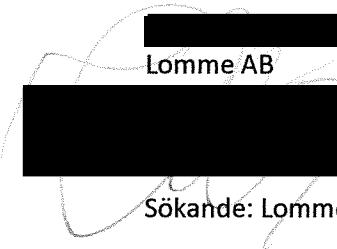
Flytbryggan är lagd i ca 25 graders vinkel inåt räknat från den fasta bryggdelen, se ritning.
Vi har i sak inget emot att bryggan är tillgänglig för allmänheten. Det är upp till varje medborgares beslut om den vill angöra bryggan eller ej.

När det gäller havet så har vi ianspråktagit en mindre yta och som vi anser, inte leder till skada för havet eller annan. Närliggande grannar har gett sitt godkännande till flytbryggan.

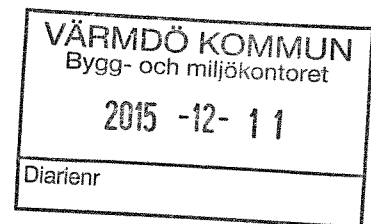
Flytbryggan är förankrad med 3 bojstenar och en fast förankring i berg.

Vi ansöker således om bygglov och, om så skall krävs, dispens från gällande strandskyddsregler.

Ingarö den 10 december 2015

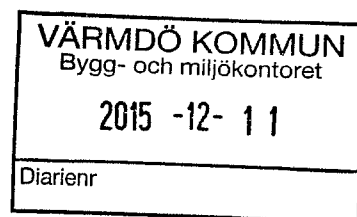

[Redacted]
Lomme AB

Sökande: Lomme AB, Sundbybergs Torg 1b, 172 67 Sundbyberg.



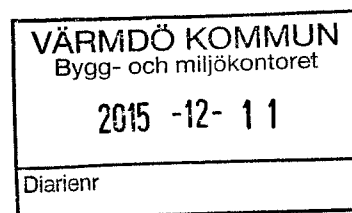


6+20





VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret
2015 -12- 11
Diariet





VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret	2015 -12- 11
Diarlenr	

4fe22a7a-1587-4faf-8425-11e6ebdf84d1

Epost [REDACTED]
Riktning: IN
Ärende: STR.2015.4216
Tid: den 10 mars 2016 kl:15:40
Skapad av: Karolina Norrman

Innehåll:
Hej Karolina.

Vi har nu samrått med Skärgårdslovet och kommit fram till följande beslut från vår sida.

1. Vi återkallar tidigare ansökan om delbeslut.
2. Vi accepterar Förslaget till beslut Dnr STR.2015.4216, med bortseende från punkt 9.
3. Punkt 9 i Förslag tiil Beslut.
När det gäller trädäcket så vill vi behålla det i nuvarande omfattning. Skälet är att vi anser förändringen är liten jmf med tidigare däck/uteplats och förändringen hindrar inte allmänhetens tillträde till området.
Vi hoppas Nämnden kan fatta beslut på sitt möte i mars. Vi kommer att inge ansökan om Bygglov kommande måndag.

bästa hälsningar

[REDACTED]
Lomme AB

Till Värmdö Kommun

Karolina Norrman

torsdag den 28 april 2016

Svar avseende byggnation av trädäck på fastigheten Skenora 1 115.

Prövningen av dispens utgår från två frågeställningar

1. Kan dispens medges oavsett om det fanns en motsvarande uteplats innan trädäcket byggdes.
2. Kan dispens medges om det fanns en uteplats på platsen tidigare.

Myndighetens argumentation har endast gällt 2 ovan.

GENERELLT

Tidigare däck/ uteplats.

Det har ifrågasatts om det överhuvudtaget funnits en uteplats(som numera är ett trädäck) som stöd anges flygfoto. Vi dokumenterar via foton – från markplan - hur platsen såg ut. Det skulle vara intressant att få del av myndighetens tolkning av hur en plats skall se ut / vara anrättat för att den skall anses vara en sådan uteplats som rättsligt kan anses vara uteplats för samvaro.

I aktuellt fall var den delvis belagd med svart skifferplattor, sandsten. Platsen var delvis igenvuxen, fastigheten hade varit korttidsuthyrd ett antal år innan vi förvärvade den. Innan dess beboddes den av ett par äldre par -80+, säljarens föräldrar, som inte helt mäktat med underhåll. Vår närmaste granne [REDACTED], och säljaren av fastigheten har kunskap om hur platsen såg ut eftersom Skenora 1 115 var hans föräldrars fastighet.

Bild 1 och 2



Av bilder framgår att det fanns en stödmur av natursten å ömse sidor och mot havet, ett betongfundament för bryggan (idag beläget under trädäck). I bakkant syns solstolar samt hög belysningsstolpe. Marken är utjämnad med skifferplattor och natursten .Bilderna är tagen ur fastighetsmäklarens prospekt inför försäljning 2012.

Den äldre bryggan var längre och gick ca 1 meter upp under nuvarande trädäck, och avslutades med ett betongfundament.

Vi menar att strandlinjen / närliggande havsmiljö är ianspråktagen av tidigare brygga, uteplats, ny byggnad, servitutsbrygga och den omedelbara närheten till grannens plank på tomtgräns samt närmiljön generellt. Byggnationen av trädäck innebär inte en begränsning av allmänhetens rörelsefrihet i vattenområdet jmf med tidigare.

Av bild 3 framgår att byggnation och anläggningar i omedelbar närhet av trädäcket är omfattande. Att trädäcket finns påverkar inte allmänhetens tillgång till vattenområde och inte heller dess uppfattning om vad som kan anses vara tomtmark.

Som visas på bild är Skenora 1 115 gräns i ost till nästa fastighet bebyggd med plank högre än 2 meter ned till vattenlinjen.

Cirka 15 meter i östlig riktning ligger en brygga med 12 meters längd, den används med servitutsrätt av fastigheterna på Stora Marsholmen. Vid bryggans fäste ligger en vändplan för fordon som använder en ca 125m lång servitutsväg över fastigheten Skenora 1 115

Nästa brygga ligger ytterligare ca 15 meter i ost.

Bilden är tagen ståendes en meter in på trädäcket.

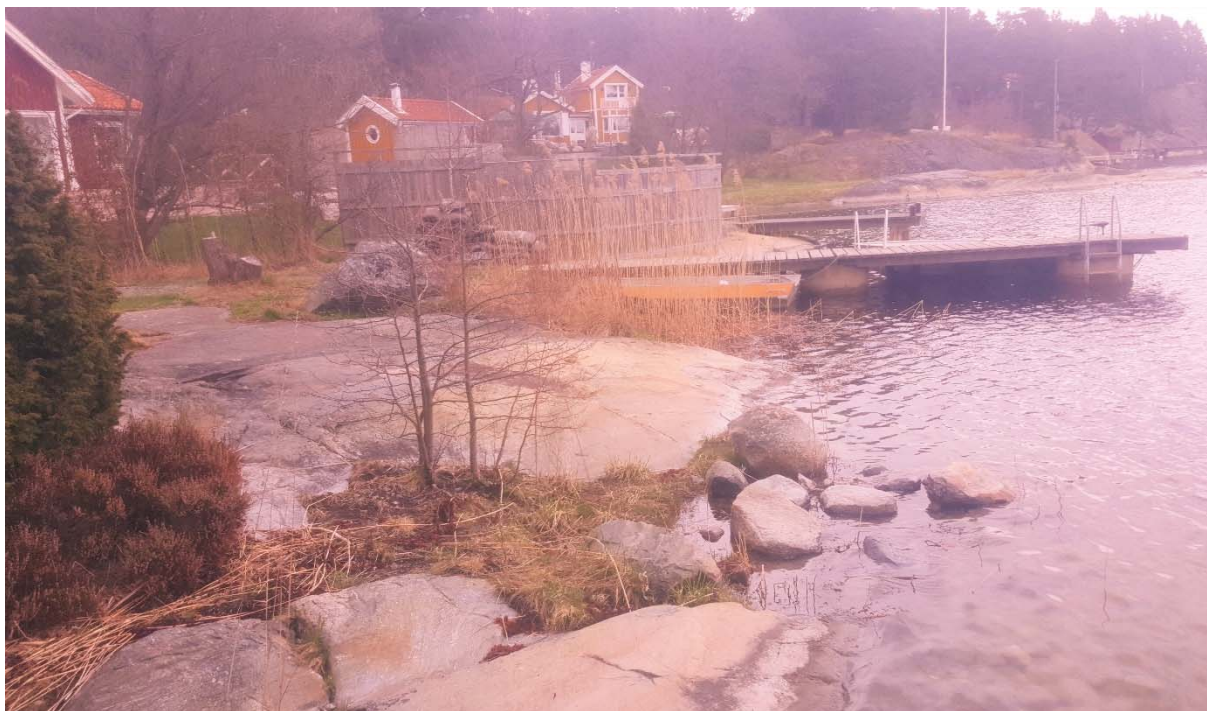


Bild 3

Den nya byggnaden om 20 kvm ligger 8,7 meter från trädäcket. Tallen till höger är inbyggd i trädäcket. Byggnaden ersatte den bod som syns på bild 2

I situationsplanen inritad flaggstång ligger 5 meter från trädäcket.



Frågeställning, på vilket sätt förhindrar nuvarande trädäck allmänhetens rörelsefrihet.

Vi refererar till MÖD beslut 2011 34 samt kommenterar MÖDs dom 2011:42, då den åberopats av er.

I Miljödomstolens avgörande MÖD 2011: 34.

Miljödomstolen medgav dispens för däck med 4 meters överhäng över havet, total yta 64kvm. Som argument för dispens angav MÖD följande.

1. Det fanns fler byggnader på fastigheten.
2. Det stora huset låg 40 m från planerad brygga och var synlig från övervåningen.
3. En mindre inredd gäststuga låg ca 20 m från planerad brygga

4. Det fann en mindre befintlig "stenkaj" där bryggdäcket skulle byggas.

I jämförelse med förhållanden på Skenora 1 115 ger följande.

1. Det finns fler byggnader på fastigheten.
2. Huvudhuset ligger ca 35 m från bryggdäcket som är synligt från markplan i hela byggnaden i syd, se bild nedan
3. Det finns en ny byggnad med bastu/dusch/gästrum på ca 20kvm. Byggnaden uppfördes 2014 efter det dispens medgivits från strandskydd. På platsen låg tidigare en byggnad på ca 6 kvm, som rivits. Byggnaden ligger ca 8,7m från trädäcket.
4. Trädäcket ansluter till tidigare strandlinje där en stödmur av natursten fanns i strandlinjen mot "uteplatsen".

MÖD ansåg i sitt beslut att den planerade bryggan inte kunde anses påverka allmänhetens rörelsefrihet i vattenområdet.

För oss är det enkelt att se paralleller mellan MÖDs argument (1-4 ovan) och det uppgifter som vi lämnar ovan avseende Skenora 1 115.

I Miljödomstolens avgörande MÖD 2011: 42.

Detta avgörande avviker i den prövade saken, som innefattade bl.a. muddring av 150kvm.

"" är citat ur domslutet.

"Värmdö kommun, som har bestritt ändring, har utöver vad som anförts vid miljödomstolen tillagt bl.a. följande. En fastighets vattenområde omfattas inte av hemfridszonen och utgör inte heller tomt. Vattenområdet på den aktuella fastigheten kan således inte anses vara ianspråktaget."

"Således kan hemfridszonen normalt inte anses sträcka sig ut i vattenområdet. Vid tomtplatsbestämningen bör följaktligen endast fastighetens landområde ingå."

Det aktuella trädäcket ianspråktar inte vattenområde, utan endast tomtmark eftersom byggnationen är placerad på mark ej vatten, vid normalvattenstånd.

Vi har aldrig ifrågasatt att vattenområdet är allemansrättsligt tillgänglig. Närliggande byggnation i form av hus, bryggor, flaggstänger, kajer, höga plank – alla med dispens och bygglov – uppfattas av allmänheten som att marken är ianspråktagen, vilket den är.

I förlängningen av trädäcket går en brygga ut, som funnits i ca 50år, den del kan i sig uppfattas som begränsande av allmänheten, men knappast den del som är på fast mark i form av trädäck

Vi anser att trädäckets tillkomst inte påverkar allmänhetens uppfattning om huruvida marken är ianspråktagen eller ej. Trädäcket begränsar inte allmänhetens rätt och innebär i sak inte en förändring eftersom aktuell yta redan tidigare använts som uteplats och området i sin helhet uppfattas som ianspråktaget.

Vi delar därför inte Värmdö kommuns bedömning att trädäcket på tomtmark påverkar allmänhetens uppfattning om tillgänglighet, som i plan knappt är synligt för den som är i vattenområdet.

Slutligen

Enligt 7 kap. 18 c och 26 §§ miljöbalken medges dispens om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften. Som särskilt skäl får bl.a. beaktas om området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Med hänvisning till kringliggande bebyggelse i form av hus, bryggor och plank anser vi att området är ianspråktaget, detta synes även delas av myndigheten med tanke på medgivande till dispens som getts avseende bastuhus som ligger 8,7 m från trädäcket. Slutligen anser vi att trädäckets område är ianspråktaget med tanke på tidigare uteplats, även om den tidigare uteplatsen var av mindre i omfattning.

Allmänhetens uppfattning om tillgänglighet till vattenområdet påverkas ej av trädäcket, det avgörande i den frågan är den samlade bilden av hus, bryggor, byggnation i omedelbar närhet.'

Ianspråktagande inom strandzonen- på tomt - påverkar ej livsmiljön för vare sig djur- eller växtarter inom området. Utförda arbeten har inte inneburit några avgörande förändringar på fastighetens naturvärden i ett långsiktigt perspektiv och livsvillkoren för djur- och växtliv har heller inte väsentligen försämrats.

Vi yrkar på att myndigheten skall ge dispens för trädäck i den omfattning som redovisats enligt ingiven ritning.



Lomme AB