



Sara Forsberg
sara.forsberg@varmdo.se
08-570 47 627
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

MÖJA-LÅNGVIK 1:78, Möja Kålö 112 : Ansökan om strandskyddsdispens för ersättande av befintlig huvudbyggnad.

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för att ersätta befintlig huvudbyggnad om ca 18 kvm Byggnadsarea (BYA) med en ny huvudbyggnad om 48 kvm BYA.
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 f, 25 och 26 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 15 §§ samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, kommunfullmäktige 2016-10-03, § 188 punkt 9 taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, inkom 2017-02-21
Fasadritning, inkom 2017-02-21

Ritning över planlösning, inkom 2017-02-21

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för ersättande av befintlig huvudbyggnad om 18 kvm byggnadsarea (BYA) med en ny huvudbyggnad om 48 kvm BYA..

Bakgrund

2014 ansökte fastighetsägaren om strandskyddsdispens för att få ersätta byggnaden som idag står på den aktuella platsen. 2014-12-16 avslog nämnden den tidigare ansökan i ärende STR.2014.2216, BMHN160. 2014 avsåg sökande riva den befintliga huvudbyggnaden i ett plan, om 18 kvm (BYA), och uppföra en ny huvudbyggnad i två plan, om ca 90 kvm BYA. Sökanden överklagade beslutet till Länsstyrelsen som 2016-03-11 avslog överklagandet med motiveringen att den nya byggnaden kommer att utöka hemfridszonen och minska den allemansrättsliga tillgängligheten. Länsstyrelsen bedömer även att det saknas ett särskilt skäl att bevilja en strandskyddsdispens.

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.

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. 16 § miljöbalken.

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens friluftsliv och goda livsvillkor på land och i vattnet för djur- och växtlivet.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Avdelningen bedömer att den sökta åtgärden strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Den befintliga huvudbyggnaden är till sin utformning mycket enkel, har endast ett fönster och endast 18 kvm BYA. Byggnadens hemfridszon är liten och tar ett mycket begränsat område i anspråk.

Den nya byggnadens utformning, som är mer än dubbelt så stor som den befintliga byggnaden, kommer att väsentligt utöka hemfridszonen och ianspråkta område som idag uppfattas som allemansrättsligt tillgänglig.

Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den nya föreslagna byggnaden med tillkommande hemfridszon bedöms inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

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

Kommunicering

Kontoret har 2017-01-17 upplyst sökanden om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för uppförande av ny huvudbyggnad. Sökanden bad om personligt möte som vi hade 2017-01-24 och då upplystes sökanden ytterligare om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas. Den 25 januari ringde sökanden och meddelade att han vill inkomma med ändrade ritningar och dessa inkom 2017-02-21 varpå sökanden upplystes om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för uppförande av ny huvudbyggnad. 2017-03-16 meddelar sökanden via e-post att han vill att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden ska pröva ärendet.

Underlag för bedömning

Ansökan inkom 2016-10-26

Fastighetens tomtareal är 12 950 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är endast bebyggd med den stuga om 18 kvm som man vill ersätta, utedass samt 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 är belägen inom område med riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2014-06-26

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.

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

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

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sara Forsberg
Miljöinspektör

Bilagor:

Skrivelse från Optimus Advokatbyrå AB - Bilaga, inkom 2016-10-25

Skrivelse från Gudmund - Bilaga, inkom 2017-02-21

Skrivelse - Bilaga, inkom 2017-03-29

Hur man överklagar

Sändlista:

Gudmund Sundell
Mariehillsvägen 11
13337 Saltsjöbaden

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.

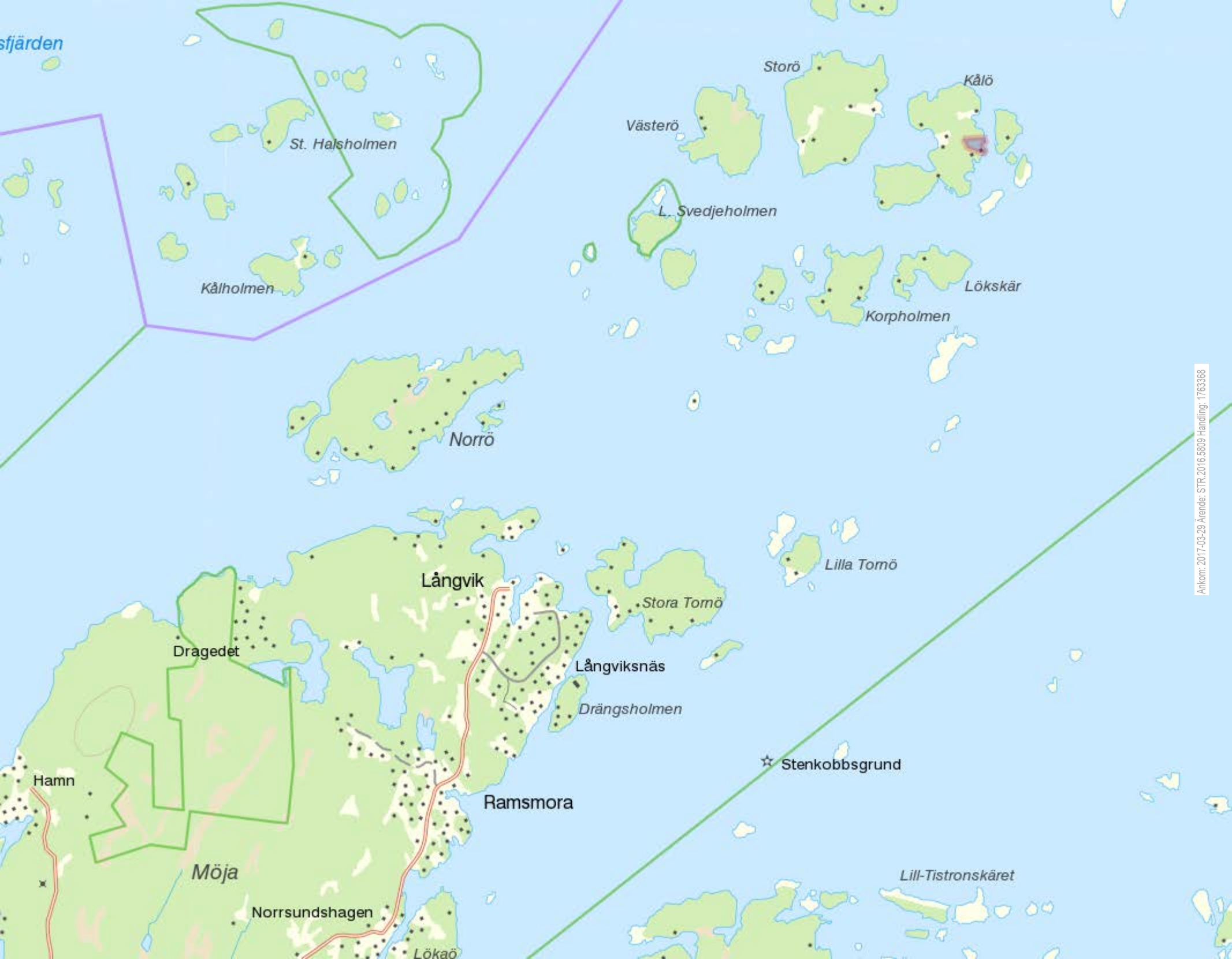
Underteckna överklagandet

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



stjärden

St. Halsholmen

Kålholmen

Norrö

Långvik

Dragedet

Hamn

Möja

Norrsundshagen

Lökaö

Ramsmora

Långviksnäs

Drängsholmen

Västerö

Storö

Kålö

L. Svedjeholmen

Korpholmen

Lökskär

Lilla Tomö

Stora Tomö

★ Stenkobbsgrund

Lill-Tiströnskäret

MÖJA-LÅNGVIK
2:51

Kålö

MÖJA-LÅNGVIK
1:78

112

MÖJA-LÅNGVIK
1:86
110

MÖJA-LÅNGVIK
1:37

MÖJA-LÅNGVIK
2:43

MÖJA-LÅNGVIK
2:27

100

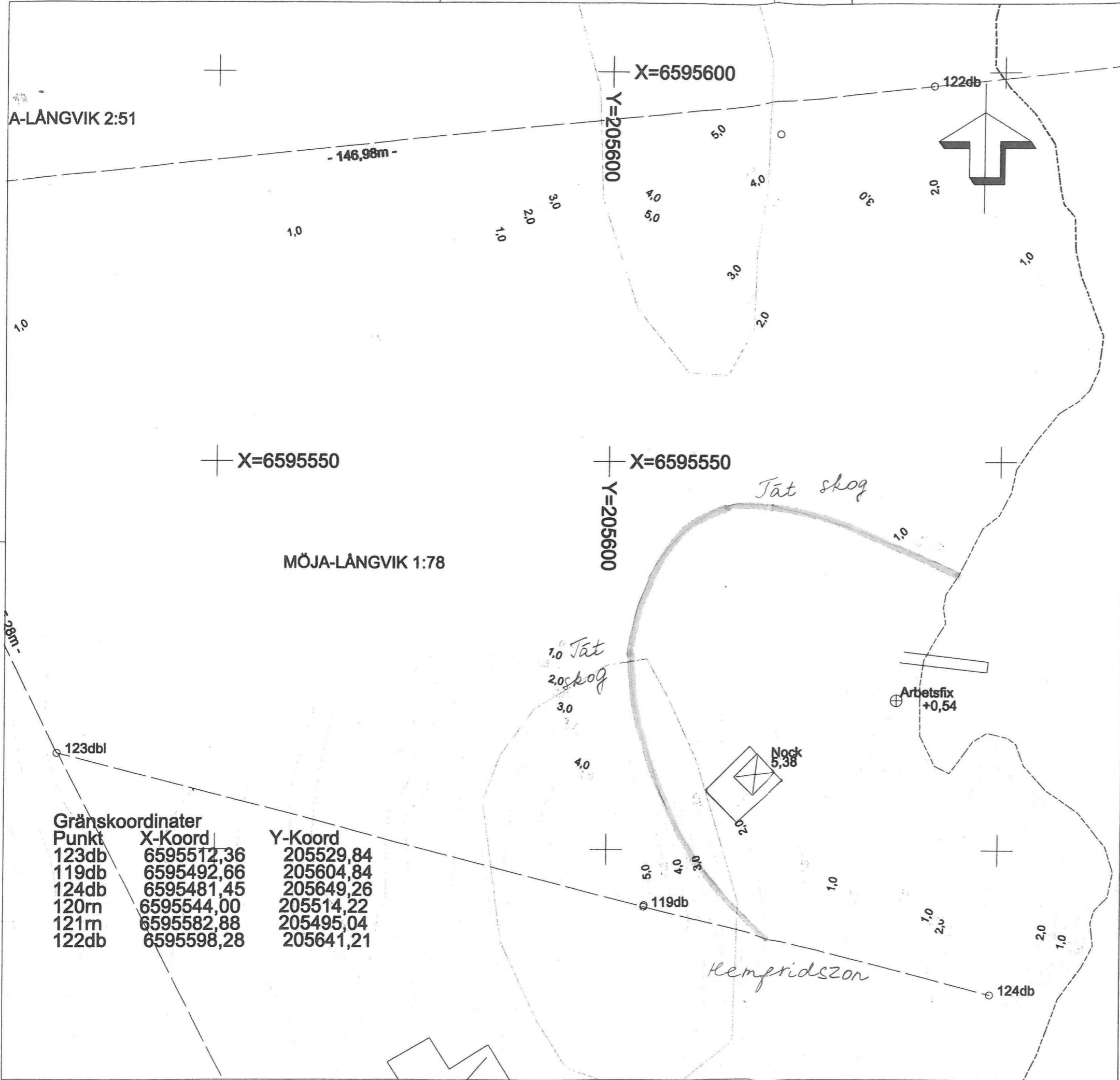
Måseskär

MÖJA-LÅNGVIK
2:27

Tärngrund

MÖJA-LÅNGVIK
2:27

MÖJA-LÅNGVIK
2:27



Nybyggnadskarta

över del av
Möja-Långvik 1-78

Dnr. 14SPN/0212
Skala 1:500 A3
Planer -
Fastighetens areal: 12 950lm²

Koordinatsystem
Plan: Sweref 99 18 00
Höjd: RH00

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda

0120IM-11/26192 Avtalsservitut Kraftledning
01-MÖJ-95 LAST väg Officialservitut

Arbetsfix +0,54 järmögla röd färg

Ritad
2014-05-27
Michael Sverby

Godkänd
Lars Öberg

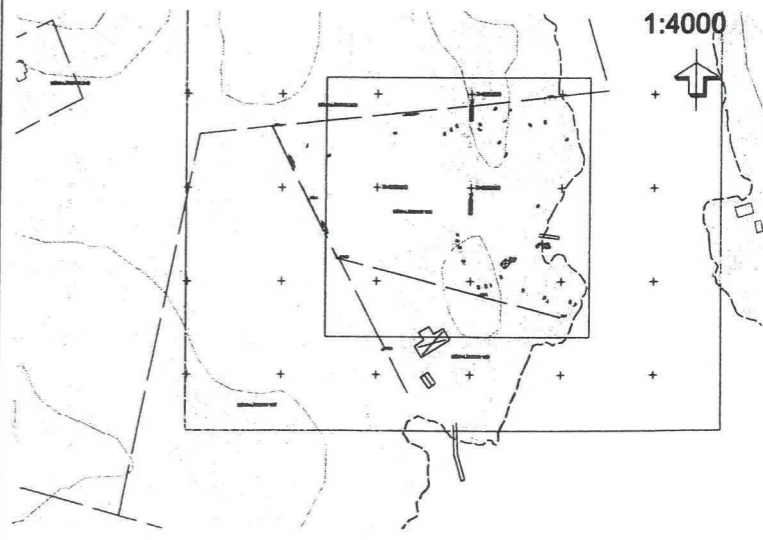
Michael Sverby

VA-AVDELNINGENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

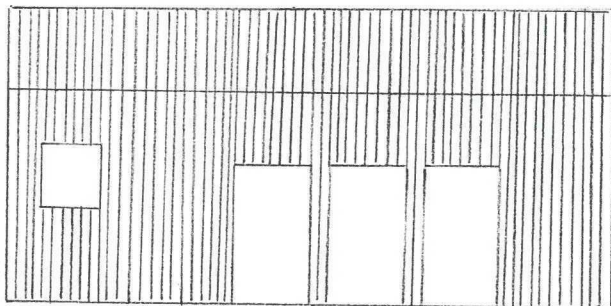
Gränskoordinater

Punkt	X-Koord	Y-Koord
123db	6595512,36	205529,84
119db	6595492,66	205604,84
124db	6595481,45	205649,26
120rn	6595544,00	205514,22
121rn	6595582,88	205495,04
122db	6595598,28	205641,21

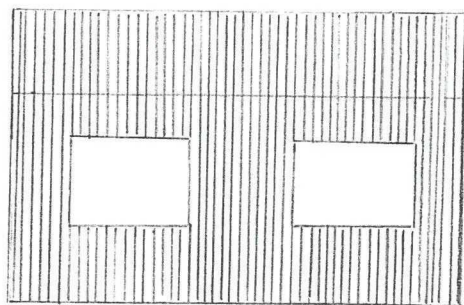
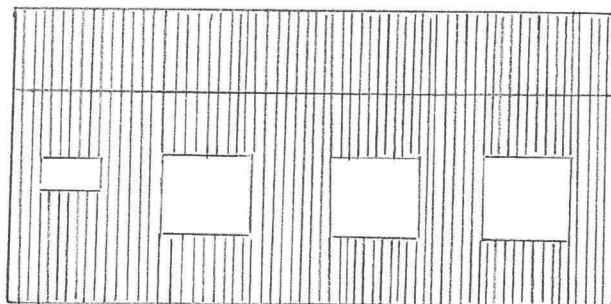


Fasad, skala 1:100

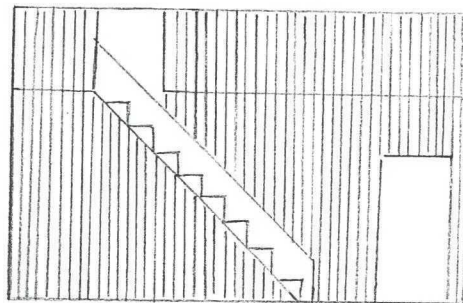
mot
öster



mot
väster

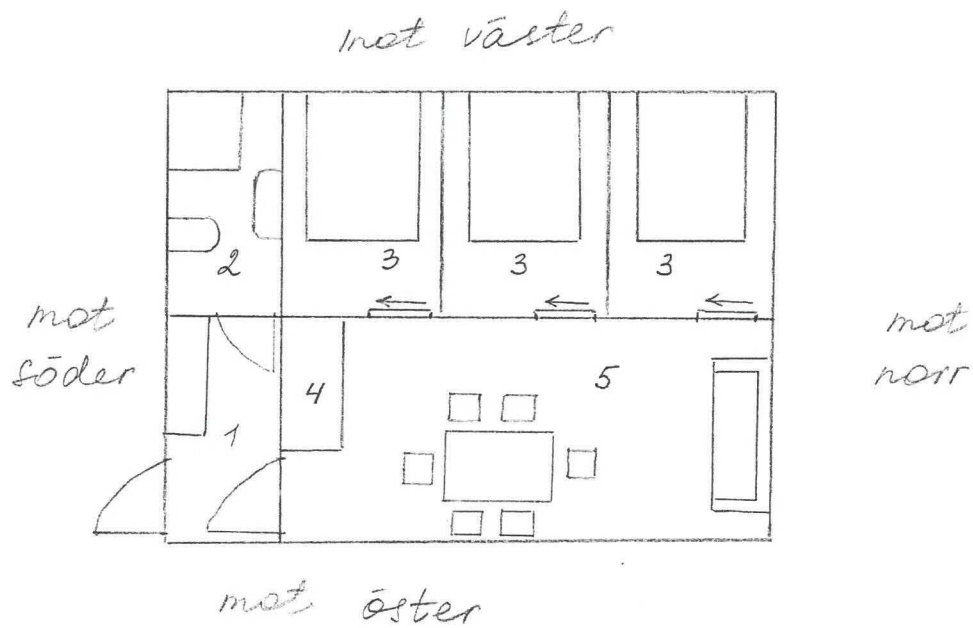


mot norr



mot söder

Planritning, skala 1:100



- 1 hall
- 2 badrum
- 3 sovrum
- 4 kök
- 5 vardagsrum
- ← skjutdörr

ADVOKAT UNO JAKOBSSON

ADVOKAT HÅKAN WEBERYD

Gudmund Sundell

Ang. fråga om strandskyddsdispens och bygglov inom fastigheten Möja-Långvik 1:78

Efter genomgång av tillgängliga handlingar, bl.a. en nybyggnadskarta daterad den 27 maj 2014, får jag anföra följande.

Fastigheten, som har en areal om 12.950 kvadratmeter, är bebyggd med ett mindre fritidshus om 18 kvadratmeter. Inom området närmast huset finns en öppen och väl hävdad, naturlig tomtplats, som i öster avgränsas av stranden och i norr och väster av såväl kuperad terräng som mycket tät skog. I söder är den hävdade tomtplatsen avgränsad av fastighetsgränsen mot grannfastigheten Möja-Långvik 1:86.

Den naturliga tomtplatsen inom fastigheten bedöms vara cirka 1.500 kvadratmeter. Inom tomtplatsen finns en mindre brygga, vilken används för att kunna komma till och från fastigheten och fritidsbostaden. Det saknas väg till fastigheten och den har ingen tillgång till angörning via allmän brygga. Enligt mitt förmenande bör den naturligt hävdade tomtplatsen i sin helhet kunna anses utgöra hemfridszon, som ej är ett allemansrättsligt tillgängligt område.

Av skiss på nybyggnadskartan framgår, att det planeras en ny- och/eller tillbyggnad av det befintliga bostadshuset till att omfatta en total byggyta om 60 kvadratmeter. Utifrån skissen på kartan och kännedom om hur tomtplatsen är naturligen hävdad, kan inte en sådan åtgärd objektivt anses innebära att rådande hemfridszon påverkas. Det bör således kunna slås fast, att den planerade byggnationen kommer att ske inom befintlig hemfridszon.

2016-10-25

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

Vad gäller den planerade byggnationens möjlighet till bygglov och strandskyddsdispens, är min uppfattning som följer.

Det finns, såvitt jag kan se, inget som hindrar att bygglov kan meddelas för den tänkta byggnationen.

Vad gäller frågan om strandskyddsdispens, står det klart att hela den hävdade tomtplatsen är belägen inom strandskyddat område, vilket gör att dispens måste sökas. Det är kommunen som i enlighet med regeln i 7 kap 18 b § Miljöbalken som prövar frågan om strandskyddsdispens. De särskilda skäl som kan medföra att dispens meddelas framgår av 7 kap 18 c § Miljöbalken. I förevarande fall är det närmast till hands att åberopa punkten 1 i sistnämnda bestämmelse, som ger att dispens kan medges om området inom vilket byggnation skall ske redan har tagits i anspråk på sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Enligt mitt förmenande står det klart att den planerade byggnationen dels skall ske inom det område som utgörs av befintlig hemfridszon, dels att denna ej heller utökas genom åtgärden. Det kan ej heller antas att byggnationen innebär någon bestående negativ påverkan på växtlighet eller djurliv, varför dispens enligt min mening skall meddelas. I sammanhanget är det också enligt min mening av intresse att kunna konstatera att grannfastigheten bara för några år sedan (nybyggnadskarta stämplad den 27 maj 2010) erhållit dispens för dels en huvudbyggnad om cirka 130 kvm, dels två komplementbyggnader samt bryggor, förmodligen också detta på grund av regeln i punkten 1 i 7 kap 18 c § Miljöbalken. I det fallet ersattes dels en befintlig huvudbyggnad om cirka 40 kvm och två mindre bodar med således en rejält större huvudbyggnad och också större komplementbyggnader. Det vore ju en orimlig rättstillämpning av kommunen att meddela dispens i detta fall, men ej bevilja den ansökan om strandskydd ni nu avser lämna in.

Stockholm som ovan

Uno Jakobsson

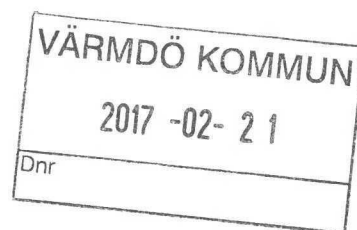
2017-02-21

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen

Sara Forsberg

134 81 Gustavsberg



Vi har diskuterat med andra fastighetsägare era synpunkter om huset som ni framförde vid möte den 25 januari. Vi minskar storlek på huset till 48 kvm, storlek på fönstren samt höjd på huset. Altan på taket får sidor av träpanel för att minska insyn.

Som vi nämnde vid möte, påverkas inte hemfridszonen mer än obetydligt av ett något större hus än det befintliga. Området har redan tagits i anspråk av det befintliga huset.

Det nya huset påverkar inte allmänhetens tillgänglighet eller friluftsliv samt växtlighet eller djurliv mer än vad det gör idag.

En ersättnings byggnad får definitivt inte mera privatiserande effekt på området eller påverkan på naturen i samma omfattning som grannfastigheterna idag redan gör.

Saltsjöbaden den 21 februari 2017

Med vänlig hälsning

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gudmund Sundell".

Gudmund Sundell

Bifogar tre bilagor

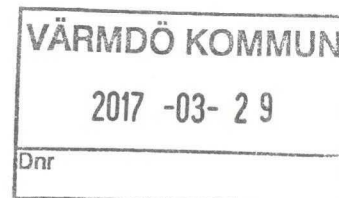
Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen

Miljöinspektör Sara Forsberg

Ledamöterna Bygg-, Miljö- och hälsoskyddsnämnden

134 81 Gustavsberg



I tre år försöker vi, två fastighetsägare på Möja-Långvik 1:78, få strandskyddsdispens för att ersätta en stuga på 18 kvm (som har gått i arv i minst sju generationer) med en större stuga. Först sökte vi 90 kvm, sedan 60 kvm och efter möte med handläggarna den 25 januari 2017 (inte 24/1 som Sara Forsberg skrev i sitt brev) minskade vi ansökan med 20 % till 48 kvm och minskade fönstrens storlek.

I Bygg-, Miljö- och hälsoskyddsnämnden i december 2014 dolde handläggare information om grannfastigheten och gav felaktig uppgift om grannhusets taktyp och takhöjd, det framkom vid samtal med nämndens ordförande efter mötet.

I sin bakgrundbeskrivning att vi fått avslag av Länsstyrelsen vid ansökan om 90 kvm skrev Sara Forsberg inte att Länsstyrelsen även rekommenderade anmäla Värmdö kommun till Justitieombudsmannen.

I förslag till beslut, som vi har fått från Sara Forsberg, i beslutsunderlaget saknas handlingar som lämnades med ansökan, t.ex. skrivelse från advokat, bygglovshandling på grannfastighet och bilder.

Vår granne fick strandskyddsdispens 2009 och bygglov 2010 för ersättning av stuga med boyta på 20 kvm (se försäljningsannons i bilaga) med hus på cirka 155 kvm samt ett komplementhus på cirka 40 kvm, ett förråd på cirka 15 kvm och stora altaner runt byggnaderna. Dessutom har grannen fått bygglov för två bryggor. Grannens tomt är 5685 kvm, alltså mindre än hälften så stor som vår.

Vid mötet med handläggarna den 25 januari hänvisade vi till en dom från Vänersborgs tingsrätt Mark- och miljödomstolen den 2016-12-13 Mål nr M 2487-16. Vid ett liknande fall har fastighetsägare fått strandskyddsdispens för att ersätta ett hus på 30 kvm med ett på 100 kvm.

Enligt 7 kap 18 c§p.1 dispens kan beviljas om ett område redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte som i vårt fall. Redan nu har vi en etablerad hemfridszon. En ersättningsbyggnad på 48 kvm inte hindrar eller avhåller allmänheten från området i större utsträckning än nu.

Vi har redan en öppen yta som vi inte tänker utöka. Den avgränsas av naturen, på väst sida av kuperad terräng, i öst avgränsas av stranden, på väst och nord av mycket tät, snårig skog, i söder ligger en grannfastighet. Växt- och djurliv påverkas inte alls, vi planerar inte träfällning eller bergsprängning. Vi förstår inte varför fönstren på vårt planerade hus kan bli så skrämmande för hypotetiska kanotister eftersom på vägen mot Kålö passerar man betydligt större hus med stora fönster.

Kålö ligger i ytterskärgården. Det finns inte någon fast båtförbindelse med Kålö. Dessutom är fastigheten belägen vid ett smalt sund (ca 75 m). Trafiken genom sundet utgörs i huvudsak av närboende.

En ersättningsbyggnad på 48 kvm får definitivt inte mera privatiserande effekt på området eller påverka på naturen i samma omfattning som grannfastigheterna redan idag gör.

Alla våra argument och bevis om oförändrad hemfridszon av en större stuga ignoreras totalt. Vid möte med handläggarna försökte vi diskutera också en annan placering av huset men även det är omöjligt. På vår fråga vilken lagregel är det som säger att vi bara kan bygga totalt max 25 kvm (som vi har fått information om tidigare vid samtal) har vi inte fått svar. Handläggarna svarade "att det inte är exakt men ungefär 25 kvm".

På vår fråga varför gällde inte denna regel för granne fått vi svar att nya lagar strängare. Påstående att miljöbalken har blivit betydlig strängare efter år 2009 stämmer inte vid jämförelse (se nuvarande lydelse och tidigare lydelse) och det betyder inte total stopp för en levande skärgård.

Har vi två "Svensson" familjer rätt för friluftsliv i ett modernt fungerande hus som inte påverkar hemfridszon?

Eller vill man se vår fastighet som naturreservat och skydd för allt levande när våra framgångsrika grannar använder sina motorstarka båtar, vattenskotrar och även helikopter.

Saltsjöbaden den 29 mars 2017



Gudmund Sundell

Bilagor

- 1 Försäljningsannons av grannfastigheten
- 2 Skrivelse från advokat den 27 mars 2017
- 3 Dom Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen 2016-12-13 Mål nr M2487-16

Bilaga 1



Möja Kälö x Till salu Slutpriser Förfina Bevaka sökning Sparade Hitta mäklare Logga in

SLUTPRIS
2 slutför bostäder på Möja Kälö
Möja Kälö 110 Mer info [+]

Värmdö
Sista chansen i Annedal!
Barnvänliga kvarter bara 10 min från city. ANNONS LADDAS
Annon från Skanska

Sortering: Inkommet

	Möja Kälö 100 Fritidshus - Kälö Sjönära Fastigheter AB	4 100 000 kr +350 000 kr, +9%	227 778 kr/m²	1 rum 18 m ²	1 dgr 144 000 m ²	Lagfart 2011-11-15
	Möja Kälö 110 Fritidshus					

För vanliga frågor och svar

Handla m

plus500.se/sverig

Köpa Aktier Ut riskzonen.

Sorry, we have no imagery here.

Google

Kontakta oss, frågor och förslag | Om Booli | Blogg | Annonsera | API
Alla bostäder | Cookies | Jobba med oss! | Twitter | Facebook

Ansvarig utgivare: Anders Kyhlstedt © 2015 Booli Search Technologies AB

SLUTPRIS FRITIDSHUS

6 000 000 kr

20 m²

300 000 kr/m²

SÄLDES

5 maj 2010

SLUTPRISET KOMMER FRÅN LANTMÄTERIET

Slutpriset är baserat på lagfartsinformation från Lantmäteriet.

OM BOSTADEN

Bostadstyp

Boarea

Tomtstorlek

Biarea

Avstånd till hav

PRISER OCH AVGIFTER

Slutpris

Kvadratmeterpris (slutpris)

Fritidshus

20 m²

5685 m²

20 m²

81 m

6 000 000 kr

300 000 kr/m²

SKA DU SÄLJA DIN BOSTAD?

Vi hjälper dig hitta mäklare som sålt bra i Värmdö. Testa vår gratis-tjänst där vi hjälper dig att jämföra mäklare här.

500 m Kartdata ©2015 Goc

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

Stockholm 27 mars 2017

ADVOKAT UNO JAKOBSSON

ADVOKAT HÅKAN WEBERYD

Gudmund Sundell

Ang. fråga om strandskyddsdispens och bygglov inom fastigheten Möja-Långvik 1:78

Med anledning av vad tjänstemannen yttrat inför nämndens ställningstagande i rubricerad fråga, får jag anföra följande.

Mark- och miljödomstolen i Vänersborg har den 13 december i mål M 2487-16 avgjort en nästan helt identisk frågeställning som är uppe till prövning i förevarande fall. Det tycks som om detta rättsfall ej har kommit till kommunens kännedom, eftersom utgången i fallet borde ha föranlett ett annat ställningstagande i tjänsteskrivelsen. Rättsfallet bifogas som bilaga.

Som framgår ansåg domstolen i nämnda fall, att det finns en naturlig väl avgränsad tomtplats som redan är ianspråktagen på grund av nyttjandet av fritidshuset om 30 kvm och med hänsyn till hur platsen är belägen i övrigt att hemfridszonen ej kan anses utökas nämnvärt genom planerad byggnation till totalt 100 kvm..

I förevarande fall finns en öppen och väl hävdad, naturlig tomtplats, som i öster avgränsas av stranden och i norr och väster av såväl kuperad terräng som mycket tät skog. I söder är den hävdade tomtplatsen avgränsad av fastighetsgränsen mot grannfastigheten Möja-Långvik 1:86.

Den naturliga tomtplatsen inom fastigheten bedöms vara cirka 1.500 kvadratmeter. Inom tomtplatsen finns en mindre brygga, vilken används för att kunna komma till och från fastigheten och fritidsbostaden. Det saknas väg till fastigheten och den har ingen tillgång till angorning via allmän brygga. Enligt mitt förmenande bör den naturligt hävdade tomtplatsen i sin helhet kunna anses utgöra hemfridszon, som ej är ett allemansrättsligt tillgängligt område och i enlighet med



ADRESS
Sveavägen 17
111 57 Stockholm
www.optimusadvokat.se

TELEFON
Kontoret 08 - 718 36 00
Uno Jakobsson 070-735 87 56
Håkan Weberyd 0725-18 83 31

E-POST
uno.jakobsson@optimusadvokat.se
hakan.weberyd@optimusadvokat.se

AFFÄRSGIRO
64 01 55-8
KLIENTMEDEL
PG 8 52 82-2

2017-03-29

OPTIMUS ÄDVOKATBYRÅ AB

hur rättstillämpningen skett i det bifogade rättsfallet bör även Gudmund Sundell kunna få dispens för den i detta fall planerade byggnationen om en total byggyta om 48 kvadratmeter.

Stockholm som ovan

Uno Jakobsson



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-12-13

Mål nr M 2487-16

meddelad i
Vänernsborg

KLAGANDE

Lina Östberg Johansson
Byvägen 2
457 51 Bullaren

Peder Johansson
Byvägen 2
457 51 Bullaren

Andreas Gustafsson
Stenkas
457 50 Bullaren

MOTPART

Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun
Apoteksvägen 6
457 81 Tanumshede

Länsstyrelsen i Västra Götalands län
403 40 Göteborg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2016-05-31 i ärende nr 526-10753-2016, se bilaga 2

SAKEN

Strandskyddsdispens för nytt bostadshus på fastigheten Naverstads-Rörane 1:21 i Tanums kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer Miljö- och byggnadsnämndens i Tanums kommuns beslut att medge strandskyddsdispens, med den ändringen att endast det område som markerats på domsbilaga 1 får tas i anspråk som tomt.

Dok.Id 337826

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00
		E-post: mmd.vanersborg@dom.se		

BAKGRUND

Den 8 mars 2016 beviljade miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun strandskyddsdispens för ett nytt bostadshus på fastigheten Naverstads-Rörane 1:21. Länsstyrelsen beslutade att ta upp ärendet till överprövning. Den 31 maj 2016 upphävde länsstyrelsen nämndens beslut. Lina Östberg Johansson, Peder Johansson och Andreas Gustafsson har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

YRKANDEN M.M.

Lina Östberg Johansson, Peder Johansson och Andreas Gustafsson har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, med bifall till deras överklagande ska meddela sökt strandskyddsdispens.

Till utvecklande av sin talan har de anfört bl.a. följande. Hemfridzonen påverkas inte mer än obetydligt av en större byggnad med samma ändamål som den befintliga, då platsen med sin naturliga avgränsning redan är ianspråktagen och att dispenskäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken gäller. Hemfridzonen ändras obetydligt och omgivande område kommer heller inte påverka växt-, djur och friluftsliv mer än vad det gör idag, utan ersättningsbyggnaden kommer snarare stödja regeringens mål om en fortsatt levande landsbygd.

Länsstyrelsens tolkning av hur hemfridzonen påverkas av ett nytt relativt litet hus, om än större än det nuvarande, som föranlett upphävandet av strandskyddsdispensen, är fel. Förändringen får anses obetydlig, vilket även i framtiden säkerställer fri passage för allmänheten i området mellan strandlinje och nytt hus. Platsen har varit bebodd under många hundra år där den befintliga byggnaden är ett rejält hus med en knuttimrad stomme som fungerat som gårdens boningshus, men har de senaste minst trettio åren fungerat som fritidsboende.

Det nya huset kommer ligga på exakt samma plats som det befintliga, med skillnaden att väggarna kommer bli ca 4 m längre än i dag med en maximal byggnadsarea om 100 m² för att kunna skapa ett modernt fungerande hus. Det nordvästra hörnet som är närmast sjön bedöms därför hamna ca 2 m närmare strandlinjen. Hela huset befinner sig dock fortfarande på en platå ca 20 m över och ca 80 m från strandlinjen

och den allmänna tillgången till stranden förändras inte då området nedanför platån förblir oförändrad. I deras dialog med kommunen har de varit tydliga med att hålla huset lågt för att inte dominera den skogsbeklädda höjden söder och öster om huset. I det området i Tanums kommun som kallas Bullaren, vilket fram tills kommunreformen 1971 var en egen kommun, bor idag knappt 1500 personer. För att denna bygd ska kunna utvecklas är det nödvändigt att bebyggda platser som deras inom strandskyddet får leva vidare genom att de tillåts moderniseras, men också att platser belagt med riksintresse får bebyggas med omsorg för området. En förutsättning för ett fungerande friluftsliv i Bullaren är att folk tillåts bo i bygden. Det är dessa personer som engagerar sig i bygdens ideella föreningar, håller natur- och kulturmiljöerna öppna och tillgängliga samt skapar underlag för den service som man som turist ofta vill ha.

För den som någon gång befunnit sig i området så står det snart klart att nästintill hela Bullaresjöns strand är tillgänglig för allmänheten idag varför det finns goda förutsättningar för att en framtida landsbygdsutveckling med dagens och framtidens teknik kommer kunna ske på ett ekologiskt hållbart sätt. Alltså helt i linje med Sveriges riksdags mål om "Levande sjöar och vattendrag" med ett rikt växt-, djur och friluftsliv i en levande landsbygd.

Miljö- och byggnadsnämnden har fått möjlighet att yttra sig och medger det som har yrkats av klaganden i målet samt vidhåller dess beslut om beviljad strandskyddsdispens.

Länsstyrelsen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska avslå överklagandet.

Till grund för sitt yrkande har de anfört bl.a. följande. I överklagandet hävdas att det befintliga huset har använts under många hundra år men att huset använts som fritidsboende de senaste 30 åren. Det befintliga huset är 30 m² och har en begränsad hemfridszon och det planerade huset ska bli 100 m² och det kommer att utöka hemfridszonen rejält. Länsstyrelsen anser inte att ett helt nytt bostadshus som kommer att bli mer än tre gånger så stort mot nuvarande hus ryms inom den idag upplevda hemfridszonen.

Notera att avverkning inom strandskyddat område på berget intill huset har skett sedan platsbesök gjordes av Länsstyrelsen den 29 april 2016.

Idag kan allmänheten röra sig i området rätt nära det befintliga huset och passera på den stig som leder ner till vattnet. Den nya byggnaden kommer att ha en mer avhållande effekt på allmänhetens tillträde till området.

En förutsättning för att dispens ska kunna ges för en ersättningsbyggnad är att byggnadens yta inte är mer än obetydligt större än den tidigare byggnadsytan.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 20 oktober 2016 hållit sammanträde och syn i målet.

Platsen för den planerade åtgärden är belägen inom strandskyddsområde. Området är även utpekade som riksintresse för naturvården och friluftslivet. Enligt 7 kap.15 § p. 1 miljöbalken får inte nya byggnader uppföras inom ett strandskyddsområde. Dispens från förbudet kan dock ges om det finns särskilda skäl. Sådana skäl är de i 7 kap.18 c-d § miljöbalken uppräknade omständigheterna. Som en ytterligare förutsättning för dispens följer av 7 kap. 26 § miljöbalken att dispensen ska vara förenlig med strandskyddets syften. Enligt 7 kap. 25 § miljöbalken får en inskränkning i enskilds rätt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Den sistnämnda bestämmelsen kommer dock endast till tillämpning om något särskilt skäl föreligger.

Målet avser en ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnation på fastigheten Naverstads-Rörane 1:21. Det nuvarande bostadshuset är ca 30 m² stort och ansökan avser nybyggnation av ett bostadshus om ca 100 m² som ersättning för det nuvarande. Det nya huset ska ha samma placering på fastigheten som det nuvarande. Som särskilt skäl för dispens har sökanden bl.a. åberopat bestämmelsen i 7 kap. 18

c § p. 1 MB, som avser de lägen dispens kan beviljas om ett område redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För att dispens från strandskyddet ska kunna meddelas krävs när det gäller ersättningsbyggnader att byggnaderna inte hindrar eller avhåller allmänheten från området utanför den hävdade tomtmarken i större utsträckning än vad som gällde tidigare. Dispens har också meddelats i fall hemfridszonen utökats endast obetydligt genom den nya byggnaden (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 11 december 2014 i mål nr M 7026-14).

Fastighetens nuvarande bostadshus är beläget relativt högt över och ca 80 m öster om stranden. Mot stranden finns en brant sluttning. Kring byggnaden finns en naturligt välavgränsad, avsatsliknande och öppen yta som i övriga riktningar är avskild från omgivningen av höga klippväggar. Öst om det nuvarande bostadshuset finns ett förråd och parkeringsplats. Det öppna område som kringgärdar huset får till sin helhet anses utgöra en redan ianspråktagen tomtplats. Med hänsyn till platsens avskildhet från strandkanten och övriga terrängförhållandena skulle en större ersättningsbyggnad på samma plats som den nuvarande inte utöka hemfridszonen nämnvärt.

Vid ovan angivna förhållanden gör domstolen bedömningen att det aktuella området redan får anses vara ianspråktaget på ett sätt som gör att byggnation av ett större hus, på det sätt som angetts i ansökan, saknar betydelse för strandskyddets syften. Åtgärden kan inte heller anses påtagligt skada områdets värden i form av natur- och friluftsliv. Särskilda skäl för strandskyddsdispens föreligger därmed. Det allmänna intresset av att bevara området i dess nuvarande beskaffenhet kan vidare inte anses väga tyngre än den inskränkning som bestämmelserna om strandskydd innebär för sökanden.

Vad avser tomtplatsavgränsningen gäller att platserna för befintligt förråd och planerat garage ligger utanför det idag ianspråktagna området och att dessa byggnader inte behöver ligga inom tomtplats. Tomtplatsavgränsningen ska därför ändras i enlighet härmed.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV427)

Överklagande senast den 3 januari 2017

Göran Stenman

Nils-Göran Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Nils-Göran Nilsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Carolina Bergholtz.