



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

LARS FOGELSTRÖM

Tjänsteskrivelse

ALSVIK 1:98, Svartsö Marsängen 917: Förslag till beslut gällande ansökan om strandskyddsdispens för båthus, föreläggande att ta bort detsamma samt bryggor och bryggdäck och uttagande av byggsanktionsavgift

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppfört båthus,
2. förelägga Lars Karl Erik Fogelström, _____, att undanröja det uppförda båthuset enligt markering på bilaga 1 senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken (1998:808), förkortad MB och 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
3. förena föreläggandet i punkt 2 med vite om 100 000 kr att erläggas av Lars Karl Erik Fogelström, _____, i det fall föreläggandet inte efterlevs inom utsatt tid, med stöd av 26 kap. 14 § MB och 11 kap. 37 § PBL,
4. förelägga Lars Karl Erik Fogelström, _____ att undanröja den uppförda sjöstugan enligt markering på bilaga 1 senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 § MB. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

5. förena föreläggandet i punkt 4 med vite om 25 000 kr att erläggas av Lars Karl Erik Fogelström, _____, i det fall föreläggandet inte efterlevs inom utsatt tid, med stöd av 26 kap. 14 § MB,
6. förelägga Lars Karl Erik Fogelström, _____, att undanröja den norra bryggan samt två bryggdäck enligt markering på bilaga 1 senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken (1998:808), förkortad MB. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
7. förena föreläggandet i punkt 6 med vite om 25 000 kr att erläggas av Lars Karl Erik Fogelström, _____, i det fall föreläggandet inte efterlevs inom utsatt tid, med stöd av 26 kap. 14 § MB,
8. Föreläggandena i punkt 2 och 4 förenas med följande försiktighetsmått med stöd av 26 kap. 9 § MB:
 - a. Arbeta i vatten får inte utföras under tiden 1 april – 31 augusti.
 - b. Om det finns risk för grumling i samband med arbetena i vatten ska arbetsområdet, innan åtgärden påbörjas, avgränsas med lämplig flytläns försedd med nedhängande geotextil som sluter tätt an mot bottnen.
9. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2014-11-26 § 156 punkt 43). Faktura på avgiften skickas separat.
10. avgiften för handläggning av strandskyddsdispens i punkt 9 ska betalas även om beslutet överklagas.
11. ta ut byggsanktionsavgift av Lars Karl Erik Fogelström, _____, för att utan startbesked och bygglov ha uppfört en byggnad i vattnet utanför fastigheten Alsvik 1:98, med stöd av 11 kap. 51, 57 §§ PBL
12. fastställa byggsanktionsavgiften till 13 305,50 kronor med stöd av 9 kap. 6 § p. 2 plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF, samt bestämma att avgiften ska betalas två månader efter att detta beslut delgivits Lars Karl Erik Fogelström, med stöd av 11 kap. 61 § PBL. Faktura på avgiften skickas separat.
13. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § MB och 11 kap. 40 § PBL

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 14 och 15 §§, 16 kap. 2 §, 7 kap. 18 b, 18 f och 26 §§ och 2 kap. 1, 2 och 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 §§ och 7 kap. 18 c § samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken. Se vidare under rubriken tillämpliga bestämmelser.

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 för båthus på fastigheten Alsvik 1:98 i Värmdö kommun.

Bakgrund

Klagomål inkom den 29 april 2014 med anmärkning på att ett båthus hade uppförts i vattnet utanför fastigheten Alsvik 1:98. Fastighetsägaren kommunicerades uppgifterna i klagomålet och inkom med svar den 13 maj 2014. I svaret framgår att det var fastighetsägarens uppfattning om att vare sig bygglov eller strandskyddsdispens krävdes för att uppföra den aktuella byggnaden då han 1993 hade fått det beskedet av byggnadsnämnden (dåvarande stadsarkitektkontoret) i Värmdö kommun. Han menade vidare att båthuset var avsett för hans båt och att byggnaden smälter väl in i den gamla kulturmiljön.

Fastigheten besöktes den 9 maj 2014 av Daniel Lebenberg. Vid besöket kunde konstateras att även bryggdäcket hade byggts till och att möbler var utplacerade på bryggdäcket.

Fastighetsägaren inkom med ansökan om strandskyddsdispens för båthuset, daterad 2014-09-01.

Det framgår av tillgängliga flygfotografier att byggnaden uppfördes efter sommaren 2013 men före våren 2014, se bilaga 4. Den norra bryggan och bryggdäcken uppfördes efter 1995 men före 2005.

Underlag för bedömning

Ansökan om strandskyddsdispens för redan uppfört båthus har inkommit 2014-09-01.

Byggnaden har enligt ansökan byggnadsarea om 24,8 m². Fastighetens tomtareal är 630 320 m² landareal och 0 m² vattenareal.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med båthus, brygga och bryggdäck. Bostadsbyggnader och andra mindre byggnader av okänd användning finns ca 40-50 meter ost respektive sydost om båthuset.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Fastigheten är belägen inom område med riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, samt inom lokalt kulturmiljöområde (nr 23 Svartsö-Gällnö-Hjälmö).

Skrivelse daterad 2014-08-25 med bilagor har bifogats ansökan.

Tillämpliga bestämmelser

Miljöbalken

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 området 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.

Förbuden i 7 kap. 15 § MB gäller inte enligt 16 § för byggnader och anläggningar som inte avser tillgodose bostadsändamål om de behövs för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötseln och de för sin funktion måste finnas inom strandskyddsområdet.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken har tillsynsmyndigheter rätt att förelägga fastighetsägare om rättelse. Föreläggandet får enligt 14 § samma lag och kapitel förenas med vite.

Plan- och bygglagen

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska vattenområden användas till det mest lämpade ändamålet med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Bestämmelserna i 3 och 4 kapitlet MB om hushållning med vattenområden ska tillämpas.

Av 2 kap. 4 § framgår att mark endast får tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 6 § PBL framgår att byggnader ska placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till naturvärdena på platsen.

Om bygglov sannolikt kan lämnas för en utförd åtgärd ska en byggnadsnämnd förelägga fastighetsägaren att inom en viss tid inkomma med ansökan om bygglov, 11 kap. 17 § PBL.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får en byggnadsnämnd förelägga ägaren till en byggnad att vidta rättelse om inte mer än tio år har förflutit sedan byggnaden uppfördes. Ett sådant föreläggande får förenas med vite enligt 11 kap. 37 § PBL.

Om någon bryter mot en bestämmelse i bl a 8-10 kap. PBL ska byggnadsnämnden ta ut en avgift, 11 kap. 51 § PBL. Enligt 9 kap. 2 § krävs bygglov för att uppföra en byggnad. Byggnadsåtgärden får inte påbörjas före det att nämnden lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Storleken på avgiften framgår av bestämmelserna i 9 kap. PBL. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska den avgift tas ut som gällde vid tidpunkten för överträdelsen, om inte nu gällande bestämmelser är lindrigare.

Bygglov krävs inte för en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller liknande näring i område utanför detaljplan, 9 kap. 3 § PBL. En sådan byggnadsåtgärd ska dock anmälas till byggnadsnämnden innan den påbörjas enligt 9 kap. 16 § PBL.

Kommunicering

Förslag på beslutet har kommunicerats med fastighetsägaren som den 21 april 2015 inkom med svar. I svaret framgår att sökanden inte motsätter sig ett föreläggande att undanröja den norra bryggan men att han i övrigt motsätter sig det föreslagna beslutet då särskilda skäl finns att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna och då verksamheten som bedrivs på fastigheten är beroende av en skyddad angöringsplats för båtar.

Svaret föranleder inte någon ändrad bedömning från bygg- och miljöavdelningens sida.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Omfattas byggnaden av undantagsreglerna för jordbruk och liknande?

Fastighetsägaren har i skrivelse, som det får förstås, framfört åsikten att vare sig strandskyddsdispens eller bygglov krävdes för att uppföra båthuset då byggnaden är uppförd för att tillgodose hans verksamhet. Det har inte närmare definierats vilken verksamhet som bedrivs på fastigheten och hur båthuset behövs för denna verksamhet. Bygg- och miljöavdelningen menar dock att det är svårt att se hur ett båthus är något som för sin funktion måste ligga inom strandskyddat område. Ett förråd eller båtuppläggningsplats kan likaväl placeras utanför strandskyddsområdet. Samma bedömning görs enligt PBL, då det inte är fråga om en byggnad för jordbruk eller liknande näring. En sådan byggnad måste också anmälas till byggnadsnämnden vilket i vilket fall inte har gjorts.

Den bedömning som gjordes 1993 avsåg en annan byggnad på en annan plats. Bryggorna var vid den tidpunkten betydligt mindre enligt vad som framgår på situationsplan. Med tanke på att det har förflutit mer än 20 år sedan denna bedömning finns ingen anledning att fästa något avseende vid denna, trots att fastighetsägaren med stöd av denna kan ha gjort den felaktiga bedömningen att vare sig bygglov eller strandskyddsdispens inte krävdes.

Strandskyddsdispens och bygglov krävs därmed för att uppföra byggnaden.

Båthuset och sjöstugan

Enligt tillgängliga flygfotografier uppfördes båthuset efter våren 2013, men före våren 2014, se bilaga 2.

Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den uppförda byggnaden bedöms inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § MB då den avhåller allmänheten att vistas på en plats där den annars hade fått färdats fritt. En dispens får inte lämnas för en åtgärd som strider mot strandskyddets syften enligt 7 kap. 26 § MB. Det bedöms dessutom inte finnas särskilda skäl för att lämna dispens från förbudet i 7 kap. 15 § MB. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. MB. Strandskyddsdispens kan därför inte lämnas för båthuset.

Samma bedömning görs för den mindre sjöstugan för vilken strandskyddsdispens inte är sökt. Av tillgängliga flygbilder framgår att denna inte var uppförd 1976, och inte heller syns förrän 2008 alternativt 2005.

De uppförda byggnaderna bedöms inte vara förenliga med kraven i 2 kap. PBL då det rör sig om ett område i skärgården med känslig natur och som är utpekad som riksintresse för både naturmiljö och för det rörliga friluftslivet. Byggnaderna är inte placerade på en plats som bedöms lämplig med hänsyn till naturvärdena på platsen och platsen bedöms heller inte lämplig ur allmän synpunkt med tanke på att området har utpekats som riksintresse.

Att bevilja bygglov för de uppförda byggnaderna är sannolikt inte möjligt varför ett föreläggande med stöd av 11 kap. 17 § PBL om att inkomma med ansökan om bygglov i efterhand inte har lämnats.

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

Bygg- och miljöavdelningen föreslår vidare nämnden att förelägga fastighetsägaren Lars Karl Erik Fogelström, _____, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken samt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den uppförda byggnaden som avses i beslutspunkt 2, senast 3 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft. Med hänsyn till att båthuset är uppfört i vattnet ska den känsliga miljön beaktas, varför de i beslutspunkten angivna försiktighetsmåten ska följas.

Det är oklart om sjöstugan uppfördes för mindre än tio år sedan, så bygg- och miljöavdelningen gör den bedömningen att ett föreläggande om att undanröja denna byggnad därför inte lämnas med stöd av PBL. Dock bedöms byggnaden uppförd utan strandskyddsdispens. Avdelningen föreslår därför nämnden att förelägga fastighetsägaren Lars Karl Erik Fogelström, _____ med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den uppförda byggnaden som avses i beslutspunkt 4, senast 3 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Båthuset bedöms ha uppförts före den 2 juli 2014 men efter våren 2013. Avgiften för överträdelsen är densamma i nu gällande regler som vid tillfället för överträdelsen. Enligt då gällande regler beräknas byggsanktionsavgiften till 0,25 prisbasbelopp med tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (d v s byggnadsarea med avdrag av 15 kvadratmeter) 9,8 m². Detta blir $11\,125 + 2\,180,50 = 13\,305,50$ kronor.

Det bedöms inte motiverat att sänka ned avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL trots att fastighetsägaren enligt uppgift misstagit sig på lovplikten för den aktuella byggnaden, vilket i och för sig skulle kunna motivera en sänkning. Det krävs dock något mer än att missta sig huruvida bygglov krävs, exempelvis ett felaktigt råd eller besked från nämnden eller att det i övrigt rör sig om en avgift som inte är skäligen i förhållande till överträdelsen. I detta fall har dock nämnden inte lämnat några felaktiga besked som skulle motivera detta utan fastighetsägarens uppfattning om att lov inte krävdes grundade sig på en mycket gammal bedömning som dessutom avsåg en annan byggnad. Avgiften är heller inte oskäligt hög. Bygg- och miljöavdelningen föreslår därför att hela avgiften tas ut.

Bryggdäck, brygga

Av tillgängliga flygfotografier framgår att de befintliga bryggdäcken är tillkomna efter 1976. Detsamma gäller den norra bryggan. Platsen där bryggan och bryggdäcken är placerade är idag allemansrättsligt tillgänglig och de uppförda bryggdäcken och bryggan bedöms inte förenliga med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § MB då de avhåller allmänheten att vistas på en plats där den annars hade fått färdats fritt. Det bedöms vidare inte finnas särskilda skäl för att lämna dispens från förbudet i 7 kap. 15 § MB. Den brygga som fanns på platsen redan på 1970-talet tillgodoser det enskilda intresset att kunna lägga till med båt på fastigheten.

Ingen ansökan om strandskyddsdispens har inkommit till bygg- och miljöavdelningen, som dock gör bedömningen att dispens inte kan lämnas för en åtgärd i strid med strandskyddets syfte och utan att särskilda skäl föreligger.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därmed nämnden att förelägga fastighetsägaren Lars Karl Erik Fogelström, _____ med stöd av 26 kap. 9 och 14

§§ miljöbalken att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort de uppförda bryggdäcken och den norra bryggan som avses i beslutspunkt 4, senast 3 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft. Med hänsyn till att bryggan och bryggdäcken är uppförda i vattnet ska den känsliga miljön beaktas, varför de i beslutspunkten angivna försiktighetsmåten ska följas.

Angående anmälan till Polismyndighet

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 Polismyndigheten gjordes 2015-05-08.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/ markägaren i aktuellt ärende har något straffrättsligt 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.

Övriga upplysningar

Om inte föreläggandena följs kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten eller verkställa beslutet på fastighetsägarens bekostnad.

Beslut som fattas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jan Casserstedt
Jurist

Jelinka Hall
Avdelningschef


Bilagor:

1. Situationsplan med markering
2. Flygfotografier från 1976, 1986, 1995, 2005, 2008, 2011, 2013, 2014
3. Situationsplan från äldre ärende (1993)
4. Skrivelse från sökande med bilagor
5. Ritning på planlösning
6. Hur man överklagar

Sändlista:

LARS KARL ERIK FOGELSTRÖM (REK+MB)

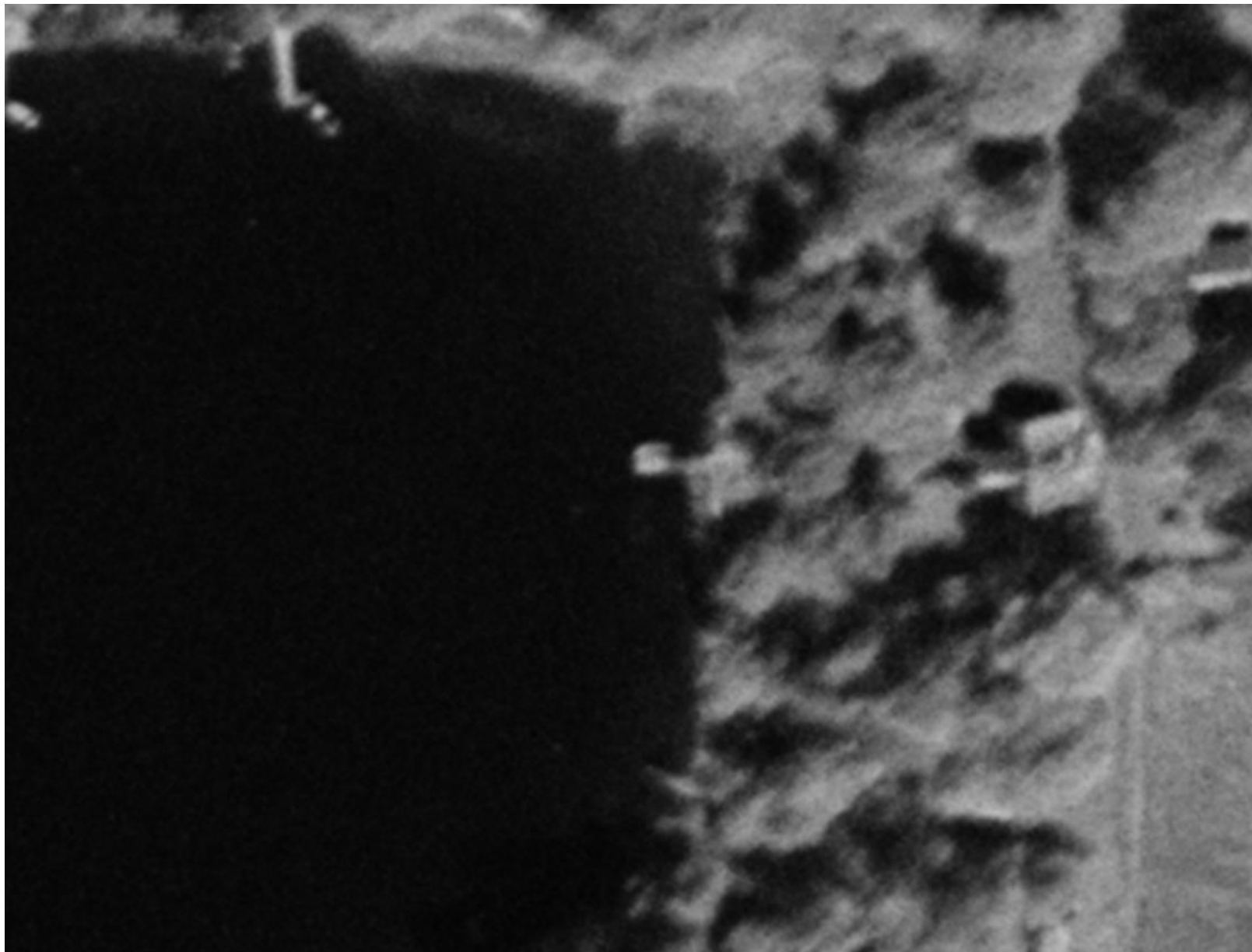
LANTMÄTERIET, DIVISION INSKRIVNING



Rödmarkerade
byggnader och
anläggningar
undanröjs enligt
förslag till beslut



1976



1986



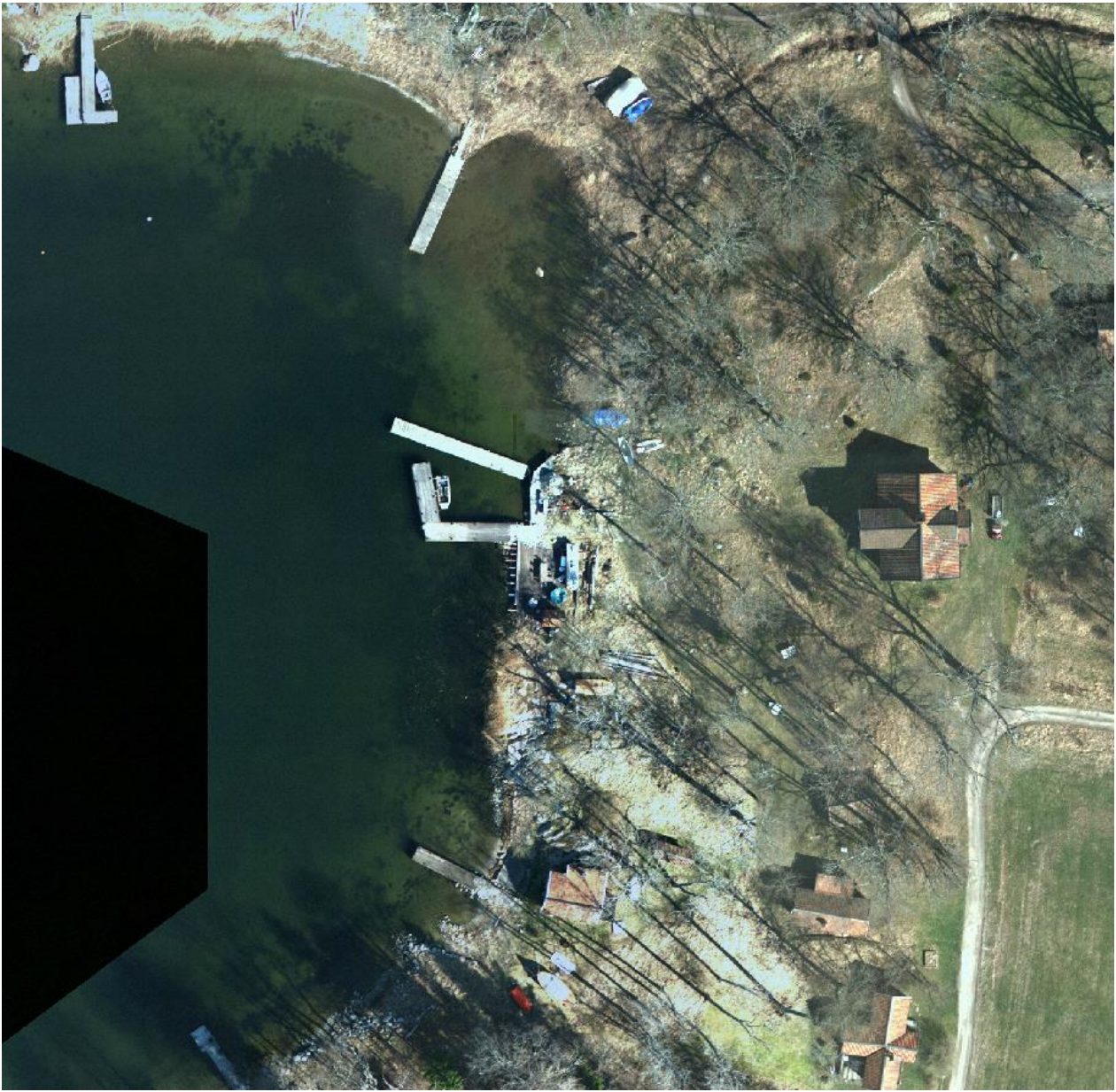
1995



2005



2008



2011



2013

Bilaga 2



2014



VÄRMDÖ KOMMUN



Stadsarkitektkontoret
1993-06-23

Lars Fogelström

ALSVIK 1:98

Förfrågan om strandskyddsdispens

Du har lämnat in förfrågan om erforderliga tillstånd för "upplag, förråd, verkstad" om ca 40 kvm.

Eftersom det är fråga om en ekonomibyggnad för ditt jordbruk och området inte omfattas av detaljplan krävs varken bygglov eller strandskyddsdispens (8:1 PBL resp. 16 § NVL).

Om Du ändrar nyttjandet av byggnaden (t.ex. inreder något bostadsrum) måste du däremot ha både bygglov och strandskyddsdispens.

Lycka till med bygget och ha en trevlig sommar.

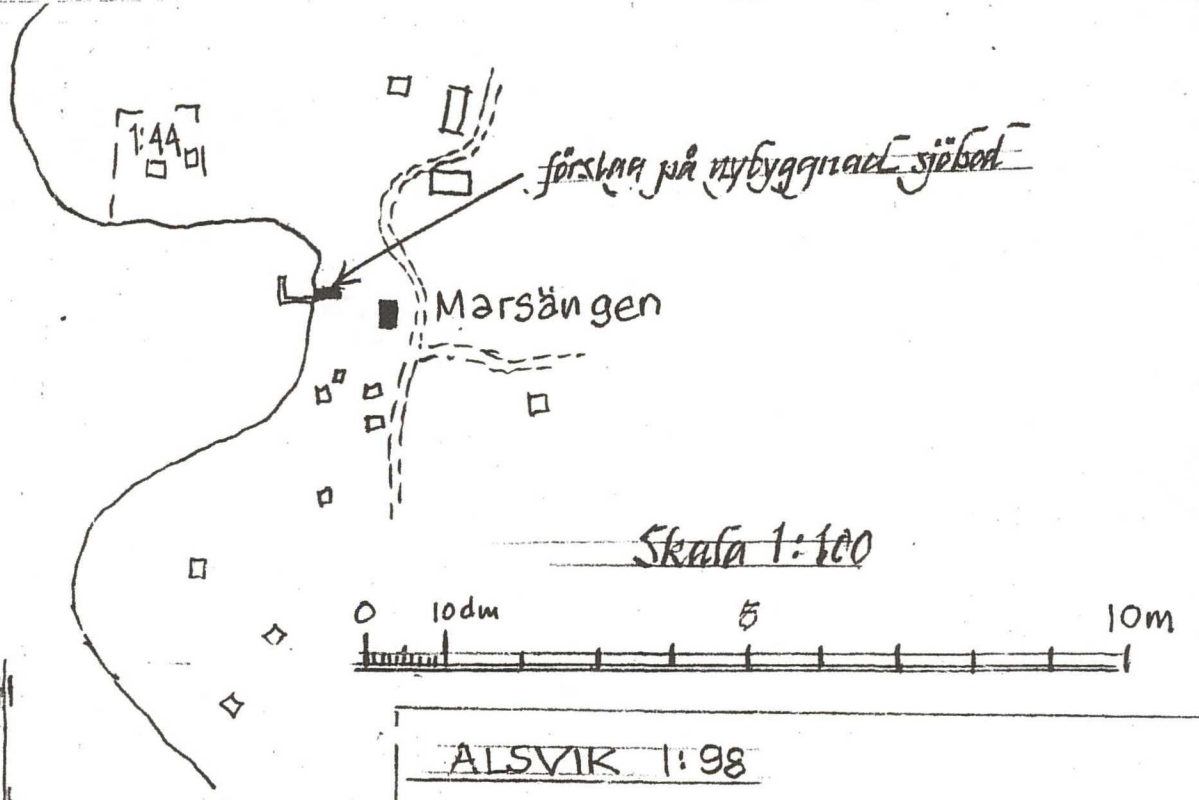
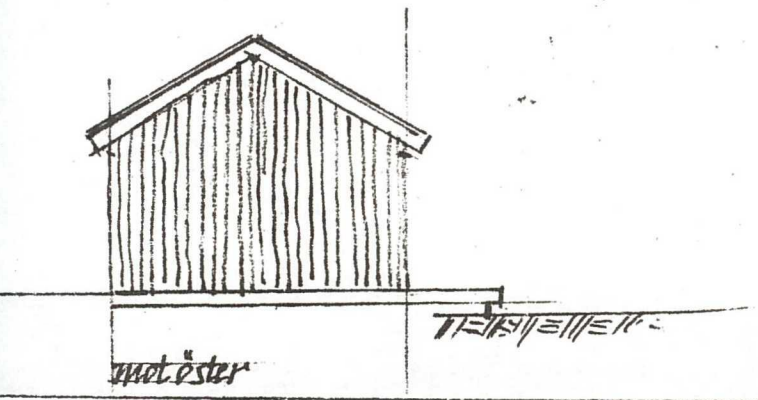
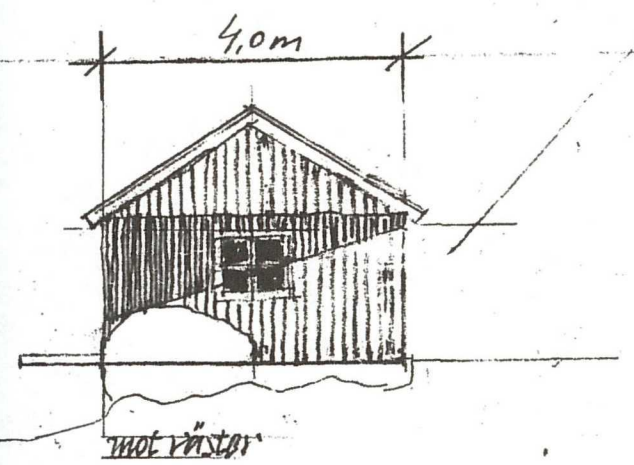
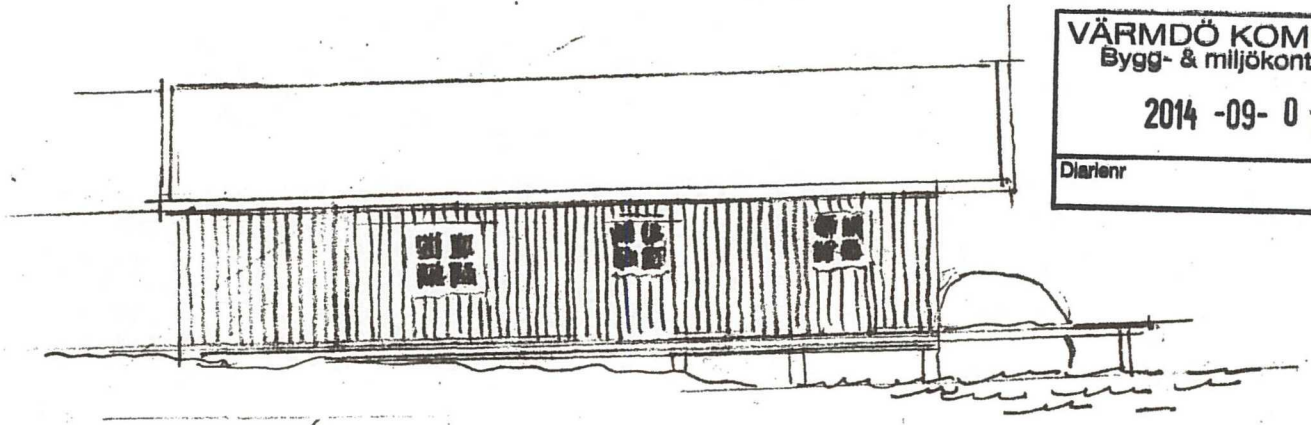
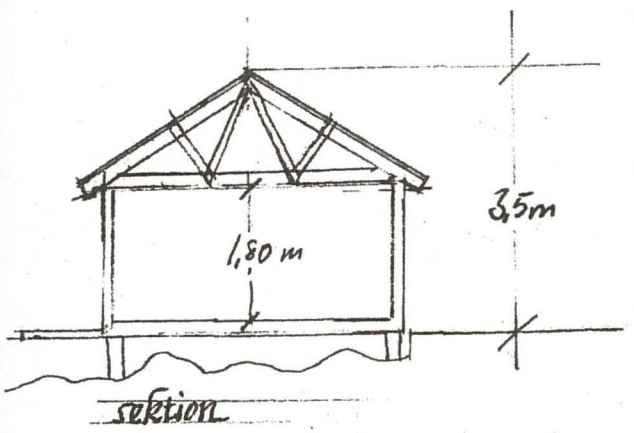
Vänliga hälsningar

Marie Rundqvist
Marie Rundqvist

Bilagor/ 1 omgång kopior på översända ritningar.

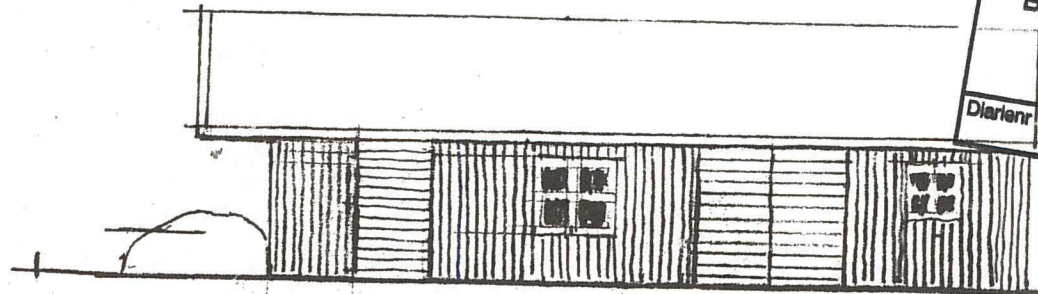
Utdelningsadress Kommunkontoret 134 81 Gustavsberg	Telefon 0766-391 00	Postgiro 3 16 12-5	Serviceadress Kommunkontoret Skogsbovägen 9 - 11	M-huset Bagarvägen	Gula Paviljongen Mariagatan 15	Runda Huset Bagarvägen
	Telefax		Kommunkansli 1	Socialkontor 2	Stadsarkitektkontor	Kulturförvaltning
	0766-38 305 1		Personalkansli 1	Skolkansli 2	Fastighetskontor 3	Kulturförvaltning
	0766-39 317 2		Personalkontor 1	Fritidskontor 2	Gatukontor 3	Skeviksvägen 1
	0766-32 066 4		Planeringskontor 1		Parkavdelning 5	
	0766-30 048 5		Ekonomikontor		Miljö- och hälso- skyddskontor 3	
	0766-34 090				Odelbergsväg 1	
					Räddningskontor 4	Bostadsförmedling

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg- & miljökontoret
 2014 -09- 01
 Diarienumr

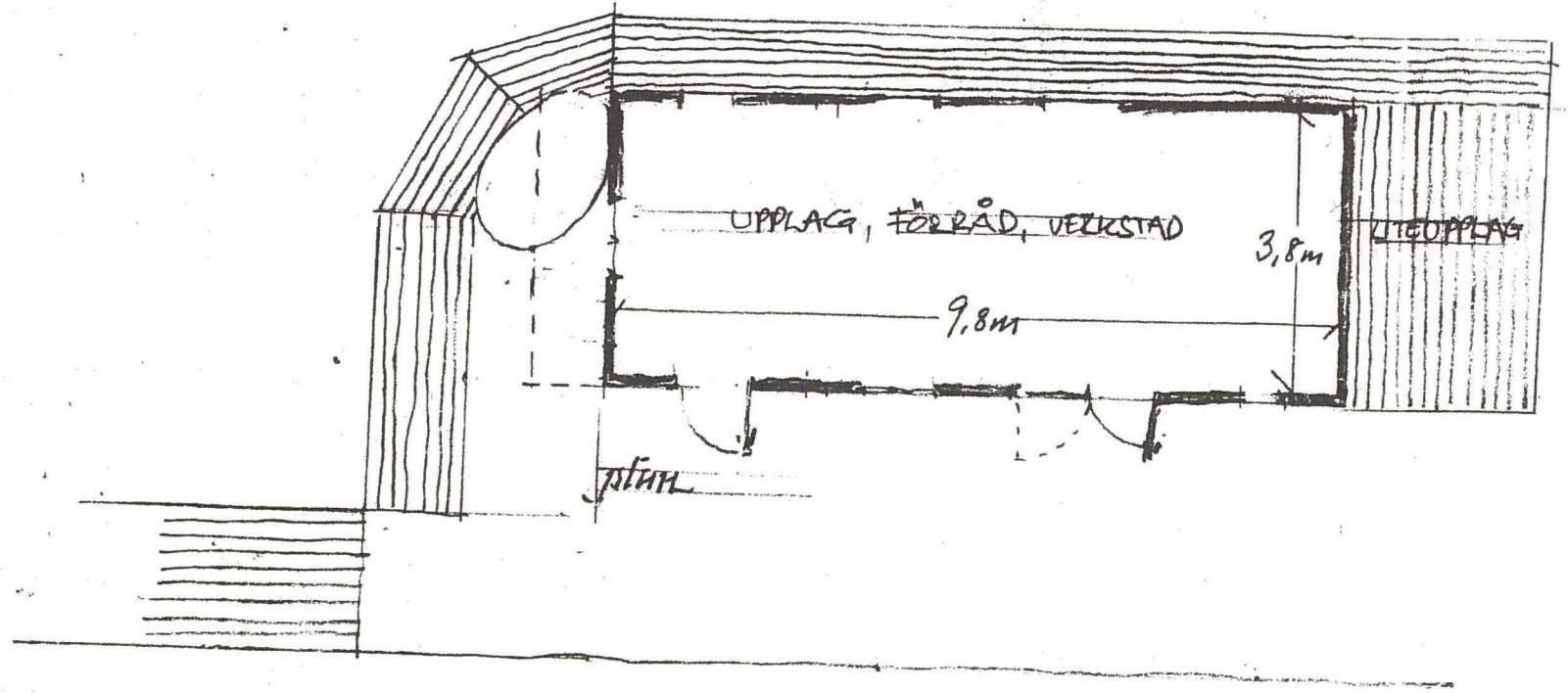


ALSVIK 1:98
 NYBYGGNAD SJÖBOD
 PLAN, FASADER, SEKTION, SITUATIONSPLAN

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2014 -09- 01
Diarienumr:



mot söder



VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- & miljökontoret
2014 -09- 0 1
Diar.nr

VÄRMDÖ KOMMUN
Byggnadsnämnden

Svartsö 2014-08-25

Dnr. BYGG.2014.1535

ALSVIK 1:98 - bilaga till ansökan strandskyddsdispens

BAKGRUND:

I god tro har jag uppfört ett båthus på min ftg Alsvik 1:98. Detta är baserat på det besked jag fick av Stadsarkitektkontoret/byggnadsnämnden 1993 (se bifogat brev - bilaga 1). Fastighetens taxering som jordbruksftg har inte ändrats och någon detaljplan finns inte, så även om tiden gått så är förhållandena oförändrade. På de bifogade ritningarna (från 1993) framgår även att byggnaden delvis är placerad över vattnet, vilket by.nämnden inte hade några invändningar emot.

En anonym anmälan har under maj månad sänts in till Värmdö kommun.

BÅTHUS - BEHOV IDAG:

Byggyta: Den nu uppförda byggnaden är ca 32 kvm, dvs mindre än den som beviljades 1993.

Utförande: som framgår av bifogade fotografier (bilaga 2) är båthuset uppfört helt enl gammalt byggnadssätt - gammal träpanel, tegeltak, mkt små spröjsade fönster, målat i Falurött.

Miljön: Byggnaden/båthuset smälter väl in i det kringliggande kulturlandskapet. Huvudbyggnadens och komplementbyggnadernas placering gör att viken i sig redan är ianspråktagen.

DÄREMOT går en av allmänheten väl nyttjad grusväg genom fastigheten, mycket nära huvudbyggnaden. Det förekommer mycket ofta att turister rastar vid gården, tar en picnic vid stranden, ett dopp från bryggan, hämtar vatten i gårdspumpen. Jag har under mina 26 år på släktgården aldrig kört iväg någon som nyttjat dessa bitar och har ej heller för avsikt att förändra detta. Argumentet att detta skulle vara negativt för besökande stämmer ej med verkligheten på fastigheten.

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- & miljökontoret 2014 -09- 01
Diarienum

Dessutom skapar varket båthuset eller bryggan egen hemfridszon och besökare kan röra sig fritt.

Läget vid vattnet: Behovet av just "båthus" och inte ekonomibyggnad på land vill jag förklara som följer:

- **hamnen:** är mycket utsatt vid hårda vindar/storm och det blir då svårt att lägga till, lossa maskiner och varor. Vattnet/sjön slår lätt över bryggan och det blir halt.

- **skogen:** då jag arbetar mkt med min **skog** inhandlas maskiner & reservdelar etc för detta ändamål. Tilläggas kan att jag håller skogsvägen (1.5 km) på min mark öppen för det rörliga friluftslivet. Det faller ofta träd över denna väg (efter stormar) - jag ser då till att såga upp dem så att öbor och besökande kan passera utan problem. Folk passerar även via området där loge och ladugård är belägna - några "privat område"-skyltar finns icke på fastigheten. Skogen är en betydande del av jordbruksfastigheten. Avverkning har skett bl.a. 2011 då 1.500 kubikmeter avverkades och 2007 togs 1.000 kubikmeter. Under och efter dessa avverkningar återstår mycket arbete för mig efter att skogsbolagen lämnat fastigheten. Det är då av stor vikt att ha tillgång till en trygg hamn för skogsredskap och annat som hör näringen till. Avverkningen sker på hösten och sedan kan stormar komma och med dem vindfällena som jag oftast omgående måste ta hand om/såga upp.

En annan inkomstkälla är sophanteringen på ön som f.n. sker uppe på land (på ön). Upphandlingen av sophanteringen sker i regel årsvis och kan även innefatta hämtning på ör med båt. För att då inte vara diskvalificerad för att lämna ett anbud förutsätts att lämplig båt och lämplig angöring på fastigheten kan åstadkommas.

MILJÖASPEKTEN

Vid samtal med byggnadsnämnden har jag förstått att miljöaspekten är viktig (fiskarnas yngel etc). MEN detta är en lugn vik utan stora båtar - vassen orörd - min träsnipa går ca 5 knop. Fiskyngel söker sig till stenkistor och under bryggdäck för att där söka sig ro och undvika predatorer.

ÖVRIGT

Det känns inte helt korrekt att som Svartsös största markägare prel nekas bygglov på ett för mig idag viktigt båthus, för att på ett tryggt sätt kunna driva gården vidare.

Vad jag har förstått har det både styckats och byggts sista åren på ön Svartsö, dels i Alsvik och dels på norra Svartsö där det nu finns ett hotell/vandrarhem. Många av dessa hotellgäster

2014-09-01



passerar via min fastighet på skogsvägen och alla verkar uppskatta det sätt jag driver gården på (behåller kulturlandskapet).

Jag har även funderingar på att återuppta djurskötseln, dvs ha ett antal betande nötdjur på gården i mening att hålla landskapet öppet. Även i detta fall är ett båthus till hjälp vid leverans av foder, som kan ligga torrt i båthuset en kortare tid vid dåligt väder.

Avslutningsvis vill jag be byggnadsnämnden ta min ansökan under positiv prövning och finns det kompletterande frågor från Er sida, står jag givetvis till tjänst. Det är även min förhoppning att ärendet nu löser sig. Meningen är väl att Ni är till för oss kommuninnevånare, dvs att vi kan få stöd och hjälp i de fall felaktigheter har begåtts.

Med vänliga hälsningar


.....
Lars Fogelström

Bilagor: 1) Brev från Byggnadsnämnden 1993
2) Fotografier

2014-09-01

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2014 -09- 01
Diarienumr

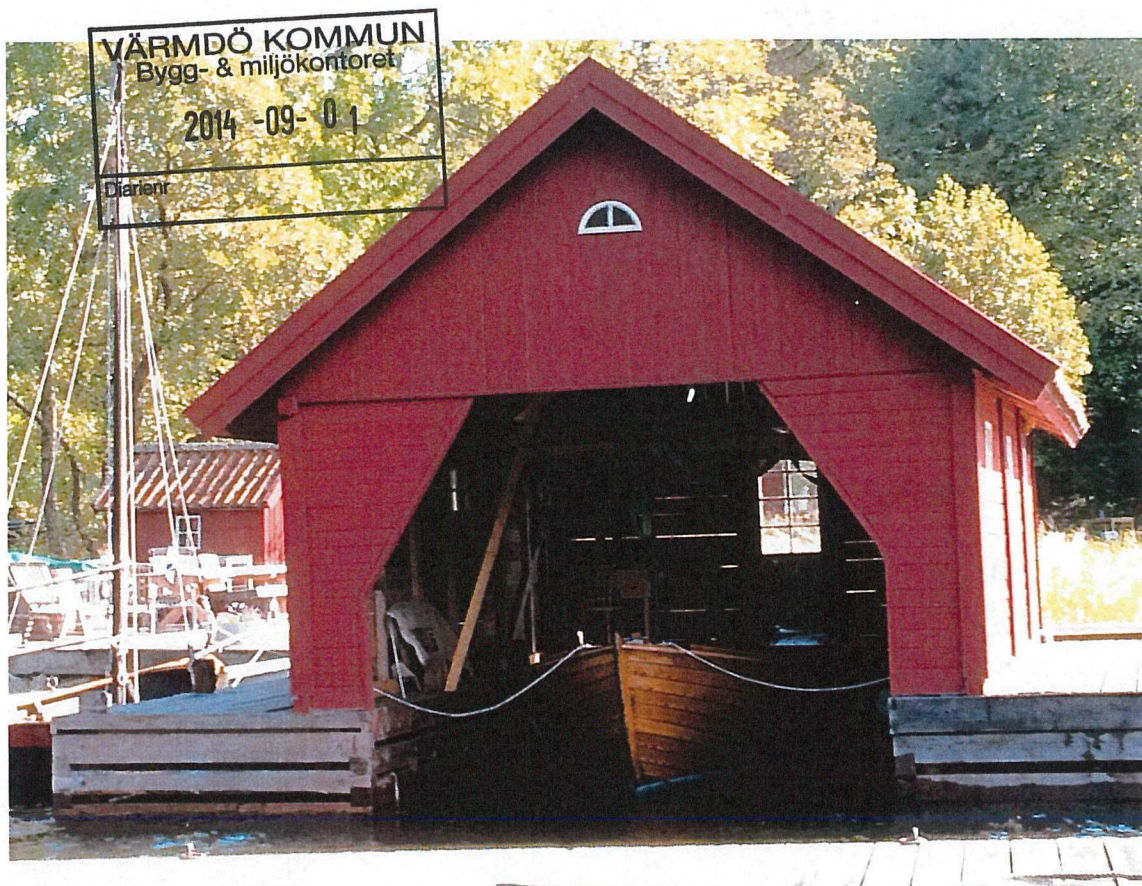
112 Bilaga 2
sid 1/3



båthus &
brygga
samt
strand-
linjen
västerut



Båthus/
b:a
samt
huvud-
byggnad



2014-09-01

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2014 -09- 01
Diarienumr

Bilaga 2

sid 3/3



Vinkelbryggan
1954



Vinkelb:a

1954



Vinkelb:a

1954

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2014 -09- 01
Diariernr



2014-09-01

Taget från öv i huv.byggnaden.

1316 ga 2:A

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- & miljökontoret 2014 -09- 01 Diariernr



VÄRMÖ KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2014 -09- 0 1
Diari nr

