



Jelinka Hall
jelinka.hall@varmdo.se
08-570 481 49
Avdelningschef

Tjänsteskrivelse

HARÖ 1:88, Sandhamn Storö 115, skifte 1: Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförd huvudbyggnad och komplementbyggnader

Förslag till beslut

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

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för huvudbyggnad med byggnadsarea (BYA) om ca 82 kvm, markerad med bokstaven "A" på bifogade handlingar.
2. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för komplementbyggnad (gäststuga) med BYA om ca 25 kvm, markerad med bokstaven "B" på bifogade handlingar.
3. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för komplementbyggnad (utedass) med BYA om ca 1 kvm, markerad med bokstaven "C" på bifogade handlingar.
4. tomtplats är för byggnad "A" enligt påteckning på situationsplan, och för byggnaderna "B" och "C" så utgörs tomtplatsen av byggnadernas yta på marken.
5. sätta ner avgiften till 0 kronor med hänvisning till att avgift erlagts i samband med tidigare prövning av ärendet.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 7 kap. 18 c, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 2, 3 och 7 § miljöbalken (1998:808) och till 7 kap. 13 § och 15 §§ miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Beslutsunderlag

Situationsplan

Fasadritningar byggnad A, B och C

Flygfoton 1976, 1986 och 2005

Upplysningar

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 kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Det är den som söker dispens som har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförd huvudbyggnad med BYA om ca 82 kvm, markerad som "A", uppförd komplementbyggnad (gäststuga) markerad som "B" med BYA om ca 25 kvm och komplementbyggnad (utedass) markerad som "C" med BYA om ca 1 kvm, enligt bifogade handlingar.

Byggnaderna "B" och "C" står i sin helhet på fastigheten Harö 1:88. Byggnad "A" är till största delen uppförd på fastigheten Harö 1:88 men det sydöstra hörnet av byggnaden går över tomtgränsen till den angränsande fastigheten Harö 1:130.

Harö 1:130 ägs av Vårlöv KB och Harö 1:88 ägs av Stig Alfons Bäckström.

Bakgrund

Fastigheten Harö 1:130 bildades år 1974 för fritidsbostadsändamål. Länsstyrelsen biföll 1976-11-11 ansökan och medgav undantag från tätbebyggelseförbudet och byggnadsförbudet i naturvårdslagen för nybyggnad av ett fritidshus och ett uthus (gäststuga) på Harö 1:130, i enlighet med den situationsplan och i huvudsaklig överensstämmelse med de ritningar som bifogats ansökan (se bifogade handlingar).

1976-12-09 beviljade dåvarande byggnadsnämnden bygglov för uppförande av ett fritidshus och en gäststuga på fastigheten Harö 1:130.

1977-05-16 inkom en ansökan om att få flytta huvudbyggnaden några meter på grund av att marken varit mycket ojämn på den plats som byggnader beviljats lov och dispens för 1976. Enligt anteckning var den nya placeringen OK och en ny situationsplan skall sändas in. En ny reviderad situationsplan inkom 1978-08-31.

Någon lägeskontroll har inte gjorts eller lämnats in gällande den nya placeringen.

1988-05-17 beslöt byggnadsnämnden (ärende dnr. 645/88, beslut nr. 593) att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus med BYA om 82 kvm på samma plats som den byggnad som 1987-12-19 totalförstördes i en brand..

I samband med en inspektion på fastigheten 2011-12-07, uppmärksammade avdelningens handläggare att byggnaderna stod på fastigheten Harö 1:88, istället för på fastigheten Harö 1:130, samt att en byggbod och brygga uppförts på Harö 1:88. Handläggaren uppmanade fastighetsägaren 2011-12-30 via ett telefonsamtal att vända sig till Lantmäteriet för en eventuell fastighetsreglering.

2012-06-04 inkom en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för de byggnader som uppförts på fastigheten Harö 1:88 (ärende MIL.2012.1945). Bygg- och miljökontoret meddelade att strandskyddsdispens inte skulle komma att medges utan att det skedde en fastighetsreglering, varför kontoret gav tid åt sökande att vända sig till Lantmäteriet för en fastighetsreglering innan bygg- och miljökontoret skulle fatta beslut i ansökningsärendet.

2013-11-22 informerade Stig Bäckström via ett e-postmeddelande att han önskade få sin ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för byggnader uppförda på fastigheten Harö 1:88 prövad i befintliga skick.

2014-02-11 beslutade bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) att medge dispens i efterhand för de byggnader som uppförts på fastigheten Harö 1:88 under förutsättning att angivet villkor, att en fastighetsreglering skulle genomföras senast nio månader efter det att Stig Bäckström tagit emot beslutet, efterlevts (se bifogade handlingar).

2015-11-26 beslutade länsstyrelsen att överpröva nämndens beslut BMHN3 och avskrev ärendet från vidare handläggning. I sitt beslut konstaterar länsstyrelsen att nämnden inte haft lagstöd för att utföra ett villkor om fastighetsreglering samt att nämndens villkor formulerats på ett sådant sätt att dispensen inte längre var giltig vid tidpunkten för länsstyrelsens bedömning. Vidare ansåg länsstyrelsen att det förelåg särskilda skäl att medge dispens.

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).

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

Fastigheten Harö 1:88 är belägen inom område som är klassat som riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken samt riksintresse enligt 4 kap. i samma balk.

Det aktuella område har varit bebyggt sedan mitten på 1970-talet då undantag från byggnadsförbudet i naturvårdslagen medgavs av länsstyrelsen och bygglov ursprungligen beviljades.

Avdelningen bedömer att strandskyddsdispens för de tre byggnaderna bör kunna medges i efterhand då de stått på platsen sedan 1978 vilket framgår av bakgrundsbeskrivningen. Påverkan på växt- och djurliv samt det rörliga friluftslivet är mycket begränsad då platsen sedan lång tid tillbaka varit ianspråktagen. Särskilt skäl till strandskyddsdispens bedöms föreligga enligt 7 kap 18c § p 1.

Vid en avvägning mellan det enskilda och de allmänna intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms att det enskilda intresset av att få strandskyddsdispens för byggnader som tillåtits på platsen och funnits i åtskilliga år väga tyngre än det allmänna intresset av att idag förbjuda bebyggelsen. Särskilda skäl bedöms föreligga enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Förslag till tomtplats är för byggnad "A" enligt påteckning på situationsplan, och för byggnaderna "B" och "C" så utgörs tomtplatsen av byggnadernas yta på marken.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-12-03.

Fastighetens tomtareal är 33 037 kvm landareal och 9 410 kvm vattenareal. Fastigheten är obebyggd bortsett från en brygga.

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 nr. 36. Harö-Hasslö.

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

Information och upplysningar

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

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.

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 ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

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

Bilagor:

Protokoll BMHN 3, daterat 2014-02-11

Länsstyrelsens beslut

Sändlista:

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

Delges

Stig Alfons Bäckström

Vårlov KB

C/o Cyrna

Vårholmsbackarna 105, I

127 44 SKÄRHOLMEN

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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 hälsoskyddsmynden 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.

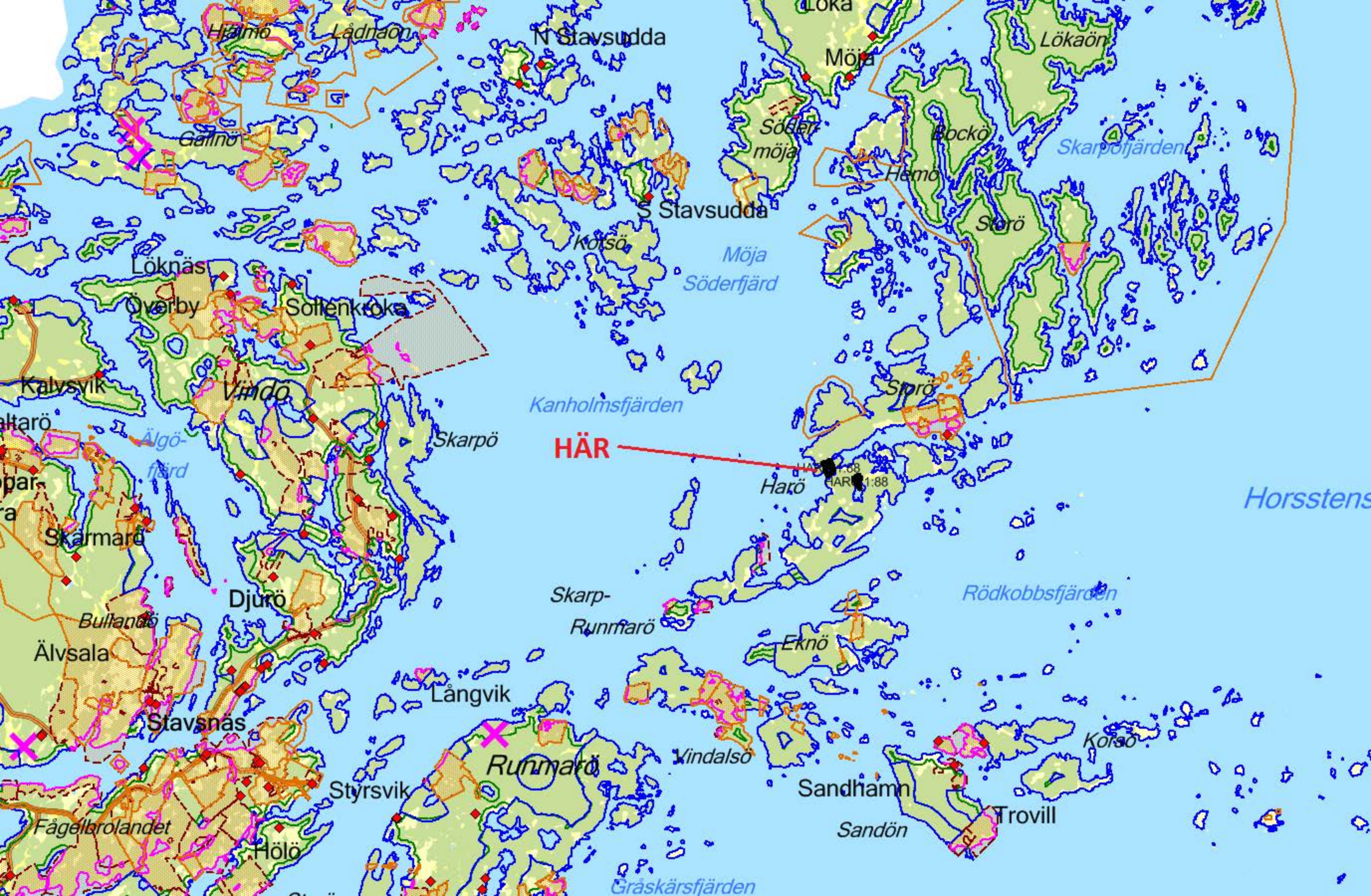
Underteckna överklagandet

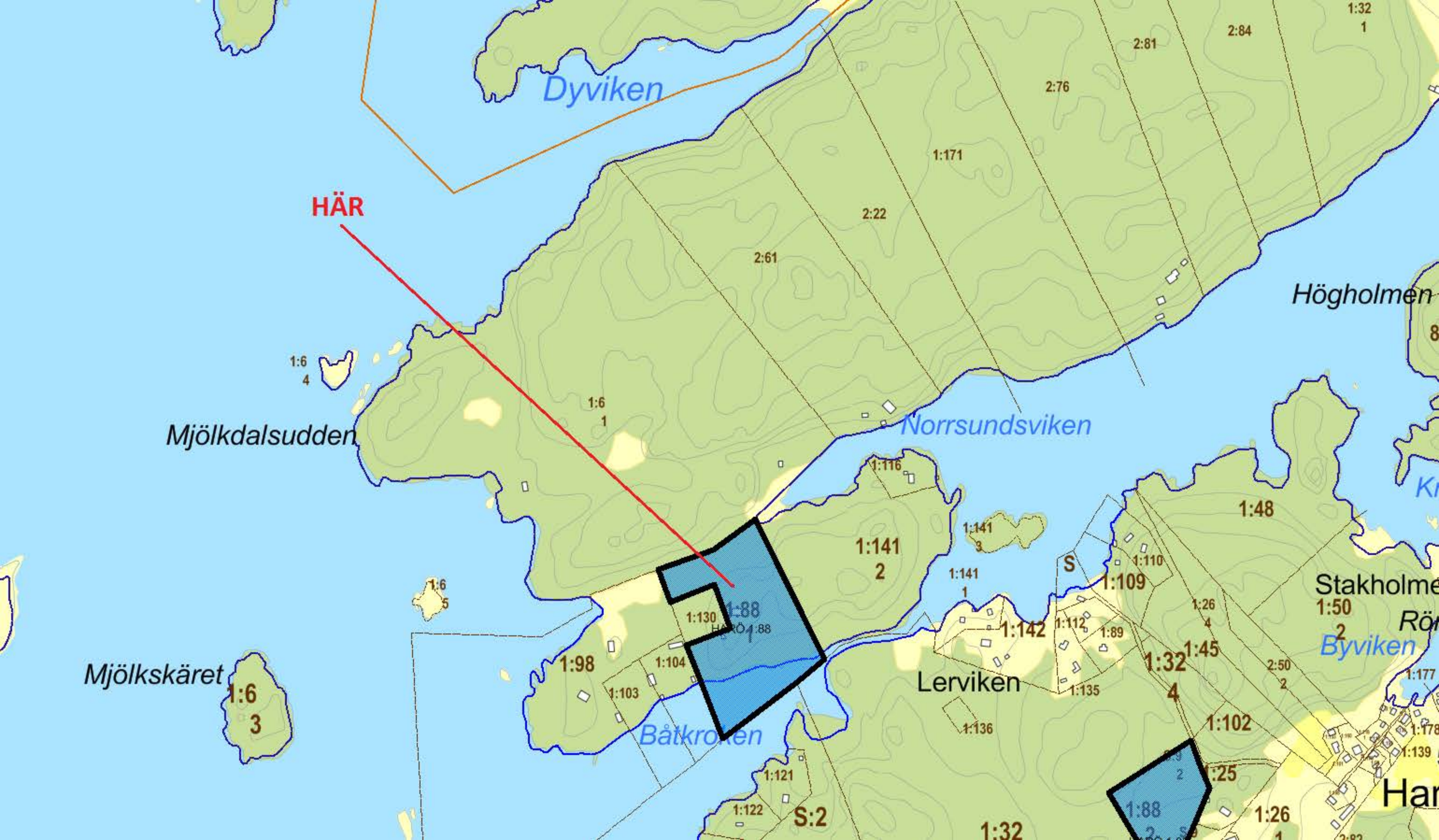
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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





HÄR

Dyviken

Mjölkdalsudden

Norrsundsviken

Högholmen

Mjölkskäret

Lerviken

Stakholme

Båtkroken

Rön

Byviken

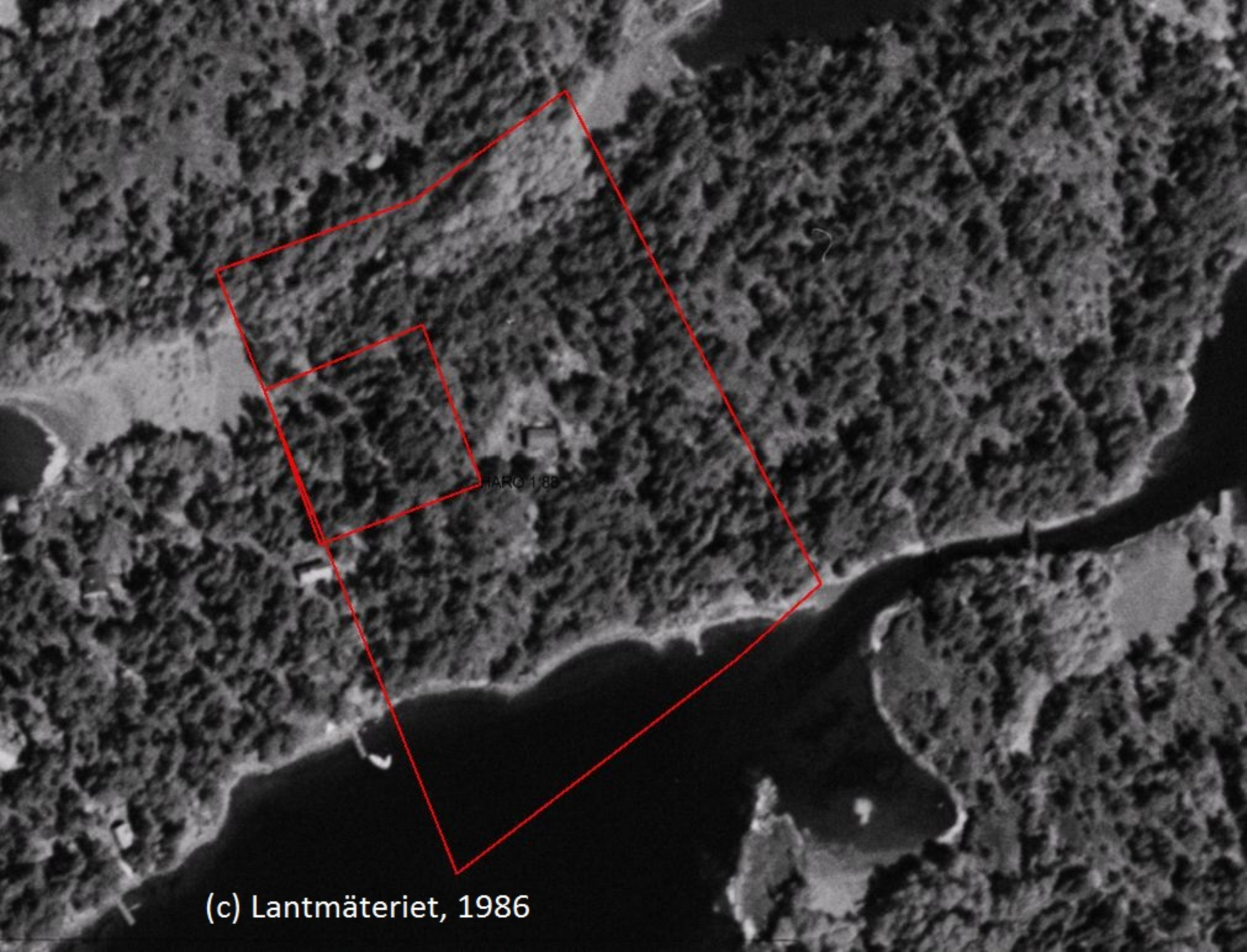
Har

(c) Lantmäteriet, 1976

Visar kartans bredd

HARÖ 1:88





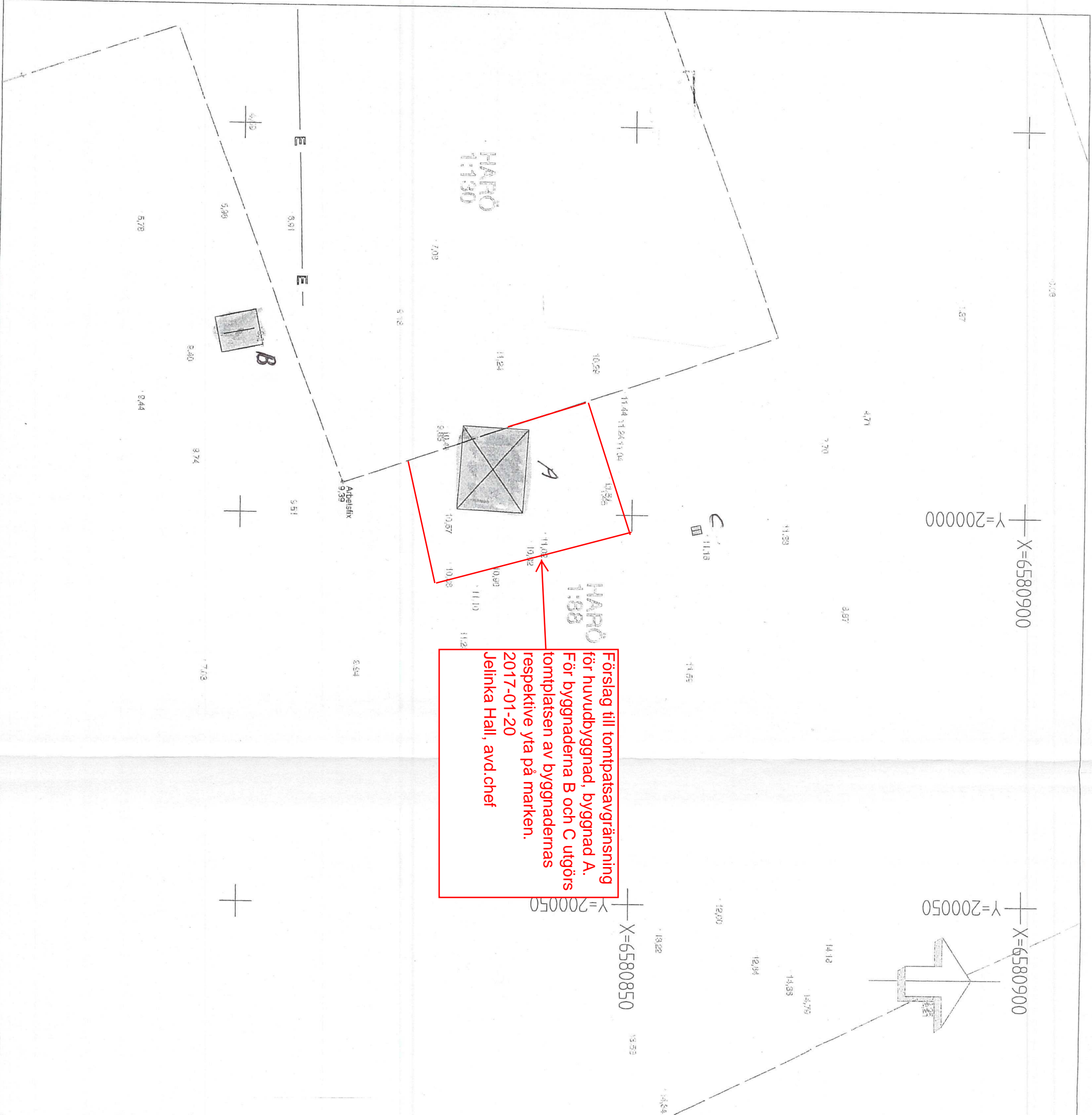
(c) Lantmäteriet, 1986



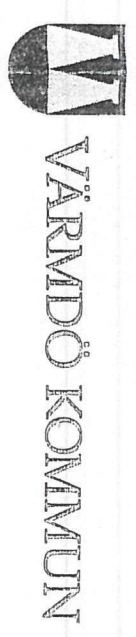
Information

HARO 1:130

(c) Lantmäteriet, 2005



**Förslag till tomtavgränsning för huvudbyggnad, byggnad A. För byggnaderna B och C utgörs tomplatsen av byggnadernas respektive yta på marken. 2017-01-20
Jelinka Hall, avd.chef**



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över del av Harö 1:88

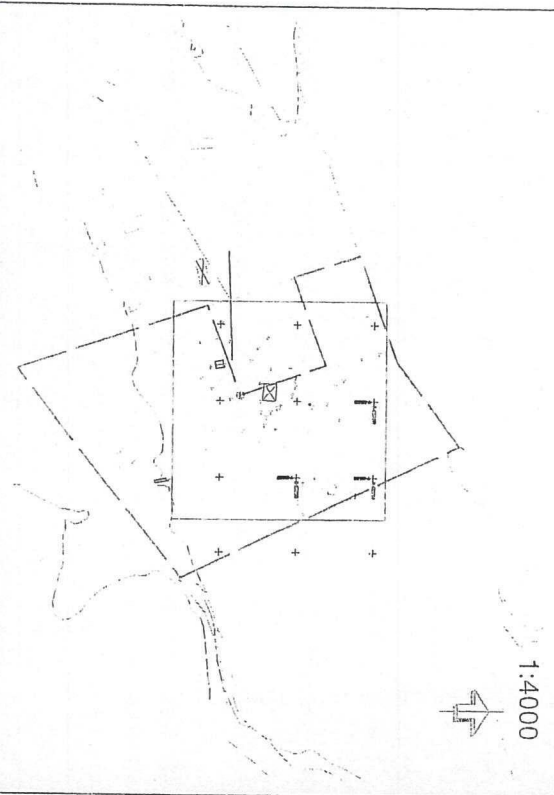
Dnr. 10sth/0096 Koordinatsystem
Skala 1:500 Plan: Sweref 99 18 00
Planer - Höjd: RH00
Fastighetens areal: 42 447m² Landareal: 33 037m²
Vattenareal: 9 410m²
Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda
0,6493 Harö S:12

Last Ledningsrätt 0120-08/28
Last Ledningsrätt 0120-08/76
Last Båtplats 01-DJÖ-2569
Last Väg 01-DJÖ-2569
Arbetsfix:+9,39m gränsrör kant

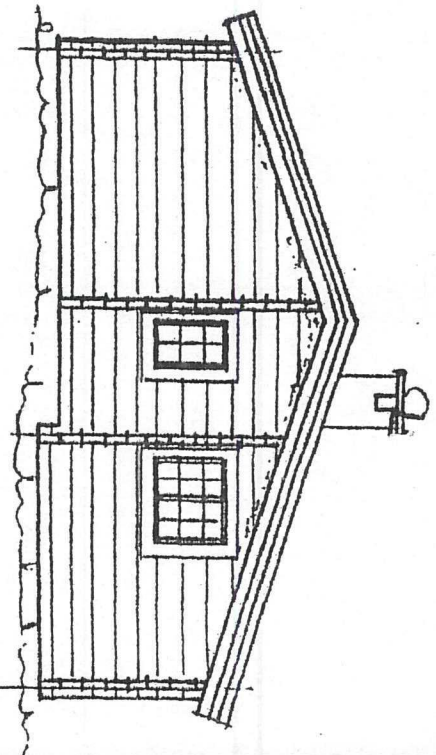
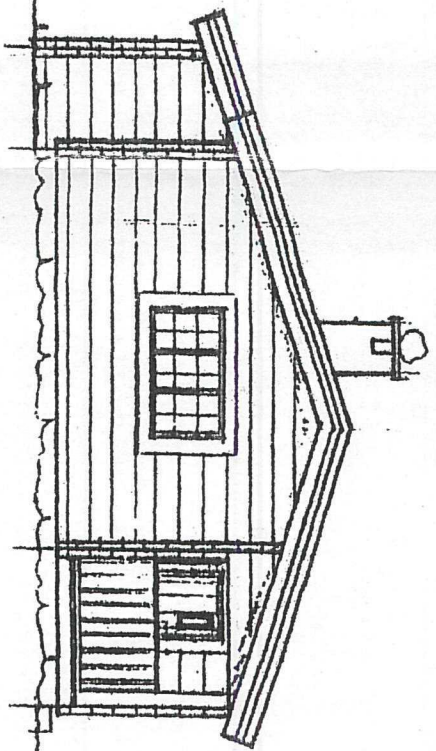
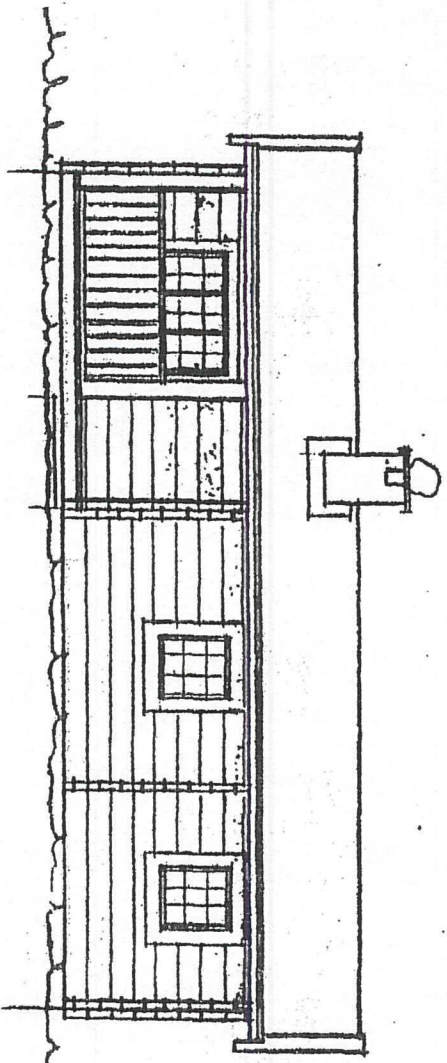
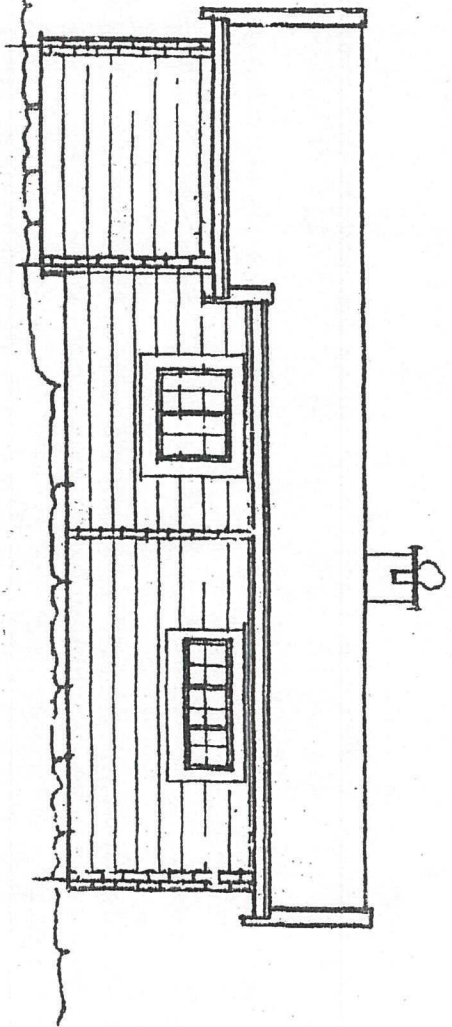
Upprättad 2010-07-19
Michael Svermby

VA-AVDELNINGENS UPPGIFTER

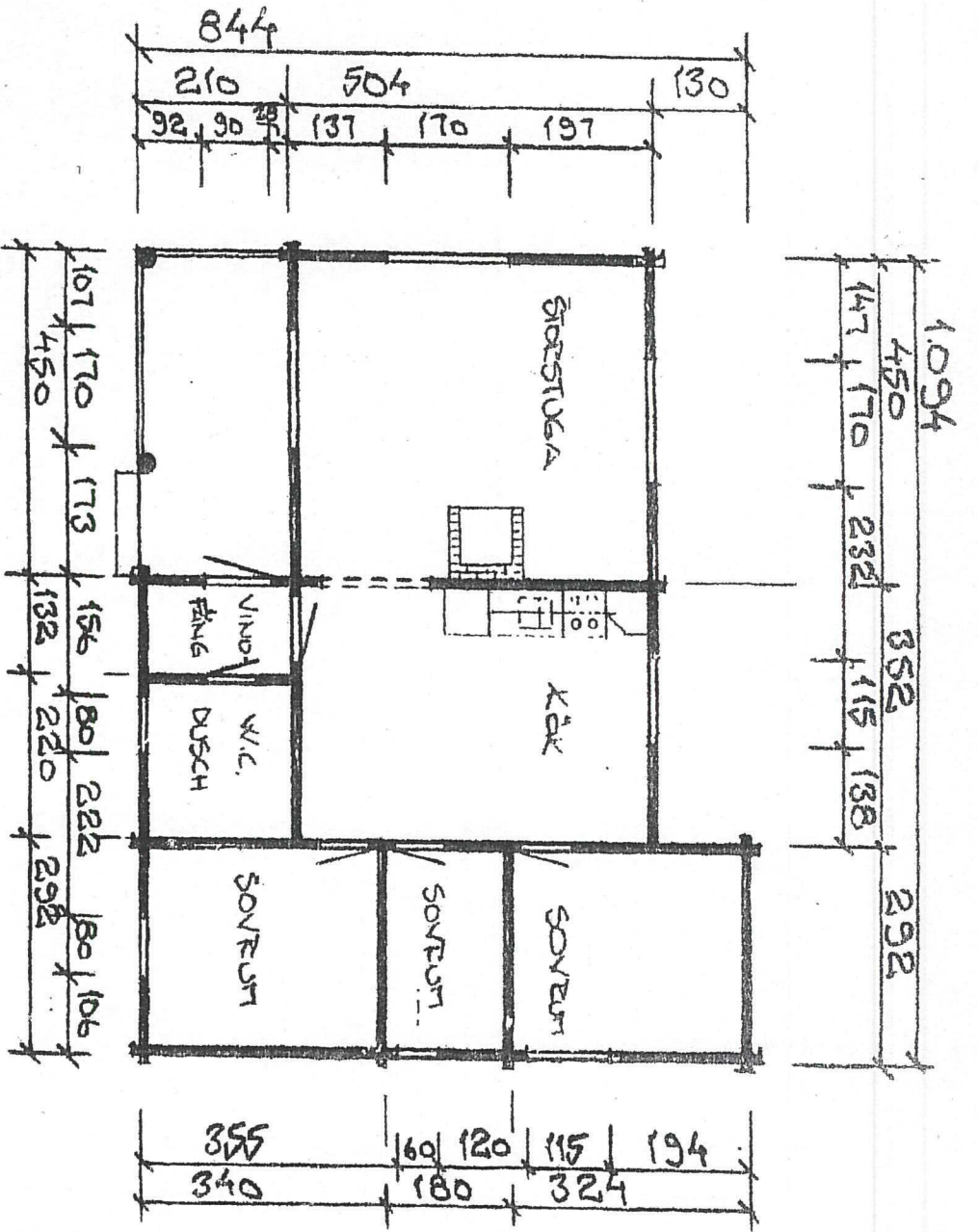
Madeleine Parkeborn
Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns Verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.



FAÇADER

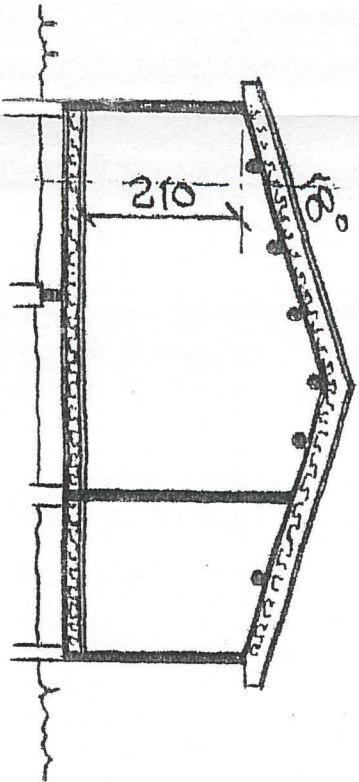


PLAN



1. RÄKROD
BFRÖN SPIS
2. RESERV

SKÖRSTENSSEKTION
1:20



SEKTION

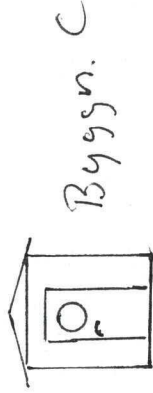
Byggnad A

100615 SAB

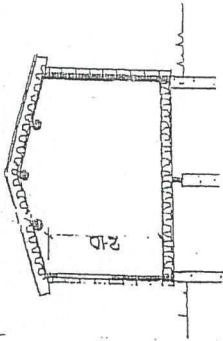
HARÖ 1:88

Planer Fasad Sektion

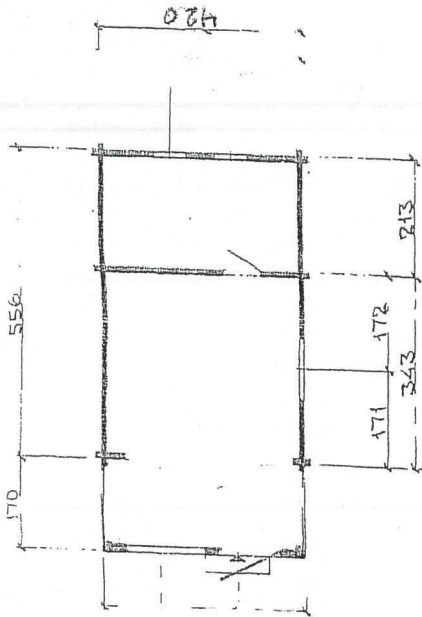
SKALA 1:100



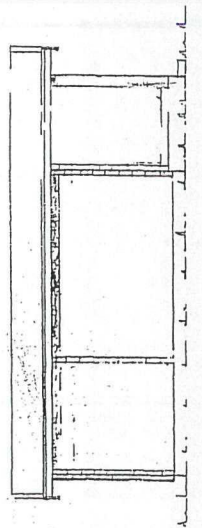
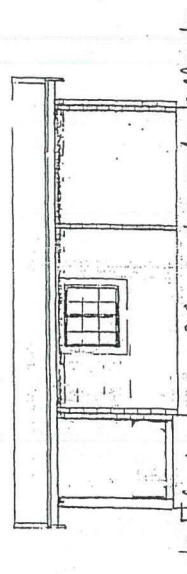
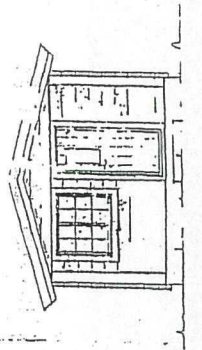
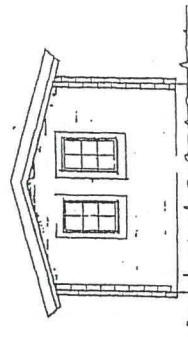
Byggn. C



SEKTION



PLAN



Byggnad B+C

RÖROSSTUGAN

Rörosstuger
 stig Bäckström
 Stockholm 20100701
 Tillverkare: Röros
 krossförvaltn. Norge

Bilaga 3
4A

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelningen

Handläggare

Arkitekt

Lena Leander

ankn 2166

Kopia
BESLUT

Datum

1976-11-11

Ert datum

Beteckning

11.124-1320-76

Er beteckning

rek + mb

Inger Stenquist

Rävnäsvägen 26

125 42 ÄLVSJÖ

VÄRMÖ BYGGNADSNÄMND	
18 NOV 1976	
Dr. 465	Lit

Ansökan om tillstånd till byggnadsföretag på Harö 1:130 i
Djurö socken, Värmdö kommun (ek.karta 109 64:79)

Vi har ansökt om tillstånd att uppföra ett fritidshus och ett uthus (gäststuga) på Harö 1:130.

Byggnadsnämnden har tillstyrkt framställningen med motiveringen att angränsande fastigheter är bebyggda och att nybyggnaderna ej skulle ianspråkta stranden.

För bebyggande av fastigheten gäller utomplansbestämmelser. Enligt 56 § 1 mom fjärde stycket byggnadsstadgan råder förbud mot tätbebyggelse i byggnadslagens mening. De avsedda byggnaderna skulle komma att innefatta tätbebyggelse med hänsyn till rådande bebyggelsesituation.

För fastigheten gäller vidare strandskydd intill 100 meter från strand varför förbud mot uppförande av ny byggnad råder även enligt 16 § naturvårdslagen.

Fastigheten har bildats 1974 för fritidsbostadsändamål. Den är belägen i anslutning till befintlig bebyggelse och dess strandområde har i länsstyrelsens strandinventering 1970 bedömts vara av mindre intresse för allmänhetens bad- och friluftsliv. Länsstyrelsen finner därför särskilda skäl föreligga att medge undantag från tätbebyggelseförbudet och byggnadsförbudet i naturvårdslagen.

Länsstyrelsen bifaller Er ansökan och medger undantag från tätbebyggelseförbudet och byggnadsförbudet i naturvårdslagen för nybyggnad av ett fritidshus och ett uthus (gäststuga) på Harö 1:130 i enlighet med den situationsplan och i huvudsaklig överensstämmelse med de ritningar som bifogats ansökan. Enligt 16 § tredje stycket naturvårdslagen föreskriver länsstyrelsen att hela fastighetens strandskyddsområde får tas i anspråk som tomt.

Exp.avgift 60 kr

Bervär till bostadsdepartementet enligt bilaga (Formulär T).

Kopier till:
bynd + sit. plan + ritn
planenh 2 ex + kop av
sit. plan
jur enh
lantm enh + kop av sit.
plan
naturv enh + kop av sit.
plan + utdrag ur ek.karta
SNV + kop av sit. plan + utdrag
akten

Erik Wretling

MJ/

Lena Leander

Bestyrkes:

Siv Nilsson

Besöksadress

Telefon

Postadress

104 22 STOCKHOLM

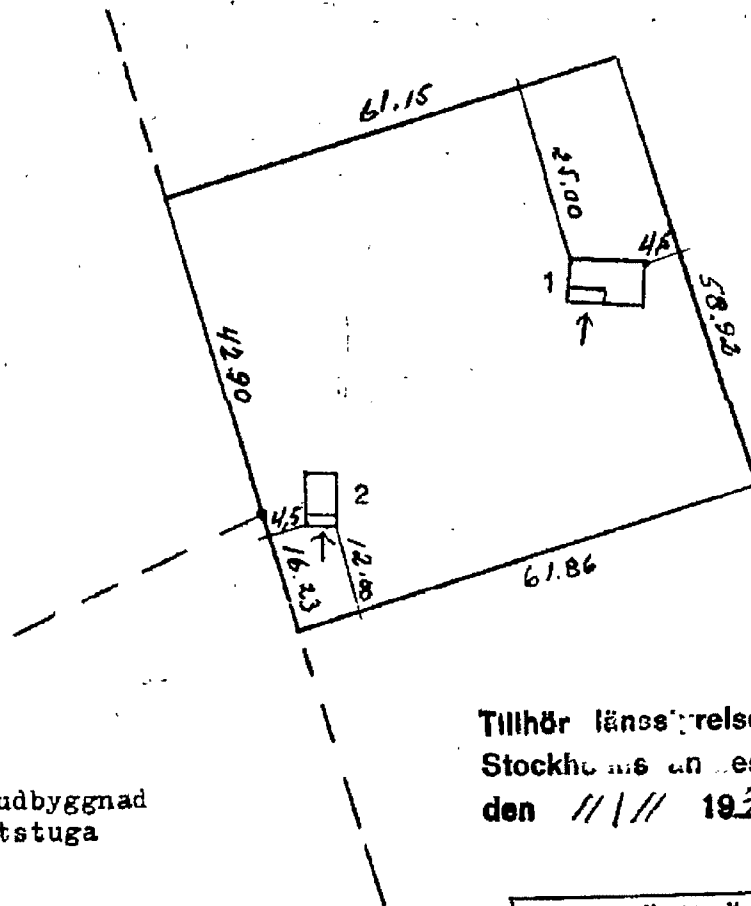
08 - 24 55 00

S 51 72 - 6

2014-01-20

Situationsplan över fastigheten Harö 1:130
inom Värmdö kommun, Stockholms län.

LÄNSSTYRELSEN Stockholms län
10 AUG 1976
085/158/76
11.124-1320-76



- 1 = Huvudbyggnad
- 2 = Gäststuga

Tillhör länsstyrelsens
Stockholms anslut
den 11/11 1976

VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND	
11 MAJ 1976	
Dnr. 465	Litt

318 077

RÖROSSTUGOR - BO FRANSSON AB
Box 16, 190 60 Bålsta
Tel. 0171 - 505 43
Stuga Inger Stenquist
Rit. av Erik Holmberg
Bålsta den 22 mars 1976
Skala 1:1000

Värmdö, Kommun

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
1976-06-03Blad
66Länsstyrelsen i Stockholms län.
Box 22067Inger Stenqvist
Rävnäsvägen 26

104 22 Stockholm 22

125 42 Älvsjö

§ 1008 Dnr 465/76
Harö 1:130, nybyggnad av fritidshus och uthus (gäststuga).

Fastigheten Harö 1:130 omfattas av utomplansbestämmelser och tätbebyggelseförbud.

Inom området har uppkommit en omfattande, såväl samlad som spridd bebyggelse, varför varje tillkommande byggnad för bostadsändamål innefattar tätbebyggelse, dvs sådan samladbebyggelse som nödvändig eller kan väntas nödvändiggöra särskilda anordningar för att tillgodose gemensamma behov.

För att mark skall få användas till tätbebyggelse förutsättes, enligt 5 § byggnadslagen, att den vid planläggning, enligt samma lag, prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet. Sådan planläggning har inte skett.

Om särskilda skäl föreligger kan länsstyrelsen enligt § 67 1 mom byggnadsstadgan lämna tillstånd till nybyggnad som skulle innefatta tätbebyggelse inom område som inte detaljplanlagts.

För området finns ej någon av fullmäktige antagen kommunöversikt. En sådan kan i vissa fall anvisa riktlinjer inom vilka ramar tillbyggnad av befintlig bebyggelse får ske och kan formellt betraktas som särskilt skäl för dispens.

Gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp saknas.

Enligt byggnadsnämndens uppfattning kan i detta fall som särskilt skäl att medge dispens anföras att angränsande fastigheter är bebyggda. Byggnationen ianspråktager ej stranden (ej sjötomt).

Byggnadsnämnden beslutar därför tillstyrka ansökan.

Ärendet överlämnas till länsstyrelsen för beslut.

ANSÖKAN

Bilaga 2

VÄRMDÖ KOMMUN
Byggnadsnämnden

VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMNDEN
nr. 1615/77
Dnr .. 465/76

Till
Byggnadsnämnden
Värmdö kommun
134 00 Gustavsberg

Angående ansökan om dispens å fastigheten Harö 1:130

Värmdö kommun, dnr 465/76

Anledning till dispens: Den är få flytta huset några meter på grund av bätte och betydligt bättre grundförhållanden. Mycket sjömark med stora stenar där huset nu är inriktat

Undertecknad, ägare till fastigheten Harö 1:130
har intet att erinra mot föreslagen byggnation enligt bifogad ritning.

Stockholm dat 11/5 19 77

Ört Jongu Stenquist

Underskrift Postiljonen v. 24

Adress 12247 Euskede

Postadress
arb 590080/122 bost 391232
Telefon

Blanketten skall insändas till byggnadsnämnden inom 1 månad

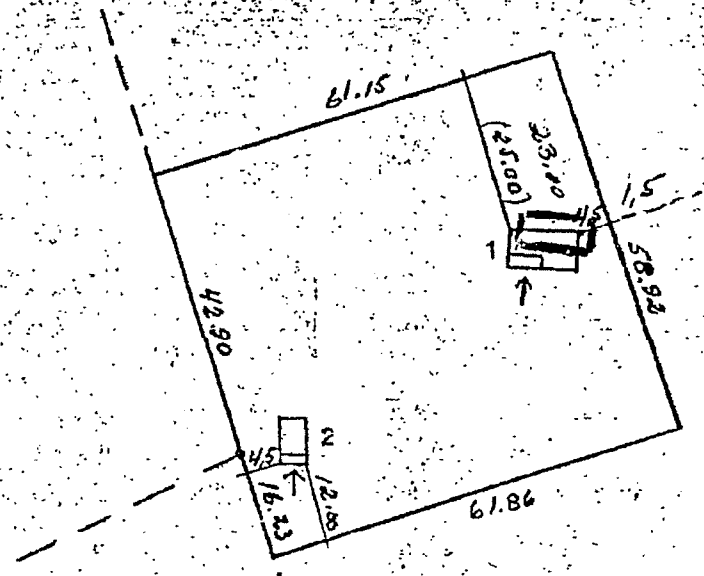
Eventuella erinringar:

~~OK~~ / NY SIT PLAN SKALL INSÄNDAS
Kontakt. A inf: 77-8-2

Situationsplan över fastigheten Hero 1:130
inom Värmdö kommun, Stockholms län.

VÄRMDÖ
BYGGNADSNÄMND
31 AUG 1978
Dnr. 465/78

10 AUG 1976
11 095/58/76
11.124-1320-76



- 1 = Huvudbyggnad
- 2 = Gäststuga

Tillhör länssjarelsens
Stockholms anslut
den 11/11 1976

VÄRMDÖ
BYGGNADSNÄMND
11 MAJ 1976
Dnr. 465 Lit

318 078

RÖROSSTUGOR - BO FRANSSON AB
Box 16, 190 60 Bålsta
Tel. 0171 - 505 43
Stuga Inger Stenquist
Rit. av Erik Holmberg
Bålsta den 22 mars 1976
Skala 1:1000

ÄRENDE OM BYGGLOV

Sökandens namn och adress:

Inger Stenquist
Postiljonsväg 24
122 47 ENSKEDE

Byggnadsnämnden nr 593

Harö 1:130
Nybyggnad av fritidshus

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus 82 kvm BYA (byggnadsarea) varav 10 kvm utgör OPA (öppenarea) att ersätta på samma plats byggnad som totalförstördes av brand 1987-12-19.

Fastigheten är belägen utom detaljplan, och utanför samlad bebyggelse.

För fastigheten gäller strandskydd intill 300 meter från strand, varför förbud mot uppförande av ny byggnad m m, råder enligt 16 § naturvårdslagen.

Ekonomisk karta nr 109 64.

Byggnadsnämnden beslutar

att medge dispens enligt 16 § naturvårdslagen och bevilja bygglov med följande föreskrifter och besiktningar.

Tomtplats: byggnadens yta på marken.

Statens Naturvårdsverk har besvärsmätt och besvärstiden löper under tre veckor från det att verket har erhållit protokollsutdrag från byggnadsnämnden.

forts.

Utdragsmyndighet

ERP. 87 08 07

Dnr 645/88

Byggnadsnämnden nr 593 forts.

Dispensen upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte slutförts inom fem år från ovan angivet beslutsdatum.

Besvärshänvisning enligt bilaga till detta beslut.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER

- 1 Innan arbetet får påbörjas skall enligt 9 kap 3 § plan- och bygglagen ansvarig arbetsledare vara godkänd av byggnadsnämnden.

ANMÄLAN OM BESIKTNING SKALL INLÄMNAS

- 1 Då byggnadsföretaget påbörjats.
- 2 Innan slutbesiktning kan företagas skall skorstensfejarmästaren besiktiga rensningspliktiga kanaler (imkanal från köksfläkt, skorstenar m m), eldstäder och vedeldade bastuaggregat samt därefter ha insänt godkänt besiktningsbevis till stadsarkitektkontoret.
- 3 Då byggnadsföretaget slutförts.

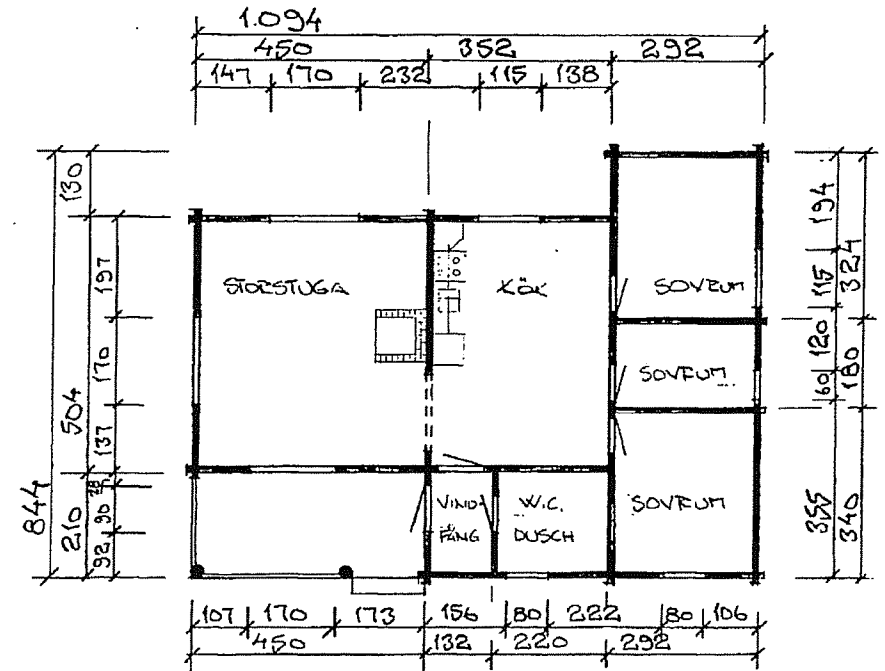
BYGGLOVETS GILTIGHET

Enligt 8 kap 33 § plan- och bygglagen upphör bygglovets att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov.

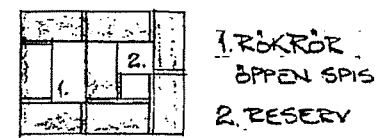
Avgift enligt gällande bygglovstaxa 5 415 kronor.

Granskningsingenjör
Bengt Svensson

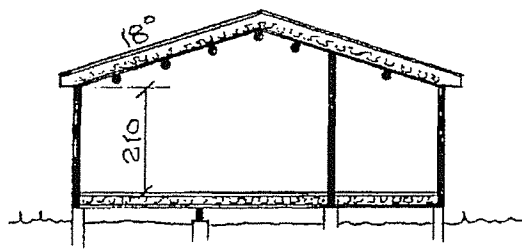
518554



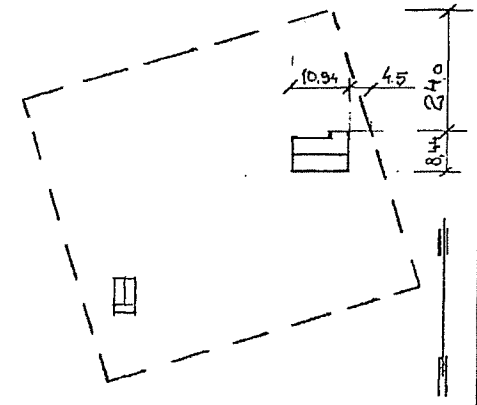
PLAN



SKORSTENSSEKTION 1:20

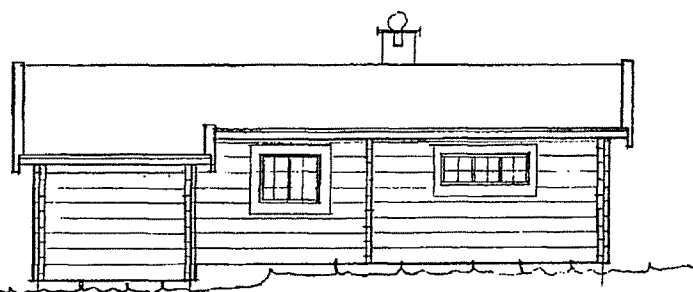
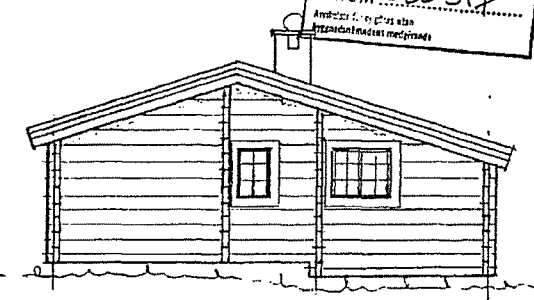
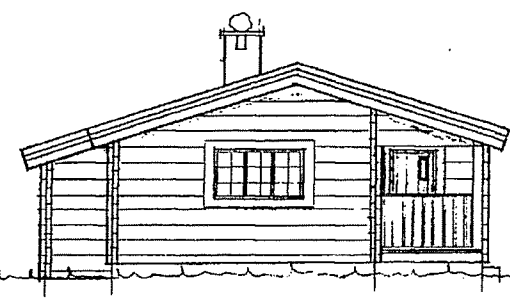
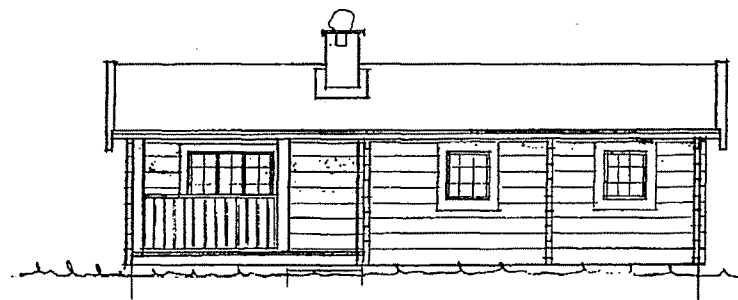


SEKTION



SITUATIONSPLAN 1:1000

VÄRMÖ KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN
BYGGNADSLÖY BEVILJAT
ENLIGT DENNA RITNING
OCH BESLUT
BN nr. 573
DATUM 880517
Anteckning: 1988-05-16
Ingen övertäckning med gräsmatta



FASADER

VÄRMÖ BYGGNADSNÄMND
88-05-16
645/88
38 63 69

UPPRETTAD FÖR: AB TITTELBYGGGÅRNA

**MATS JÖNSSON
KONSULT AB**
ENEBYBORG · 198 00 BÅLSTA
TEL. 0171-583 60

DATUM 880509

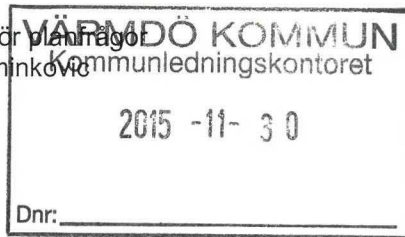
RITAD/GRANSKAD *MJS*

NYBYGGNAD AV FEITIOSHUS
HARÖ 1:130, VÄRTDÖ Km
PLANER, FASADER, SEKTION
SKALA 1:100



Länsstyrelsen
Stockholm

Enheten för planering
Anna Dominkov



BESLUT

1 (4)

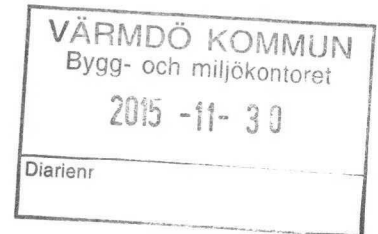
Datum
2015-11-26

Vår beteckning
526-9860-2014
Nämndens beteckning
MIL.2012.1945

Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 Gustavsberg

Delgivningskvitto

Stig Bäckström
Ridvägen 33
182 39 Danderyd



Prövning av Värmdö kommuns beslut att medge strandskyddsdispens för fritidshus och komplementbyggnader på fastigheten Harö 1:88, skifte 1, i Värmdö kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att avskryva ärendet från vidare handläggning.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, se bilaga.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun medgav den 11 februari 2014 strandskyddsdispens i efterhand för fritidshus och två komplementbyggnader på fastigheten Harö 1:88 skifte 1 i Värmdö kommun, se bilaga. Strandskyddsdispensen förenades med följande villkor. Dispens beviljas under förutsättning att fastighetsägaren Stig Bäckström reglerar fastighetsgränsen på Harö 1:88, som skär genom huvudbyggnadens sydvästra hörn, 25 meter västerut in på fastigheten Harö 1:130. Byggnaden ska ha en tomtplatsavgränsning 25 meter runt fritidshuset. Fastighetsregleringen ska vara utförd och klar senast 9 månader från delfäendet av nämndens beslut.

Nämndens bedömning är att strandskyddsdispens för de tre byggnaderna kan beviljas i efterhand då de stått på platsen sedan 1978 enligt historieber beskrivningen. Påverkan på växt- och djurlivet samt det rörliga friluftslivet är mycket begränsat då platsen sedan lång tid tillbaka varit ianspråktagen. Särskilt skäl till strandskyddsdispens bedöms föreligga enligt 7 kap. 18 c § p1 miljöbalken (MB). Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset, bedöms de tre byggnaderna vara ett större enskilt intresse än det allmänna intresset av att bevara området obebyggt.

Länsstyrelsen medgav undantag från tätbebyggelseförbudet och byggnadsförbudet i naturvårdslagen för nybyggnad av fritidshus och uthus (gäststuga) den 11 november 1976 på den intilliggande fastigheten Harö 1:130. Byggnaderna är dock

Datum
2015-11-26

Beteckning
526-9860-2014

nu istället placerade på Harö 1:88 skifte 1, vilket inte upptäckts av kommunen förrän vid en inspektion år 2011. Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand har därefter inkommit till kommunen.

Strandskydd råder på berörda fastigheter. De omfattas även av ett område av riksintresse enligt 4 kap. 1-2 och 4 §§ MB för sina samlade natur- och kulturvärden, samt av områden av riksintresse för kulturmiljövård, friluftsliv respektive naturvård enligt 3 kap. 6 § MB.

Länsstyrelsen har med stöd av 19 kap. 3 b § punkt 1 MB den 18 mars 2014 (samma diarienummer som ovan) beslutat att pröva Värmdö kommuns beslut, då Länsstyrelsen bedömde att det fanns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 7 kap. 13 § MB gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar enligt samma paragraf till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom strandskyddat område är det förbjudet att uppföra ny byggnad m m, enligt 7 kap. 15 § MB. Den sökta åtgärden fordrar strandskyddsdispens.

För att strandskyddsdispens ska kunna medges krävs att särskilda skäl föreligger, samt att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. De sex olika särskilda skäl som kan komma ifråga anges i 7 kap. 18 c § MB, och dispens får endast medges om området som avses:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Uppräkningen av de omständigheter i form av särskilda skäl som man får beakta vid dispensprövningen är uttömmande, i enlighet med 7 kap. 18 c § MB.

Åtgärden får alltså inte heller strida mot strandskyddets syften, vilket framgår av 7 kap. 26 § MB.

I enlighet med 7 kap. 25 § MB ska vid prövningen hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på en skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

Datum
2015-11-26

Beteckning
526-9860-2014

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 sid. 53). Av förarbetena till miljöbalken framgår att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 sid. 89).

Skäl för Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att förutsättning för att medge strandskyddsdispens i efterhand föreligger för fritidshuset och de två komplementbyggnaderna och att 7 kap. 18 c § punkt 1 MB är tillämplig. I den avvägning som ska göras enligt 7 kap. 25 § MB mellan den enskildes intresse av att få strandskyddsdispens för byggnader som tidigare tillåtits, och funnits på platsen i åtskilliga år, och det allmänna intresset av att förbjuda bebyggelsen anser Länsstyrelsen att det enskilda intresset väger tyngst i detta fall. Länsstyrelsen instämmer således i nämndens bedömning i denna del.

Sökanden har även invänt att byggnaderna tillåtits redan 1976 innan de uppfördes, i enlighet med vad som angivits ovan, och att det därför är tveksamt om dispens behöver meddelas igen. Länsstyrelsen konstaterar dock att tidigare meddelad dispens avsåg en annan placering, varför strandskyddsdispens avseende nuvarande placering behövs.

Länsstyrelsen anser att det vore fördelaktigt ur fastighetsrättslig synpunkt om fritidshuset och dess privata hemfridszon samt komplementbyggnaderna i sin helhet ligger på samma fastighet. Länsstyrelsen anser dock inte att det funnits lagstöd för nämnden att utfärda ett villkor om en fastighetsreglering. Villkor för en strandskyddsdispens får inte gå längre än vad som krävs för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Det har för bedömningen av om strandskyddsdispens kan medges i detta fall ingen betydelse att fastighetsgränsen går igenom hemfridszonen/huset. Jämför även Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 juni 2012 (mål nr M 1260-12) om att det från prövningsmyndighetens sida inom ramen för intresseavvägningen enligt 7 kap. 25 § MB närmare måste övervägas om det överhuvudtaget finns utrymme för att meddela sådana villkor i dispensen som måste betraktas som betungande för fastighetsägaren. Domen gällde en tomtplatsavgränsning för befintlig bebyggelse. Se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 september 2012 (mål nr M 6657-11) i vilken det framgår att prövningen av en ansökan om strandskyddsdispens ska ske utifrån de allmänna intressen som strandskyddsbestämmelserna är avsedda att skydda. En fastighetreglering utgör i detta fall inget sådant allmänt intresse.

Länsstyrelsen kan konstatera att nämnda villkor är utformat på ett sådant sätt att strandskyddsdispensen inte längre är giltig. Detta eftersom tiden för när villkoret ska uppfyllas utgår ifrån tidpunkten då sökanden blivit delgiven nämndens beslut, istället för ifrån det datum då beslutet vinner laga kraft. I kombination med att

Datum
2015-11-26

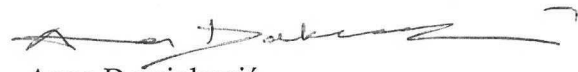
Beteckning
526-9860-2014

Länsstyrelsen beslutat att pröva ärendet och Länsstyrelsens långa handläggningstider för denna ärendegrupp, har sökanden inte kunnat uppfylla villkoret. Då nämndens medgivna strandskyddsdispens inte längre gäller kan Länsstyrelsen inte annat än avskriva ärendet. Länsstyrelsen förutsätter dock att nämnden meddelar en ny strandskyddsdispens för byggnaderna.

Upplysningsvis vill Länsstyrelsen tillägga att en tomtplatsavgränsning inte ska göras på annan fastighet än den där strandskyddsdispens medges. Sker ingen fastighetreglering får tomtplatsavgränsningen således ske utifrån befintliga fastighetsgränser. Om befintliga komplementbyggnader inte ligger inom fritidshusets hemfridszon bör tomtplats för dessa avgränsas som byggnadernas yta på marken.

I handläggningen av detta ärende har deltagit planchef Tatjana Joksimović, beslutande, länsassessor Jenny Sundberg och miljöutredare Anna Dominković, föredragande.

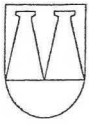

Tatjana Joksimović


Anna Dominković

Bilagor

Hur man överklagar

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommuns beslut den 11 februari 2014



INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2014 -02- 26

DNR: 526-9860-2014

STIG ALFONS BÄCKSTRÖM
VÅRLÖV KB
RIDVÄGEN 33
182 39 DANDERYD

HARÖ 1:88: Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för fritidshus och komplementbyggnad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar att:

1. Bevilja dispens i efterhand, under förutsättning att villkor A efterlevs, för fritidshus och två komplementbyggnader på fastighet Harö 1:88.
2. Ta ut en avgift om 7 920 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (Kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.
3. Ta ut avgift 4 400 kr för handläggning av åtalsanmälan enligt gällande taxa (Kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.
4. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Villkor för beslut

A) Dispens enligt punkt 1 beviljas under förutsättning att fastighetsägaren Stig Bäckström reglerar fastighetsgränsen på Harö 1:88, som skär genom huvudbyggnadens sydvästra hörn, 25 meter västerut in på fastighet Harö 1:130. Byggnaden ska ha en tomtplatsavgränsning 25 meter runt fritidshuset.

Fastighetsregleringen ska vara utförd och klar senast 9 månader från delfäendet av nämndens beslut.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 14, 15 och 17 §§ samt 2 kap. 2 och 3 § miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning

Justerare

(1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 18b,c §§ miljöbalken.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för huvudbyggnad (nr. 1) med byggnadsarea (BYA) om ca 82 kvm och komplementbyggnad (gäststuga) med BYA om ca 25 kvm (nr. 2) samt komplementbyggnad (utedass) med BYA om ca 1 kvm (nr. 3), enligt bilaga 1 och 2.

Historik

Fastigheten Harö 1:130 bildades år 1974 för fritidsbostadsändamål. Länsstyrelsen biföll 1976-11-11 ansökan och medgav undantag från tätbebyggelseförbudet och byggnadsförbudet i naturvårdslagen för nybyggnad av ett fritidshus och ett uthus (gäststuga) på Harö 1:130, i enlighet med den situationsplan och i huvudsaklig överensstämmelse med de ritningar som bifogats ansökan, se bilaga 3. 1976-12-09 beviljade byggnadsnämnden bygglov för att uppföra ett fritidshus och gäststuga på fastigheten Harö 1:130.

1977-05-16 inkom en ansökan om att få flytta huvudbyggnaden några meter inom fastigheten Harö 1:130, på grund av att marken där huset varit inritat var mycket ojämn, se bilaga 4. Enligt anteckning var den nya placeringen OK, en ny situationsplan skulle sändas in. Ny reviderad situationsplan inkom 1978-08-31, se bilaga 5.

1988-05-17 beslöt byggnadsnämnden (se bilaga 6) att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus med BYA 82 kvm att ersätta på samma plats (Harö 1:130) byggnad som 1987-12-19 totalförstördes i en brand.

2010-03-11, dnr. BYGG.2010.297, inkom en ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av fritidshus på fastigheten Harö 1:88. 2010-08-18 återkallade sökande sin ansökan och ärendet avskrevs 2010-08-19.

2010-07-21, dnr. BYGG.2010.919, inkom en ansökan om bygglov för ändring av befintlig byggnad och 2011-11-14 inkom en ansökan om strandskyddsdispens i samma ärende. 2012-01-23 återkallade sökande ärendet som därmed avskrevs 2012-01-24.

I samband med inspektion 2011-12-07 på fastigheten i ovanstående ärende upptäcktes att byggnaderna troligen byggts på Harö 1:88, samt att en byggbod och brygga uppförts på Harö 1:88. Fram tills inspektionstillfället hade bygg- och miljökontoret inte haft kännedom om att byggnaderna på Harö 1:130 hade byggts på Harö 1:88, som enligt kommunen var en obebyggd fastighet. I ett telefonsamtal med fastighetsägaren 2011-12-30 upplyste kontoret fastighetsägaren att vända sig till Lantmäteriet för en eventuell fastighetsreglering. Då någon fastighetsreglering inte gjorts och någon strandskyddsdispens varken söktes eller beviljats på Harö 1:88 fattade bygg- och miljökontoret 2012-03-14 beslut om att förelägga fastighetsägarna Stig Bäckström och Värlov KB att ta bort de olovligt uppförda byggnaderna på Harö 1:88. Beslutet överklagades av fastighetsägarna 2012-04-03.

2012-06-04 inkom en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för de

2012-06-04 inkom en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för de byggnader som uppförts på Harö 1:88. 2013-08-29 beslutade bygg- och miljökontoret att ge fastighetsägarna möjlighet att reglera in byggnaderna på Harö 1:88 på Harö 1:130 och kvitta mark mellan de båda fastigheterna, för att Harö 1:88 skulle förbli obebyggd. Bygg- och miljökontoret meddelade fastighetsägaren att strandskyddsdispens inte kunde beviljas och uppmanade återigen till en fastighetsreglering, varför kontoret gav tid åt sökande att vända sig till Lantmäteriet innan bygg- och miljökontoret skulle fatta beslut i ärendet.

Efter inrådan av Länsstyrelsen återkallade kontoret 2013-09-09 föreläggande BMH 604 då kontoret bedömt att strandskyddsdispens skulle kunna beviljas i efterhand för byggnaderna på Harö 1:88 om fastighetsgränsen ritades om så att byggnaderna hamnade på Harö 1:130 och Harö 1:88 förblev obebyggd. Bygg- och miljökontoret informerade även fastighetsägaren Stig Bäckström om ovanstående återkallande och bedömning samt uppmanade Stig Bäckström att på nytt vända sig till Lantmäteriet.

2013-11-21 informerade Stig Bäckström att han i samråd med Lantmäteriet bedömt att det bästa vore att slå ihop de båda fastigheterna. Bygg- och miljökontoret informerade Stig över telefon 2013-11-21 om att en sammanslagning av de båda fastigheterna inte skulle kunna beviljas av kontoret och uppmanade återigen Stig att få till en fastighetsreglering så att Harö 1:88 skulle förbli obebyggd.

Stig Bäckström informerade 2013-11-22 i ett e-postmeddelande att han ville få ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för byggnaderna uppförda på Harö 1:88 prövad i ärendets befintliga skick.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

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

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.

Fastigheten Harö 1:88 är belägen inom område klassat som riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken samt riksintresse enligt 4 kap. i samma balk. Enligt regeringens proposition 2008/09:119 om strandskyddet och utvecklingen av landsbygden, är strandskyddet 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. Vidare bör enligt förarbetena till miljöbalken dispens från strandskydd i normalfallet aldrig medges om ett område är av särskild betydelse för naturvården. Inom områden som är särskilt skyddsvärda, så som riksintresse för naturvård och friluftsliv, ska man vara ännu mer återhållsam.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att den huvudbyggnad och gäststuga som beviljades 1976 på fastigheten Harö 1:130 mellan 1978 och 1986 har flyttats till alternativt uppförts på Harö 1:88. Det finns ingen ansökan om strandskyddsdispens eller bygglov registrerad på fastigheten Harö 1:88 och strandskyddsdispens eller bygglov har inte heller beviljats på fastigheten Harö 1:88. Nämnden har således inte haft kännedom om att byggnaderna uppförts på alternativt har flyttats till fastigheten Harö 1:88, utan detta uppmärksammade först efter 2010-03-11 då ansökan om strandskyddsdispens (dnr BYGG.2010.297) inkom.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att strandskyddsdispens för de tre byggnaderna kan beviljas i efterhand då de stått på platsen sedan 1978 enligt historiebeteckningen. Påverkan på växt- och djurliv samt det rörliga friluftslivet är mycket begränsat då platsen sedan lång tid tillbaka varit ianspråktagen. Särskilt skäl till strandskyddsdispens bedöms föreligga enligt 7 kap 18c § p 1.

Vid en avvägning mellan det enskilda och de allmänna intresset, bedöms de tre byggnaderna vara ett större enskilt intresse än allmänt intresse.

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 polisen gjordes 2012-03-06. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap. 8 § miljöbalken 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.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna. Fastighetsägaren Stig Bäckström har inkommit med ett yttrande 2014-01-15. Fastighetsägarna framför bland annat att husen byggdes 1976 och placerades felaktigt på Harö 1:88, istället för Harö 1:130. Enligt bygg- och miljökontorets flygfoton från 1976 syns en byggnad på fastigheten Harö 1:130, varför kontoret inte gör en annan bedömning än att huvudbyggnaden flyttats någon gång mellan 1976 och 1986 då inget annat material framkommit som styrker något annat.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2012-06-04.

Fastighetens tomtareal är 33 037 kvm landareal och 9 410 kvm vattenareal.

Fastighet Harö 1:130 är obebyggd bortsett från en brygga.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför samlad bebyggelse.

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

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde 36. Harö-Hasselö.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2011-12-07.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande skriftliga reservation:

"Vi reserverar oss till förmån för kontorets förslag till beslut att inte medge dispens. Vi anser att kontoret dels har gjort en komplett utredning i ett svårt ärende dels varit mycket behjälplig den sökande med konkreta förslag på lösningar som skulle möjliggöra dispens i efterhand.

Området på Harö är, enligt de underlag som handläggaren har haft tillgång till, orörd mark. Att tillåta dispens för fritidshuset och komplementbyggnaden kommer att påverka både växt- och djurlivet och är allemansrättsligt begränsande. Dessutom är fastigheten så stor att risken överhängande för en utökad bebyggelse i framtiden.

Kontorets förslag till den sökande att genom en fastighetsreglering skapa förutsättningar för att ge dispens har inte accepterats av den sökande av ekonomiska skäl. Detta anser inte socialdemokraterna vara ett skäl enligt MB."

Folkpartiet lämnar följande protokollsanteckning: "FP anser att strandskyddsdispens medges enligt sökandens önskemål, att polisanmälan återtas

och att anteckningen i fastighetsregistret ändras. Anledning: Fastighetsägaren ansökte om och beviljades både bygglov och strandskyddsdispens redan 1976. P.g.a. uppenbart felaktigt kartunderlag uppfördes byggnaderna delvis utanför fastigheten 1:130:s angivna fastighetsgräns. Ett misstag som uppdagats först 2010.

FP anser det inte rimligt att nuvarande fastighetsägare tvingas riva byggnaderna efter 34 år. Vi föreslår istället att den tidigare medgivna strandskyddsdispensen skall gälla och att tomtplats för huvudbyggnaden upprättas samt möjligen att gäststugan flyttas närmre huvudbyggnaden. Det ruckliga utedasset kan tas bort. Förutsättningarna vad gäller flora och fauna samt allmänhetens möjlighet att färdas fritt har inte förändrats. Fastigheten 1:130 kan genom ett enkelt förfarande på Lantmäteriet helt enkelt tas bort. Se kartor."

Övriga upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

Hur man överklagar

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

Information och upplysning

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor

Bilaga 1 - Situationsplan med tomtplatsavgränsning

Bilaga 2 - Ritningar

Hur man överklagar

Sändlista:

Vårlov KB

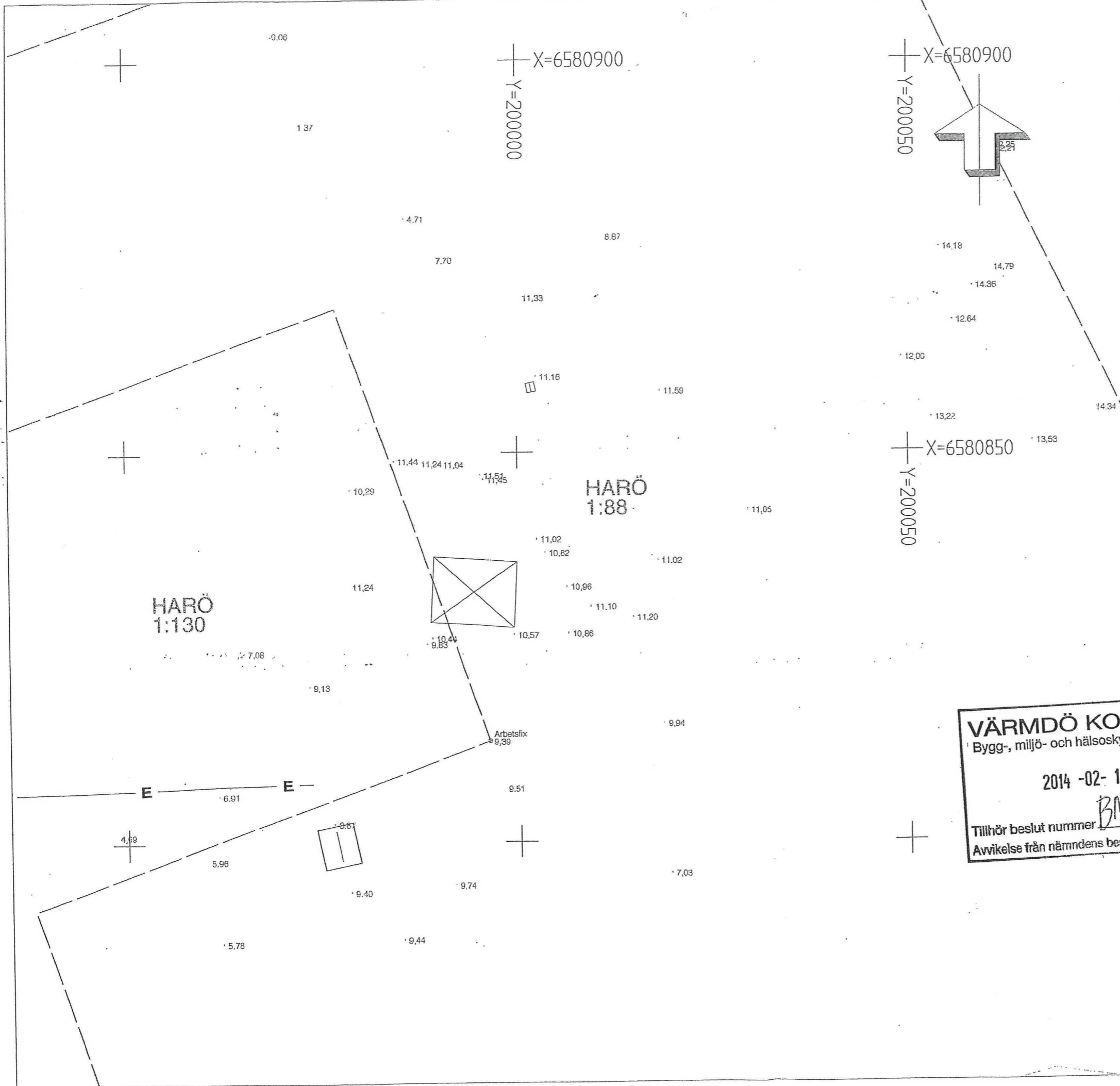
c/o Cyrna

Vårholmsbackarna 105, I

127 44 SKÄRHOLMEN

Länsstyrelsen i Stockholms län

NYM EP.



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över del av

Harö 1:88

Dnr. 10stn/0096

Koordinatsystem

Skala 1:500

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH00

Fastighetens areal: 42 447m²

Landarea: 33 037m²

Vattenarea: 9 410m²

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda
0,6493 Harö S:12

Last Ledningsrätt 0120-08/28

Last Ledningsrätt 0120-08/76

Last Båtplats 01-DJÖ-2569

Last väg 01-DJÖ-2569

Arbetsfix: +9,39m gränsrör kant

Upprättad

2010-07-19

Michael Svernbj

Michael Svernbj

VA-AVDELNINGENS UPPGIFTER

Madeleine Parkeborn

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2014 -02- 11
Tillhör beslut nummer *BMHN 3*
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2012 -06- 04
Diariegnr *2012/1945*
1:4000

