



Plats och tid: Sammanträde med bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stora sammanträdesrummet, Skogsbo 3, tisdagen den 16 december 2014, klockan 10.00 – 14:30. Gruppmöte 08.00-10.00

Beslutande: Erik Pettersson, ordf., ej BMH nr 159 och 160
Per-Olof Fransson, v ordf,
Birgitta Rynnert, 2:e vice ordf
Ann Fylkner
Gunnar Ritter
Johan Edholm
Christer Sjölin
Hanna Thorell, tjug ersättare
Gunilla Rydell, tjug ersättare

Ersättare: Lennart Ottosson, tjug ersättare i BMH nr 159 och 160
Ulf Ekberg
Ursula Magnusson
Jan Dolk
Kjell Thorngren
Ingela Larsson

BMH nr: BMHN 156 - 169

Utses att justera: Birgitta Rynnert

Justeringens tid och plats: 2014-12-16

Underskrifter: Ordförande _____
Erik Pettersson Per-Olof Fransson
Justerare _____
Birgitta Rynnert
Sekreterare _____
Jelinka Hall

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Sammanträdesdatum 2014-12-16

Datum för anslags uppsättande

Datum för anslags nedtagande

Förvaringsplats för protokollet: Bygg- och miljökontorets arkiv, Skogsbovägen 9-11, Gustavsberg

Underskrift: _____



Mottagare enligt sändlista

BARNVIK 1:99: Barnviks byväg 38: Förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Bygglov kan inte påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 8 400 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i en våning på ca 90 kvm byggnadsarea (BYA) utanför ett område med detaljplan, men inom sammanhållen bebyggelse.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden behandlar endast ansökan om lokalisering av bebyggelse. Ansökan om fastighetsbildning prövas av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Eventuell fastighetsbildning sker i samråd med kommunen.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen mellan Strömma och Stavsnäs på Fågelbrolandet och är bebyggd med en huvudbyggnad på 143 kvm BYA varav 210 kvm BTA och 3 st. komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Yttranden

Ansökan har kommunicerats med miljöenheten som lämnar följande synpunkter gällande vatten och avloppslösning:

”Miljöenheten bedömer att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodoses. Det exempel som har lämnats in bedöms vara en möjlig lösning med slutna tank och en anläggning för BDT avlopp. På fastigheten finns en yta med ängsmark där det finns möjlighet till kvittblivning av vatten för en framtida avloppsanläggning. Det finns en viss risk för saltvatteninträngning i området och därför kan det vara bra att undersöka vattenkvaliten men bygg- och miljökontoret kräver ingen provpumpning.”

Ärendet har även kommunicerats med sökande, som svarat följande:

Sökande anser att fastigheten är naturligt avskild som om det vore två fastigheter då ena delen av fastigheten ligger på en höjd med en plattare del nedanför.

Underlag för bedömning

Fastigheten ligger utanför planlagt område och har en yta om 4 091 kvm.

Fastigheten omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken (MB).

Fastigheten ligger utanför VA-vattenverksområde, enskild VA-anläggning krävs.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

I 1 kap 1 § PBL anges syftet till bestämmelserna om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med hänsyn av enskilda människors frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och kommande generationer.

Genom 2 kap 1 § PBL föreskrivs att det vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap 2 § PBL framgår bland annat att mark ska användas för det eller de ändamål, för vilket området är mest lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare ska, enligt 2 kap 5 § PBL, bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat de boendes hälsa, geologiska förhållanden och möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.

Genom 2 kap 6 § PBL föreskrivs att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning och i ärenden om bygglov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, liksom med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö.

Av förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Av förarbetena till nya plan- och bygglagen (2010:900) framgår att eftersom avsikten med förhandsbeskedet just är att få till stånd en enkel prövning i ett tidigt läge av processen har regeringen gjort bedömningen att nuvarande bestämmelser om förhandsbesked är lämpliga och bör gälla även enligt den nya lagen. (se prop. 2009/10:170 s 278).

Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsestryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

Kommunen är till följd av det stora bebyggelsestrycket restriktiv till ny fritidsbebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande byggrätter i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande byggrätt i fastställd detaljplan.

Likställighetsprincipen (Kommunallagen 2 kap 2 §) fastslår att en kommun ska behandla sina medborgare lika. Ett positivt förhandsbesked i detta ärende skulle därför kunna få till följd nya liknande ärenden, och som konsekvens fastighetsdelningar och förtätning som skulle innebära en olämplig bebyggelseutveckling med svårigheter att tillgodose kraven på bland annat service i 2 kap 5 § PBL.

Ärendet avser ett förhandsbesked som gäller lokaliseringsprövning av fritidshus. När det gäller höjdmått, fasad-, planritningar och utseende mm så görs det en bedömning kring det vid en ansökan om bygglov.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § (4 kap MB) och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Information och upplysning

Granskning av eventuella servitut har inte gjorts i samband med utredningen av ärendet, det ligger på fastighetsägarens ansvar att ha kännedom om eventuella berörda servitut.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Information och upplysning

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

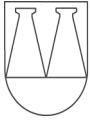
BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Situationsplan

Sändlista:

BARNVIKS BRYGGA, REK + MB
FASTIGHETS AB BOX 16264
10324 STOCKHOLM



Mottagare enligt sändlista

STAVSNÄS 1:360:, Österviksvägen 26. Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus.

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Återremittera ärendet till kontoret för ytterligare komplettering av tjänsteskrivelsen gällande kommunikering som skett i ärendet.

Ärendet

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus.

Förutsättningar

Fastigheten är bebyggd med ett fritidshus (huvudbyggnad) som upptar tomtens nordvästra del och en komplementbyggnad på tomtens sydöstra del.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastighetens tomtareal är 4500 kvm.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Birgitta Maria Fendrich
Österviksvägen 26
13971 Stavsås



Mottagare enligt sändlista

SKÄRMARÖ 1:42 :Skärmaröstrand 29: Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till fritidshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Ansökan om bygglov avslås.
2. Fastställa föreslagen avgift till 3 814 (75 % av ordinarie avgift om 5 085 kr). Faktura på avgiften översänds separat.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för ändrat användningssätt av befintlig komplementbyggnad om 50 kvm byggnadsarea (BYA) till fritidshus.

Bakgrund

Bygglov för uppförande av enbostadshus samt ändrand användning av dåvarande fritidshus till komplementbyggnad beviljades 2006-02-07. Strandskyddsdispens medgavs samtidigt för båda åtgärderna.

Rådande förhållanden

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

Fastigheten ligger inom område som i sin helhet utgör riksintresse för natur- och kulturvård enligt 4 kap miljöbalken. Mark- och vattenområde ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL och bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 16 § miljöbalken.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastigheten är bebyggd med enbostadshus samt komplementbyggnad och brygga.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Fastigheten med areal om 3 550 kvm är en sjötomt vid Skärmarövikén.

Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL). Bebyggelse ska vidare lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp enligt 2 kap 5 § PBL.

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsestryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

Denna del av Skärmarö är inte heller utpekad som förändringsområde i Värmdö kommuns översiktsplan. Föreslagen åtgärd bedöms ge fastigheten en exploatering som inte är lämplig med hänsyn till områdets karaktär.

Kommunen är till följd av det stora bebyggelsestrycket restriktiv till ny fritidsbebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande byggrätter i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande byggrätt i fastställd detaljplan.

Vid tidigare ansökan om bygglov för uppförande av nytt enbostadshus, dnr: 2005.500, har också ansökan om att ändra det då befintliga fritidshuset till komplementbyggnad prövats. Av beslutet framgår tydligt att det tidigare fritidshuset ändrats till komplementbyggnad.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner kontoret att tillräckliga skäl för att bevilja bygglov enligt ansökan på fastigheten Skärmarö 1:42 inte har framkommit i ärendet.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2, 4, 5, 6 §§ och 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Information och upplysning

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

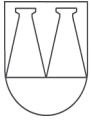
BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista

Urban Sidh, Rek+MB
Styrmansgatan 45, lgh 1001
114 54 Stockholm



Mottagare enligt sändlista

SÖDERMÖJA 1:130 : Södermöja 174 : Förhandsbesked för uppförande av två fritidshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Bygglov inte kan påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 11 025 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för uppförande av två fritidshus i en våning om 75 kvm byggnadsarea (BYA) vardera på lotterna B och C enligt situationsplan inkommen 2014-09-24.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden behandlar ansökan om lokalisering av bebyggelse. Ansökan om fastighetsbildning prövas av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Eventuell fastighetsbildning sker i samråd med kommunen.

Bakgrund

Tidigare har ansökan om förhandsbesked för uppförande av tre fritidshus i en våning om högst 75 kvm BYA vardera på lotterna A, B och C har prövats av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 2011-03-08. Nämnden beslutade att bygglov kan påräknas för ett fritidshus om högst 75 kvm BYA på lotten A. Nämnden beslutade vidare att bygglov inte kan påräknas för två fritidshus om högst 75 kvm vardera på lotterna B och C.

Som information kan nämnas att nämndens positiva förhandsbeskedet för lott A har förfallit då bygglovansökan inte inkommit inom två år från det att beslut meddelades, dvs ansökan om bygglov skulle ha inkommit senast. Stockholms lantmäterimyndighet har heller inte fått in någon ansökan om fastighetsbildning.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Fastigheten med areal om 97 300 kvm obebyggd och består av sammanhängande naturmark, till största del av skog som korsas med väg samt högspänningsledning.

Genom 2 kap 6 § PBL föreskrivs att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning och i ärenden om bygglov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, liksom med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö. Likaså ska vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I 3 kap 6 § miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt, bland annat på grund av deras natur- eller kulturvärden, så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. På samma sätt förhåller det sig med områden som är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården.

I 4 kap miljöbalken anges vilka områden som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse. Genom 4 kap 1 § föreskrivs att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i sådana områden får komma till stånd endast om inte möter hinder enligt vissa i 2-8 §§ närmare angivna förutsättningar och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Att Södermöja 1:130 ingår i ett sådant område inom vilket turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön, följer av 2 §.

Av förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Av förarbetena till nya plan- och bygglagen (2010:900) framgår att eftersom avsikten med förhandsbeskedet just är att få till stånd en enkel prövning i ett tidigt läge av processen har regeringen gjort bedömningen att nuvarande bestämmelser om förhandsbesked är lämpliga och bör gälla även enligt den nya lagen. (se prop. 2009/10:170 s 278). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsestryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

Kommunen är till följd av det stora bebyggelsestrycket restriktiv till ny fritidsbebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande byggrätter i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande byggrätt i fastställd detaljplan.

Fastigheten angränsar till ett område utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som kulturhistoriskt värdefullt samt till ett område utpekad som riksintresse för kulturmiljön.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att lämna synpunkter på ansökan. Yttranden från ägare till fastigheterna Södermöja 1:89 och Södermöja 1:166 har inkommit med erinran.

Ägare till Södermöja 1:166 framför oro för sin vattentäkt eftersom den befinner sig inom 200 meter från föreslagna tomternas avrinningsområde. Ägare till Södermöja 1:89 motsätter sig byggnation då det finns servitut som belastar fastigheten.

Nu inlämnad ansökan för lotterna B och C är identisk med den ansökan som nämnden avslagit. Något nytt har inte framförts som föranleder något annat ställningstagande än det som nämnden gjort i tidigare beslut.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner kontoret att tillräckliga skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked för föreslagen byggnation på fastigheten Södermöja 1:130 har framkommit i ärendet.

Underlag för bedömning

Fastighetens tomtareal är 97 300 kvm landareal.

Fastigheten är obebyggd.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför samlad bebyggelse. För del fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 16 § miljöbalken. Gäller inte för aktuell plats.

Del av fastigheten är belägen inom kommunens kulturmiljöprogram samt inom riksintresse för kulturmiljövården i 3 kap 6 § miljöbalken. Gäller dock inte för aktuell plats.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillstånd till enskild VA-anläggning erfordras.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen samt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Stöd för beslut

Erik Pettersson (M) anmäler jäv och deltar inte i föredragning och beslut av ärendet. Lennart Ottosson (M) ersätter Erik Pettersson som beslutande.

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista

Per Lingberg, REK+MB, Helgövägen 38, 76010 Bergshamra



MÖJA-LÅNGVIK 1:78 : Ansökan om strandskyddsdispens för ny huvudbyggnad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad.
2. ta ut avgift om 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, 3, 7 kap. 18 b 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 §§ och 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens 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.

Sökande avser riva befintlig huvudbyggnad i ett plan, om ca 20 kvm byggnadsarea (BYA), och uppföra en ny huvudbyggnad i två plan, om ca 90 kvm BYA, på fastigheten Möja-Långvik 1:78.

Kontoret bedömer att sökt åtgärd strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Befintlig huvudbyggnad bedöms ta ett begränsat område i anspråk. Kontoret bedömer att den ca 4,5 ggr större nya huvudbyggnaden kommer att utöka den befintliga hemfridszonen mer än marginellt. Därmed bedömer kontoret att den nya huvudbyggnaden kommer innebära en väsentligt mer privatiserande påverkan än den befintliga huvudbyggnaden. Den betydande förändringen av byggnadens storlek är inte av en sådan karaktär som anges i 7 kap 18c, p 1 § miljöbalken, där dispens för ersättningsbyggnad kan ges om den är likvärdig det ursprungliga huset och ska tjäna samma ändamål.

Då åtgärden inte bedöms vara förenligt med strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken kan inte dispens medges enligt 7 kap. 26 § miljöbalken.

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

Kommunicering

Kontoret har 2014-07-16 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för uppförande av ny huvudbyggnad. Sökande har givits möjlighet att revidera sin ansökan till att väsentligen minska den nya huvudbyggnadens storlek. Sökande har 2014-07-29 inkommit med ett yttrande daterad 2014-07-29. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

2014-10-30 kommunicerade kontoret förslag till beslut med sökande. 2014-11-17 inkom sökande med ett yttrande till nämnden, se bifogade handlingar. Sökande har 2014-11-12 inkommit med ytterligare ett yttrande gällande varför dispens från strandskyddsbestämmelserna bör medges, se bifogade handlingar.

Kontoret anser att sökandes yttrande inte föranleder till en ändring av tidigare bedömning.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-06-05.

Fastighetens tomtareal är 12 950 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och utedass.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller 300 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny 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 2014-06-26.

Yttrande från sökande daterad 2014-07-29 har bifogats ansökan.

Yttrande från sökande daterad 2014-11-12 har bifogats ansökan

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.

Stöd för beslut

Erik Pettersson (M) anmäler jäv och deltar inte i föredragning och beslut av ärendet. Lennart Ottosson (M) ersätter Erik Pettersson som beslutande.

Information och upplysning

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor

Situationsplan
Hur man överklagar

Sändlista

Gudmund Sundell, Rek+MB
Mariehillsvägen 11
13337 Saltsjöbaden



Mottagare enligt sändlista

LÅDNA 3:173 :LÅDNA 263: Beslut om tomtplats

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Tomtplats är enligt kontorets förslag på bifogad situationsplan, se bilaga.
2. Båthuset har ingen tomtplats, utan får uppta ytan på marken för det avsedda ändamålet.

Villkor

- a) Tomtplatsens gräns i söder ska markeras med staket, häck eller låg mur enligt markering på bilaga.

Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av: 7 kap 18 f § miljöbalken (1998:808), förkortad MB.

Giltighetstiden för beslut

Dispens 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.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens. Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit protokollsutdrag från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas.

Ärendet avser

Ärendet avser strandskyddsdispens för ändrad användning av affärslokal till bostad. Dispens från förbudet i 7 kap. 15 § MB meddelades av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) den 6 december 2014. Beslutet förenades med vissa villkor. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde nämndens villkor om rivning av en byggnad på fastigheten, samt förbudet mot avverkning av träd av viss storlek, samt upphävde beslutet i den del det avsåg tomtplats- avgränsning och villkor förenade med detta och återförvisade det till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden för erforderlig handläggning.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2011-03-11.

Fastighetens tomtareal är 2.250 kvm landareal och 4.380 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med affärslokal och båthus med sommarbostäder.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

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

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv.

Syn på fastigheten har företagits 2011-09-12, samt 2014-11-12.

Förslag på beslut har kommunicerats med de sökande. I svar har de anfört att det inte är lämpligt att markera tomtplatsen med staket eller häck då förhållanden på platsen inte tillåter detta, samt att ett staket inte passar in i Lådnas kulturmiljö.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Hela 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 § MB. 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 trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § MB.

Fastigheten har nyttjats för bostadsändamål i någon form sedan 1890-talet. Den ursprungliga bostaden låg i den byggnad som byggdes om till affär i början på 1970-talet. Samtidigt byggdes det stora båthuset och sommarrum inreddes då på ovanvåningen samt i ett personalrum på nedervåningen. Tidvis har huset varit bebott året runt. Då kajen framför båthuset nyttjas av hyresgästerna som tomt upplevs en stor del av fastigheten som icke allemansrättsligt tillgänglig.

En stor del av fastigheten utgörs av en gemensamhetsanläggning, GA:20, som är en båtuppläggnings- och båtuppdagningsplats för Lådna 3:173, 3:183 och 3:182. Denna lämnas utanför kontorets förslag på tomtplats, dels på grund av dess användningsområde och tillgänglighet för allmänheten och dels på grund av att den mestadels består av våtmark med visst naturvärde. Ett vattenområde kan inte tas i anspråk som tomt, varför kajen norr om båthuset inte ingår i själva beslutet om tomtplats. Det befintliga båthuset får enligt detta beslut uppta ytan på marken för det avsedda ändamålet.

Christina Ulltin meddelade per telefon den 3 oktober 2014 att den mark som huvudsakligen användes som tomt låg väster om båthuset och på det stora bryggdäcket norr om båthuset.

Detta överensstämmer i stort sett med den tomtplatsavgränsning som gjordes i nämndens ursprungliga beslut. Dock utvidgas tomtplatsen en aning söderut för att bättre komma åt båthuset, då tomtplatsen ska markeras med häck eller staket alternativt låg mur.

Tomtplatsen på Lådna 3:173 ska enligt villkor också markeras med staket eller häck vid den södra gränsen, varför kontoret inte ser någon risk att allmänheten kommer att avhållas från att passera till och från bryggan och strandområdet väster om denna. Marken söder om detta område är inte ianspråktagen som tomt och den omständigheten att båthuset enligt länsstyrelsens beslut förblir på platsen motiverar därmed inte att större markområde får tas i anspråk som tomt.

Kontoret föreslår i enlighet med 7 kap. 18 f § MB att marken får tas i anspråk som tomt enligt bifogad situationsplan med det villkoret att tomtplatsen avgränsas från det allemansrättsligt tillgängliga området i tomtplatsens södra gräns genom antingen anläggande av häck eller uppförande av staket eller låg mur. Genom detta villkor bedöms inte strandskyddets syften motverkas med anledning av den ändrade användningen av den tidigare affärslokalen.

Övriga upplysningar

Enligt kontorets fasta policy krävs bygglov för staket vars höjd överstiger 120 cm och som är mindre genomsiktliga än 50 %. Lägre och glesare staket än detta får uppföras utan bygglov. Murar kräver inte bygglov om deras höjd understiger 50 cm.

Trädfällning, fasadändring och andra liknande åtgärder inom strandskyddsområde kan kräva strandskyddsdispens.

Hur man överklagar

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

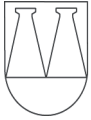
BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar
Kontorets förslag på tomtplatsavgränsning

Sändlista

HARRIET CHRISTINA ULLTIN LUNDIN
LÅDNA 257
13033 GÄLLNÖBY



Mottagare enligt sändlista

Införande av miljöbidrag som ersättning av nuvarande miljöbelöning

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Föreslå kommunfullmäktige att ersätta den nuvarande miljöbelöningen med ett miljöbidrag för att stimulera utveckling av innovativa lösningar för avloppsrening och/eller slamhantering.
2. Föreslå kommunfullmäktige att fastställa bidragets storlek till 50 000 kronor årligen. Nämnden kan välja att dela ut del av bidraget. Finns ingen lämplig mottagare av bidraget kan nämnden välja att inte utge bidraget det året.
3. Att följande regler ska uppfyllas för att kunna erhålla bidraget:
 1. Bidraget delas ut för framtagande av innovativa och nyskapande lösningar för att rena avloppsvatten och/eller miljösamt hantering av slam.
 2. Bidraget delas ut senast 3 månader efter att beslut är fattat av bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden.
 3. Ansökan om bidrag ska ske skriftligt via mail eller brev och sändas in till bygg- och miljökontoret. Ansökan ska innehålla uppgifter om vem som nomineras och en motivering till nomineringen. Ansökan ska även innehålla kontaktuppgifter till den nominerade samt kontaktuppgifter till den som skickar in nomineringen.
 4. Information om och reglerna för miljöbelöningen ska läggas ut på kommunens hemsida senast 1 februari varje år och ansökan ska vara kommunen tillhanda senast den 31 mars årligen.
 5. Åtterrapporing från bidragstagaren ska årligen ske senast 31 december så länge bidragstagarens projektet pågår.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendet

Värmdö kommunfullmäktige beslutade 1991 att uppdra åt dåvarande miljö- och hälsoskyddsnämnden att årligen dela ut en miljöbelöning om 10 000 kronor. Belöningen delades ut till den som arbetade ideellt och verkarade för en god miljö.

2010-02-18 beslutade bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att göra ett antal tillägg och förtydliganden till de befintliga reglerna.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Nuvarande miljöbelöning har under flertalet år inte genererat tillräckligt bra nomineringar som uppfyllt kraven i gällande regelverk för miljöbelöningen. Det har funnits många bra företag, föreningar eller personer som erhållit belöningen men kontoret anser att ett nytt bidrag för att stimulera framtagande av smarta nya avloppslösningar och/eller slamhantering kan få en bättre effekt att uppnå och miljöförbättrande åtgärder.

Ett bidrag till skillnad från belöning har fördelen att kunna delas ut innan en produkt eller tjänst finns. Syftet med det nya bidraget är att kunna stimulera marknaden att ta fram bättre produkter och/eller tjänster inom området avlopp och slamhantering.

Kontoret anser att ett det finns ett relativt stort behov av nya smarta lösningar som kan rena avloppsvatten lika bra eller bättre än dagens befintliga tekniker. Till exempel ser kontoret att en ökad rening och återvinning av fosfor från avlopp kan ökas och till exempel återföras till växtodling.

Kontoret bedömer även att den som får bidraget årligen ska rapportera till nämnden hur projektet fortlöper. Denna rapportering ska ske så länge projektet är pågående.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista

Kommunfullmäktige



Mottagare enligt sändlista

Sammanträdestider 2015

Beslut

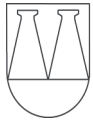
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att fastställa nedanstående sammanträdesdagar:

1. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden sammanträder tisdagar kl. 10:00, 27/1, 24/2, 31/3, 5/5, 9/6, 1/9, 13/10, 10/11 och 15/12. Grupper träffas 08.00.
2. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens arbetsutskott sammanträder tisdagar kl. 08:30, 17/2, 24/3, 28/4, 2/6, 25/8, 6/10, 3/11 och 8/12.

Ärendet

Förslag till sammanträdesdagar för bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden och dess arbetsutskott för 2015 redovisas.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Mottagare enligt sändlista

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhetsplan för 2015

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Anta bilagd verksamhetsplan med tillhörande timredovisning för 2015.

Ärendet

Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämndens verksamhetsplan med tillhörande timredovisning.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Inför varje verksamhetsår ska bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden anta en verksamhetsplan.

Enligt miljöbalken och livsmedelslagen ska nämnden även fortlöpande inför varje verksamhetsår göra en behovsbedömning av arbetsbelastning och personalresurser.

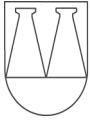
Den till verksamhetsplanen bilagda timredovisningen redovisar behovsbedömningen, och omfattar hela bygg- och miljökontorets arbetsområde.

(S)-gruppen deltar inte i beslutet.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Verksamhetsplan samt tillhörande timredovisning (bilaga).



Mottagare enligt sändlista

Delegationsbeslut

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Lägga delegationsbesluten till handlingarna.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Mottagare enligt sändlista

Ordförandebeslut

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Lägga ordförandebesluten till handlingarna.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Mottagare enligt sändlista

Kontoret informerar

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar att:

1. Ge bygg- och miljökontoret i uppdrag att bevaka så att det fastställda parkeringstalet i detaljplanen följs.
2. Lägga informationen till handlingarna.

Information

Information lämnades av kontorschefen i nedanstående ärenden:

- Förslag till ny förvaltningsorganisation (Jelinka Hall)
- Inventeringsplan (Staffan Stafström)
- Information om utbyggnaden i fabriksområdet. Information av Ingmar Lönngren kl 10.00.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Mottagare enligt sändlista

ÖVERBY 85:18 : Yttrande till mark- och miljödomstolen avseende nekad strandskyddsdispens och vitesföreläggande, mål nr M 3863-14

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Lämna nedanstående yttrande, samt
2. Förklara beslutet som omedelbart justerat.

Ärendet

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt har förelagt bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) att inkomma med slutligt yttrande i målet och att yttra sig över vitesföreläggandena. Yttrandet ska vara domstolen tillhanda senast den 17 december 2014.

Yttrande i mål M 3863-14

Angående frågan om nekad strandskyddsdispens

Nämnden vidhåller sin tidigare bedömning att dispens från förbudet i 7 kap. 15 § miljöbalken (1998:808), förkortad MB, inte kan lämnas för den sökta åtgärden. Liksom länsstyrelsen gör nämnden den bedömningen att det är fråga om en fastighet utan lovlig bebyggelse, och den sökta åtgärden ska därmed ses som en nyetablering inom strandskyddat område. Det saknas därmed särskilda skäl att medge dispens för den sökta åtgärden och den sökta åtgärden strider dessutom mot strandskyddets syfte.

Nämnden bestrider därför ändring av länsstyrelsens beslut.

Angående vitesföreläggandet

Vad gäller föreläggandet att vid vite undanröja det uppförda uthuset och bryggdäcket vidhåller nämnden sin bedömning att dispens för dessa åtgärder inte heller kan ges då särskilda skäl saknas och då åtgärderna strider mot strandskyddets syfte. Ett föreläggande om att undanröja bryggdäcket och uthuset ska i det fallet lämnas, vilket har gjorts.

Då den tidigare fastighetsägaren Mats Birger har avlidit innan beslutet hade vunnit laga kraft uppstår därmed fråga om föreläggandet är ställt till rätt part. Så vitt nämnden känner till ägs nu fastigheten av dödsboet efter Mats Birger, och arvet har inte skiftats. Meddelande om föreläggandet har skickats till inskrivnings- myndigheten enligt vad som framgår av nämndens ursprungliga beslut.

Enligt 26 kap. 15 § 2 st. gäller föreläggande mot ny ägare av en fastighet om anteckning har gjorts (jfr prop. 1984/85 s. 108f, se även lagrådets yttrande på s. 93f: "En sak för sig är att själva föreläggandet övergår på förvärvaren även i dessa fall", d v s successionsrättsliga förvärv). 16 § stadgar att rättegångsbalkens regler om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång ska tillämpas. Enligt mark- och miljööverdomstolens bedömning i målet M 6777-05 förutsätter tillämpning av bestämmelsen i 16 § inte att anteckning i fastighetsregistret gjorts utan de nya fastighetsägarna var skyldiga att efter yrkande från motparten träda in som parter i rättegången.

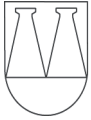
Nämnden anser därmed att föreläggandet kan göras gällande mot dödsboet efter Mats Birger, och efter det att arvet skiftats, även mot arvingarna. Enligt samma lagrum kan dock inte annat vite än löpande göras gällande mot en ägare som har förvärvat fastigheten genom köp, byte eller gåva. Då fastigheten inte har förvärvats genom köp, byte eller gåva kan inte vitet göras gällande och nämnden anser därför att vitet har förfallit.

Med tanke på den långa tid som förflutit sedan nämnden fattade sitt beslut i mars 2012 måste det ligga i båda parternas intresse att ärendet kan avgöras utan att frågan prövas på nytt av nämnden och länsstyrelsen.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista

MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN VID NACKA TINGSRÄTT
MMD.NACKA@DOM.SE



Mottagare enligt sändlista

EKNÖ 1:363 : Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr M3406-14 och P3407-17

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Lämna nedanstående yttrande, samt
2. Förklara beslutet som omedelbart justerat

Ärendet

Mark- och miljödomstolen har berett bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) möjlighet att yttra sig över av domstolen bifogade handlingar. Yttrandet ska vara domstolen tillhanda senast den 19 december 2014.

Yttrande över vitesföreläggande enligt PBL och MB på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun

Vid syn på fastigheten den 12 november 2014 tillsammans med mark- och miljödomstolen kunde konstateras att stora yttre förändringar hade utförts på byggnaderna såsom nämnden tidigare har konstaterat. Oxudden Fastighets AB ("Oxudden") anförde vid synen att inga förändringar hade utförts på byggnadernas bärande konstruktion utan att det rörde sig om ytskiktsrenovering av fasad, tak och interiör. Dock fanns inte möjlighet att inspektera detta på plats. Nämnden påpekar att tjänstemän från bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun tidigare har åtalats av Oxudden för hemfridsbrott för att ha försökt utföra denna inspektion. Nämnden menar att domstolen även borde ha beretts tillträde till byggnaderna för att kunna bedöma om nämndens bedömning var befogad.

Nämnden vidhåller sin bedömning att de arbeten som har utförts på ett sådant genomgripande sätt förändrar byggnadernas konstruktion att föreläggandet att riva byggnaderna var sakligt grundat.

Nämnden har inget ytterligare att tillägga utan hänvisar till tidigare vad som tidigare har framförts i det ursprungliga beslutet och andra inlagor till mark- och miljödomstolen.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Nacka Tingsrätt, mark- och miljödomstolen
mmd.nacka.avdelning4@dom.se