



Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 474 36
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

MÖJA-LÅNGVIK 14:1, Möja Melkobb 100 : Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförande av tre bryggor

Förslag till beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta:

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för stenkistebrygga med tillhörande pålad brygga med den totala byggnadsarea (BYA) om ca 108 kvm (brygga 1), enligt bifogade handlingar.
2. bryggan saknar tomtplats; endast bryggans utbredning i vattenområdet, inklusive båtar, får användas för det avsedda ändamålet.
3. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för brygga med BYA om ca 25 kvm (brygga 2), enligt bifogade handlingar.
4. förelägga [REDACTED], och [REDACTED], att vid ett vite om 25 000 kronor vardera ta bort den brygganläggning som avses i beslutspunkt 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 på fastigägarnas bekostnad.
5. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för brygga med BYA om ca 78 kvm (brygga 3), enligt bifogade handlingar.
6. förelägga [REDACTED], [REDACTED], och [REDACTED], att vid ett vite om 25 000 kronor vardera ta bort den brygganläggning som avses i beslutspunkt 5 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 på fastighetsägarnas bekostnad.

7. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.

8. arbete i vatten får inte utföras under tiden 1 april – 31 augusti.

9. 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.

10. sprängning är inte tillåtet.

11. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2014-11-26 § 157 punkt 43). Faktura på avgiften skickas separat.

12. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 3, 9, 14 och 15 §§, 7 kap. 18 b och 26 §§ och 2 kap. 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 §§ och 7 kap. 18 c punkt 3 § samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Beslutsunderlag

Situationsplan och elevationsritning brygga 1

Situationsplan och elevationsritning brygga 2

Situationsplan och elevationsritning brygga 3

Elevationsritning brygga 2 som visar vad som ska tas bort

Elevationsritning brygga 3 som visar vad som ska tas bort

Särskild information

En förutsättning för att få utföra åtgärden är att man har rättighet till markområdet/vattenområdet. Rättighet kan man exempelvis ha genom att äga markområdet/vattenområdet, via servitut eller genom avtal med fastighetsägaren.

Bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas.

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.

För att inte motverka strandskyddets syften ska brygga 1 vara allemansrättsligt tillgänglig och får därför inte förses med avhållande skyltar, utemöbler eller annat som kan hindra eller avhålla allmänheten från att vistas på platsen.

Giltighetstiden för beslut

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas. För frågor kontakta Länsstyrelsen i Stockholms län.

Ärendet avser

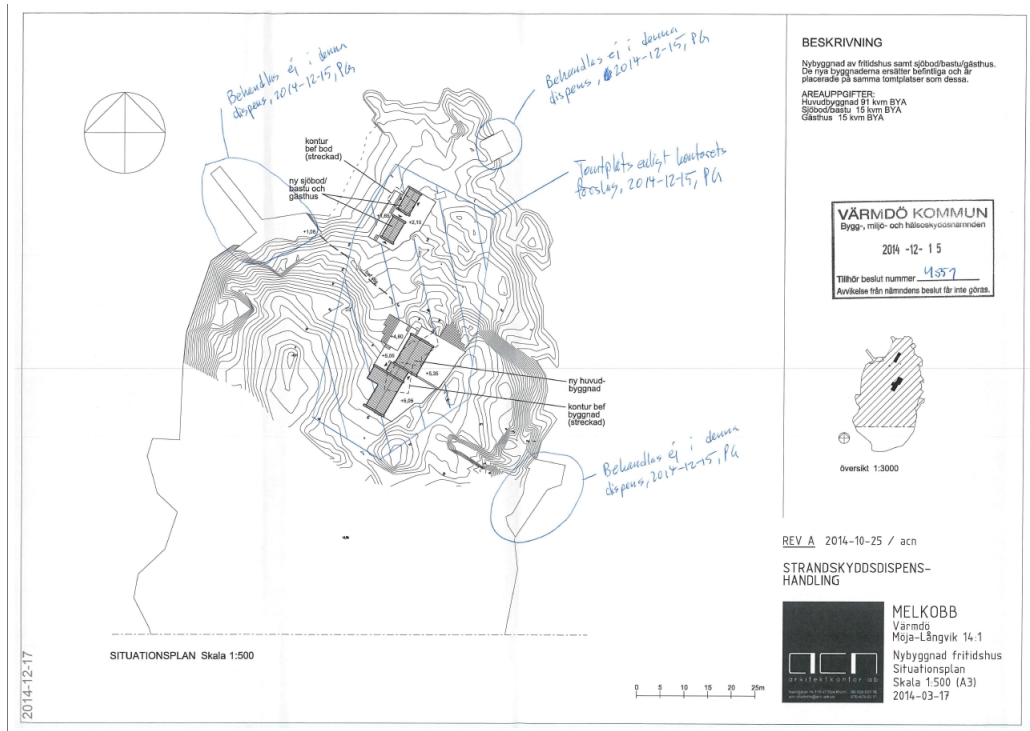
Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförande av en stenkistebrygga med tillhörande pålad brygga med den totala BYA om ca 108 kvm (brygga 1), enligt bifogade handlingar, samt uppförande av konsolbrygga med BYA om ca 25 kvm (brygga 2), enligt bifogade handlingar, samt konsolbrygga med BYA om ca 78 kvm (brygga 3), enligt bifogade handlingar.

Bakgrund

Bygg- och miljöavdelningen (avdelningen) mottog 2014-03-20 en ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av huvudbyggnad samt två komplementbyggnader som ersättning av befintliga byggnader (ärende STR.2014.1025).

I samband med att bygg- och miljöavdelningens handläggare genomförde ett platsbesök 2014-05-21 i ovan nämnda ansökningsärende, uppmärksammades att tre bryggor uppförts utan att dispens vare sig sökts eller beviljats.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljades för uppförande av huvudbyggnad och komplementbyggnader 2014-12-15. Av stämplade handlingar till beslut nr. 4559 framgår att de aktuella bryggorna inte hanterats i det aktuella ärendet (se bild nedan).



Ett tillsynsärende (ärende STR.2014.4940) skapades 2014-12-15 varpå avdelningen 2015-02-03 skickade ut en skrivelse gällande de tre olovliga bryggorna. En skrivelse från fastighetsägarna inkom 2015-04-20 (se bifogade handlingar).

2015-05-07 uppmanades fastighetsägarna via e-post att inkomma med en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för de tre bryggorna.

Då en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand inkommit har tillsynsärende STR.2014.4940 avslutats 2015-09-24.

Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggheten av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen, och möjligheten att beslut om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (prop. 2008/09:119 s. 53).

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.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (prop. 2008/09:119 s. 53).

För att dispens från strandskyddsbestämmelserna ska beviljas måste det föreligga något av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Som en ytterligare förutsättning för dispens framgår av 7 kap. 26 § miljöbalken att en dispens ska vara förenlig med strandskyddets syften. Enligt 25 § samma kapitel får en inskränkning i den enskilda rätt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Det innebär att vid prövning om ett särskilt skäl föreligger ska det även göras en intresseavvägning där även hänsyn tas till enskilda intressen (prop. 2008/09:119 s. 104). Dock kan dispens inte medges med andra skäl än de som anges i 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken (jfr MÖD 2013:37).

En brygga är en sådana typer av anläggning som för sin funktion behöver ligga i vattnet. Dock ska även behovet av anläggningen bedömas innan dispens kan meddelas (se 7 kap. 18 c § pkt 3 miljöbalken).

Det finns varken landförbindelse eller reguljärtrafik till den aktuella fastigheten varför den enskildes behov av en brygga bedöms vara stor för att denne ska kunna ta sig till den aktuella fastigheten.

Med hänsyn till att myndigheten inte får gå längre än vad som krävs vid ett säkerställande av att strandskyddsbestämmelserna efterlevs, samt att sökande informerat myndigheten om att fastigheten kan vara utsatt för både hårt väder och vind, gör avdelningen bedömningen att brygga 1 med sin konstruktion kan antas uppfylla kraven på en säker och stabil brygga.

Avdelningen gör med hänsyn till ovanstående bedömningen att det föreligger särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand för brygga 1. Brygga 1 ligger dessutom i nära anslutning till huvudbyggnad och komplementbyggnader, dock utanför beslutad tomtplats.

Då allmänheten inte bedöms hindras från att färdas fritt i vattenområdet samt att livsvillkoren för växt- och djurliv inte bedöms väsentligen förändras, strider brygga 1 inte mot strandskyddets syften.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedömer avdelningen att den enskildes intresse av att kunna ta sig till och från fastigheten väger tyngre än det allmänna intresset som strandskyddet avser att skydda.

Av mark- och miljööverdomstolens dom i mål M 8963-10, daterad 2011-06-09, framgår att en enskild brygga utanför beviljad tomtplats bör prövas restriktivt. Vidare ska stor restriktivitet alltid tillämpas angående medgivande av dispens från strandskyddet. Enligt förarbetena till miljöbalken bör normalt dispens aldrig ges om ett område är av särskild betydelse för naturvården. Inom områden som är särskilt skyddsvärda, såsom riksintressen för naturvård och friluftsliv, ska man vara ännu mer återhållsam med att medge dispens från strandskyddet.

Brygga 2 och 3 är även de sådana typer av anläggningar som för sitt behov behöver ligga vid vattnet. Dock gör avdelningen bedömningen att då behovet av brygga tillgodoses genom brygga 1, och med hänsyn till den stora restriktivitet som gäller avseende dispens från strandskyddet, väger de allmänna intressena som ligger bakom strandskyddet tyngre än den enskildes intresse av att kunna ha flera bryggor. Det föreligger därmed inte några särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand för brygga 2 och 3.

Både brygga 2 och 3 upplevs till sin storlek och konstruktion mer som soldäck än en traditionell brygga varför avdelningen bedömer att både brygga 2 och 3 har en privatiserande verkan och därmed också avhåller allmänheten från att färdas fritt över vattenområdet. Då allmänhetens rätt att röra sig på annans vattenområde är vidsträckt (MÖD 2011:42) bedöms brygga 2 och 3 därmed även strida mot strandskyddets syften.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms den enskildes behov av brygga redan vara uppfyllt i och med att dispens enligt detta beslut beviljas för brygga 1, varför det allmänna intresset som strandskyddet har till syfte att värna om bedöms väga tyngre.

Eventuell grumling som uppstår under arbetet med att ta bort brygga 2 och 3 kan störa fiskelek och växande vattenvegetation samt friluftslivet varför arbete i vatten inte får ske mellan 1 april och 31 augusti.

Sprängning och markbearbetning kan försämra förutsättningarna för det befintliga djur- och växtlivet.

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

Avdelningen finner därför att fastighetsägarna [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], och [REDACTED], [REDACTED], med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite ta bort de olovligt utförda som avses i beslutspunkt 3 och 5 senast 3 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2016-01-22, se bilagt yttrande.

Då avdelningen föreslår nämnden att medge dispens i efterhand för brygga 1 bedöms behovet av brygga vara uppfyllt varför det inte föreligger särskilda skäl att även medge dispens för brygga 2 och 3. Dessutom bedöms brygga 2 och 3 till sin respektive utformning vara avhållande då de mer liknar soldäck än en traditionell brygga, varför de även bedöms vara avhållande och därmed strida mot strandskyddets syften. Det är inte heller rimligt att en fastighet ska ha flera bryggor som möjliggöra angöring ur varje väderstreck på bekostnad av allmänhetens intresse.

Då rubricerad fastighet, Melkobb, är en privat ö, som varken ägs eller drivs av exempelvis Skärgårdsstiftelsen eller ingår i något statligt eller kommunalt reservat, är brygga 2 och 3 sådana typer av anläggningar som signalerar mänsklig påverkan och närvaro och därmed avhåller allmänheten, även om allmänheten skulle ha laglig rätt att angöra aktuella bryggor.

Avdelningen hänvisar till mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr. M 2011:42 enbart vad gäller allmänhetens rätt att röra sig över vattenområden.

De synpunkter som sökande i övrigt har anfört föranleder inte någon ny bedömning från kontorets sida. Ytterligare tid för utredning i ärendet behövs inte.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-09-04.

Fastighetens tomtareal är 8 090 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, två komplementbyggnader samt flera bryggor.

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.

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

Aktuellt vattenområde utgör potentiellt lekområde för abborre samt potentiellt uppväxtområde för abborre och gädda.

Enligt EUNIS utgörs botten av hårbotten med förekomst av sandbankar och berg.

Inspektion på fastigheten har företagits 2014-05-21.

Skrivelse daterad 2015-04-20 har bifogats ansökan.

Övriga upplysningar

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygg- och miljöavdelningen före utförande.

Dispensprövningen omfattar inte bygglov och tekniska egenskapskrav. Om bygglov eller bygganmälan enligt plan- och bygglagen krävs ska ansökan/anmälan inlämnas till bygg- och miljöavdelningen.

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.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar sökanden på att sprängning och markarbeten kan kräva strandskyddsdispens.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor:

Skrivelse daterad 2015-04-20

Yttrande daterat 2016-01-20

Hur man överklagar

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

Delgivning med REK + MB:



Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

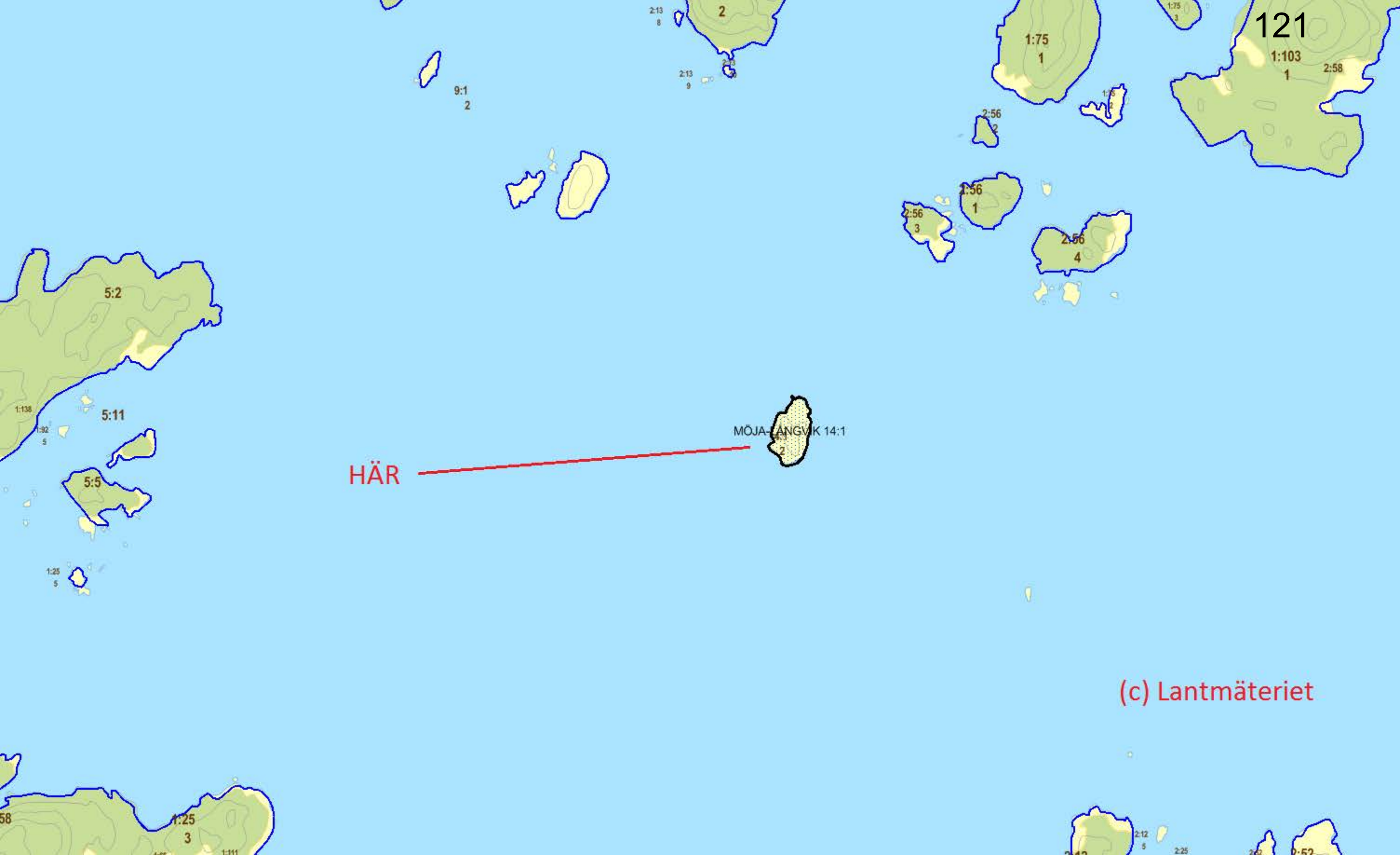
Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

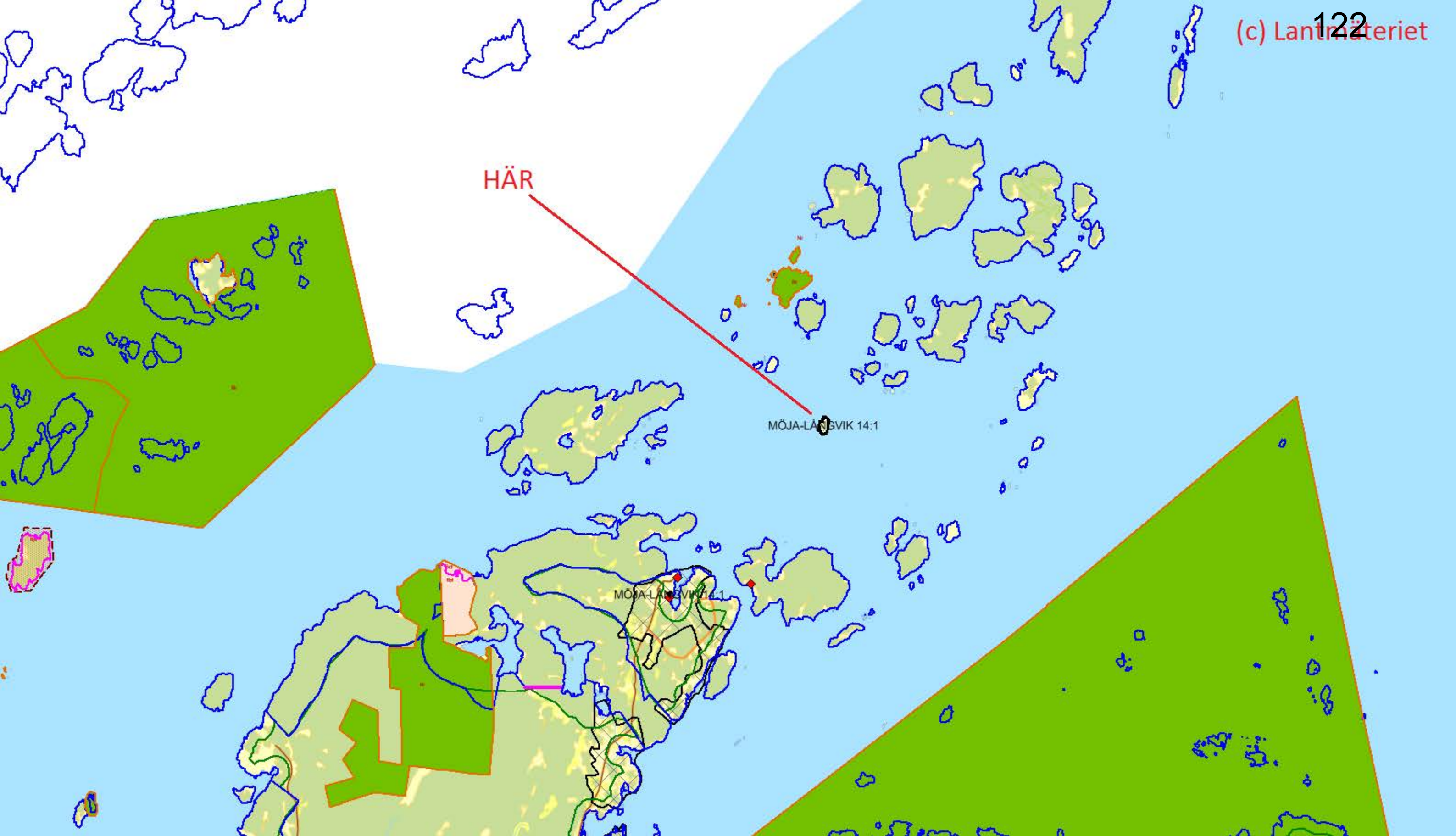
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
134 81 GUSTAVSBERG

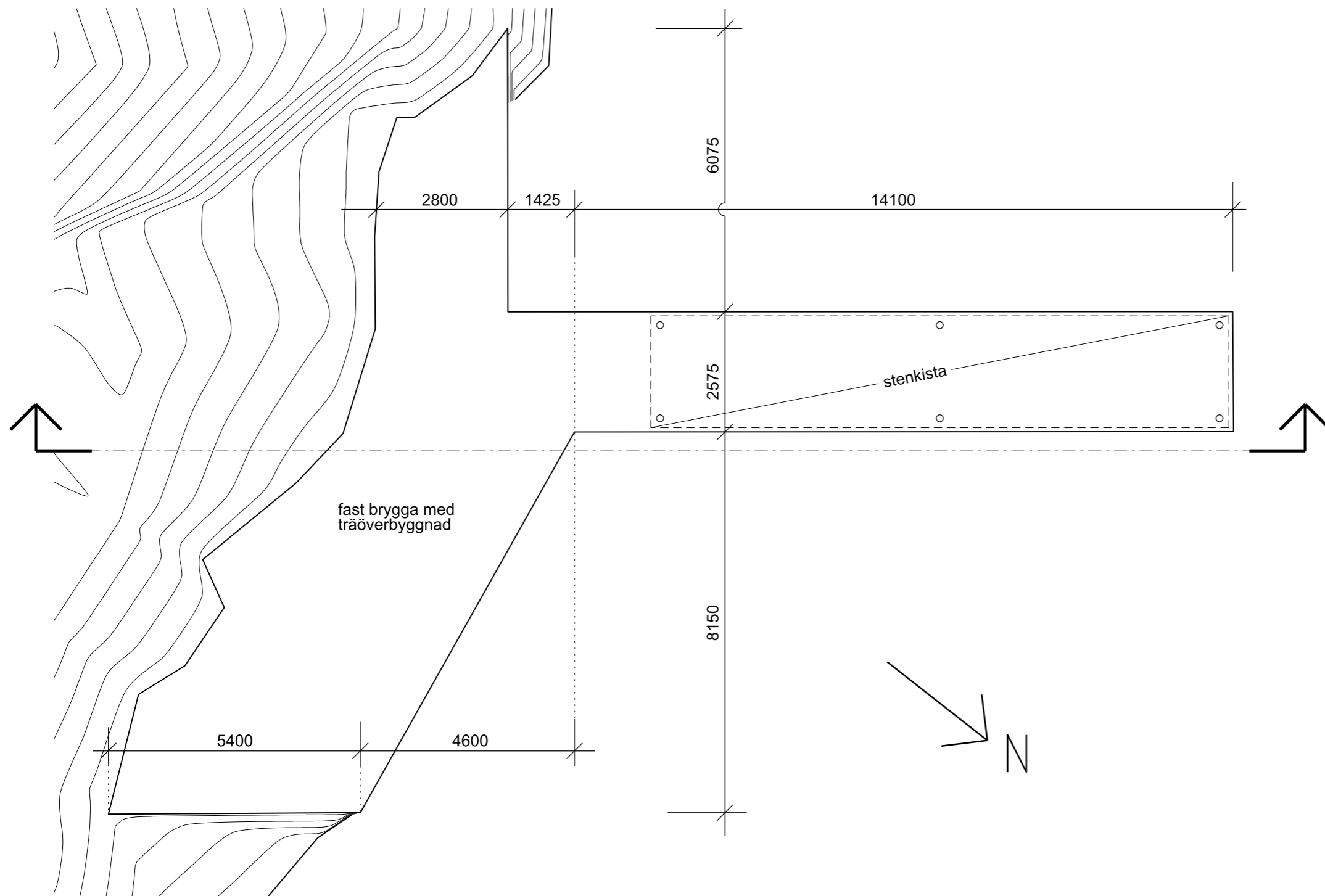


HÄR

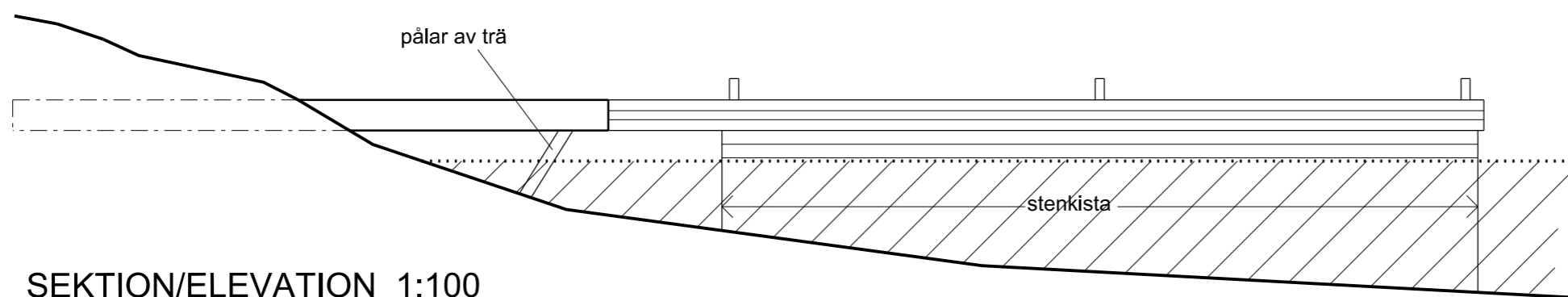
MÖJA-LANGVIK 14:1

(c) Lantmäteriet

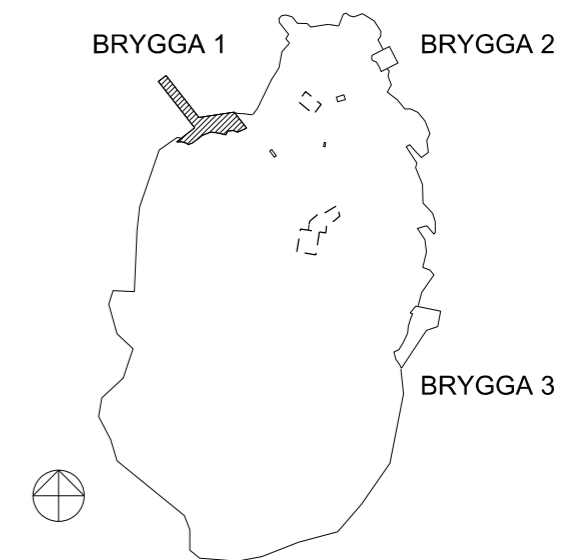




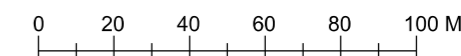
PLAN 1:100



SEKTION/ELEVATION 1:100



SITUATIONSPLAN 1:2000



BESKRIVNING

TEXT

F-KOPIA 26/8

BYGGLOVHANDLING

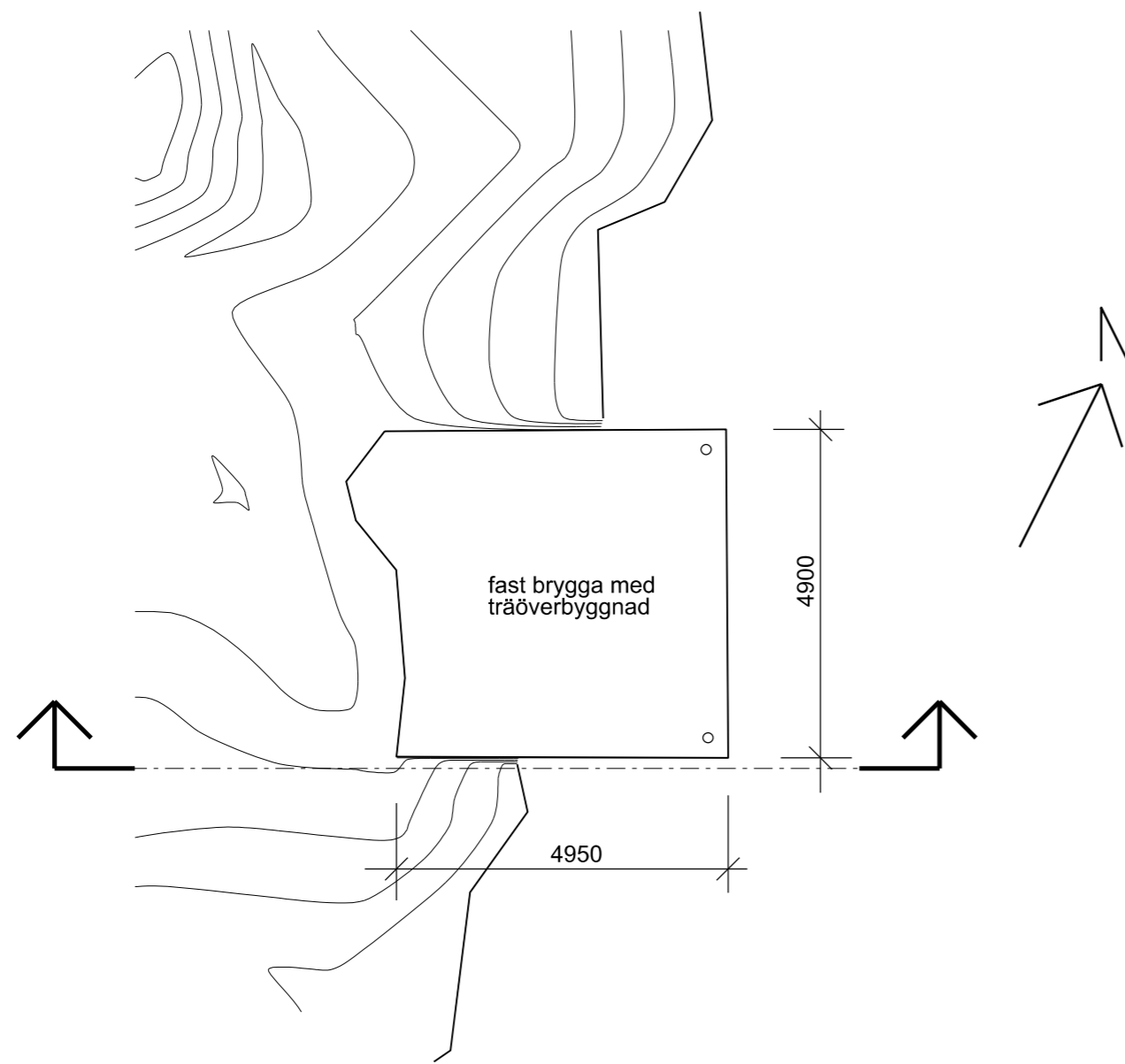


MELKOB

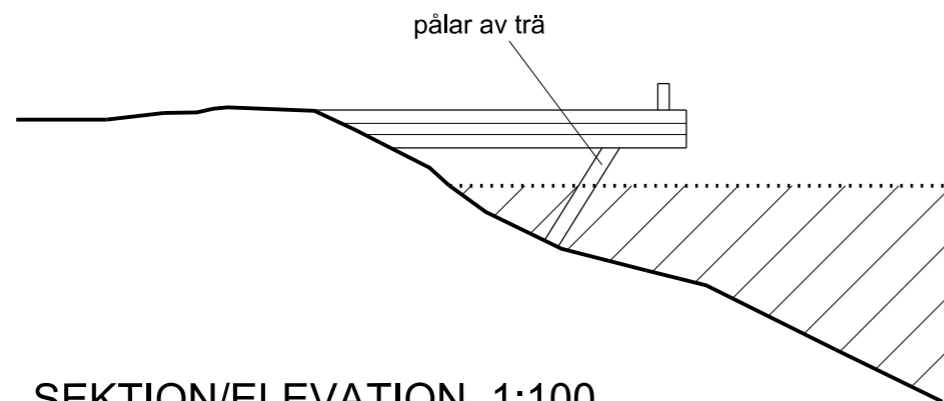
Värmdö
Möja-Långvik 14:1

Nybyggnad av brygga 1
Plan och elevation 1:100
Situationsplan 1:2000
2015-08-XX / acn

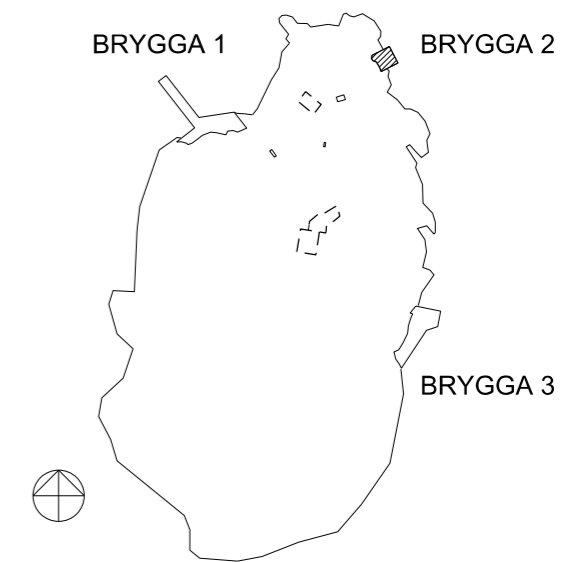
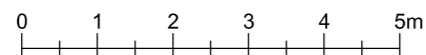
Hvarngatan 14, 118 47 Stockholm 08-556 957 70
ann-charlotte@acn-ark.se 070-674 02 11



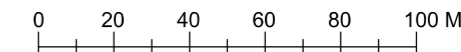
PLAN 1:100



SEKTION/ELEVATION 1:100



SITUATIONSPLAN 1:2000



BESKRIVNING

TEXT

F-KOPIA 26/8

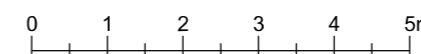
BYGGLOVHANDLING

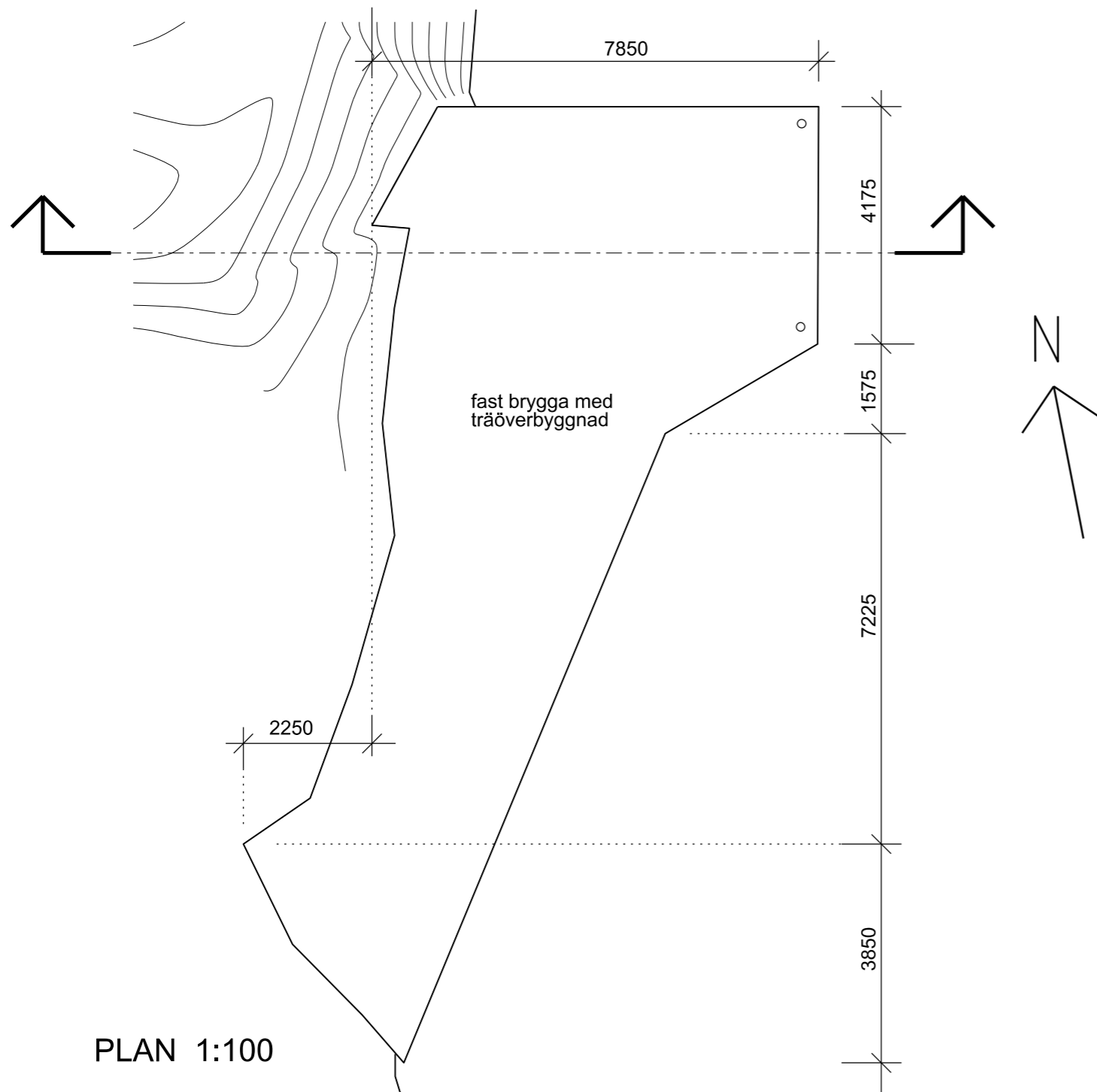


MELKOB

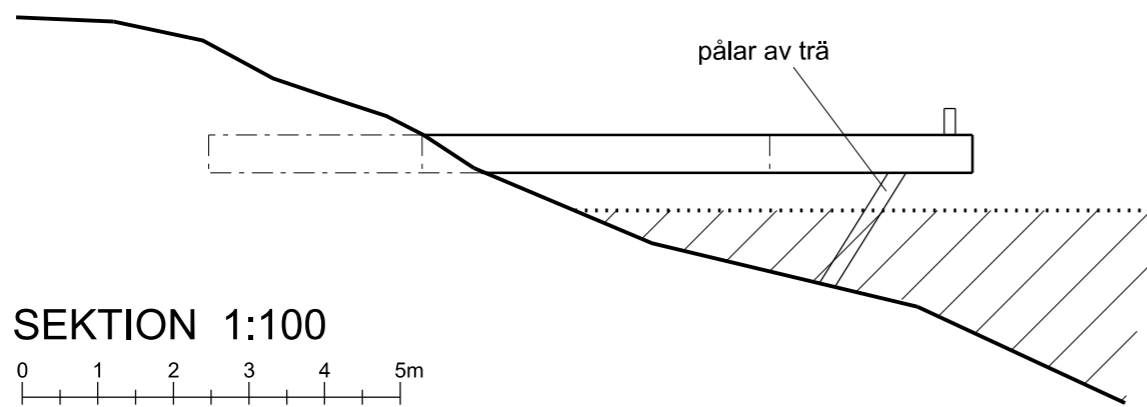
Värmdö
Möja-Långvik 14:1

Nybyggnad av brygga 2
Plan och elevation 1:100
Situationsplan 1:2000
2015-08-XX / acn

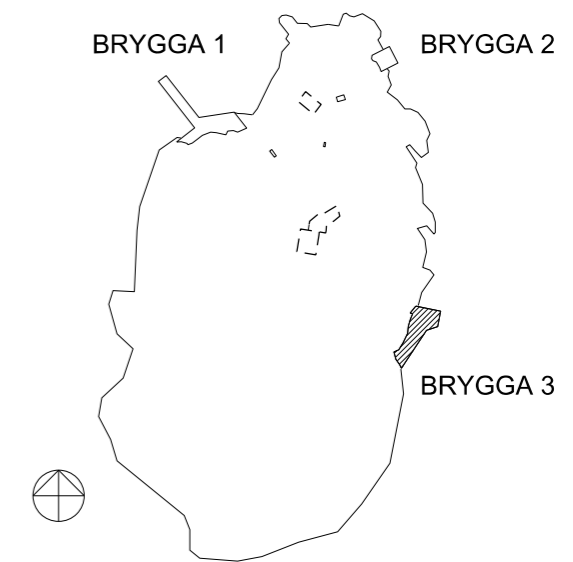




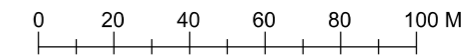
PLAN 1:100



SEKTION 1:100



SITUATIONSPLAN 1:2000



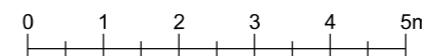
BESKRIVNING

TEXT

BYGGLOVHANDLING

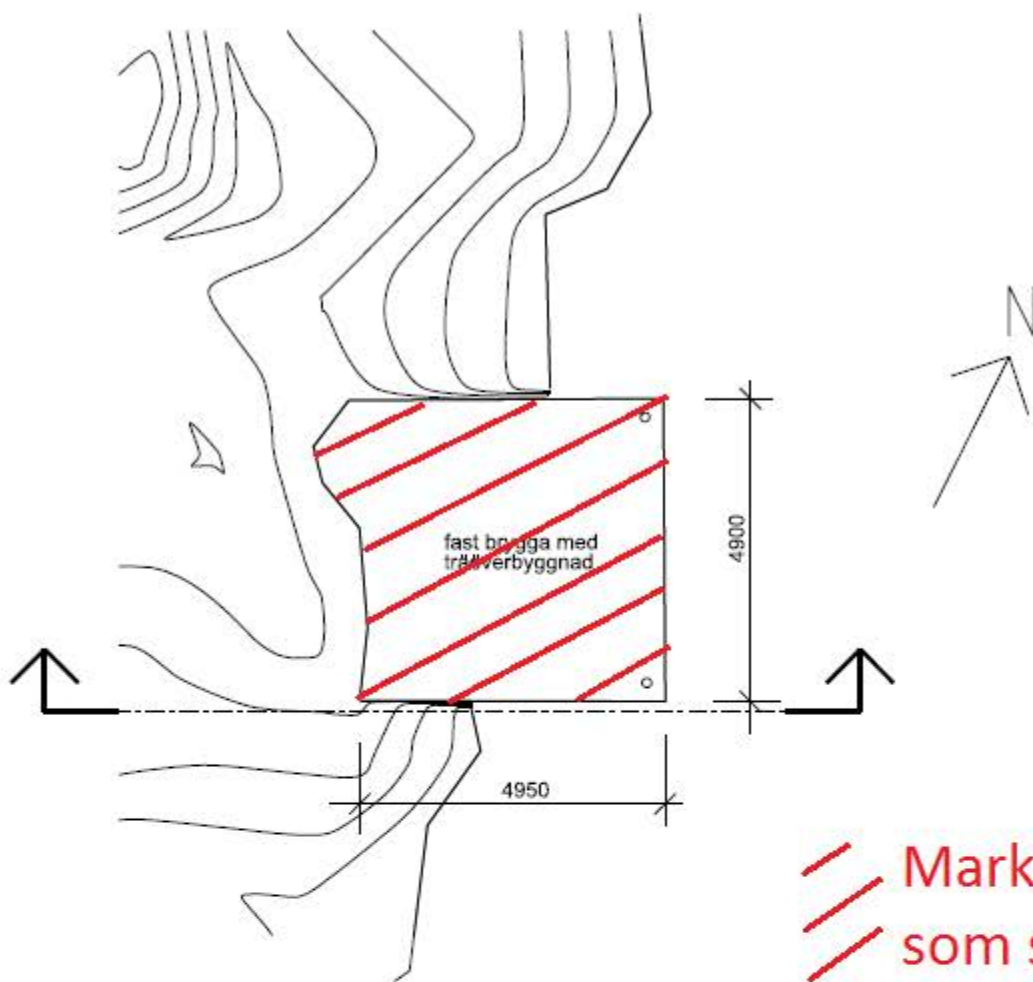
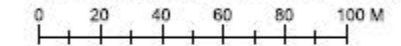


MELKOB
 Värmdö
 Möja-Långvik 14:1
 Nybyggnad av brygga 3
 Plan och elevation 1:100
 Situationsplan 1:2000
 2015-08-XX / acn



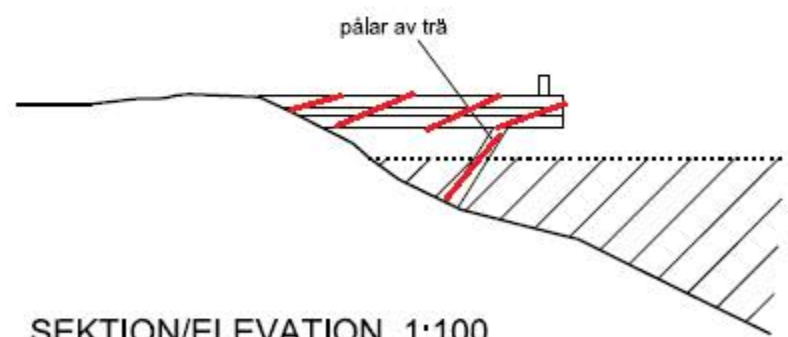


SITUATIONSPLAN 1:2000

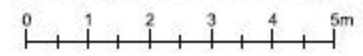


PLAN 1:100

Markering visar åtgärd som ska tas bort



SEKTION/ELEVATION 1:100



BESKRIVNING

TEXT

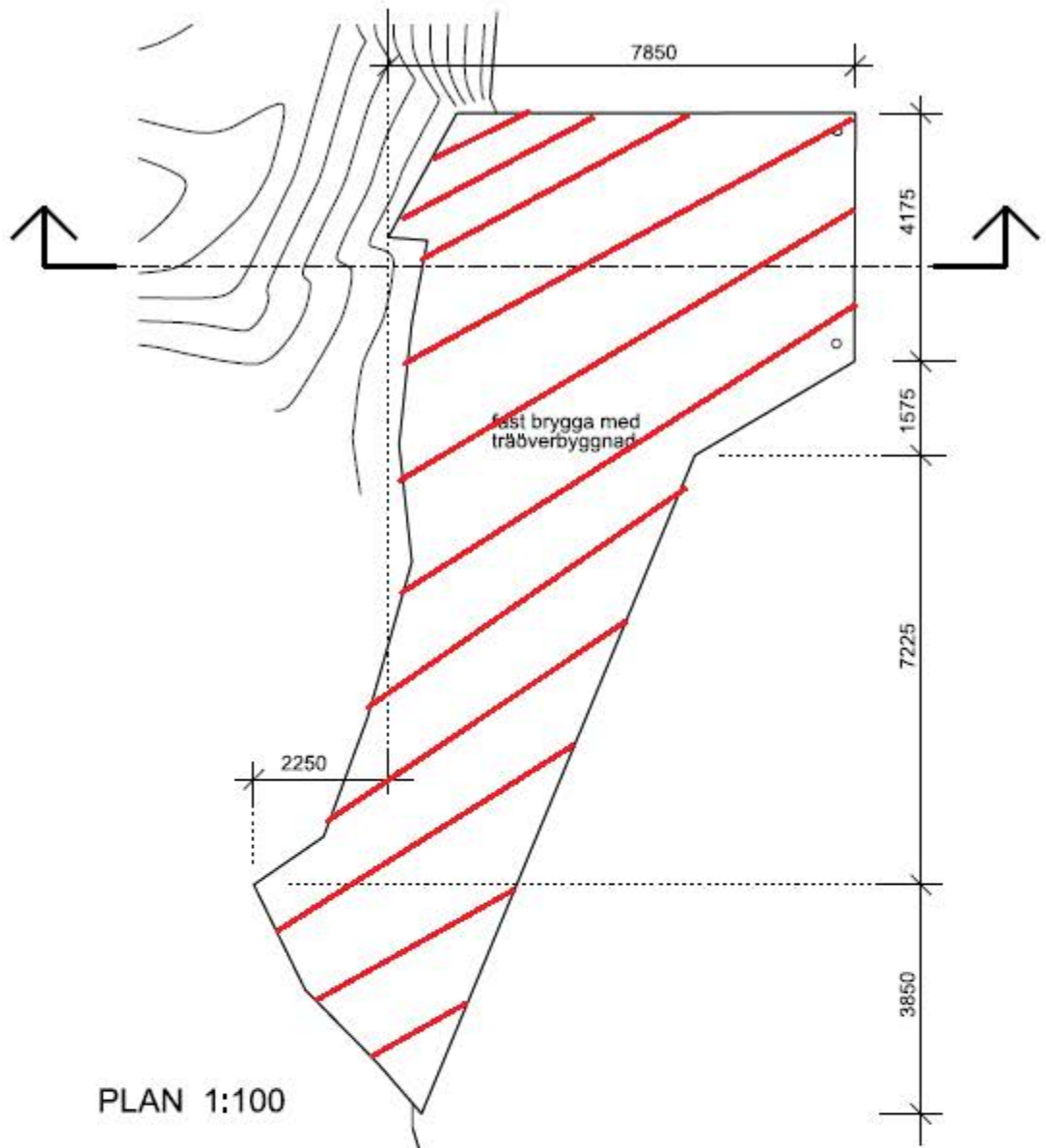
F-KOPIA 26/8

BYGGLOVHANDLING

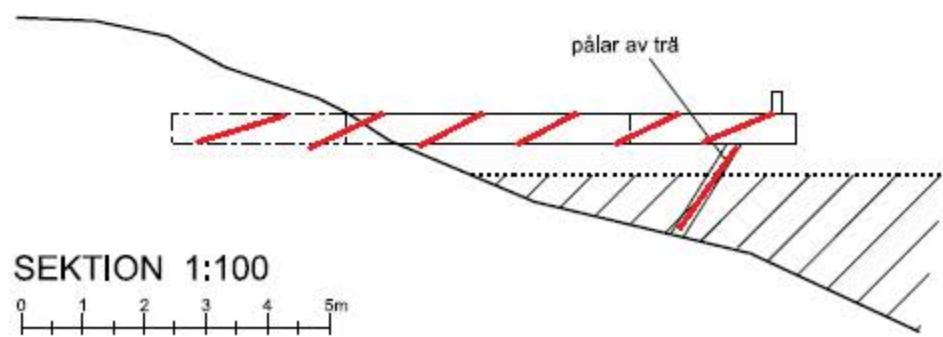


MELKOB
 Värmdö
 Möja-Långvik 14:1
 Nybyggnad av brygga 2
 Plan och elevation 1:100
 Situationsplan 1:2000
 2015-08-XX / acn





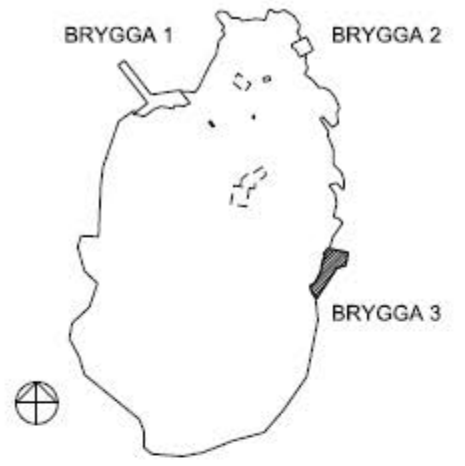
PLAN 1:100



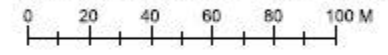
SEKTION 1:100



/// Markering visar åtgärd
 /// som ska tas bort



SITUATIONSPLAN 1:2000



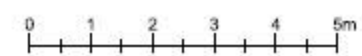
BESKRIVNING

TEXT

BYGGLOVHANDLING



MELKOB
 Värmdö
 Möja-Långvik 14:1
 Nybyggnad av brygga 3
 Plan och elevation 1:100
 Situationsplan 1:2000
 2015-08-XX / acn



2015-04-20

Dnr STR.2014.4940

Värmdö Kommun
Att: Patrick Gullström
134 81 Gustavsberg

Ang. förfrågan om eventuellt olovligt utförda åtgärder på fastigheten Möja-Långvik 14:1

Bakgrund

Värmdö kommun, genom Bygg- och Miljökontoret, har i skrivelse den 3 februari 2015 begärt en skriftlig förklaring från fastighetsägarna till rubricerad fastighet beträffande på fastigheten befintliga bryggor.

Undertecknade fastighetsägare till fastigheten vill anföra följande.

Fastigheten förvärvades hösten 2012 av [REDACTED]. [REDACTED] består av 9 personer. Fastigheten är belägen nordost om Möja och är rund/äggformad. Den omfattar c:a 7 000 kvm. På fastigheten finns två byggnader, ett fritidshus om c:a 30 kvm och en sjöbod/gäststuga om c:a 15 kvm. Vid besök på fastigheten inför förvärvet konstaterades att det fanns rester av bryggor på flera ställen på ön, något som också kunde bekräftas genom gamla fotografier samt utsagor av tidigare ägare till fastigheten. Under hösten och vintern 2012 gjorde [REDACTED] upprepade misslyckade försök att angöra ön med båt då det var ytterst svårt med hänsyn till att ön – som till stor del är en klippö - ligger relativt oskyddad och att det alltid blåser på någon sida av ön, många gånger med kraftig vind.

Eftersom [REDACTED] ville ha möjlighet att nyttja ön under säsongen 2013 inleddes under våren 2013 ett arbete med att restaurera och återställa de gamla bryggorna. I samband med att dessa reparationer påbörjades kunde följande konstateras.

1. På västra delen av ön, synlig från bägge husen på ön och det område som torde utgöra hemfridszon, fanns en illa åtgången stenistbrygga. Bryggan och rester av bryggan syns bl.a. på kartor och flygfotografier, se bilder bilaga A. På botten hittades också bl.a. en sjunken båt som använts som grund i en annan tidigare stenista samt diverse järnskrot som utgjort delar av bryggan, se bilder. Allt detta skrot togs upp och återvanns på ett miljövänligt sätt. På denna plats reparerades och återställdes den gamla stenistbryggan samt ett bryggdäck som förband bryggan med anöringsklippan så att det möjliggjorde landstigning från familjens båt och med alla barn på ett säkert sätt.

2. På norra delen av ön, strax intill sjöboden/gäststugan, har det gamla landfästet renoverats. Detta landfäste möjliggör angöring på ön när det blåser kraftigt från syd/sydväst. Landfästet har endast genom stolpar kontakt med vattnet.
3. På östra delen av ön som vetter mot ytterskärgården, nedanför huvudbyggnaden, har det gamla landfästet renoverats. Även här ansluter bryggan endast genom stolpar till vattnet. Detta landfäste möjliggör angöring på ön vid vind från syd/sydväst och väst.

Det kan noteras av rester av fästen för brygga/angöring även finns på den södra delen av ön men att familjen valt att inte återställa dessa för att tillmötesgå kravet på tillgänglighet för allmänheten på denna del av ön som inte kan anses omfattas av någon hemfridszon.

Rättsregler/Överväganden

Bestämmelserna om strandskydd finns i Miljöbalken (1998:808) - MB. Strandskyddet tillkom 1950 i syfte att just "skydda stränderna"; bevara allmänhetens friluftsliv. Det pågick då en intensiv utbyggnad i strandnära områden främst kring storstäderna och staten ville tillförsäkra medborgarna tillgång till dessa områden. Enligt Naturvårdsverket syftar strandskyddet numera också till att bevara land- och vattenområden för att de är biologiskt värdefulla.

I 7 kap. 13 § MB anges huvudsyftena med strandskyddet. Där står således att strandskyddet syftar till att *långsiktigt*

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet omfattar land- och vattenområden på 100 eller 300 meter från strandlinjen, enligt MB 7:14.

I 7 kap. 15 § anges omfattningen av strandskyddet, dvs. vad man inte får göra inom strandskyddat område.

Inom den strandskyddade zonen är det förbjudet att;

- uppföra nya byggnader eller ändra de som redan finns så att de kan användas till något annat ändamål,
- gräva eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer,
- utföra andra anläggningar eller anordningar (t.ex. båthamnar, bryggor, parkeringsplatser och golfbanor) som strider mot strandskyddets syfte, dvs. försämrar tillgängligheten enligt allemansrätten eller väsentligt försämrar livsvillkoren för växter och djur,
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv (t.ex. fälla träd, gräva eller gödsla).

Här kan konstateras att den återställda stenkistan resp. landfästena inte försämrar tillgängligheten enligt allemansrätten till ön. Dels är det möjligt att angöra ön med kanot eller mindre farkost vid södra delen av ön utan att man då inkräktar på den s.k. hemfridszonen, dels är det lättare att angöra ön nu rent allmänt med bryggan/landfästena och dessa är inte privatiserade med möbler eller annat. Vi kan här nämna att vi för något år sedan hade ett besök på ön av kanotister som lånade vår sjöbod vid hårt väder och då efterlämnade en lapp om detta i sjöboden/gästhuset.

Inte heller kan bryggan/landfästena anses väsentligt försämma livsvillkoren för växter och djur på ön då dessa anordningar hela tiden funnits på ön och numera endast återställts till sitt ursprungliga skick men anpassade efter [REDACTED] behov. Även om det skulle anses ha skett en försämring av dessa livsvillkor kan de inte anses vara av väsentlig karaktär dels då det handlar om ianspråktagande av förvärvad egen fastighet som är avsedd att nyttjas – dvs. de krav som ställs på livsvillkoren för djur och växter måste ses i beaktande av detta faktum, dels då det inte finns någon som helst utredning som visar att en eventuell försämring skett. Snarare är djurlivet både på land och i vattnet oerhört rikligt både till art och omfattning; en mängd fisk syns dagligen vid stenkistbryggan och bl.a. har havsörn setts på ön vid flera tillfällen.

Vi hävdar därför i första hand att de vidtagna åtgärderna inte är förbjudna/tillståndspliktiga enligt strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § MB.

Skulle kommunen, mot förmodan, på någon av grunderna i 7 kap. 13-15 §§ anse de vidtagna åtgärderna som tillståndspliktiga kan följande anföras.

Enligt 7 kap. 18 b § MB får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 7 kap. 15 § MB om särskilda skäl föreligger. Vad som anses utgöra särskilda skäl framgår av 7 kap. 18 c § MB.

I förevarande fall föreligger särskilda skäl enligt både p. 1 och 3 i angivna bestämmelse. Först är området där bryggan/landfästena ligger redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (p. 1). Bryggorna ligger inom den s.k. hemfridszonen där strandskyddet får stå tillbaka för den enskildes rätt att nyttja sin egen fastighet; här rör det sig dessutom om en egen ö där inga grannar finns och ingen påverkan kan göras på andras intressen. Möjligheten att i avskildhet landstiga på ön finns alltså på den södra delen av ön.

Sedan är det ju ett faktum att det inte går att ta sig till ön om man inte kan lägga till vid en brygga. Det är alltså fråga om en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området (p. 3). Och med hänsyn till öns utformning och utsatta läge måste det finnas möjlighet att angöra ön på fler än en plats.

Sammanfattning

Eftersom det sedan lång tid tillbaka funnits bryggor på platsen kan de vidtagna åtgärderna inte anses lovpliktiga enligt strandskyddsreglerna i MB. I vart fall finns det särskilda skäl för

att meddela dispens enligt dessa regler. Skulle dispens vara erforderlig ansökes härmed om sådan i efterhand.

I övrigt kan nämnas att [REDACTED], när man besöker fastigheten, handlar sina livsmedel på den butik som finns i närheten i Långvik på norra delen av Möja. Detta bidrar väsentligt till en levande skärgård, något som kommunen säger sig i hög grad eftersträva och värna.

Därutöver har en stor miljöinsats gjorts på fastigheten eftersom den totalt har rensats på den stora mängden miljöfarligt avfall (i form av bl.a. glas, ett flertal grillar, marina motorer, en uppsjö bilbatterier samt en mängd järnskrot på land och på botten utgörande gamla bryggrester samt bojstenar), se bilaga B. Denna sanering har [REDACTED] själva bekostat.

Med vänliga hälsningar

[REDACTED]

[REDACTED]



Flygbild från syd där stenkista syns i nordväst.

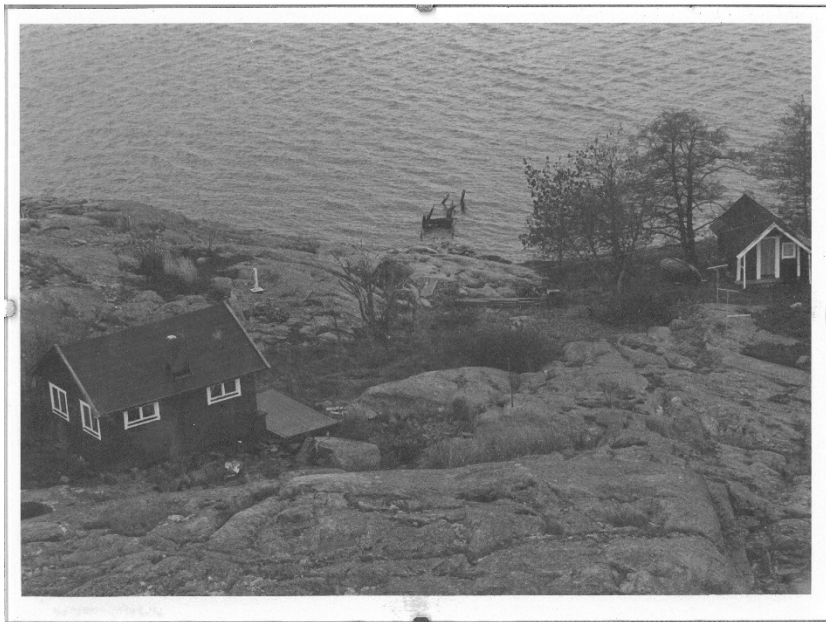


Bild över huvudbyggnad, sjöbod och stenkista.



Gammal karta, Värmdö Kommun, som visar både stenkista och en flytbrygga dit bryggdäck delvis anslöt.



med en av de järnbalkar som bärgades.



Skrot som rensats från botten och från land.



Mera skrot.



Bilbatterier och gamla grillar som rensats bort.

2016-01-21

Dnr STR.2015.4678

Värmdö Kommun
Att: Karolina Norrman
134 81 Gustavsberg

Ang. kommunicering av förslag till beslut, Möja-Långvik 14:1

Bakgrund

Värmdö kommun, genom Bygg- och miljöavdelningen, har i skrivelse den 28 december 2015 meddelat fastighetsägarna förslag till beslut gällande strandskyddsdispens i efterhand för uppförande av tre bryggor. I förslaget anger Bygg- och miljöavdelningen att man avser föreslå nämnden att godkänna dispens för brygga 1 men avslå dispens för brygga 2 och brygga 3.

Undertecknade [REDACTED] till fastigheten vill anföra följande.

Anförande

Det framgår av Bygg- och miljöavdelningens skrivelse att Bygg- och miljöavdelningen bedömer att det föreligger särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens även för brygga 2 och brygga 3. Däremot anser avdelningen att dessa bryggor upplevs mer som soldäck än som bryggor och att de därför har en mer privatiserande verkan. Detta är dock en felaktig bedömning då brygga 2 och brygga 3 är så kallade frihängande bryggor (även benämnda landfästen) som vanligtvis används när botten lutar brant och snabbt blir djup.

Brygga 2 och brygga 3 är helt nödvändiga för att vi ska kunna angöra ön vid hårt väder med vindar från syd till väst. Det framgår inte riktigt från sjökort hur djupt det är på öns nordöstra udde (brygga 2), men om man tittar på flygfoto ser man att botten lutar mycket brant där och det är orsaken till att en frihängande brygga, och inte en traditionell brygga, byggts där. Detsamma gäller vid brygga 3, där det dock finns en liten platå på botten, innan den sluttar lika brant utåt. Brygga två och brygga tre ligger i nordostlig respektive ostlig riktning, vilket med hänsyn till solens riktning gör att de inte på något sätt är lämpliga som soldäck.

Både brygga 2 och brygga 3 behövs för att vi ska kunna angöra ön när det blåser hårt och till saken hör att det oftast blåser från just sydväst, vilket leder till behov att angöra ön och förtöja i ost eller nordost. Dessutom är brygga 2 den enda platsen som går att lägga till på med segelbåt då västra delen av ön har betydligt grundare bottenformation. Av just dessa

skäl fanns det bryggor på båda dessa platser sedan tidigare, vilka dock hade raserats av väder och vind och detta utgör även sakliga skäl för dessa bryggor. Denna möjlighet att lägga till med segelbåt erbjuds också det rörliga friluftslivet vid dessa bryggor, varför de inte kan anses privatiserande.

Det kan noteras av rester av fästen för brygga/angöring även finns på den södra delen av ön men att familjen valt att inte återställa dessa för att tillmötesgå kravet på tillgänglighet för allmänheten på denna del av ön som inte kan anses omfattas av någon hemfridszon.

Det kan noteras att den dom som kommunen refererar till i sitt förslag till beslut, MÖD 2011:42, avser en fastighet som kunde nås även landvägen. Domstolen anförde bl.a. att en brygga om 90 kvm med en vågbrytande del [...] skulle komma att ha en avhållande effekt på det rörliga friluftslivet inom vattenområdet i bryggans närhet. Därtill angav MÖD att "M.R. är inte i behov av en brygga för att ta sig till eller från fastigheten." Vid dessa förhållanden fann MÖD att det allmänna intresset för att värna strandskyddet vägde tyngre än M.R:s enskilda intresse av brygga och muddring.

I förevarande ärende handlar det om en egen ö som inte kan nås landvägen samt avser bryggor/landfästen av mindre yta utan vågbrytare eller annan avhållande effekt. Vid dessa förhållanden bör intresset av att kunna angöra ön väga tyngre än det allmänna intresset för det rörliga friluftslivet. Ett intresse som dessutom är tillgodosett, inte bara genom de befintliga bryggorna, utan även genom den helt ostörda angöringsmöjligheten på den södra delen av ön.

Mot bakgrund av det ovan sagda föreslår vi att Bygg- och miljöavdelningen ändrar sin ståndpunkt, och föreslår nämnden att dispens medges för alla tre bryggorna.

Om Bygg- och miljöavdelningen behöver ytterligare stöd för detta beslut föreslår vi att ärendet inte behandlas vid nämndens sammanträde den 2016-02-02, så att fastighetsägarna kan utveckla sakfrågan ytterligare.

Med vänliga hälsningar

