VÄRMDÖ KOMMUN

Datum
2016-09-20

Dnr
STR.2015.5286

Daniel Lebenberg
daniel.lebenberg@varmdo.se
08-570 483 51
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

MÖJA-LÅNGVIK 1:69, : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av sjöbod

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av sjöbod om ca 10 kvm BYA.

2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ miljöbalken (MB) (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 18 c § miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, (kommunfullmäktige 2015-12-16, § 221) taxan för beslut enligt MB att ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Situationsplan
Fasadritning

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av sjöbod.

Bakgrund

Sökande, ägare till grannfastigheten Möja-Långvik 1:139, önskar uppföra en sjöbod på fastigheten Möja-Långvik 1:69. Sjöboden önskar sökande uppföra i anslutning till en brygga som beviljades 2011-02-10. Behovet av boden är enligt sökande följande:

"*Bryggan är hemmahamn för flera båtar och under sommaren behöver tunga bensindunkar, otymplig säkerhets- och fiskeutrustning, dynor och möbler förvaras skyddat vid båtarna och bryggan. Och under vintern används en mindre båt så länge vattnet är öppet och när isen lägger sig dras den upp på land vid bryggan, då behöver utombordare, bensindunkar och utrustning lyftas av båten och förvaras skyddat tills sjösättning när is gått. Varken sommar- eller vintertid är det möjligt att bära tunga otympliga saker 100 m upp och ner på stigen från bryggan.*

Bryggan används även som bas för en större båt som används i flera verksamheter på ön. Bl.a. vid distribution av dryck (Möja Taffel/Aquavit/Vodka). Då hanteras tunga kartonger med flaskor i båten, och mellan in- och utleverans till andra öar behöver varorna lagerhållas skyddat nära bryggan och båten. Och inför säsongen planeras en utvidgning av verksamheten med sjötaxi och båttransporter till restauranger på ön (Pärlan och Wikströms fisk). Då behöver båten tillfälligt utrustats med överlevnadsdräkter, flytvästar, dynor och livflotte mm, otymplig utrustning som behöver förvaras torrt och skyddat nära båten då den ej används.

Behovet av förvaring direkt vid bryggan är starkt kopplat till det dagliga bruket av båtar på ön, de är en mycket stor del av vardags- och yrkeslivet. För mig är båten som en bil, jag behöver helt enkelt kunna lasta i och ur, samt förvara saker nära båtarna. En sjöbod vid bryggan är en del av den levande skärgården och ingen ovanlig syn i närområdet. De närmsta grannarna, ja i stort sett samtliga fastigheter längs strandlinjen, har sjöbod, båthus, eller bastu vid bryggan."

Sökande har under handläggningens gång tillsammans med sin hustru även köpt Möja vandrarhem (på fastigheten Berg 2:205) som ska drivas året om och menar därför att behovet av "En enkel och smidig förvaring direkt vid bryggan blir nu ännu viktigare både för oss och verksamheten."

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, 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.

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

Sökande hänvisar till de särskilda skälen som återfinns i punkt 1,3 och 4 i 7 kap. 18 c § MB. Vad gäller punkt 1 så är avdelningens bedömning att platsen för den sökta åtgärden i dagsläget är allemansrättsligt tillgänglig och således inte ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Punkt 3 syftar till en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och där behovet inte kan tillgodoses utanför området. Avdelningens bedömning är att aktuell åtgärd inte är en sådan anläggning som avses i punkt 3. Dels för att det är en byggnad och inte en anläggning (se Bengtsson m.fl., Miljöbalken (1 april 2015, Zeteo), kommentaren till 7 kap. 18 c §) och dels för att även om det skulle vara en anläggning så går det enligt avdelningens bedömning att tillgodose behovet utanför strandskyddat område då det finns utrymme för boden 100 m upp från stranden.

Sökande menar att det inte är realistiskt, eller ens möjligt, att transportera tunga, otympliga saker, t.ex. båtmotorer, 100 m uppför sluttningen. Avdelningen gör bedömningen att behöva gå 100 m upp från stranden kan vara jobbigare men inte omöjligt. Det går alltså, utifrån miljöbalkens mening, att placera byggnaden utanför det strandskyddade området.

Punkt 4 avser en utvidgning av en pågående verksamhet där utvidgningen inte kan genomföras utanför det strandskyddade området. Exempel på verksamheter som

kan omfattas av detta är t.ex. olika industrier och hamnområden eller liknande, det gäller t.ex. inte verksamheter som campingar eller uthyrningsstugor. Därtill ska utvidgningen inte kunna genomföras utanför det strandskyddade området. Då avdelningen gjort bedömning är som sagt att boden går att uppföra utanför det strandskyddade området varvid ej heller punkt 4 bedöms som tillämpbar.

Avdelningens bedömning är således att det saknas ett särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § MB varvid dispens ej får ges.

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

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Sökande har inkommit med ett yttrande 2016-09-14, se bilaga.

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

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-10-15.

Fastighetens tomtareal är 32 935 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med 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.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde nr 34; Möja-Bockö-Lökaön.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-04-01.

Information och 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.

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.

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

Daniel Lebenberg
Miljöinspektör

Bilagor:

Kommentarer från sökande avseende "Förslag till beslut" inkommen 2016-09-14

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

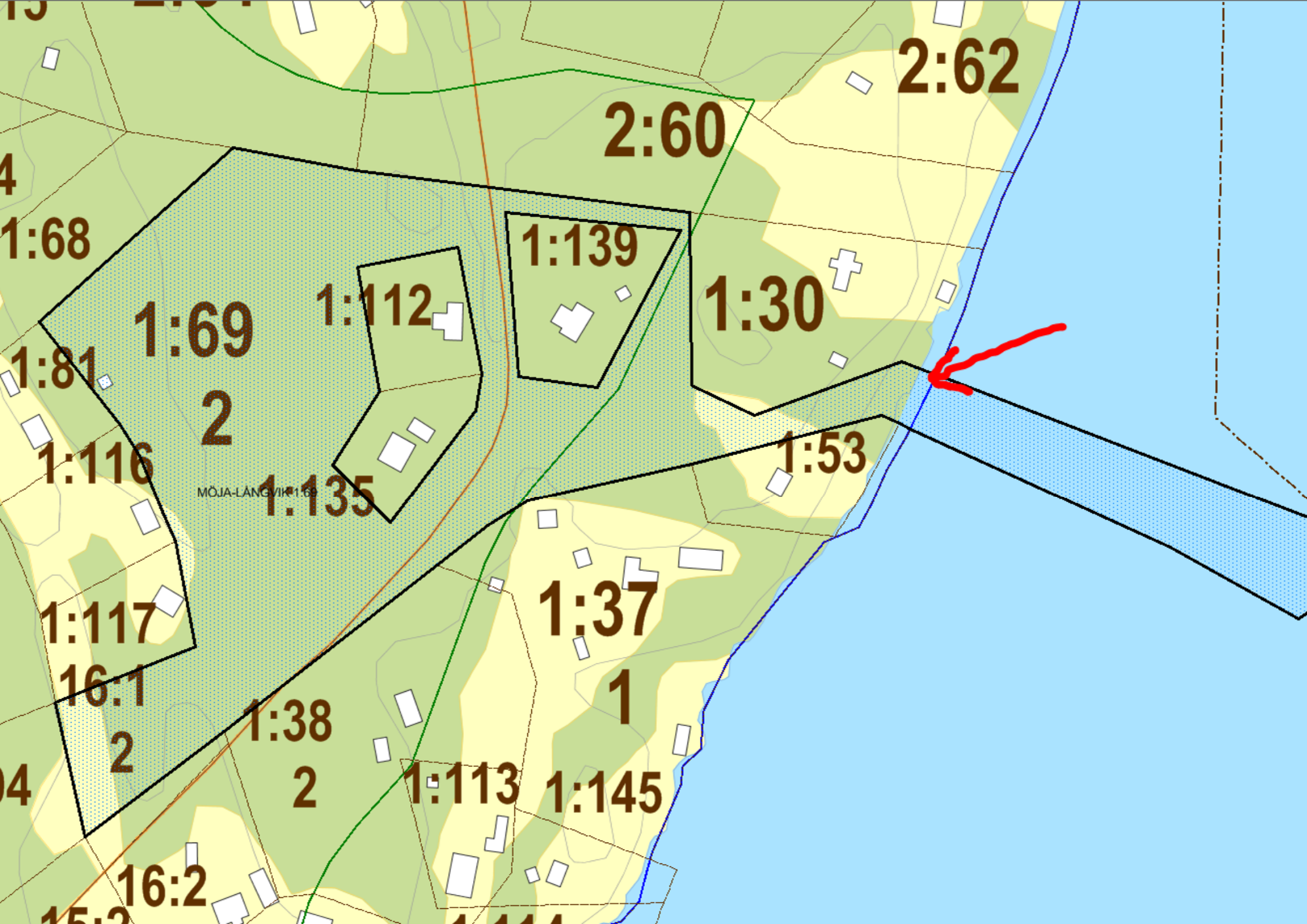
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

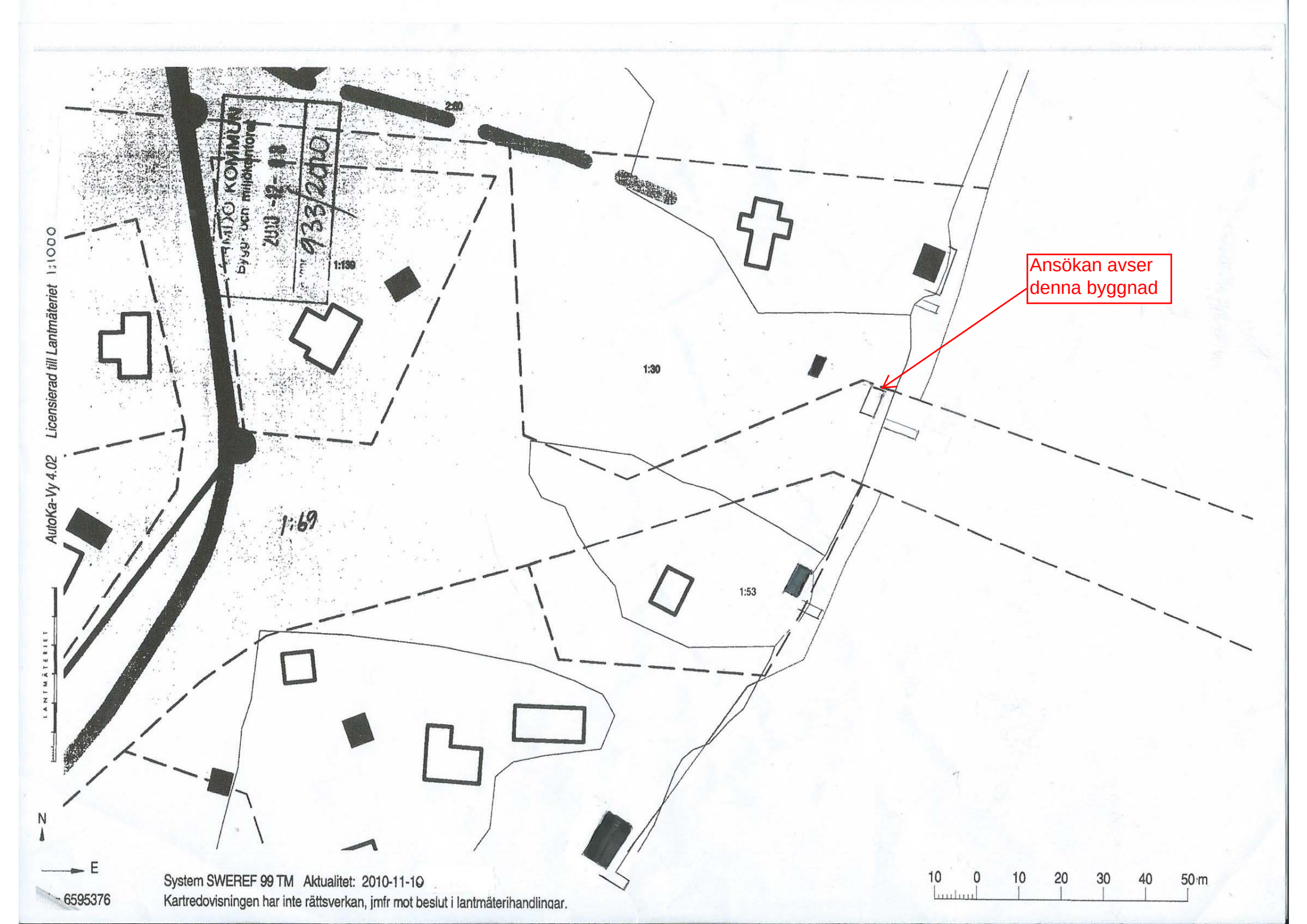
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

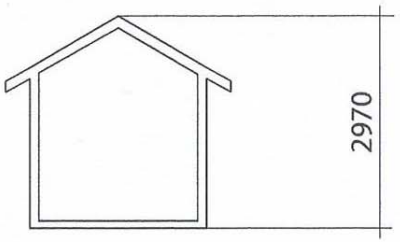
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

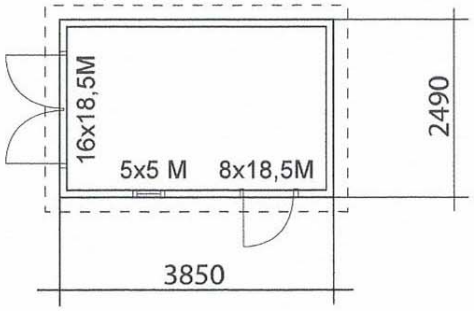
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG


Norrö
Långvik
kö-Storö
42
34
Möja
MÖJA-LA
69
Ramsmora
Löka
Lökaön
Möja
30
Söder-
möja
Bockö
Skarpöfjärden
Hemö

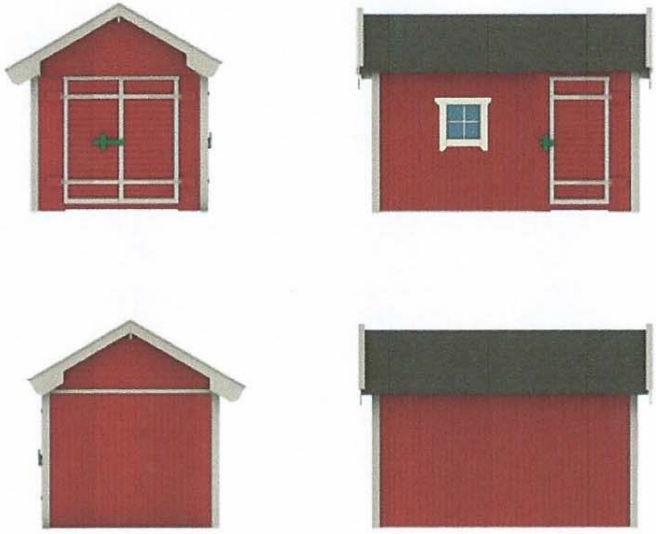

2:62
2:60
1:68
1:139
1:30
1:112
1:69
2
1:81
1:116
1:135
1:53
MÖJA-LÅNGVIK 1:69
1:37
1
1:117
16:1
2
1:38
2
1:113
1:145
16:2


Ansökan avser denna byggnad
AutoKa-Vy 4.02 Licensierad till Lantmäteriet 1:1000
1:30
1:53
1:69
N
E
6595376
System SWEREF 99 TM Aktualitet: 2010-11-10
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmfr mot beslut i lantmäterihandlingar.
10 0 10 20 30 40 50 m





BYGGNADSAREA 9,5 m²



TRÄHUSET

BYGGLOVSRITNING

MÖJA - LÅNGVIK 1:69

CESAR GRIVANS MÖJA-LÅNGVIK 1:139

NYBYGGNAD SJÖBOD

PLAN, SEKTION FASADER SKALA 1:100

RITAD AV
Sören Olsson

2010-07-29

2015-10-08

Kommentarer på Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ang. punkt 1. Platsen för den sökta åtgärden är i dagsläget inte allemansrättsligt tillgänglig. Strandlinjen nås endast via en stig från den sökandes tomt, ingen naturlig väg leder dit från landsvägen. Strandlinjen är smal och har aldrig nyttjats av andra än sökande efter det att bryggan uppförts, således är området ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ang. punkt 3. För byggnader som inte avser att tillgodose bostadsändamål gäller inte förbudet om byggnaderna för sin funktion måste finnas inom strandskyddsområdet (7 kap. 16 § först stycket 1 MB). Om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften får dispens från strandskyddet ges för byggnader (7 kap. 18 b och 26 § MB).

De särskilda skäl (MB 7 kap. 18 c § punkt 1,3,4) som måste vara uppfyllda kan alltså även nyttjats för byggnader, bl.a. återförvisade Länsstyrelsen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om att inte medge strandskyddsdispens för en sjöbod med tillhörande trä däck efter överklagade. Länsstyrelsen beslutade (*tjänsteskrivelse 2013-02-25 M 2010-000605*) Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att bifalla överklagandet och återförvisa ärendet till nämnden för medgivande av strandskyddsdispens.

Ang. punkt 4. Sökande utvidgar sin verksamhet på ön och har i det nystartade bolaget Möja pensionat och vandrarhem AB nu även etablerat sig inom turism och besöksnäringen. Förutom boende erbjuder företaget även sjötransport, något som är starkt efterfrågat bland besökande. Att inte ges möjligheten till förvaring vid bryggan motarbetar utvecklingen av en verksamhet inom besöksnäringen som på alla sätt är bra för Möja då den både skapar arbetstillfällen och ökar intresset för att besöka Stockholms skärgård.

Det framgår även i bl.a. Dom M 7991-15 att det grundläggande syftet med miljöbalkens bestämmelser är att ta tillvara allmänna naturvårds- och miljöintressen och avsikten med strandskyddsreglerna är att bevara kvarvarande områden men inte inkräkta på pågående markanvändning. Enligt uttalanden i förarbetena behövs en möjlighet till dispens från förbudet mot uppförande av nya byggnader och anläggningar inom strandskyddat området för sådana fall där de allmänna intressena inte alls eller endast obetydligt skulle skadas.