



Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

REK + MB

ANNA CLARA MARGARETA DACKBERG

JAKOB WESTINGSGATAN 5 LGH 1102
11220 STOCKHOLM

SKÄRMARÖ 1:51: Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny komplementbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för komplementbyggnad om ca 12 kvm, enligt bilaga 1 och 2.
2. ta ut 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

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

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av komplementbyggnad (cykelförråd) med byggnadsarea (BYA) om ca 12 kvm, enligt bilaga 1 och 2.

Bakgrund

Under 2013/2014 skedde en fastighetsreglering av fastigheterna Skärmarö 1:51 och 1:52 varefter fastigheten Skärmarö 1:51 bildades. Huvudbyggnaden på rubricerad fastighet är uppförd under 1930-talet och uppfördes på fastighetsgränsen och delvis in på den tidigare fastigheten Skärmarö 1:52.

Bygg- och miljökontorets bedömning

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.

Platsen för den sökta komplementbyggnaden ligger ca 47 m från rubricerad fastighets huvudbyggnad. Den östra delen av rubricerad fastighet (tidigare Skärmarö 1:52) bedöms vara allemansrättsligt tillgänglig. På grund av den höjdskillnad som råder på fastigheten så syns inte huvudbyggnad från den nu sökta platsen. Bygg- och miljökontoret bedömer därför att det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens från strandskyddet för aktuell komplementbyggnad då den aktuella platsen inte är ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddet.

Kontoret 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 via sitt ombud inkommit med ett yttrande 2014-08-07 (se bilaga 3). Bygg- och miljökontoret har efter inkommet yttrande tagit bort den del av bedömningen som syftade till att allmänheten skulle avhållas från att beträda området, då fasaden för sökt byggnad saknar fönster.

I övrigt föranleder de synpunkter som sökandes ombud har anfört ingen ny bedömning från kontorets sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-05-12.

Fastighetens tomtareal är 7 080 kvm landareal och 1 090 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad.

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.

Inspektion på fastigheten har företagits 2013-02-27.

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 MILJÖKONTORET

Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor:

Bilaga 1 - situationsplan

Bilaga 2 - ritning

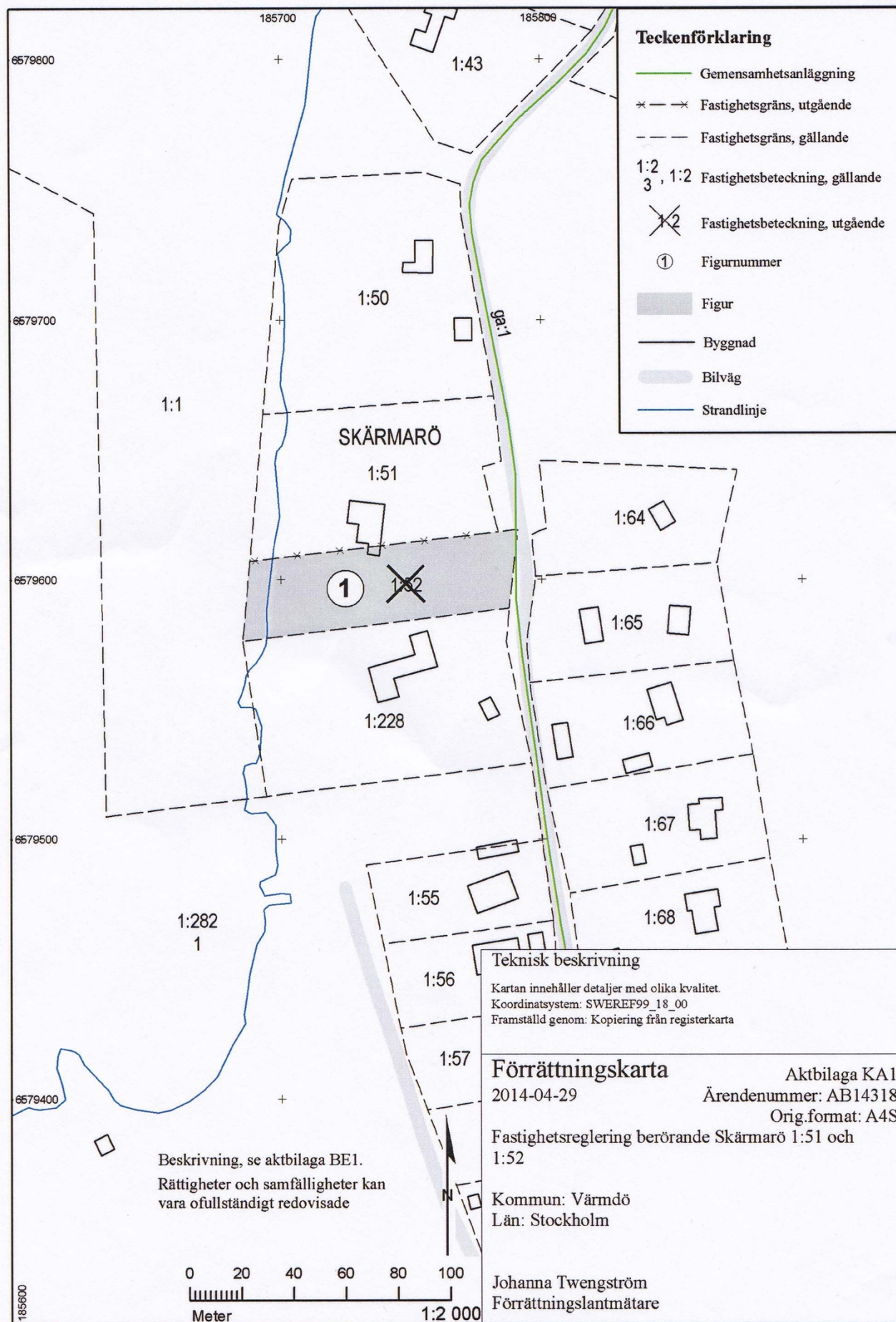
Bilaga 3 - Yttrande daterat 2014-08-06

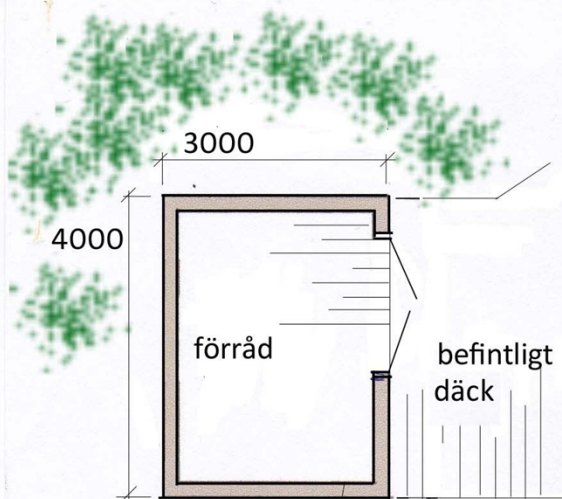
Hur man överklagar

Sändlista:

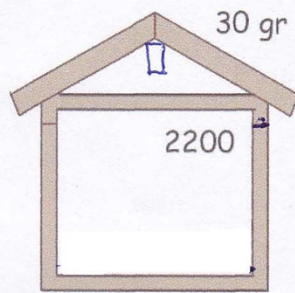
Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

Bengt Svensson
Bygglovsservice
Arnöväge 20
132 34 SALTSJÖ-BOO





PLAN



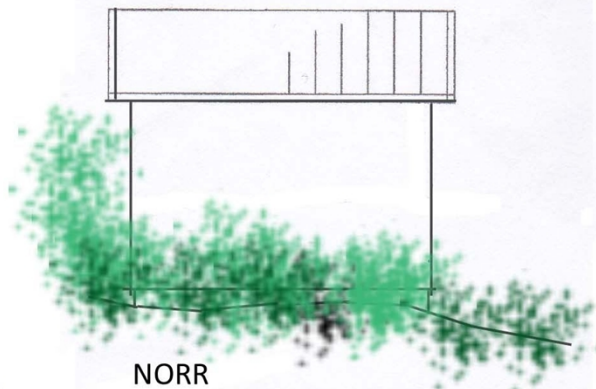
SEKTION



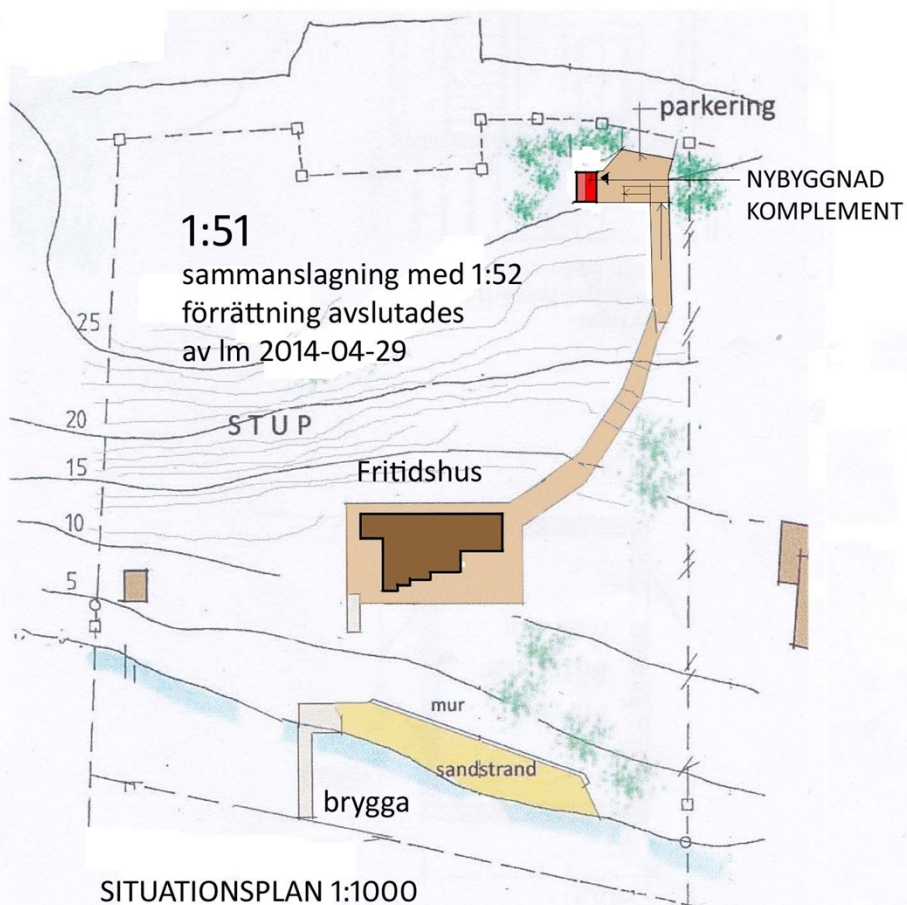
VÄSTER, ÖSTER



SÖDER



NORR



SITUATIONSPLAN 1:1000

SKÄRMARÖ 1:51
 Strandskyddsdispens
 nybyggnad av komplement,
 Plan, fasader, sektion 1:100
 Situationsplan 1:1000
 4 maj 2014

bengt.svensson@bygglovservice.se

2014-08-08

BYGGLOVSERVICE AB
BENGT SVENSSON



Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

6 augusti 2014

varmdo.kommun@varmdo.se

Skärmarö 1:51. Ert dnr STR.2014.1708 : Inledning

För kommunikering har jag som ombud fått förslag till beslut, avslag, angående strandskyddsdispens för uppförande av ett 12 kvm stort förråd över 80 m från stranden. Fastigheten är kraftigt kuperad och från vägen leder i dag trappor upp för berget och sedan ner till huvudbyggnaden som ligger ca 25 m från stranden. Se foton som bilagts ansökan. Det tilltänkta förrådet skulle ligga vid vägen och fungera som cykelförråd och avlastningsplats. Det skulle inte synas från huvudbyggnaden och inte heller ha sjöutsikt.

Det förslag till beslut som föreligger kan inte anses vara seriöst. Ett beslut som går någon emot måste vara väl motiverat och inte bara innehålla lagtext och hänvisningar till generella bestämmelser.

Den enda synpunkt som förs fram i beslutet och som är specifikt knutet till fastigheten är att byggnaden *"mer påminner om ett gästhus än en bod att förvara cyklar i".(!!!)*

Ett 12 kvm stort hus utan fönster och med dörr även den utan fönster, belägen invid vägen och fastighetens parkeringsplats ???

Det låter som en mycket ogästvänlig gäststuga. Om man skulle vilja ha en gäststuga så skulle möjligheten finnas att lägga den på ett betydligt trevligare, strandnära, ianspråktaget ställe på den stora tomten. Och troligen skulle även ett fönster vara en fördel att ha. Jämför gärna med grannfastighetens nya bygglov..

Intresseavvägningen är också obefintlig. Man måste fråga sig vad allmänheten förlorar kontra vad den enskilde vinner i den här typen av ärenden. Om kommunens tjänsteman överhuvudtaget ställt sig den frågan, måste hon ha kommit fram till att den enskildes behov av ett förråd för cyklar m.m intill vägen, vida överstiger allmänhetens behov och intresse av platsen. Förrådet skulle placeras på redan befintligt däck invid trappan.

I avslagsbeslutet har man mycket riktigt förklarat "syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdena och att bevara goda livsvillkor för djur-och växtlivet på land och i vatten"

Man konstaterar sedan bara att" den sökta åtgärden bedöms strida mot strandskyddets syfte".

Hur görs och motiveras den bedömningen? En analys av vilka syften åtgärden skulle strida emot skulle vara önskvärt.

Överhuvudtaget finns i förslaget till beslut en antydning till att förminska den enskildes rätt. Om kommunen fortsätter att driva ärenden som om strandskyddets förbudsregler är okränkbara och den enskildes rätt obefintlig, så kommer allmänhetens förtroende för lagstiftningen att urholkas. Detta vore olyckligt då strandskyddsbestämmelserna i sig och rätt uttolkade är något mycket bra.

Det finns i skrivelsen också en antydning till att misstänkliggöra den enskilde genom att dels inte acceptera att om man söker ett förråd så är det vad det ska vara, dels att blanda in skrivningen under övriga upplysningar om att myndigheten vid misstanke om brott skall anmäla det till polis eller åklagarmyndigheten !

Vad har denna upplysning att göra i ett ansökningsärende? Det måste vara mycket förvirrande för en privatperson att få detta påpekande när man i laga ordning ansöker om ett tillstånd.

Värmdö kommun är de som bor och verkar och har fastigheter här, inte kommunhuset med sina förvaltningar. Det är viktigt att tjänstemän och politiker förstår detta och behandlar sina medborgare lika och med respekt.

enligt uppdrag



Bygglovservice AB
Bengt Svensson



gsvik

118

Kalvsvik

Vindö

Saltarö

Älgö-
fjärd

nge

HÄR

ölandet

Koppar-
mora

SKÄRMARÖ 1:51
Skärmarö

44

Djurö

Bullandö

Älvsala