VÄRMDÖ KOMMUN

Datum
2016-08-23

Dnr
STR.2015.6205

Lena Håkansson
lena.hakansson@varmdo.se
08-570 474 07
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Tjänsteskrivelse

SKÄLSMARA 2:136, Östergårdsvägen 71B : Ansökan om strandskyddsdispens för utfyllnad över mark- och vattenområde

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för utfyllnad om 60 kbm, enligt bifogade handlingar.

2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 18 b, 18, c, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 2, 3, 7 och 8 §§ 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 §§ miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, 2014-11-26, § 157 punkt 43 taxan för beslut enligt MB. att ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Situationsplan
Fotografier från inspektion

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för utfyllnad över mark- och vattenområde med en markhöjning om 40 cm på en yta om ca 150 kvm (motsvarande 60 kbm), enligt bifogade handlingar.

Bakgrund

För rubricerad fastighet finns beslutad tomtplats hela fastigheten (dnr. 2004.1029, beslut nr 599, daterad 2005-12-13).

Bygg- och miljöavdelningen (avdelningen) har en pågående utredning vad gäller lovligheten av den brygganläggning med tillhörande spång och trädäck som uppförts på rubricerad fastighet (ärendenummer STR.2013.2635).

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, 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.

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

Det område som sökande avser att fylla ut bedöms inte vara ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den del av den rubricerade fastigheten som fastighetsägaren önskar få fylla ut bedöms vara allemansrättsligt tillgängligt.

Grannfastigheten Skälsmara 2:126 är idag obebyggd vilket möjliggör för allmänheten att ta sig ner till strandlinjen och röra sig längst med strandkanten. Då huvudbyggnad på rubricerad fastighet, sett från vattnet, ligger på en höjd som slutar relativt brant ner mot strandlinjen, och huvudbyggnaden även delvis är skymd av träd, upplevs området vid stranden som allemansrättsligt tillgängligt. Sammantaget saknas det särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c pkt 1 § miljöbalken att medge dispens för den sökta utfyllnaden. Det bedöms inte heller föreligga några andra särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken att medge dispens. Dispens kan heller inte medges med några andra skäl än de som anges i 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken (jfr MÖD 2013:37).

Den sökta utfyllnaden bedöms innebära en väsentlig förändring av livsvillkoren för de växt- och djurliv som finns och uppehåller sig i den biologiskt viktiga strandzonen. På platsen som ansökan avser växer idag bland annat vass och det område som täcks av vatten är grunt. Grunda områden är generellt sett viktiga för bland annat olika fiskarter då de utgör naturliga platser för fisk att söka skydd men även föda. Vassområden är viktiga för många olika arter av fåglar, bland annat under häckningsperioder. Den aktuella delen av rubricerad fastighet bedöms även vara allemansrättsligt tillgänglig. Huvudbyggnaden ligger idag över 50 meter bort från strandlinjen. En utfyllnad i aktuellt område bedöms ge ett privat intryck varför allmänheten skulle avhållas från att röra sig fritt över allemansrättsligt tillgängligt område. Då den sökta utfyllnaden bedöms strida mot strandskyddets syften kan dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 26 § miljöbalken inte medges.

Vid en intresseavvägning mellan det enskilda och det allmänna enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms det allmänna intresset som strandskyddet avser att bevara väga tyngre än den enskildes intresse av att få ta i anspråk och fylla ut längst med strandlinjen på rubricerad fastighet.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2016-08-09, se bilaga Fastighetsägarna framför bland annat att åtgärden utförs inom en privat zon där allmänheten inte har rätt att vistas. Detta eftersom hela fastigheten avgränsats som tomtplats vid en strandskyddsdispens 2005.

Ursprungligen avsåg ansökan utfyllnad på en yta om ca 250 kvm. Efter att avdelningen 2016-02-11 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte skulle komma att medges för den sökta utfyllnaden, har sökande 2016-03-03 inkommit med ett reviderat förslag.

De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från kontorets sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-12-16.

Fastighetens tomtareal är 3 186 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-02-09.

Information och 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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Lena Håkansson
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Bilagor:

Skrivelse inkommen 2016-08-09

Hur man överklagar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 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 hälsoskyddsnämnden 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

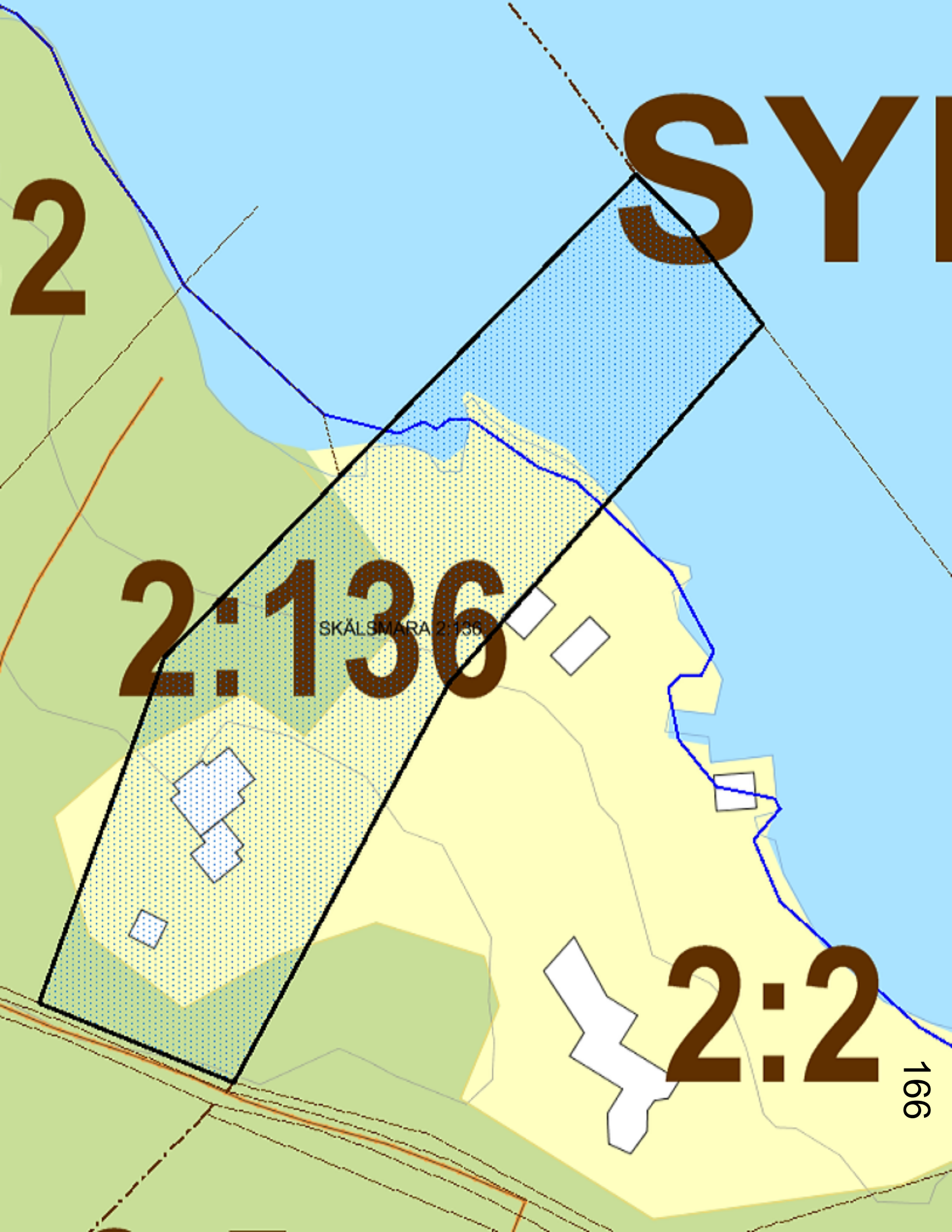
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Skäls-
mara
Långvik
48
SKÄLSMARA 2:136


SYI
2
2:136
SKÄLSMARA 2:136
2:2

MARKUTFYLLNAD
REVIDERAD ANSÖKAN
2016-02-29

~~ca. 250 m~~

BEFINTLIG BRYGGA

MARKUTFYLLNAD
CA 40 cm

berg

landfast vass

BDT-avlopp
eluppvärmt

ny sträg till bryggan

SKÄLSMARA
2:136

Arbetsfix, rör i berg: +10,79

ny sluten tank wc

berg

140°

8,0 m

NYBYGGNAD

+10,8

BEF. BYGGNAD RIVES

Skala 1:500

120°

16,5 m

BEF LUFTLEDNING, SKA FLYTTAS ENL
AVTAL VATTENFALL

+10,8

110°

bef. brunn
servitut för
2:5, 2:4

NY GÄSTSTUGA

+10,4

SYDHOLMARNA

27,0 m

bef sluten ta
wc

2:2

9,0 m

12,0 m

6,5

bef brunn

Område som ska fyllas ut

Brygga och däck under utredning
Område som ska fyllas ut

Vy upp mot huvudbyggnaden, från strandlinjen

Vy upp mot huvudbyggnaden, från strandlinjen

Vy från samma plats som föregående bild, tagen mot den obebyggda grannfastigheten

Vy tagen från aktuell fastighet,, snätt mot den obebydda grannfastigheten. Utfyllnad ska göras på ytan till höger av bilden.

Område som ska fyllas ut

Område som ska fyllas ut
Område som ska fyllas ut

Aktuellt område som ska fyllas ut. Bild tagen
upp mot huvudbyggnaden.

2016-08-08

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljöavdelningen
2016 -08- 09
Diarienr

VÄRMDÖ KOMMUN
Kommunledningskontoret
2016 -08- 09
Dnr:

Skälsmara 2:136, ansökan om strandskyddfsdispens för utfyllnad vid stranden (Dnr STR.2015.6205)

Jag har ansökt om strandskyddsdipens för fylla ut ett mindre "sankområde" vid stranden för att vi lättar ska kunna ta oss till vår brygga. Enligt beslut vid en dispens 2005 har hela fastigheten avgränsats som tomtplats enligt 7 kap 18 §f Miljöbalken (MB). Utfyllnaden sker sålunda inom område där jag kan hävda privat zon och där allmänheten inte har rätt att vistas (jfr. Mark- och miljööverdomstolen 2009:35). I och med tomtplatsbestämningen 2005 är det sålunda fel att påstå att marken är allemansrättsligt tillgängligt. Marken ska betraktas som ianspråktagen som tomt och därmed föreligger särskilda skäl för dispens.

Karolina Norrman har angett att utfyllnaden också skulle avse vattenområde. Detta är fel, berört område utgör mark, visserligen sankt men vid normalvatten ligger marken högre än angränsande vattenområde. Endast vid extremt högvatten kommer marken till vissa delar under vatten. De bilder som redovisas i tjänsteutlåtandet är tagna på vintern och marken är täckt av snö och is och ger inte en rättvisande bild av förhållandena på platsen. Vi kan dela uppfattning att vassområden är viktiga för den biologiska mångfallden men detta är inte ett sådant område.

Växtligheten på platsen är huvudsakligen gräs med inslag av några vasstrån. Platsen kan knappast representera något större värde vad gäller växt- och djurlivet. Den föreslagna utfyllnaden har i detta hänseende ingen märkbar betydelse. Förr oss (70- plussare) innebär dock utfyllnaden stora fördelar.

Det framstår som oproportionerligt att det allmänna intresset i detta fall skulle väga tyngre än det enskilda intresse, vi är ju trots allt människor som bor på fastigheten

Med vänliga hälsningar

Kristina Nicou