



ENLIGT SÄNDLISTA

Jan Casserstedt
jan.casserstedt@varmdo.se
08-570 483 16
Jurist

Tjänsteskrivelse

RUNMARÖ-LÅNGVIK 1:25, Runmarö Långvik 786 : Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för befintlig komplementbyggnad med byggnadsarea (BYA) om ca 23 m², enligt bilaga 1.
2. förelägga Herbhus AB, _____, att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den uppförda komplementbyggnaden med tillhörande altandäck, enligt bilaga 1 och 2, senast 3 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.
3. förelägga Herbhus AB, _____, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort de uppförda trapporna, enligt bilaga 3, senast 3 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.
4. förelägga Herbhus AB, _____, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort de uppförda belysningsstolparna, enligt bilaga 4, senast 3 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.

5. förelägga Herbhus AB , att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort det uppförda soldäcket, stenar i strandkanten och räcke, se bifogade bilder i bilaga 13, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskydds-nämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
6. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
7. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
8. inte ta avgift för prövning av strandskyddsdispens då denna redan tagits ut.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 14 och 15 §§, 2 kap. 1, 2, 3 och 7 §§ 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.

Särskild information

Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinnings-centralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för befintlig komplementbyggnad med byggnadsarean (BYA) om ca 23 m², enligt bilaga 1.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden förelade den 13 december 2010 bolaget Herbhus AB att vid vite undanröja ett soldäck på fastigheten Runmarö 1:25. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avlog överklagandet. Detta beslut överklagades till mark- och miljödomstolen. En ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för det uppförda soldäcket vilandeförklarades av nämnden då den ansåg att överinstans först skulle pröva strandskyddsfrågan. Mark- och miljödomstolen upphävde nämndens föreläggande och återförvisade ärendet för ny handläggning av nämnden då domstolen inte hade möjlighet att själv vilandeförklara ärendet då detta skulle innebära att inget av ärendena skulle komma att prövas under en överskådlig tid. Herbhus AB drog efter detta tillbaka sin ansökan om strand-skyddsdispens och ärendet avslutades av nämnden.

Fastighetsägaren till rubricerad fastighet inkom 2012-10-22 med en ansökan om

strandskyddsdispens för tillbyggnad till befintlig komplementbyggnad. Vid granskning av giltiga lov och dispenser på fastigheten noterade bygg- och miljökontoret att lov för den befintliga komplementbyggnaden (sjöbod/bastu) beviljats 1987 (se bilaga 5). Bygg- och miljöavdelningen fattade 2013-05-28 beslut om att medge dispens från strandskyddet för tillbyggnad till den befintliga komplementbyggnad med motiveringen att det förelåg särskilda skäl samt att tillbyggnaden inte bedömdes strida mot strandskyddets syften (se bilaga 6).

Efter att bygglov för den sökta tillbyggnaden beviljats överklagade grannfastighetens ägare bygg- och miljökontorets beslut till länsstyrelsen. I överklagan framfördes bland annat att den befintliga komplementbyggnaden ursprungligen inte uppförts inom giltig tid för det lov som beviljades 1987 varför den befintliga byggnaden saknade både dispens från strandskyddet och bygglov. I länsstyrelsens beslut daterat 2014-02-13 återförvisades bygglovsärendet för ny handläggning då det klarlagts att den byggnad som avsågs byggas till saknade bygglov (se bilaga 7).

I samband med länsstyrelsens beslut uppmärksammades bygg- och miljöavdelningen på att den befintliga byggnaden på rubricerad fastighet inte har uppförts inom de fem år som ett bygglov och beslut om strandskyddsdispens får utnyttjas, varför byggnaden bedömdes ha uppförts utan stöd av vare sig bygglov eller strandskyddsdispens.

Efter att ansökan om strandskyddsdispens inkommit för den aktuella byggnaden beslutade nämnden den 14 oktober 2014 i beslut BMHN 138 då att avskriva ärendet då den bedömde att giltiga tillstånd fanns. Tillsynsärendet STR.2014.1960 avslutades den 3 november 2014 genom delegationsbeslut BMH 3795 med hänvisning till nämndens tidigare beslut. Båda dessa beslut har upphävts av Länsstyrelsen i två beslut den 27 januari 2015.

Bygglov för tillbyggnad beviljades av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i beslut den 26 januari 2015. Beslutet om bygglov har inte vunnit laga kraft.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-06-17.

Fastighetens tomtareal är 22 505 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med uthus (sjöbod/bastu).

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 ligger inom kulturmiljöområde 39, Runmarö.

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

Inspektion på fastigheten har företagits, senast 2014-05-21.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med Herbhus AB som genom sitt ombud advokat Johannes Holmgren har inkommit med yttrande där det framgår att bolaget motsätter sig förslaget till beslut i sin helhet.

Vad gäller bastubyggnaden menar bolaget att denna fråga redan är avgjord genom nämndens beslut den 14 oktober 2014. Länsstyrelsen har inte återförvisat ärendet i den del det avsåg strandskyddsdispens utan enbart såvitt avsåg bygglovsdelen. Beslutet från nämnden om att avskryva ärendet har därmed vunnit laga kraft och är ett positivt och gynnande förvaltningsbeslut för bolagets del. Enligt bolaget är det en viktig princip vid kommunal myndighetsutövning att ett gynnande förvaltningsbeslut inte får ändras eller återkallas. Frågan ska av detta skäl inte prövas på nytt av nämnden.

I det fall prövning trots detta sker igen menar bolaget att nämnden att prövningen ska mynna ut i att strandskyddsdispens antingen finns eller att dispens ska medges på nytt.

I det fall nämnden skulle ändra sin tidigare bedömning anser bolaget att det är oskäligt att besluta om rivning då ett föreläggande enligt 26 kap. 9 § ska vara proportionerligt, och att ett föreläggande riktat mot en ny ägare endast får lämnas om det är skäligt. Då bolaget förvärvade fastigheten i god tro att alla tillstånd fanns och att det var den tidigare ägaren som hade uppfört byggnaden menar bolaget att föreläggandet att undanröja byggnaden inte är förenligt med 26 kap. 12 § MB och vidare att det är oproportionerligt.

Vad gäller belysningsstolparna och trapporna anför bolaget att trapporna är mycket enkla och att de väl smälter in i naturen färg- och konstruktionsmässigt. Detsamma gäller belysningsstolparna. Bolaget menar att åtgärden inte strider mot strand-skyddets syften och att det finns särskilda skäl i enlighet med 7 kap. 18 c p. 1 MB då området redan är ianspråktaget dels av befintlig komplementbyggnad och av den lovgivna tillbyggnaden. Vidare menar bolaget att trapporna är en förutsättning för att kunna begagna bryggan som på grund av sin funktion måste ligga vid vattnet. Särskilt skäl finns därmed också enligt tredje punkten i 7 kap. 18 c § MB.

Vad gäller soldäcket menar bolaget att detta inte strider mot strandskyddets syften och att särskilda skäl finns att uppföra det då området är ianspråktaget på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften, d v s enligt 7 kap. 18 c § p. 1 MB. Det är vidare en sådan anläggning som på grund av sin funktion måste ligga inom strandskyddat område och att behovet inte kan tillgodoses utanför strand-skyddat område, d v s enligt 7 kap. 18 c § p. 3 MB. Bolagets nytta av soldäcket väger enligt en proportionalitetsbedömning tyngre än den påverkan däcket har på allemansrätten.

Bemötande av synpunkter

Bygg- och miljöavdelningen gör den bedömningen att frågan om möjligheten att ingripa avgörs i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Ett beslut från en

kommunal nämnd att avskriva ett ärende innebär, till skillnad från ett beslut om att medge strandskyddsdispens, inte ett positivt beslut som inte får ändras eller återkallas. I vilket fall har Länsstyrelsen upphävt det tidigare beslutet i sin helhet, och det har därför inte vunnit laga kraft. Det har ingen betydelse om anledningen till upphävandet var att nämnden bedömdes ha tagit ställning i bygglovsfrågan som också den hade återförvisats till nämnden i februari 2014.

Vad gäller frågan om proportionalitet och skälighet är bygg- och miljöavdelningen av den meningen att det inte är oproportionerligt att lämna ett föreläggande om att undanröja den aktuella byggnaden då det rör sig om en byggnad på en fastighet som inte används i bostadsändamål och som dessutom ligger i ett känsligt område inom riksintresse för både naturvård och friluftsliv och där strandskyddet dessutom är utökat till 300 meter. Ett aktiebolags intresse av en bastubyggnad måste också sägas vara av annat slag än om en sådan byggnad ägdes av en fysisk person. Det bedöms av samma skäl vara skäligt att förelägga den nya ägaren till byggnaden att undanröja den. Det ska vidare poängteras att denna prövning görs i enlighet med miljöbalkens bestämmelser om strandskydd och att en bedömning enligt plan- och bygglagen inte innebär ett ställningstagande i ett samtidigt pågående strandskyddsärende.

De inkomna synpunkterna föranleder i övrigt ingen förändrad bedömning från bygg- och miljöavdelningen.

Bygg- och miljöavdelningens 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, 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.

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.

Befintlig byggnad (punkt 1 och 2)

Bygg- och miljöavdelningen har under 2014 uppmärksammat på att befintlig komplementbyggnad saknar dispens från strandskyddet. Enligt den beviljade strandskyddsdispensen från 1987 skulle byggnaden ha färdigställts inom fem år från det att beslutet vann laga kraft. Vid bygg- och miljöavdelningens egen granskning av flygfoton konstateras att den aktuella komplementbyggnaden inte syns på flygfoton från 2000 men på flygfoton från 2005 (se bilaga 8 och 11).

Det är därmed klarlagt att byggnaden är uppförd utan strandskyddsdispens. Fastigheten är därmed inte lovligen ianspråktagen för bebyggelse, även om en byggnad har stått på platsen i ca 14 år. Fastigheten ska i och med detta betraktas som i sin helhet allemansrättsligt tillgänglig.

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att den befintliga byggnaden strider mot strandskyddets syfte då byggnaden har en kraftigt privatiserande effekt och avhåller allmänheten från att färdas fritt på ett område där den annars skulle ha fullt tillträde. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken. Bygg- och miljöavdelningen konstaterar dessutom att särskilda skäl saknas för att medge dispens från förbudet i 7 kap. 15 § MB då marken inte är ianspråktagen på ett sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Av dessa skäl föreslår avdelningen att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden avslår ansökan om strandskyddsdispens i efterhand och att fastighetsägaren Herbhus AB föreläggs att undanröja byggnaden från fastigheten.

Belysningsstolpar och trappor (punkt 3 och 4)

I samband med att tjänstemän bygg- och miljöavdelningen gjorde en inspektion på fastigheten uppmärksammades att privatiserande åtgärder vidtagits i anslutning till befintlig komplementbyggnad på aktuell del av rubricerad fastighet. Belysningsstolpar har placerats ut och trappor har uppförts. Bygg- och miljöavdelningen bedömer dessa åtgärder som dispenspliktiga då de kan avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Någon dispens för ovannämnda åtgärder har varken sökts eller beviljats.

Då markområdet inte är ianspråktagen bedöms åtgärderna strida mot strandskyddets syfte då de har en kraftigt privatiserande effekt och avhåller allmänheten från att färdas fritt på ett område där den annars skulle ha fullt tillträde. Belysningsstolpar och trappor bedöms strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken. Särskilda skäl för att åtgärderna ska tillåtas saknas också. Ett uthus utanför en etablerad hemfridszon kan inte ta mer mark i anspråk än den

mark en sådan byggnad tar i anspråk rent fysiskt, oavsett om strandskyddsdispens är beviljad eller inte. Det faktum att en brygga kan tillåtas för att ta sig till en viss fastighet innebär inte att anläggningar utan närmare anknytning måste ligga inom strandskyddat område. Det ska särskilt noteras att trapporna ligger mycket långt från bryggan och att det utan vidare går att ta sig till bryggan utan dessa trappor.

Av dessa skäl föreslår avdelningen att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att fastighetsägaren Herbhus AB föreläggs att undanröja de uppförda trapporna och belysningsstolparna.

Soldäck (punkt 5)

Vad gäller soldäcket görs ingen annan bedömning i detta beslut än vad som tidigare gjordes i delegationsbeslut nr 1897 i ärende BYGG.2009.836 och av överprövande myndigheter, se beslut i bilaga 10. Dispens gavs i beslut 255 från 2005 för en brygga med längd 11,4 meter och bredd 2,4 meter. Avdelningens bedömning är att soldäcket inte omfattas av dispensen. Det bedöms att soldäcket är en dispenspliktig åtgärd som har en privatiserande verkan på området och verkar avhållande på allmänheten.

Den ansökan om strandskyddsdispens som tidigare lämnades in har dragits tillbaka. Även om ansökan om strandskyddsdispens därmed inte kan sägas föreligga gör avdelningen den bedömningen att särskilt skäl saknas för att anlägga det aktuella soldäcket. Samma bedömning gjordes av Länsstyrelsen 2011 vid prövning av det överklagade beslutet, se bilaga 10.

Soldäck är inte en sådan anläggning som på grund av sin funktion måste ligga inom strandskyddat område. Det behov som en sådan anläggning tillgodoser kan likaväl tillgodoses utanför strandskyddat område eller inom en etablerad hemfridszon. Bryggan innebär inte att mer mark kan tas i anspråk i anslutning till denna utan en brygga tillåts enbart i syfte att vara förtöjningsplats för en båt.

Av dessa skäl föreslår avdelningen att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att fastighetsägaren Herbhus AB föreläggs att undanröja det uppförda soldäcket.

Samtliga förelägganden ska förenas med vite då det bedöms vara mycket angeläget att föreläggandet efterlevs och då risk bedöms finnas att föreläggandet inte annars efterlevs med hänsyn till fastighetsägarens tidigare agerande med den tillbakadragna ansökan om strandskyddsdispens. Vitet är väl avvägt med hänsyn till kostnad och svårighet att utföra åtgärderna samt i förhållande till bolagets betalningsförmåga med hänsyn till dess tillgångar och omsättning.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Jan Casserstedt
Jurist

Staffan Stafström
Tf Avdelningschef

Bilagor:

1. Situationsplan och ritning för den aktuella befintliga komplementbyggnaden
2. Fotografier som visar vad som ska tas bort
3. Fotografier som visar vad som ska tas bort
4. Fotografier som visar vad som ska tas bort
5. Sammanträdesprotokoll 436 daterat 1987-05-12
6. Delegationsbeslut BMH 1815 daterat 2013-05-28
7. Länsstyrelsens beslut daterat 2014-02-13
8. Flygfoton från 2011, 1995 och 2005
9. Yttrande från sökande inkommet 2014-09-11
10. Beslut BMH 1897 i ärende BYGG.2009.836, beslut från Länsstyrelsen 2011-09-16 och från mark- och miljödomstolen 2012-12-20.
11. Beslut om strandskyddsdispens för brygga 2005-05-10, föreläggande om att undanröja bryggdäck 2010-12-13, protokoll från mark- och miljödomstolens syn 2012-11-01.
12. Historiska flygfotografier
13. Fotografier som visar vad av bryggdäcket som ska tas bort.

Sändlista:

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

HERBHUS AB (REK+MB)

EDWARD FLEETWOOD
LOUISE FLEETWOOD

ADVOKATFIRMAN ÅBERG & CO
ATT: STEFAN RUBENSON