



Sara Forsberg
sara.forsberg@varmdo.se
08-570 47 627
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

TRANVIK 1:11, Tranviksvägen 21 : Ansökan om strandskyddsdispens för rivning av två stycken komplementbyggnader samt uppförande av en ny komplementbyggnad samt ansökan om anläggande av sandstrand i efterhand.

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för att uppföra en ny komplementbyggnad om ca 52 kvm byggnadsarea.
2. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för anläggande av sandstrand med markduk.
3. Förelägga [REDACTED], att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den olovligt anlagda sandstranden, markduken och sanden, som avses i beslutspunkt 2 senast 6 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.
 - a. arbete i vatten får inte utföras under tiden 1 april – 31 augusti.
 - b. om det finns risk för att grumling kan uppstå i samband med arbetena i vatten ska arbetsområdet avgränsas med lämplig flytläns försedd med nedhängande geotextil som sluter tätt an mot botten.

4. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
5. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
6. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2 och 3, 9,14,15,17 §§, 16 kap. 2 §, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ 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 15 §§ miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, kommunfullmäktige 2016-10-03, § 188 punkt 9 taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan - Med tomtplats, daterad 2017-10-25

Illustrationsritning - Det nya, daterad 2017-10-25

Fotografi - Befintlig byggnad, daterad 2017-10-25

Situationsplan REV, daterad 2017-03-15

Fasadritning REV, 2 st, daterad 2017-03-15

Ritning över planlösning REV, daterad 2017-03-15

Fotografi - 2009-01-13, daterad 2017-11-02

Fotografi - 2017-04-27, daterad 2017-11-02

Fotografi - 2017-04-27, daterad 2017-11-02

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för rivning av två stycken komplementbyggnader samt uppförande av en ny komplementbyggnad.

Bakgrund

██████████ avser att byta ut en äldre byggnad, om ca 23 kvm byggnadsarea med en öppenarea om ca 7 kvm, mot en ny byggnad om ca 52 kvm byggnadsarea vilket är mer än det dubbla. Denna byggnad är belägen utanför den tomtplats som man fick 2014 då man fick en strandskyddsdispens för att få uppföra en ny huvudbyggnad. Vid platsbesök 2017-04-27 upptäcktes att det hade anlagts en sandstrand med markduk.

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

Redan 2014 i samband med att fastighetsägaren fick en ny huvudbyggnad beviljad fastställdes en tomtplats in på fastigheten. Tomtplatsens sträckning är utformad med hänsyn till att både fastighetsägaren och allmänheten ska kunna ta del av strandområdet. Det är därför inte förenligt med strandskyddets syfte att bevilja en komplementbyggnad som kommer att ta strandskyddsområdet i anspråk.

Området för den sökta åtgärden är idag en del av ett större område med utökat strandskydd till 300 meter som kan anses vara väldigt viktig för tillgängligheten till området. Särskild hänsyn bör tas till detta området enligt 7 kap 15 § då man inom ett strandskyddsområde inte får uppföra nya byggnader eller ändra byggnaders användning om det kan avhålla allmänheten från ett område där man tidigare kunnat färdas fritt.

Avdelningen bedömer att anläggandet av en sandstrand med markduk är en åtgärd som inte kan medges då den strider mot strandskyddets syfte. Anläggande av sandstrand har en stor påverkan på växt- och djurliv och bedöms väsentligt förändra dess livsvillkor. Vid nedläggande av en markduk hindrar man effektivt den naturliga bottenfloran vilket i sin tur påverkar fiskar och andra organismer

som nyttjar växtligheten som lek och uppväxt område. Grunda bottnar med växtlighet erbjuder generellt goda uppväxtmiljöer för fisk det är därför av stor vikt att dessa platser bevaras.

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär enligt 3 kap. 2 § miljöbalken. Därför anser avdelningen att det enligt 7 kap 13 § miljöbalken inte är förenligt med strandskyddets syften att bevilja den här typen av förändringar i detta område.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till egenskap och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Till stöd för detta hänvisas till 3 kap. 1 § miljöbalken.

Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön enligt 3 kap. 3 § miljöbalken.

Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den föreslagna och större komplementbyggnaden bedöms inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. Miljöbalken.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

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

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 gjordes 2017-11-02.

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.

Föreläggande

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 [REDACTED], med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den olovligt utförda sandstranden med markduk som avses i

besluts punkt 2 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Kommunicering

Avdelningen har 2017-06-01 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för den sökta åtgärden. Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan till att gälla en liknande byggnad som står där idag. Sökanden har meddelat att den vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick. Vid förfrågan har [REDACTED] beslutat att stranden ska utredas i samma ärende.

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

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2017-02-16.

Fastighetens tomtareal är 50 763 kvm landareal varav ca 33 290 kvm ligger utanför strandskyddat område och 6 350 kvm vattenareal.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med den befintliga byggnaden om ca 23 kvm samt ett båthus om ca 17 kvm

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För den aktuella delen av fastigheten gäller utvidgat strandskydd, det vill säga 300 meter och det råder därför förbud mot att uppföra nya byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Fastigheten är belägen inom område med riksintresse för naturvård, och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-04-20.

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

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sara Forsberg
Miljöinspektör

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.

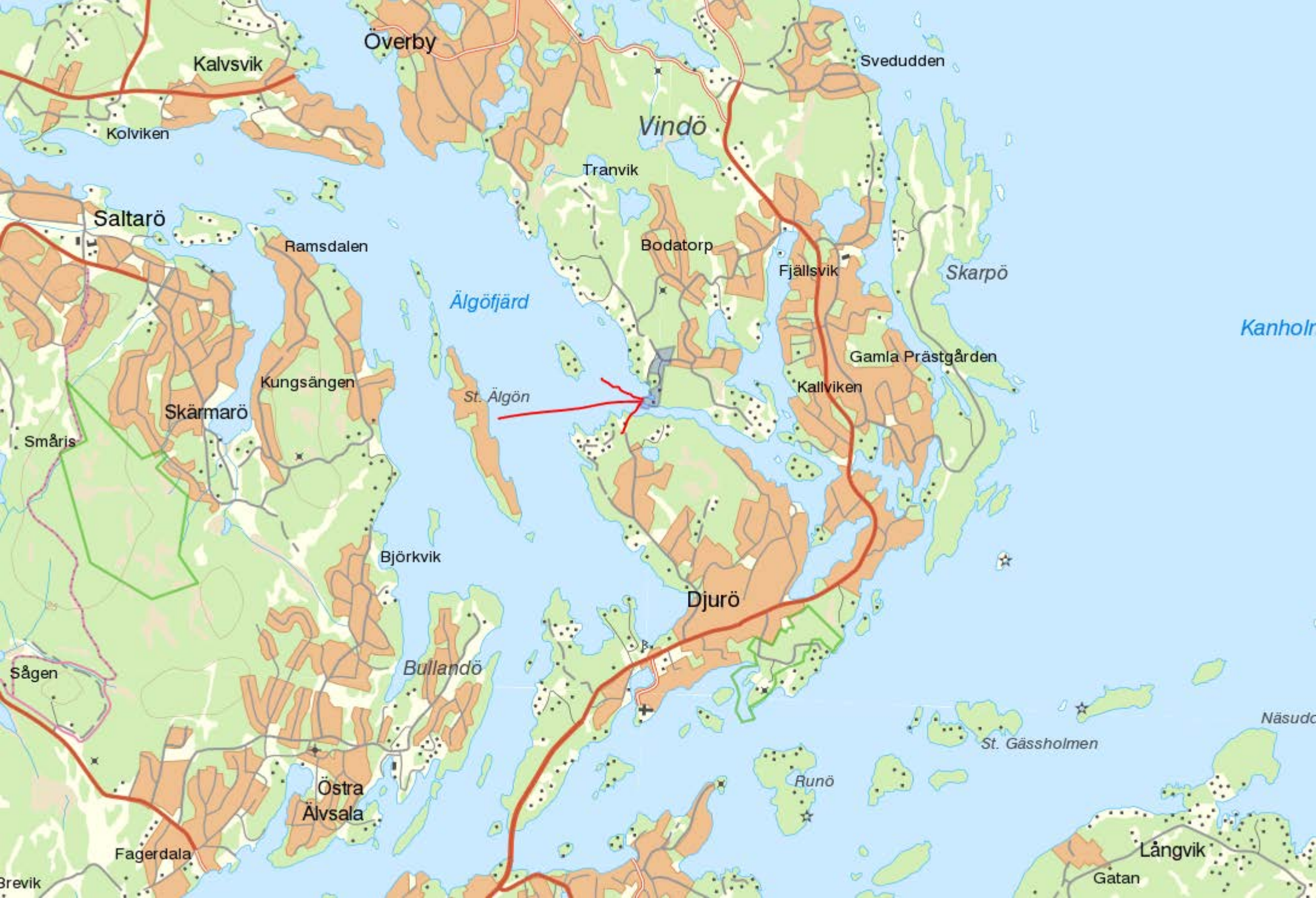
Underteckna överklagandet

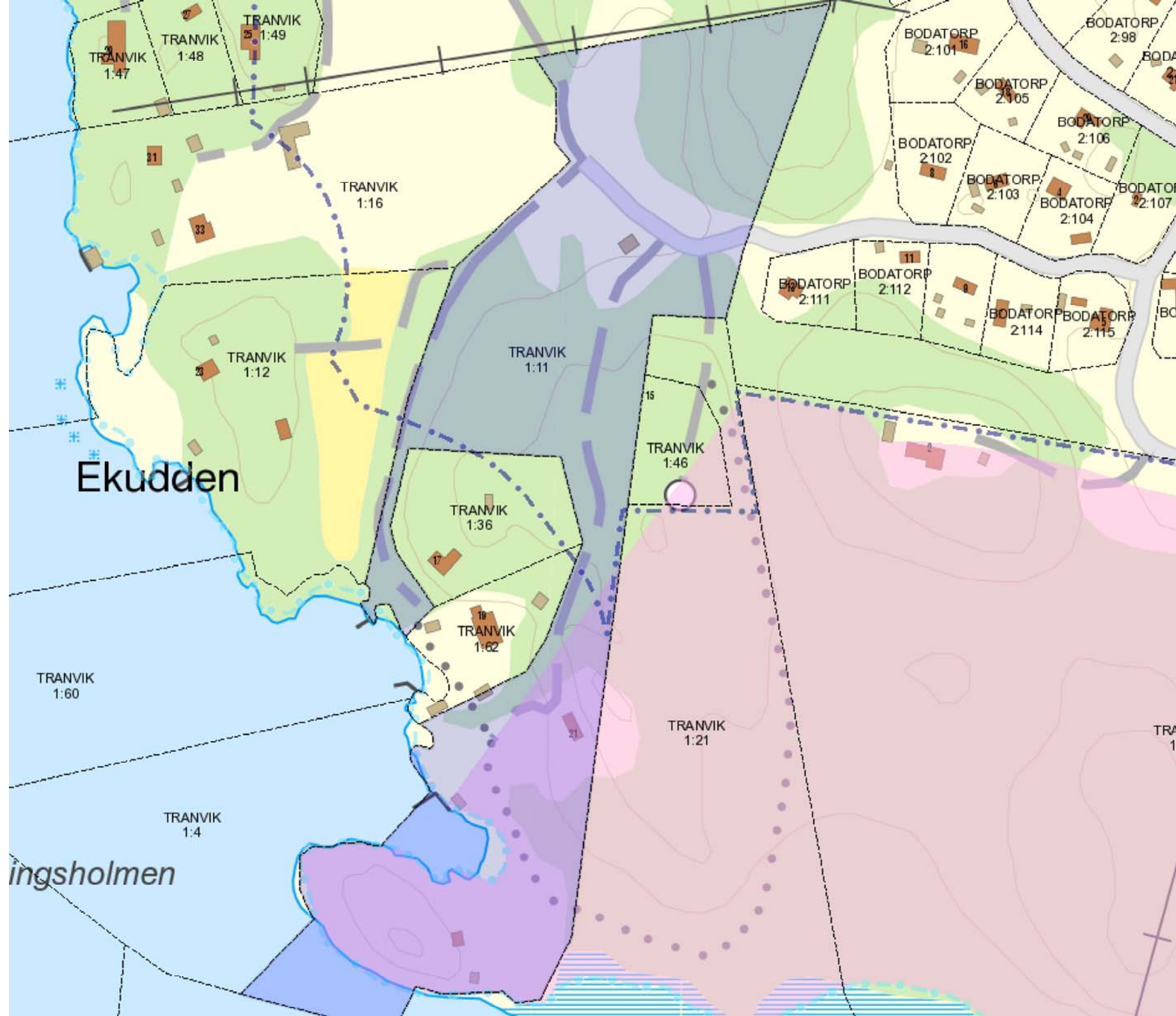
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

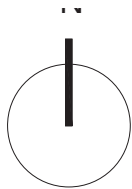
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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



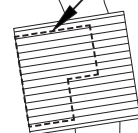




0 10 25 M 50 M
SKALA

TRANVIK 1:11.

BEF STUGA RIVS
CA. 28 KVM

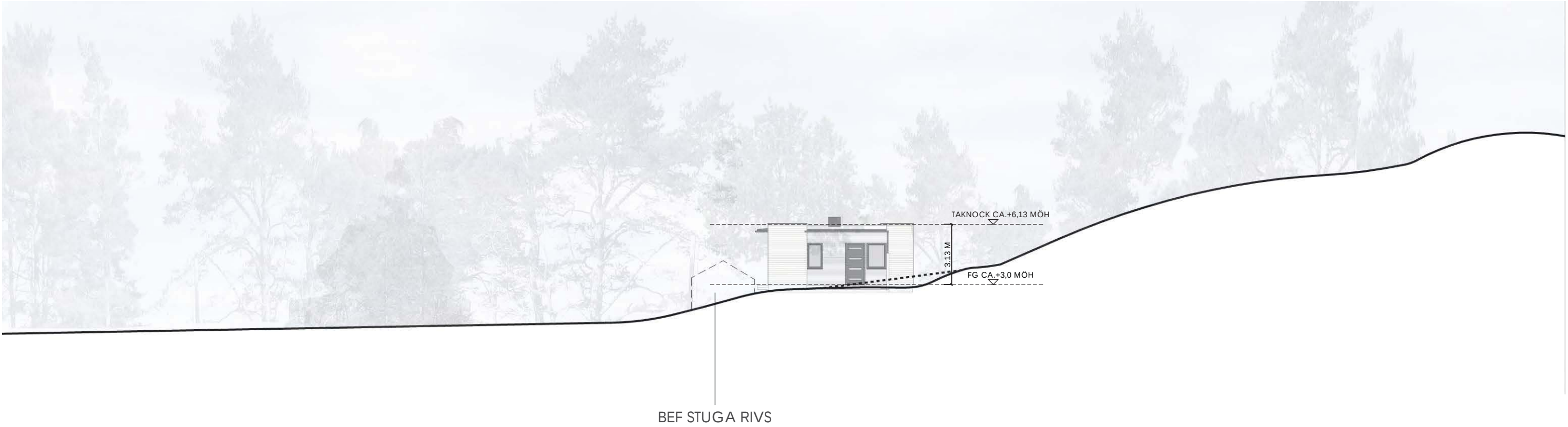


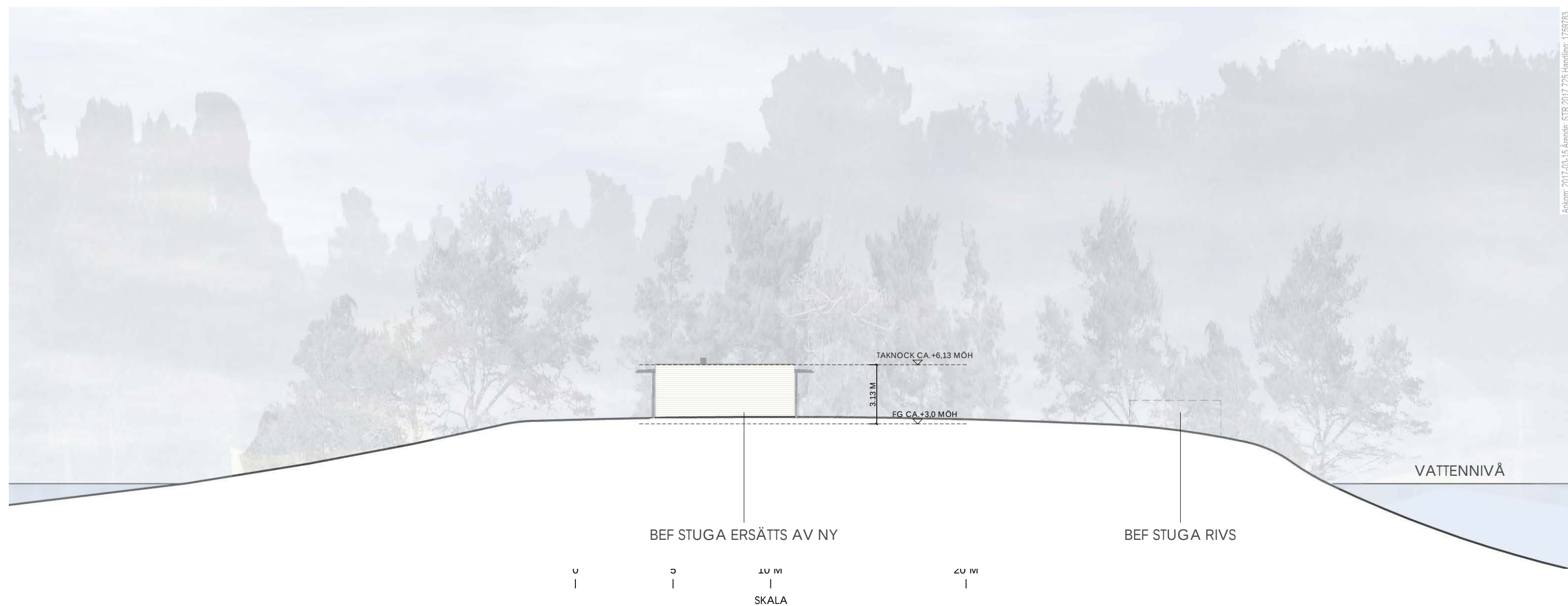
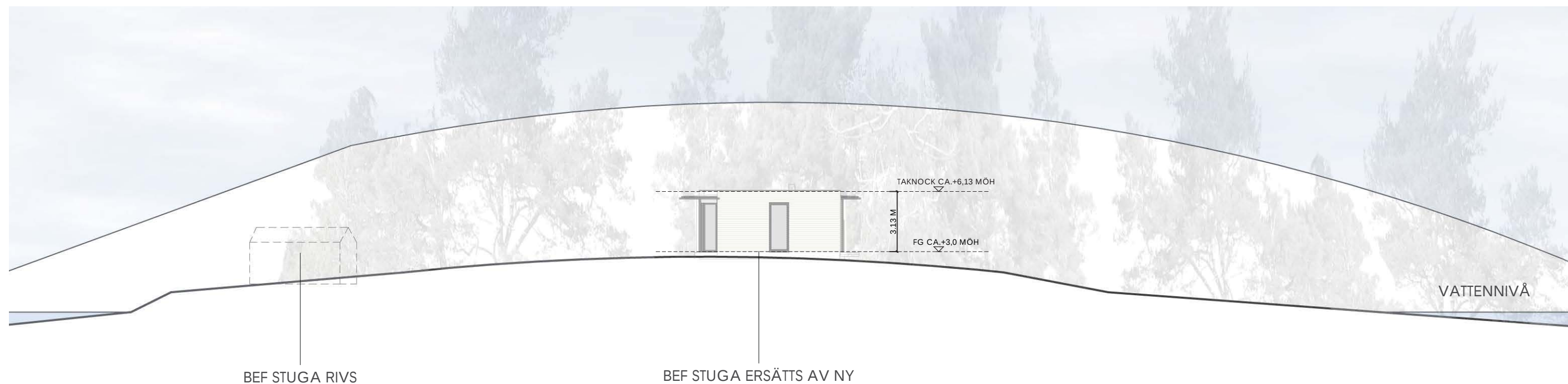
NY STUGA

BEF STUGA RIVS
CA. 16 KVM











Ankom: 2017-10-25 Ärende: STR.2017.725 Handling: 1849594

Skannad: 2017-03-18 Ar









Värmdö kommun

E-post: sara.forsberg@varmdo.se

Stockholm den 8 januari 2018

Dnr STR.2017.725

Tranvik 1:11; Förslag till beslut gällande strandskyddsdispens för rivning av två stycken komplementbyggnader m.m.

I egenskap av ombud för [REDACTED] inkommer jag härmed med följande svar på bygg- och miljöavdelningens förslag till beslut.

Yttrande

Komplementbyggnaden

Aktuell byggnad om ca 53 kvm skall ersätta en befintlig byggnad om totalt ca 30 kvm (23 kvm byggnadsarea och 7 kvm öppenarea). Den befintliga byggnaden är inredd och avsedd för boende. Även om den ligger utanför den tomtplats som bestämdes vid dispensen för huvudbyggnaden på fastigheten, genererar den därmed i sig självt en egen tomtplats av viss storlek.

Den nya byggnaden kommer att vara ca 23 kvm större än den gamla. Även om det procentuellt är en relativt stor ökning är ökningen i absoluta tal fortfarande liten. Byggnaden är låg och dess fönster kommer vetta in mot viken, dvs. in mot den redan ianspråktaga delen av fastigheten. Påverkan på den allemansrättsligt tillgängliga delen av fastigheten kommer pga. av detta att vara oförändrad, eller i vart fall försumbar.

Mot bakgrund av detta finns skäl, enligt 7 kap 18 c § första punkten miljöbalken, att bevilja dispens från strandskyddet för den nya byggnaden.

Stranden

Beträffande stranden har den funnits sedan före strandskyddets införande 1975, vilket framgår av bifogat flygfoto från 1974, se bilaga 1. Mot bakgrund av detta är stranden laglig och skall få finnas kvar.

Oaktat detta skall anföras att stranden fanns på plats innan Micael Bile förvärvade fastigheten. Han känner inte till när – eller av vem – den anlades. Enligt 29 kap 12 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet endast om det är skäligt ge ett föreläggande mot en ny fastighetsägare, om den tidigare ägaren hade kunnat föreläggas att avhjälpa skada eller olägenhet som uppstått vid deras användning av en fastighet. [REDACTED] har köpt fastigheten i god tro. Mot denna bakgrund är det heller inte skäligt att förelägga honom att ta bort stranden. Det är heller inte förenligt med proportionalitetsprincipen i 9 § andra stycket samma kapitel att förelägga honom att ta bort det som någon annan har lagt dit.

Mot bakgrund av ovan motsätter sig Micael Bile föreläggandet.

Dag som ovan



Johannes Holmgren

Advokat

Dringel



Ankom: 2018-01-08 Arende: STR 2017 725 Handling: 1878031