



Ann Aldeheim
ann.aldeheim@varmdo.se
08-570 480 59
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

UPPEBY 1:63, Runmarö Gatan 607 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av enbostadshus

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av enbostadshus om ca 73 kvm byggnadsarea (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 (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 4 kap. miljöbalken.

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

Beslutsunderlag

Situationsplan, inkommen 2017-03-15
Fasadritning, inkommen 2017-03-15
Ritning över planlösning, inkommen 2017-03-15

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av enbostadshus om ca 73 kvm BYA.

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

Sökande vill uppföra en ny huvudbyggnad på fastigheten Uppeby 1:63 och på sikt stycka av den delen men den nya byggnaden på. På fastigheten finns idag en huvudbyggnad och två mindre komplementbyggnader som befinner sig utanför strandskyddat område.

Området där nya byggnaden avses uppföras har utvidgad strandskydd om 300 m. I linje ungefär med strandskyddslinjen finns ett staket uppfört. Delen bakom staketet är en skog som är fullkomligt allemansrättsligt tillgänglig. Skogen är dessutom inventerad som ett område med högt naturvärde.

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. Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den föreslagna byggnaden med tillhörande tomtplats 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.

Avdelningen bedömer vidare att det finns mer än nog plats, ca 3000 kvm, utanför det strandskyddade området på fastigheten att uppföra nya byggnader på.

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

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2017-05-21. Fastighetsägarna framför bland annat att platsen är avskild från vattnet, dock är det inte bara vad men ser eller inte från vattnet utan den allemansrättsliga tillgången till hela strandområdet ska tas i beaktande. Sökande skriver också att platsen är ianspråktagen, avdelningen bedömer dock att en jordkällare och torrdass inte genererar en hemfridszon som kan användas för att medge dispens med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1. De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2017-03-15.

Fastighetens tomtareal är 57 830 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller i aktuell del 300 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-04-26.

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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Ann Aldeheim
Miljöinspektör

Sändlista:

Martin.sjoberg@ahlsell.se

Bilagor:

Hur man överklagar

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.

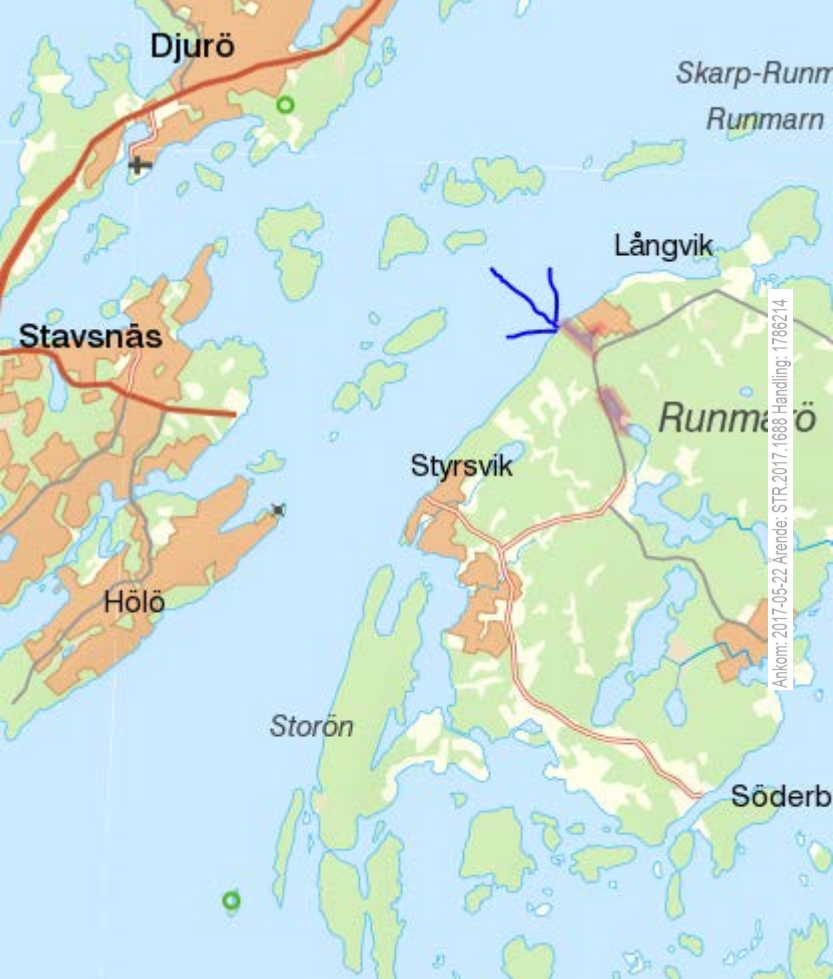
Underteckna överklagandet

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

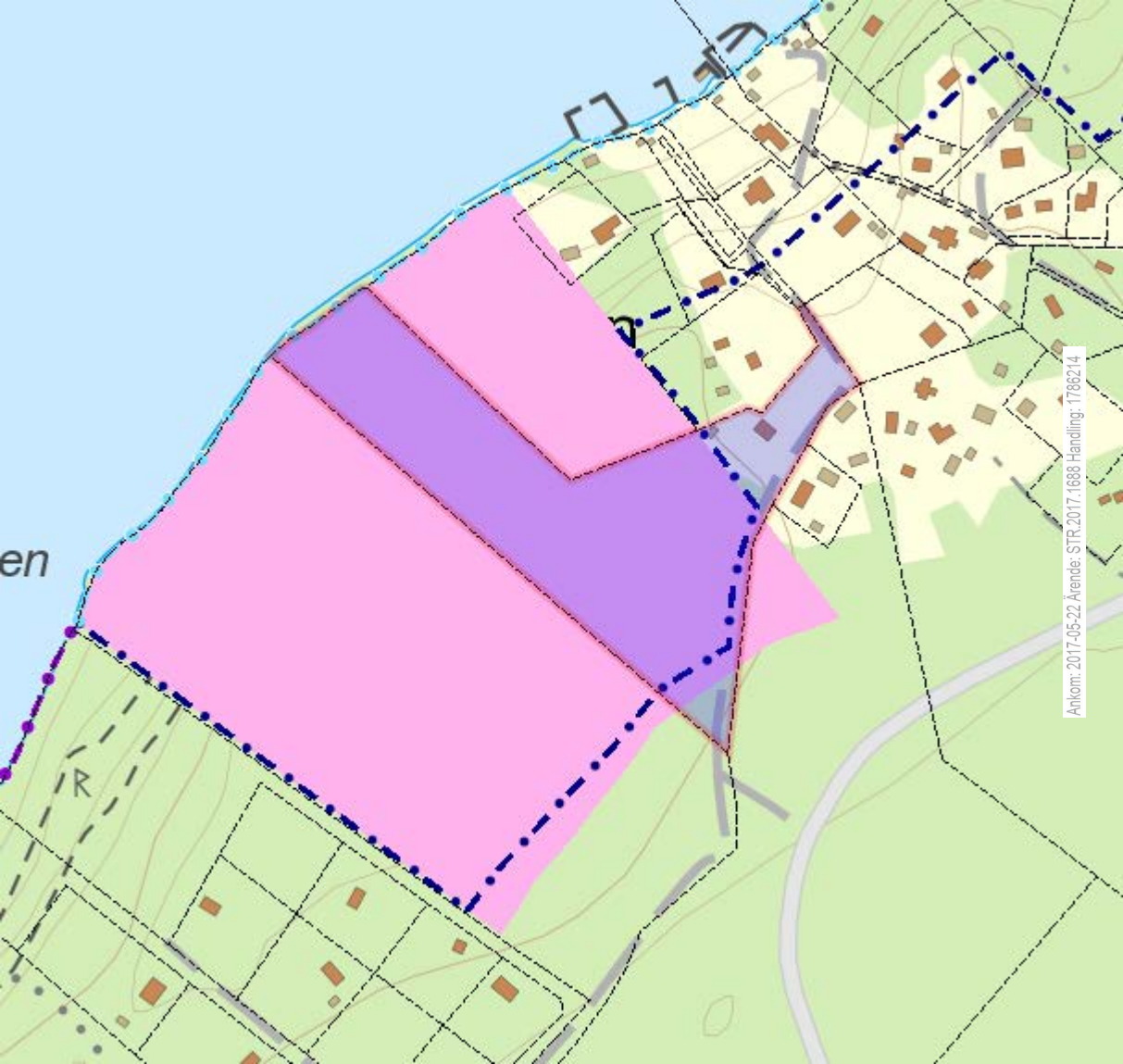
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

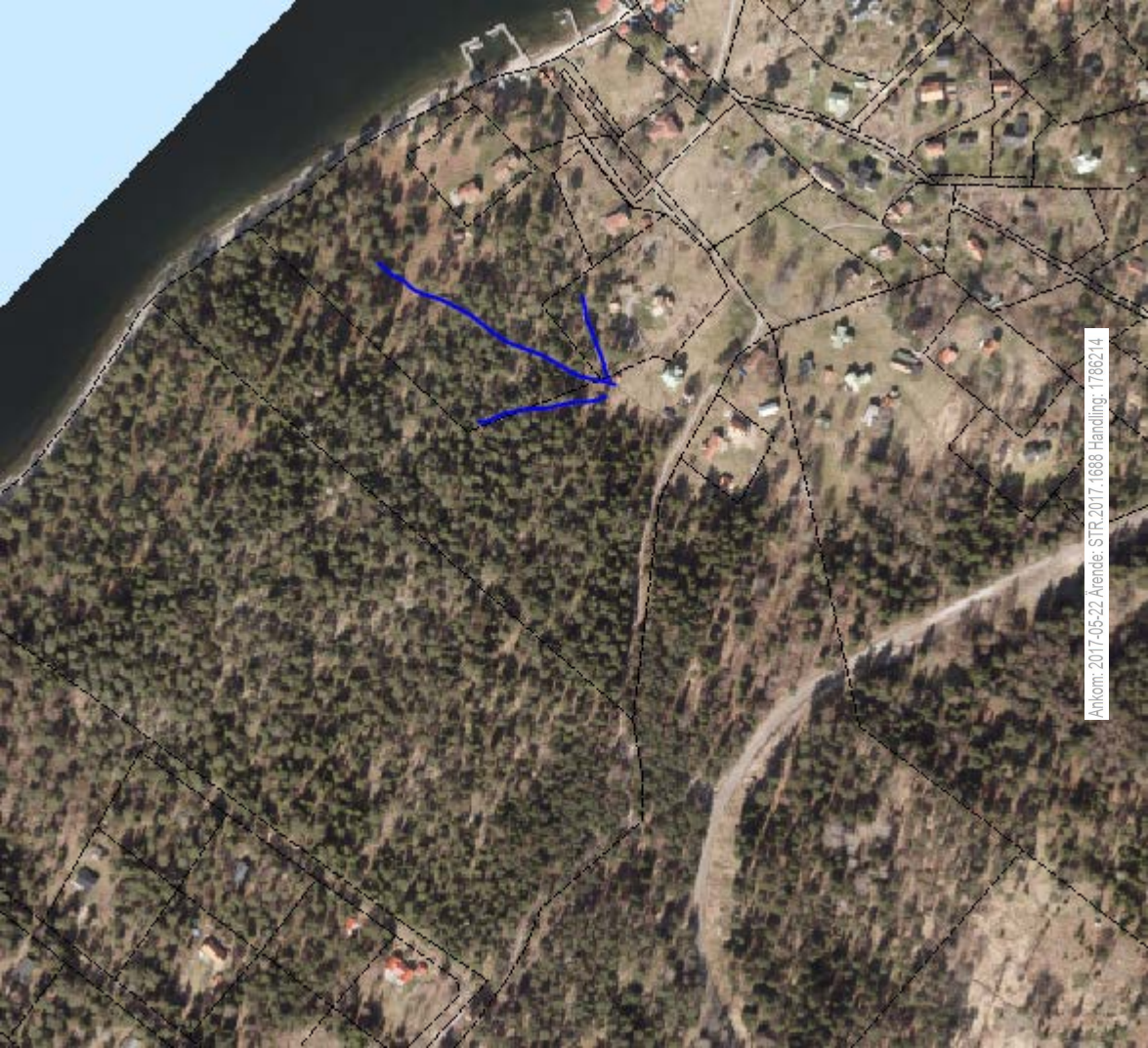
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

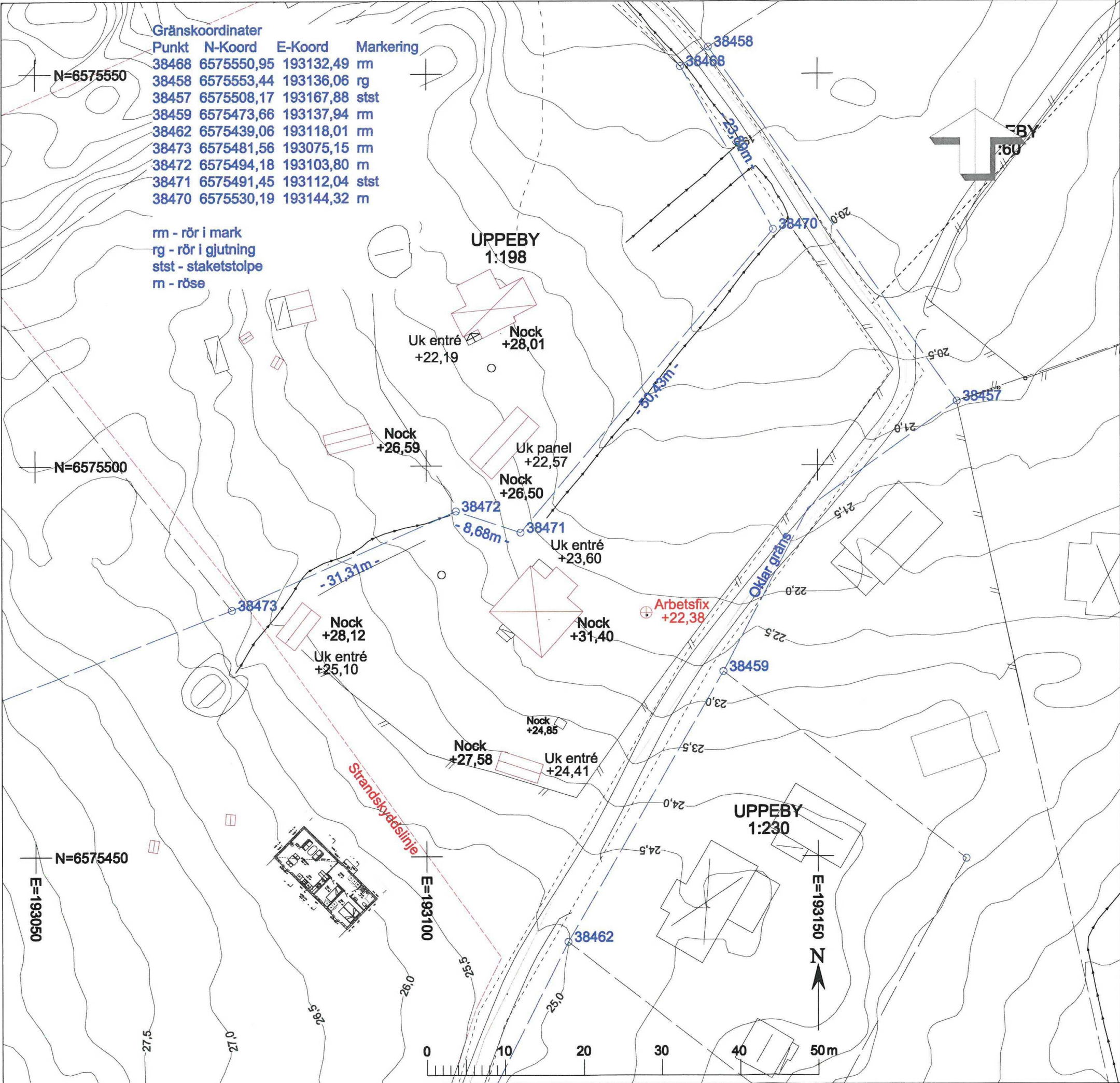
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG



Ankom: 2017-05-22 Årend: STR 2017.1688 Handling: 1786214







VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över Runmarö Gatan 607, 13038 Runmarö

del av Uppeby 1:63

Dnr. 2016TEN/1704-2

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH2000

Del i Uppeby S:2, Uppeby S:3, Uppeby Ga:1 samt Uppeby Ga:2

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

Arbetsfix: +22,38 rödmarkerad bult på flaggstångsfäste

Ritad
2016-11-21

Godkänd
2016-11-22

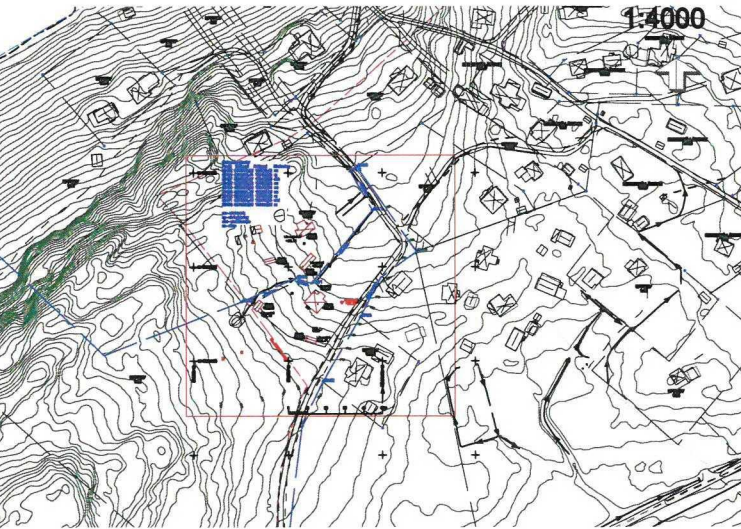
Eva Ringborg

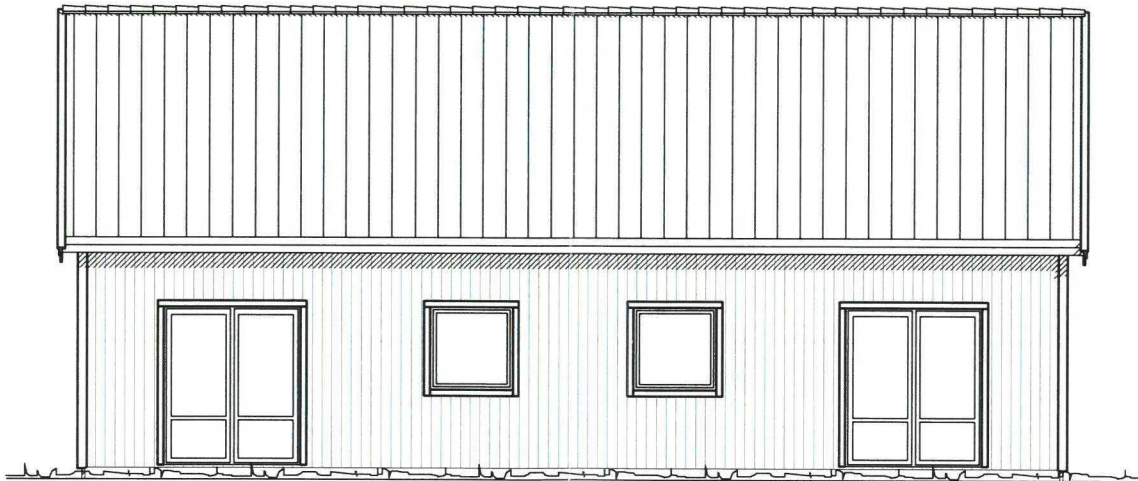
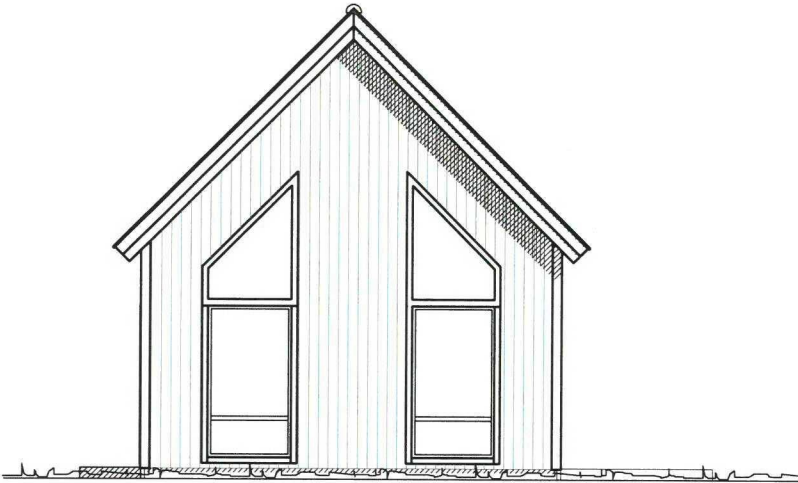
Karin Djerf

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

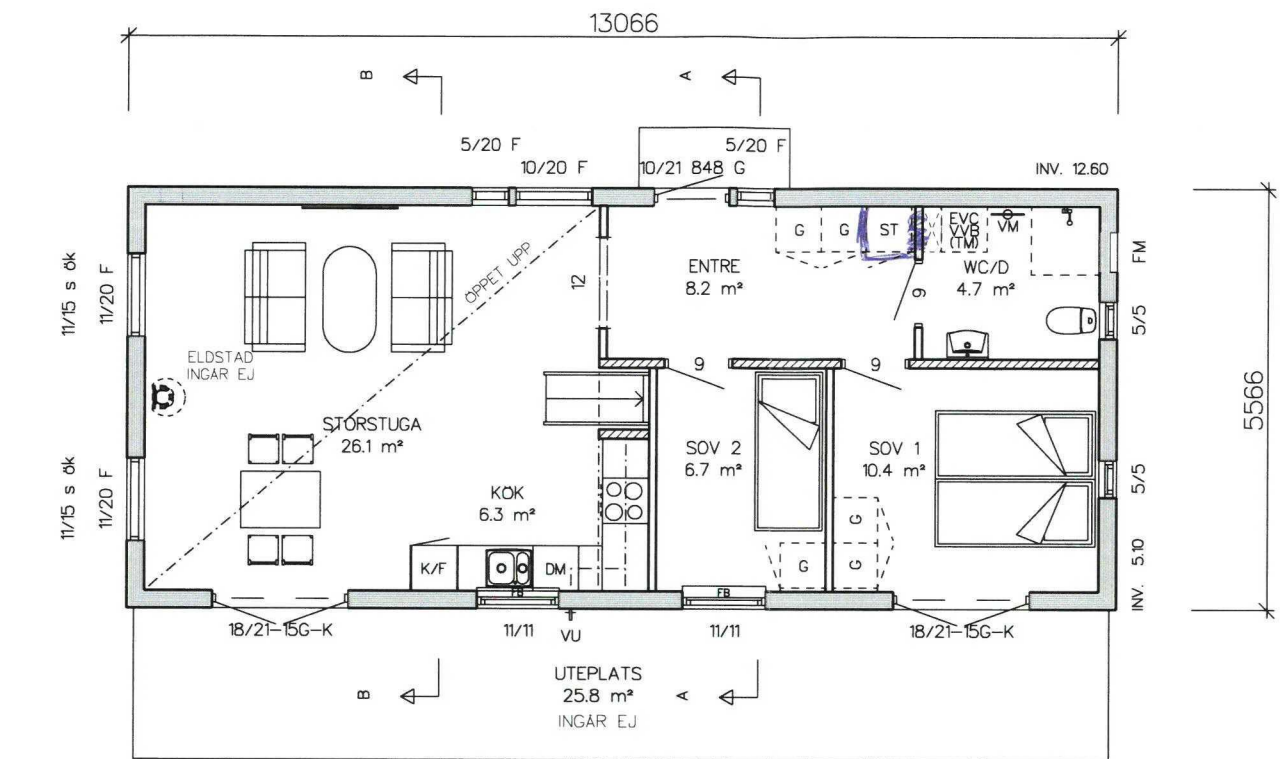
Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.



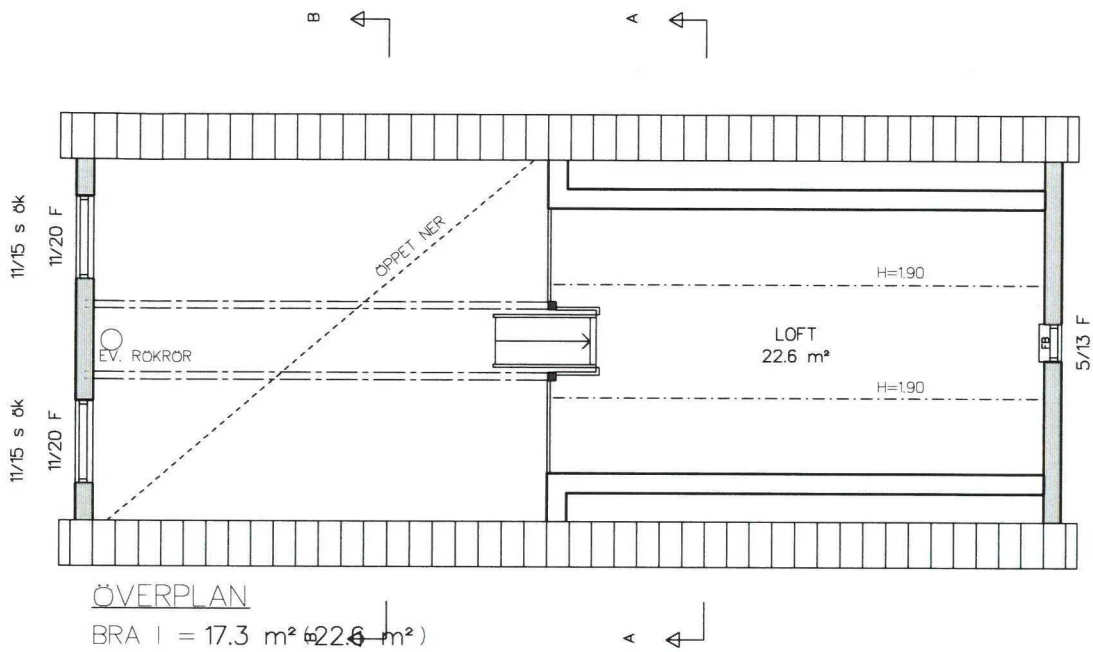
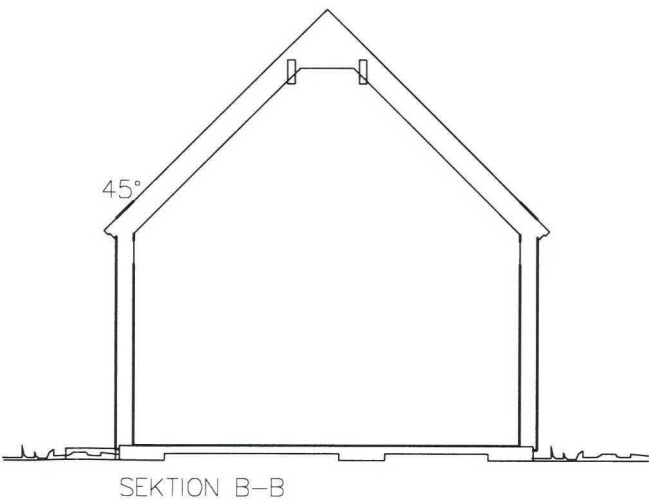
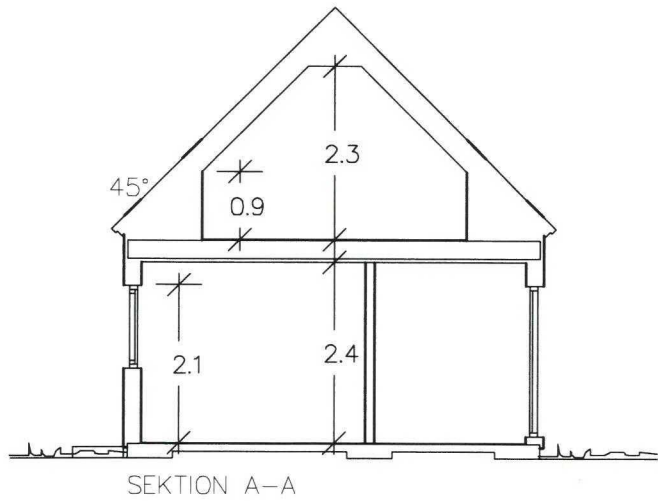


FÖRESLAGNA HÖJDER:
FG +

REG.		ANT	REGISTRERINGEN AVSER		SIGN.	DATUM
VärsåsVillan BOX 17, 533 21 GOTENE, TEL. 0511-34 56 00			SÄLJRITNING			
			FASADER			
RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV		ARBETSNUMMER		SKALA 1:100		
GOTENE 2015-09-01		LADAN 82		RITNINGSNUMMER		REG



ENTREPLAN
BYA = 72.7 m²
BRA I = 64.3 m²
BRA I tot = 81.6 m²



- VM = VATTENMÄTARE
GVF = GOLVVÄRMEFÖRDELARE
FM = FASADMÄTARSKAP
EMC = EL- o MEDIACENTRAL
F = FAST FÖNSTER
SYNLIG BALK
FÖNSTER MED FÖNSTERBÄNK
FÖNSTER MED SMYGLIST, EJ FÖNSTERBÄNK
BÄRANDE INNERVÄGG
BÄRANDE INNERVÄGG ISOLERAD
INNERVÄGG
INNERVÄGG ISOLERAD
KLINKER
TILLUFTSVENTIL I FÖNSTERKARM ELLER VÄGG

UTVÄNDIGA TRAPPOR INGÅR EJ

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
SÄLJRITNING				
RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV		ARBETSNUMMER		
GÖTENE 2015-09-01		PLANER, SEKTION SKALA 1:100		
LADAN 82		RITNINGSNUMMER REG		

Yttrande till bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden gällande förslag till beslut om strandskyddsdispens

Hej!

Vi har mottagit förslaget till beslut att inte medge dispens från strandsskyddsbestämmelserna för vår ansökan gällande fastigheten Uppeby 1:63 på Runmarö. Vi anser att handläggaren alltför strikt tolkat strandskyddet och inte fullt beaktat våra argument eller i vilken grad marken är skyddsvärd. Syftet med detta yttrande är att redogöra för våra argument för bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden.

Vi menar att åtgärden i fråga **inte motverkar** strandskyddets två syften; att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområden, samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Fastigheten Uppeby 1:63 är i detta sammanhang en **relativt stor fastighet** (57 830 kvm landareal) som till största delen består av skog. Dispensansökan berör endast en **mindre del** av fastigheten som dessutom ligger i **direkt anslutning** till befintlig bebyggelse och alltså blir en **naturlig förlängning** av byn. Den aktuella delen av fastigheten ligger också i **utkanten** av det strandskyddade området, närmare 300 m från strandlinjen. Fastigheten Uppeby 1:63 är **tillräckligt stor** för att även med planerad bebyggelse **tillåta tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet**. En mycket stor andel av fastigheten kommer att vara **obebyggd och bestå av skog**, även med den föreslagna förändringen.

Vi menar också att följande särskilda skäl föreligger för dispens:

- Den föreslagna tomten är **väl avskild från stranden**, dels av en bergsknalle, dels av tät skog. Se kartbilder och fotografier nedan.
- Området är redan **ianspråktaget sedan lång tid** tillbaka av en jordkällare, två utedass samt vedhuggningsplats och vedstaplar. Se fotografier nedan. Vi menar att trots staketet, uppfattas det aktuella området som tillhörande den befintliga bebyggelsen. Väl använda gångstigar binder samman jordkällare, utedass och vedhög med befintlig bebyggelse och området uppfattas som del av hemfridszonen. Utedassen bidrar starkt till detta intryck!

Vi ber er även beakta följande omständigheter:

- Sedan det befintliga huset byggdes 1910 har **ingen utökning av bostadsytan** skett. En ekonomibyggnad i form av en friggebod byggdes 2014 för förvaring av cyklar och verktyg. Fastigheten ägs nu av **fjärde familjegenerationen** och delägarna har blivit fler. Ingen exploatering eller avstyckning har tidigare skett.
- Ett vinterbonat hus som kan användas även på vinterhalvåret skulle bidra till en **levande skärgård** med besök på ön året runt. Idag sker besök under vintern endast vid ett fåtal tillfällen och då över dagen för att titta till huset och fastigheten.

Vi hoppas att vi har lyckats tydliggöra våra argument och att bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden delar vår uppfattning att den aktuella åtgärden inte motverkar strandskyddets syften samt att särskilda skäl föreligger för dispens.

Med vänlig hälsning,

Carin Bergstrand-Sjöberg

Odenvägen 5b
13338 Saltsjöbaden
070-2860022
carin.bs@gmail.com

Bilagor:

- Bild 1-6

Bild 1: Flygfoto med ungefärligt önskat tomtläge markerat i rött. Här framgår att tomtläget blir en naturlig förlängning av befintlig bebyggelse.



Bild 2: Nivåkarta med ungefärligt önskat tomtläge markerat i rött samt huskropp i orange. Kartan visar även bergsknallen som avskiljer tomten från stranden.

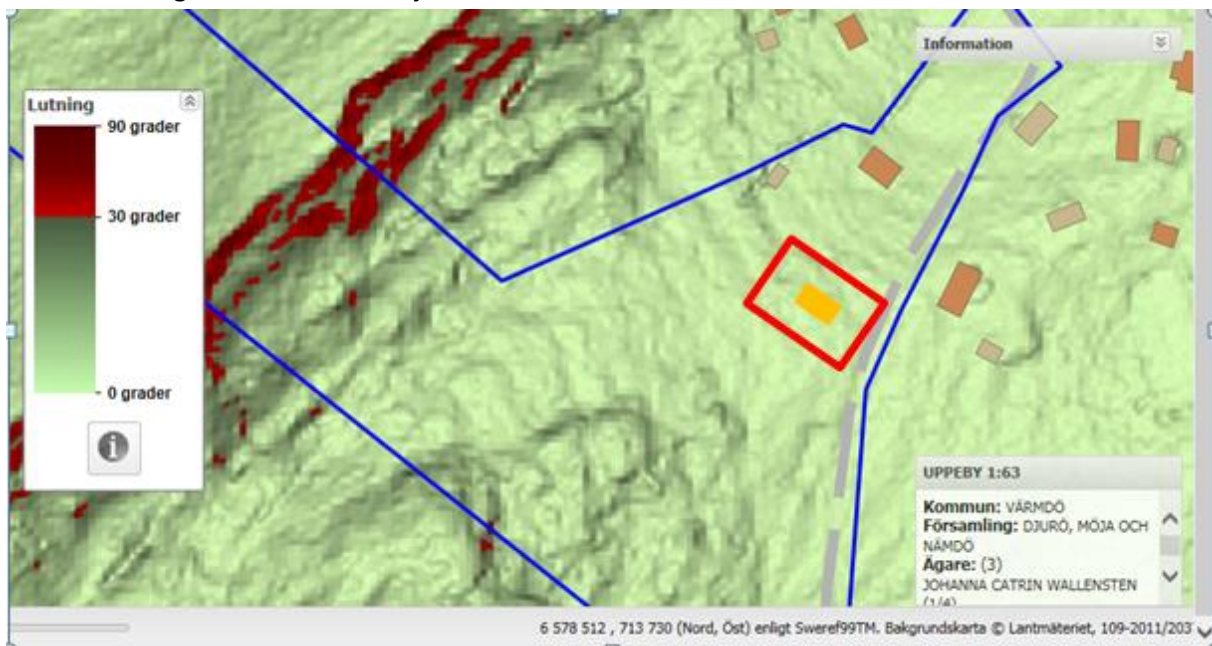


Bild 3: Visar området söder om befintlig huvudbyggnad. Området är redan ianspråktaget av en jordkällare och två utedass som tydligt binds samman med befintlig bebyggelse av väl använda gångstigar.



Bild 4: Visar vedhuggningsplats söder om och i anslutning till befintlig huvudbyggnad.



Bild 5: Visar utsikt i riktning mot stranden som är avskild av bergsknalle. Jordkällaren syns till höger och ett av utedassen skymtas till vänster i bild.



Bild 6: Visar utsikt från utedassen i riktning mot befintlig huvudbyggnad. Platsen för det planerade huset är precis bortom utedasset i mitten av bilden.

