



Ann Aldeheim
ann.aldeheim@varmdo.se
08-570 480 59
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

STAVSNÄS 1:228, Hölövägen 47 : Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad av komplementbyggnad i efterhand, enligt bifogade handlingar.
2. förelägga [REDACTED], att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort den olovliga tillbyggnaden på komplementbyggnaden senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
3. förelägga [REDACTED] med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken om följande försiktighetsmått:
 - a) rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
4. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
5. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt

gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

6. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2 och 3 §§, 16 kap. 2 §, 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 §§ miljöbalken 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

Situationsplan, inkommen 2017-03-21

Fasadritning, inkommen, 2017-0320

Ritning över planlösning, inkommen 2017-03-20

Fotografier från inspektion 2011-03-15 samt 2016-10-19

Tidigare beslut med tomtplatsavgränsning

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av komplementbyggnad i efterhand.

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.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Sökande planerar bygga till befintlig komplementbyggnad, kallad sjöstugan på fastigheten Stavsnäs 1:228. Byggnaden är placerad ungefär 75 m från huvudbyggnaden och ca 60 m från beslutad tomtplats, i ett skogsparti. Vid inspektion framkom det att denna byggnation, utan strandskyddsdispens eller bygglov, redan påbörjats.

Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den föreslagna tillbyggnaden på komplementbyggnaden med tillhörande tomtplats 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.

Byggnaden skulle enligt ritningarna bli nästan dubbelt så stor, både längre och högre. Trots sin ringa storlek strider byggnaden mot strandskyddets syften och verkar avhållande på en allemansrättsligt tillgänglig plats. Fastighetens beslutade tomtplats är ca 4000 kvm och att ytterligare utöka den bedöms inte vara förenligt med strandskyddsbestämmelserna.

Sökande menar att byggnaden är en huvudbyggnad och tillbyggnad skulle ske enligt Attefallsreglerna. Efter genomgång av arkivhandlingar kan konstateras att byggnaden i fråga utgör en komplementbyggnad och har som tomtplats endast den yta där byggnaden står.

Avdelningen bedömer att det saknas särskilt skäl att medge dispens och föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

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 2017-03-20.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

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

Avdelningen finner därför att [REDACTED] [REDACTED] med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 25000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 1 senast 3 månader efter det att detta beslut-t vunnit laga kraft.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. [REDACTED] har inkommit med ett yttrande 2017-05-17, se bilaga. [REDACTED] framför bland annat att tillbyggnaden ska ske enligt Attefallsreglerna på vilket inte är möjligt då det rör sig om en komplementbyggnad. Sökande framför också att platsen är ianspråktagen. Avdelningens bedömning är att byggnadens placering medför att byggnaden endast ianspråktar enbart den yta där den står. Det finns möjlighet att uppföra hus inom tomtplats. Att sökande fått information att det inte skulle bli några problem med strandskyddet är för att handläggaren fått information att det rör sig om en huvudbyggnad vilket inte är fallet.

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

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-10-12.

Fastighetens tomtareal är 20 920 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, ett flertal komplementbyggnader och brygga.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-10-19.

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

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Ann Aldeheim
Miljöinspektör

Bilagor:

Hur man överklagar

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

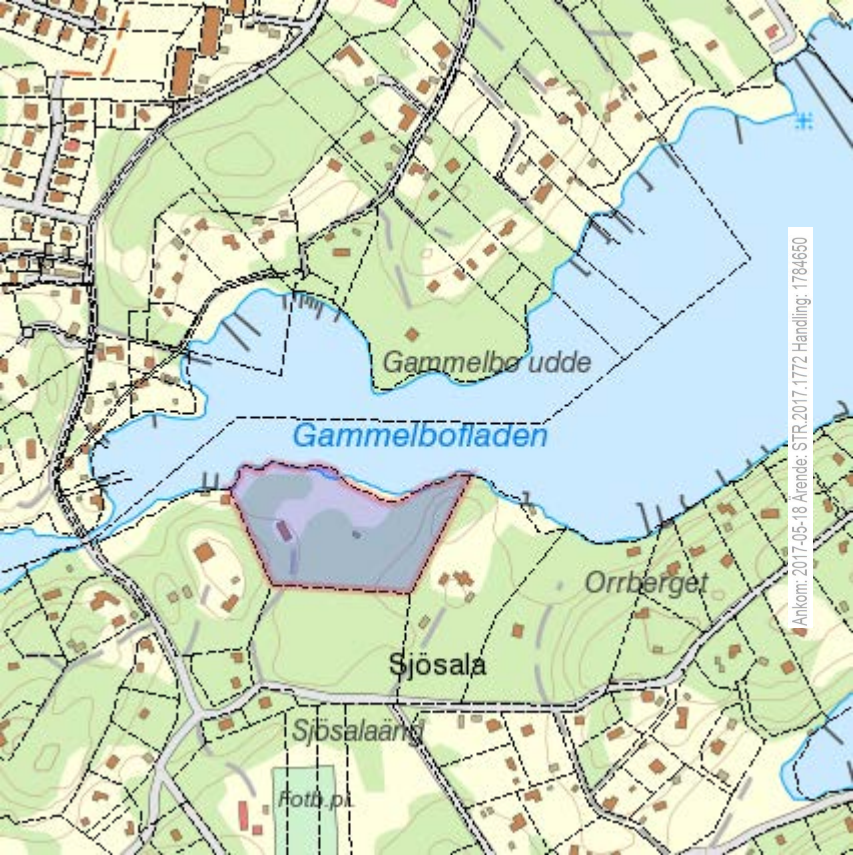
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

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







STAVSNÄS
1:228

STAVSNÄS
1:833

STAVSNÄS
1:882

Hölsviken

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

2011-05-12

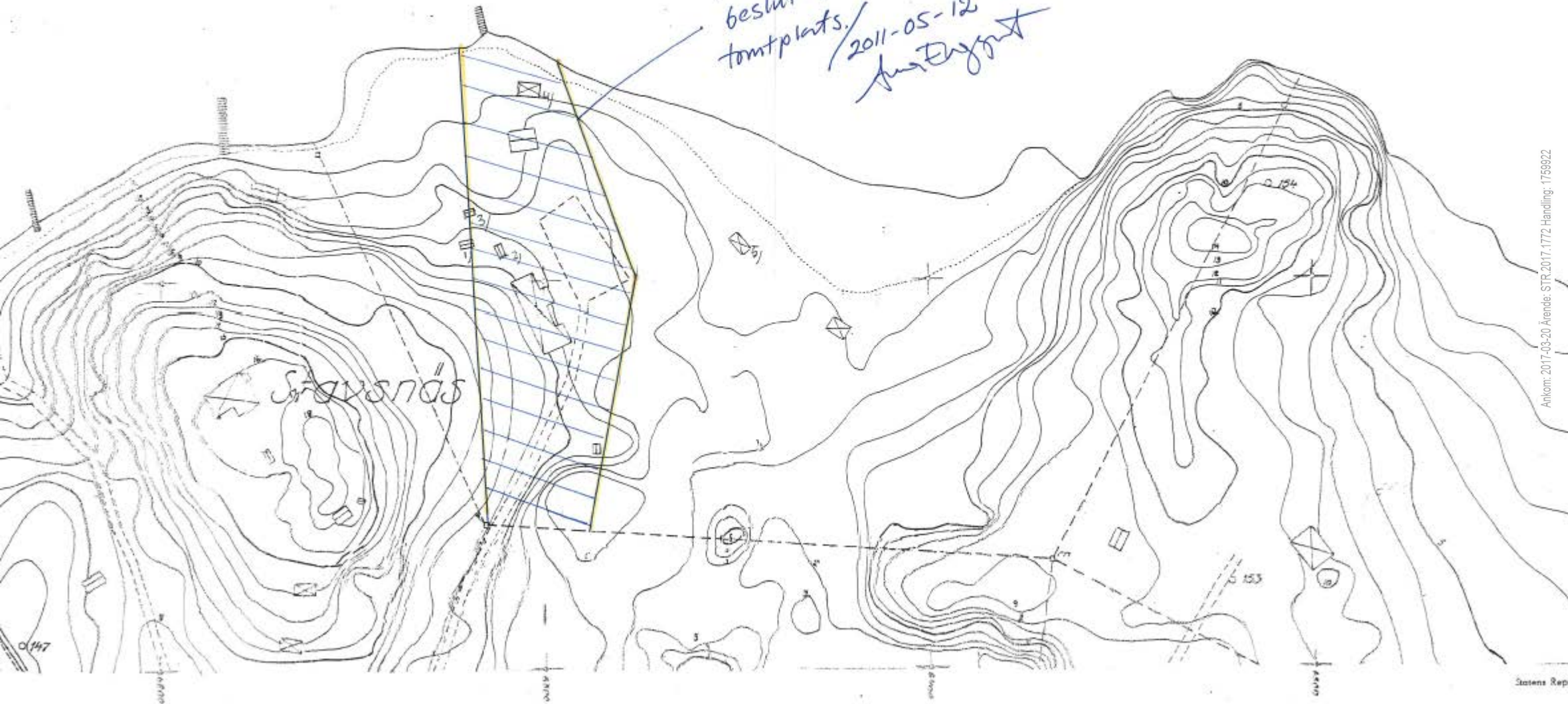
Tillhör beslut nummer 207
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2011-05-18
Diarienummer 36/2011

Kontorets
beslut om
tomtplats.

2011-05-12

[Signature]



1 Sammanfattning

För att en byggnad ska anses vara inrättad för boende och därmed kunna indelas i byggnadstypen småhus bör den ha en utrustning för boendets olika funktioner; matlagning, förvaring och hygien m.m. Med hänsyn till den yta som dessa boendefunktioner kräver, bör byggnaden ha en yta som åtminstone uppgår till 12 kvm uttryckt i boarea.

2 Frågeställning

Fråga har uppkommit vilka krav som bör ställas för att en byggnad ska anses vara inrättad för boende och därmed kunna indelas i byggnadstypen småhus i enlighet med 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL.

3 Gällande rätt m.m.

Av 2 kap. 2 § FTL framgår bl.a. att byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer ska indelas i byggnadstypen småhus. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

För att en byggnad ska anses inrättad som bostad åt en eller två familjer bör enligt Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2010:9) krävas att den är utrustad med för en bostad grundläggande installationer och bekvämligheter. I undantagsfall kan dessa funktioner vara uppdelade mellan två eller flera byggnader på samma tomt om byggnaderna är inrättade för att tillsammans utgöra bostad åt en familj.

Beträffande gränsdragningen mot komplementhus anger skatteverkets allmänna råd (SKV A 2011:18) att med komplementhus bör byggnadens funktion som komplement till boendet vara avgörande. Till småhus och inte komplementhus bör därför hänföras en mindre byggnad, om den övervägande delen av byggnadens värde avses sådan del av byggnaden som är inrättad för boende. Detta bör gälla även om byggnaden inte självständigt kan utgöra permanentbostad eller fritidsbostad för en eller två familjer.

En byggnad ska vara inrättad för bostadsändamål för att indelas i byggnadstypen småhus. Skatteverkets allmänna råd anger beträffande denna förutsättning som nämnts att byggnaden ska vara utrustad med en för en bostad grundläggande installationer och bekvämligheter. Vad dessa grundläggande installationer och bekvämligheter kan bestå av skiljer sig från småhus till småhus beroende på läge

i det allmänna rådet. För att finna en allmänt vedertagen uppfattning i denna fråga får ledning sökas på annat håll.

Enligt Terminologisentrum (TNC) till vilket Boverket hänvisar, avses med bostad hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. Det allmänna rådet till Boverkets byggregler BBR 3:22, "Allmänt om utformning av bostäder", hänvisar till normalnivån i Svensk Standard SS 91 42 21. I denna standard finns exempel på inredningslösningar för matlagning, förvaring och exempel på hygienutrymmen för ett visst antal personer.

Enligt Statistikcentralen, vilken tillhandahåller offentlig statistik avseende främst Finland, avses med bostad en helhet som är avsedd för äretruntboende och som består av ett eller flera bostadsrum och som är utrustad med kök, kökvrå eller kokutrymme. En bostad bör ha en lägenhetsyta på minst 7 kvm. Varje bostad ska ha en egen direkt ingång.

Wikipedia beskriver bostadsbegreppet på så sätt att en bostad är ett hus, ett rum eller en lägenhet som en eller flera människor bor i. En bostad innehåller utrymmen för matlagning, hygien och sömn. Därtill ofta utrymmen för umgänge, familjeliv och högtidigare tillfällen. Som bostadshus definieras oftast hus där minst halva arean är avsedd som bostadsutrymme.

4 Bedömning

Det avgörande vid indelning i byggnadstyper är i regel det ändamål för vilket byggnaden är inrättad. För byggnadstypen småhus är därmed inrättandet till bostad avgörande vid indelningen. Det som enligt en allmän begreppsutfattning kan sägas skilja mellan begreppen byggnad och bostad är att en bostad förutsätter utrustning för matlagning och förvaring samt utrymmen för hygien och sömn. Med tanke på detta bör bostaden även förutsättas ha en minsta yta.

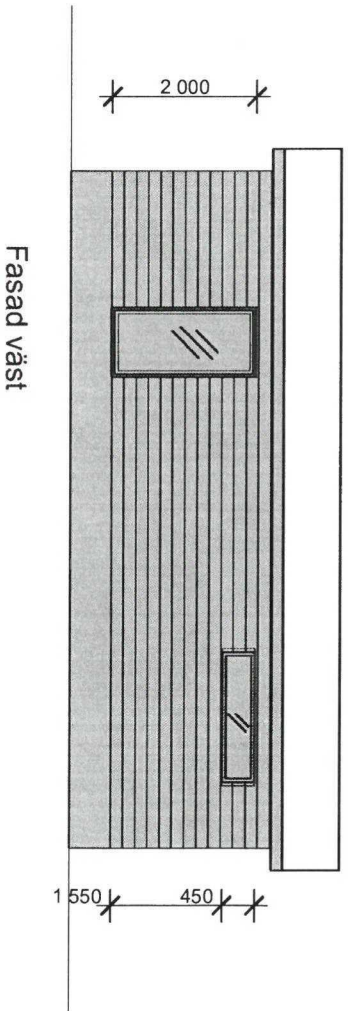
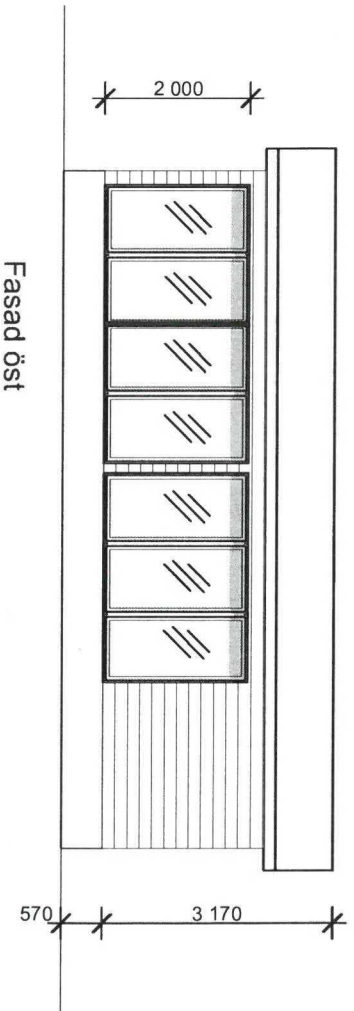
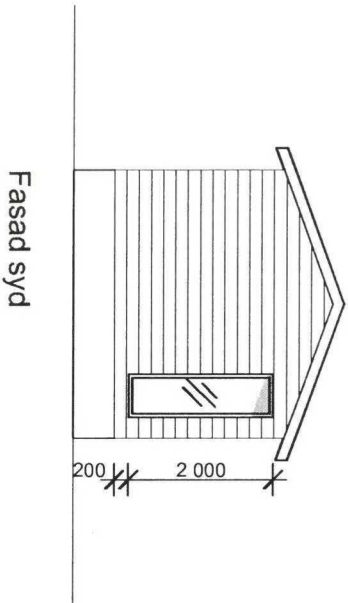
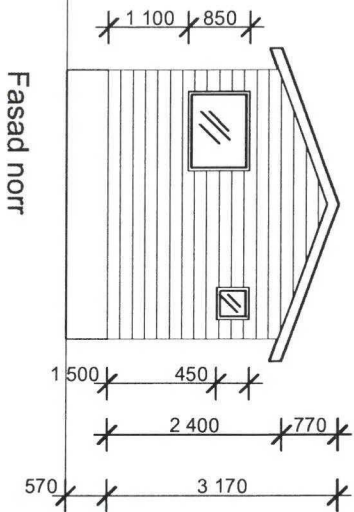
Svårigheten med att uttöka innebörden av begreppet bostad är att standarden på nämnda utrustning och utrymmen avsevärt skiljer sig från byggnad till byggnad. Eftersom standarden kan vara mycket låg i framför allt fritidshus, torp och liknande byggnader kan ett inrättande för boende endast förutsätta en förekomst av utrustning/utrymmen i en byggnad. Det förhållandet att utrustningen är av mycket enkel beskaffenhet kan därmed inte tillmätas någon betydelse i detta avseende.

Detta resonemang för med sig att även den mest primitiva byggnaden med den absolut enklaste utrustning för matlagning, förvaring och hygien m.m. bör godtas som inrättad för boende. Det kan inte krävas att byggnaden har el-anslutning, indraget vatten eller någon form av uppvärming. Tillgång till toalett (WC eller torrtoalett) bör emellertid finnas i närliggande komplementhus, annat småhus på tomt eller i ett fritidshusområde, i servicebyggnad. Nämnda utrustning upptar naturligtvis en viss yta i byggnaden. För matlagningen ska det finnas skafferi/kylskåp samt en bänk för matlagning och ev. disk, för förvaring av klädesplagg bör finnas någon form av garderob och för hygien bör finnas plats för bänk med tvättbänk. Hygienutrymmet kan vara vidbyggt huset eller finnas i annan

fritidshusområdet. Då en bostad även måste inrymma utrymme för sömn (och samvaro), bör byggnadens yta, för att kvalificera som småhus, vid denna bedömning atminstone uppgå till 12 kvm uttryckt i boarea. Om tillgång till toalett eller hygienutrymme endast finns i närliggande komplementhus etc., bör utöver den aktuella byggnadens yta och vidbyggt hygienutrymme, härvid även inräknas yta som upptas av toaletten eller hygienutrymmet.

Där det så förutsätts i detaljplan eller andra byggnadsreglerande bestämmelser bör även BDT-avlopp (bad, disk och tvätt) finnas installerat. BDT-vatten innehåller allt som finns i normalt hushålls spillvatten utom avloppsvatten från toaletter, dvs. vatten från exempelvis diskmaskin, handfat, dusch, badkar och tvättmaskin. Vanligtvis krävs det inte tillstånd för inrättandet av ett BDT-avlopp. Varje kommun kan dock själva bestämma att det inom vissa känsliga områden ska krävas ett sådant inrättande.

VÄRMDÖ KOMMUN	
2016 -10- 1 2	
Dnr	



Tillbyggnad Attefall			BYGGLOVSHANDLING		DATUM	
Värmdö Stavsås 1:228			Fasader		ANSVARIG	
UPPDRAG NR			RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	
			MSA			
					SKALA	
					1:100	
					NUMMER	
					BET	



VÄRMDÖ KOMMUN

Förenklad nybyggnadskarta

Över

Del av STAVSNÄS 1:228

Dnr. 2016TEN/1703-22

Skala 1:800 A3

Planer -

Koordinatsystem

Plan: Sverref 99 18 00

Höjd: RH2000

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer. Fastighetsgränserna på denna karta är utredda, vilket medför att de redovisas med en noggrannhet bättre än 1m. Strandskyddslinjen är inte exakt. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 allt 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

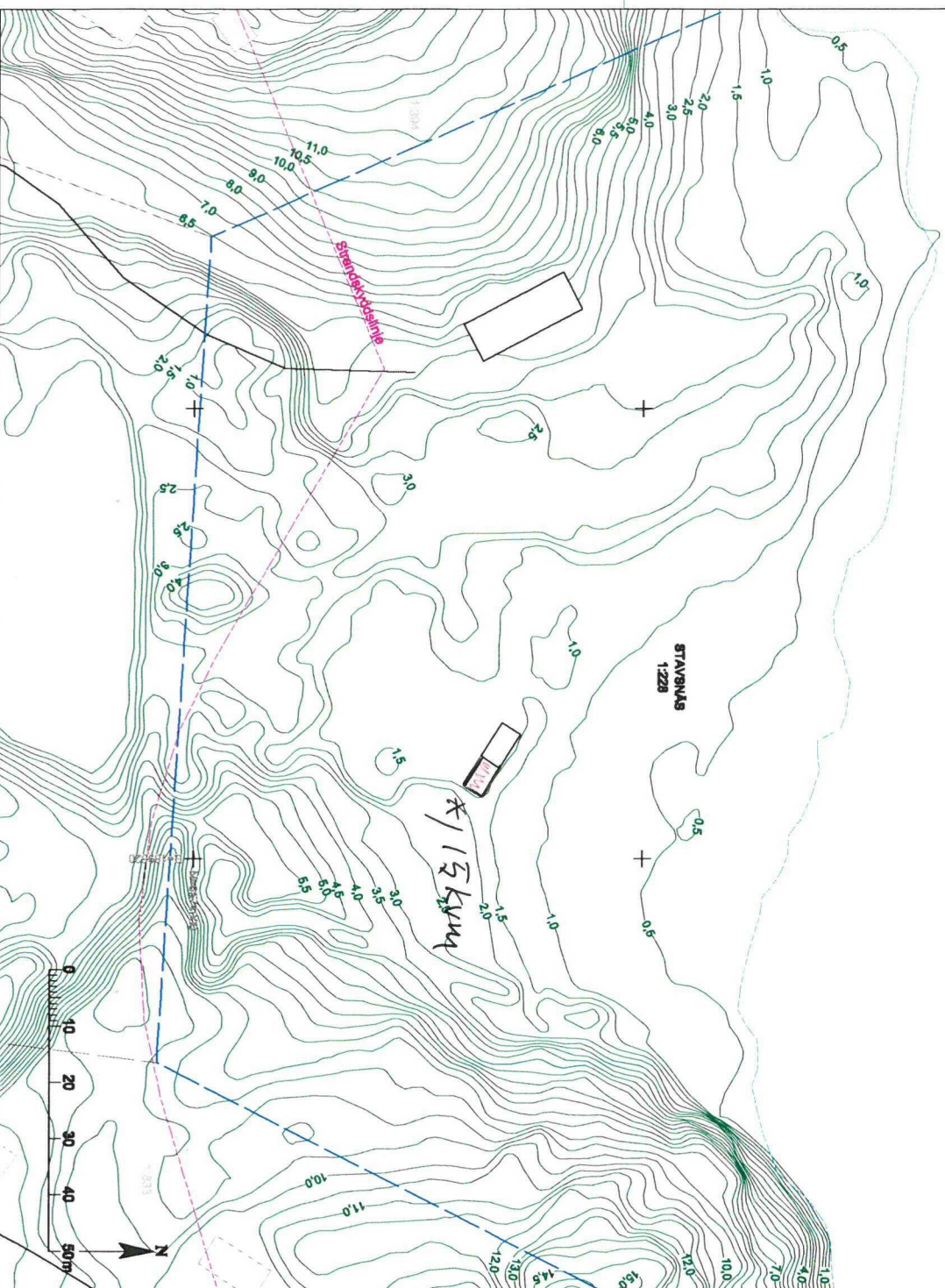
TECKENFÖRKLARING

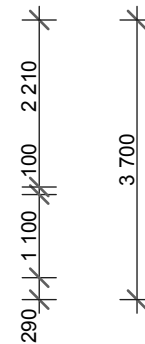
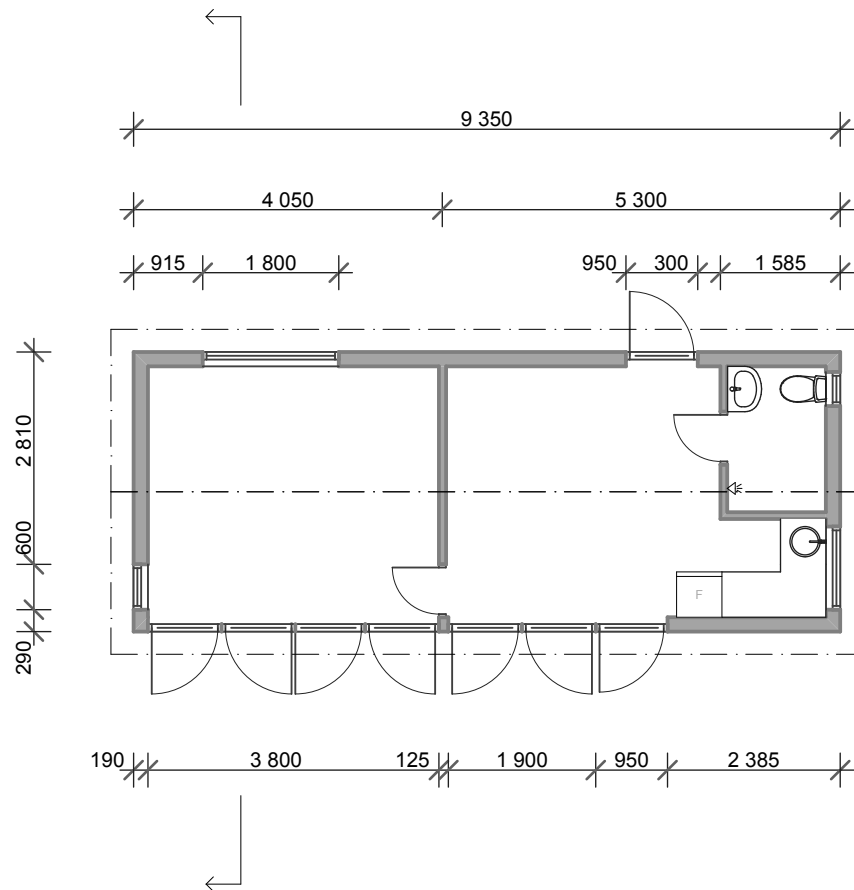
- Byggnad
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Traktsgräns
- Höjdsgräns
- Väg

Kartan får ej förvaras

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenrening.





befintlig mark

Tillbyggnad Attefall
Värmdö Stavsås 1:228

BYGGLOVSHANDLING

Plan, Sektion

UPPDRAG NR

RITAD/KONSTR AV
MSA

HANDLÄGGARE

2016-11-21

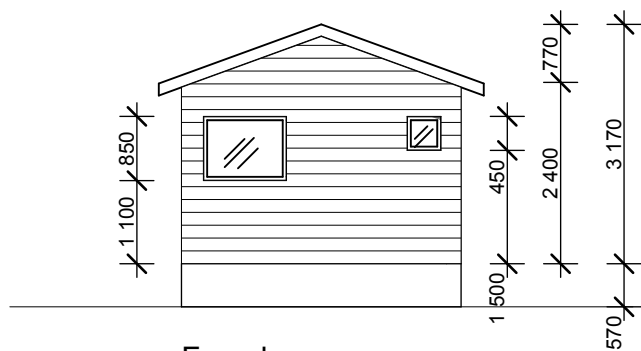
DATUM
2016-10-10

ANSVARIG

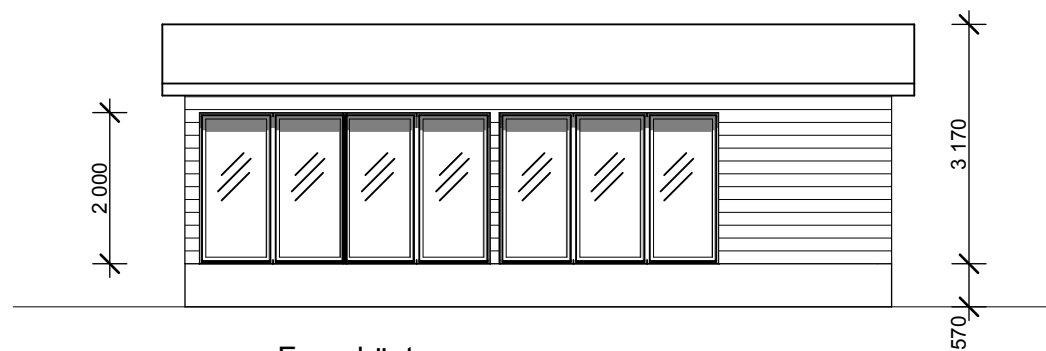
SKALA
1:100

NUMMER

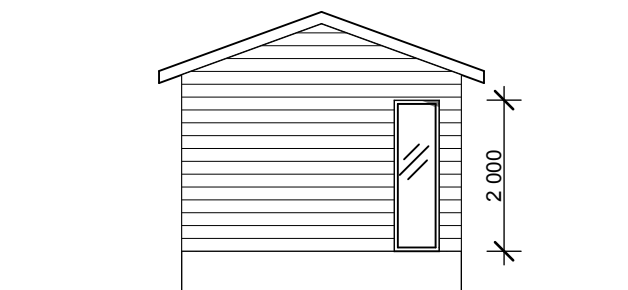
BET



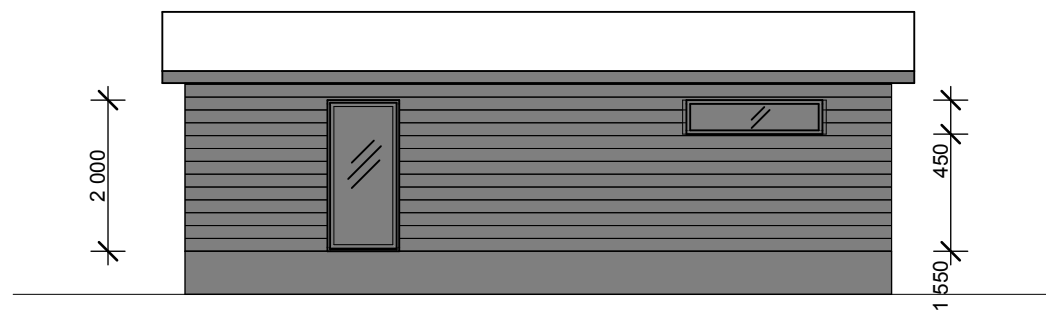
Fasad norr



Fasad öst



Fasad syd



Fasad väst

Tillbyggnad Attefall Värmdö Stavsås 1:228		BYGGLOVSHANDLING		DATUM 2016-10-10	
		Fasader		ANSVARIG	
		UPPDRAAG NR		SKALA 1:100	
		RITAD/KONSTR AV MSA	HANDLÄGGARE	NUMMER	BET

YTTRANDE STR.2017.1772

Yttrande över Bygg- och miljöavdelningens förslag till beslut gällande tillbyggnad av sjöstugan på fastigheten Stavnäs 1:228.

██████████ och ██████████ av fastigheten begär att Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden:

1. Medger dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad av sjöstugan, som är ett av två bostadshus på fastigheten, i efterhand.
2. Beslutar om tomtplats.
3. Tar ut avgift enligt gällande taxa för prövning av strandskyddsdisk.

SAMMANFATTNING

Sökandena delar inte avdelningens bedömning av följande skäl.

Området har redan tagits i anspråk genom det bostadshus som tillbyggnaden avser vilket gör att en tillbyggnad om 15 kvm saknar betydelse för strandskyddets syften. Dispens bör medges enligt 7 kap 18 b § och 18 c § punkt 1 miljöbalken. Platsen där sjöstugan är placerad är privatiserad sedan år 1947 och strandskyddet är utsläckt på denna plats.

Åtgärden är förenlig med strandskyddets syften enligt 26 § miljöbalken.

Tillbyggnaden fördubblar inte ytan utan är i enlighet med Attefallsreglerna.

Att inte medge dispens vore oproportionerligt vid en avvägning mellan sökandenas enskilda intresse av att kunna använda fastigheten tillsammans med sina tre barn med familjer mot det allmänna intresset av att 15 kvm av fastighetens nära 21 000 kvm ska vara allemansrättslig tillgänglig. Mindre än en femtedel av fastighetens yta utgörs av mark som är privatiserad vilket kommer vara fallet även efter det att sökt dispens medges och tomtplats kring sjöstugan beslutats.

BAKGRUND – FAMILJENS BRUKANDE AV FASTIGHETEN ALLTSEDAN 1936

██████████ är fjärde generationens ██████████ av Stavnäs 1:228. Fastigheten köptes av ██████████ år 1936 och fastigheten går sedan dess under namnet "Andersgården". För familjens uppväxande syskonskaror, kusiner, sysslingar har det varit självklart att Andersgården ska bevaras i familjen i samma anda av gemenskap och samlingsplats för släkten. Fastigheten ägs nu av ██████████ och hennes make ██████████ som har fastigheten som fritidshus tillsammans med sina tre nu vuxna barn.

Andersgården var platsen där ██████████ och ██████████ fick utrymme för sitt gemensamma intresse och sin växande samling av svensk allmog. Tyvärr fick ██████████ endast en sommar på Andersgården men resten av familjen har sedan 1936 samlats där. (Som kuriositet bifogas en artikel ur Idun från 1943 där ██████████ syns med två döttrar och barnbarn däribland ██████████ mamma. Inredningen och samlingen

av allmogemöbler är om inte intakt så nära på. Se [bilaga 1](#). Av detta framgår att familjen haft sin bas på Andersgården sedan 1936.

Det ursprungliga huset byggdes till vid förvärvet år 1936 och fick då sitt nuvarande utseende med den bruna stockpanelen för att efterlikna en stuga från Dalarna eller Härjedalen och passa in med samlingen av bruks- och allmogeföremål. Anna tillbringade varje vår, sommar och höst fram till sin död år 1965 på Andersgården tillsammans med döttrarna Biddie och Anta och Biddies fyra barn med familjer. Till stora huset fanns sjöboden som komplement med extra sängplatser.

Börje Ryman, son till Anna och Anders, fick redan år 1947 tillstånd att bygga ett eget fritidshus till sig och sin familj på fastigheten, det som sedan dess kallats för röda huset/sjöstugan och som dispensen gäller. Huset bestod visserligen endast av ett stort rum med tillhörande litet kök och hall men rymde hans familj för fritidsändamål. Huset var målat i rött och beläget på behörigt avstånd från övriga byggnader på fastigheten som samtliga hade brun panel. Dessa var storstugan, sjöboden, båthuset och vedboden. En jordkällare och ett ankhus finns inte längre bevarat men fanns vid denna tid. Röda huset/sjöstugan har alltsedan dess haft kök med sommarvatten, eget torrdass, garderober och en stensatt uteplats. Vid berget har till huset alltid hört en badplats och plats för båt. Under flera somrar på 50-60-talet hyrdes röda huset/sjöstugan ut till en och samma familj. Många somrar hyrde Anna även ut det stora huset fyra veckor i juli till familjen Neuman. Två familjer med separata sommarhus samsades utan problem och utan att gå på varandra.

Separata el-abonnemang har funnits sedan el drogs in i båda husen. Börje Ryman var ansvarig för sitt el-abonnemang till röda huset/sjöstugan. Efter det att Börje Ryman, efter moderns död, valde att överlåta sin andel av fastigheten till sina två systrar, fick Jessica Holmgren, dotter till Biddie Holmgren, fritt disponera röda huset/sjöstugan som sin. Jessica fick då självfallet överta ansvaret för sjöstugans el-abonnemang. Huset har sedan dess fungerat som Jessicas fritidshus med hennes privata ägodelar.

FAMILJENS PLANERADE FORTSATTA ANVÄNDNING AV FASTIGHETEN.

██████ och ██████ övertog ägandet från övriga släktingar succesivt med början år 2007. Fastigheten och samtliga byggnader hade ett relativt eftersatt underhåll och reparationer har gjorts allteftersom. Utgångspunkten har varit att kunna samla familjen och att använda fritidshuset tillsammans med de tre vuxna barnen och deras respektive familjer. Att kunna vistas på fastigheten samtidigt flera familjer är hela idén. Äldsta dottern, nu arkitekt, har fått löfte om att använda sjöstugan som sitt fritidshus. Hon har gjort de ritningar som ligger till grund för dispensansökan med tillbyggnad av ett sovrum och hoppas kunna få färdigställa huset så snart som möjligt. För att fastigheten ska kunna fungera som avsett är det förstås avgörande att det liksom tidigare finns två separata bostadshus. Det är värt att nämna att tillgången till två bostadshus motiverade den köpeskilling som bestämdes vid övertagandet.

Fastigheten är till övervägande del tillgängligt den som vill och det finns ett rikt fågel- fisk- och djurliv. Framförallt är det strandområdet och hela det stora området som utgörs av berget och skogen mellan Andersgården och Sjösala som är viktigt ur allemansrättsligt perspektiv. Allmänheten tar sig lätt dit med båt eller via någon av flera stigar som går genom gamla sandtag, skogen och upp på berget där Evert

Taube en gång satt. Utmed den långa strandlinjen är det svårt att angöra då det är mycket grunt och marken är sank. Ingen skulle heller komma på tanken att bada på denna dyiga plats.

Den tänkta utbyggnaden kommer inte annat än i obetydlig mån inskränka allmänhetens tillgång eftersom marken redan är ianspråktagen och platsen runt sjöstugan redan nyttjas av [REDACTED]. Huset ligger i skogsbrynet och utbyggnaden kommer knappt att anas från vattnet eller skogen.

För att åskådliggöra att det endast rör sig om en närmast obetydligt påverkan på allmänhetens tänkta tillgång till området åberopas [bilder 1-9](#) som bifogas detta yttrande. Av bilderna framgår att utbyggnaden inte syns från vattnet eller från berget och inte heller från skogen när man rör sig på det sätt som är allemansrättsligt motiverat.

Av bilderna framgår även att hela strandängen är sådan att den egentligen inte inbjuder till vare sig tilläggning med båt eller bad. Fiske från båt förekommer ofta.

SKÄLET TILL ATT DEN SÖKTA ÅTGÄRDEN PÅBÖRJADES FÖRE TILLSTÅND ERHÅLLITS

Nuvarande [REDACTED] har succesivt rustat upp husen på fastigheten. År 2016 kom turen till röda sjöstugan som hade ett eftersatt yttre underhåll. Framförallt var taket i stort behov av omläggning då en större läcka visat sig. Renoveringen påbörjades under sommaren 2016 av [REDACTED] själva. När turen kom till det läckande taket visade det sig att detta var i mycket sämre skick än väntat och det dömdes ut. Taket revs i början av oktober och det visades sig att även del av väggen mot vattnet och samtliga takstolar måste bytas. Se [bifogad bild](#).

Samma dag den 3 oktober 2016 åkte [REDACTED] till kommunhuset för att be om råd. Han hade med sig en tomtkarta och han fick ett möte med Eva-Marie Nyman. Han berättade att man var i färd med att lägga om taket på sjöstugan och om husets allmänt dåliga skick och frågade om det var möjligt att bygga ut huset i samband med att det visat sig nödvändigt att investera i en påkostad omläggning av taket med nya takstolar. Han visade var huset var placerat på fastigheten. Eva-Mari Nyman informerade då, på eget initiativ om Attefallsregeln tillbyggnad 15 kvm (förenklat bygglov), och förklarade att strandskyddet inte skulle vålla problem eftersom marken redan var ianspråktagen av huset. Ingenting nämndes om att det förde med sig några särskilda bekymmer att huset i sig var litet.

[REDACTED] lämnade kommunhuset med detta positiva besked och var överens med Eva-Marie om att han genast skulle söka de nödvändiga tillstånden. Han ordnade ritningar med hjälp av dottern Emma och skickade in ansökan om förenklat bygglov tillbyggnad Attefall och dispens om strandskydd.

Hantverkare på plats fick samma dag besked om att göra nödvändiga åtgärder för att täcka taket och förbereda för en tillbyggnad om högst 15 kvm. [REDACTED] var noga med att endast det absolut nödvändiga skulle göras med taket inför vintern och att man sedan skulle stänga igen i väntan på bygglov och strandskyddsdispens. Det framgår av bilderna från miljöinspektörens besök den 19 oktober 2016 att taket har lagts men att byggnationen därefter stoppats.

Det var minst sagt olyckligt att [REDACTED] fick denna upplysning. Han agerade i god tro i enlighet med denna information och på grund av att det brådskande med att täcka taket.

OMRÅDET HAR REDAN TAGITS I ANSPRÅK PÅ ETT SÄTT SOM GÖR ATT DET SAKNAR BETYDELSE FÖR STRANDSKYDDETS SYFTEN.

Sjöstugan är som framgått ett bostadshus och inte en komplementbyggnad.

Sjöstugan har sedan 1947 nyttjats som ett separat bostadshus på fastigheten innefattanden långa perioder av uthyrning. Huset är litet men har samtliga funktioner som krävs med eget kök, sommarvatten, torrdass, uteplats, båtplats och ett separat el-abonnemang. Ett flertal personer, bl.a. Jessica Holmgren, kan lämna vittnesuppgifter om detta och om husets användning allt sedan 40-talet. Verifikation från Vattenfall har sedan tidigare skickats in till handläggaren som styrker uppgiften om el-abonnemangen.

För att ett småhus ska räknas som ett bostadshus krävs inte att det är utrustad med en viss standard. Att byggnaden under några år haft ett lite eftersatt underhåll kan inte tillmätas betydelse. Här hänvisas i första hand till Skatteverkets ställningstagande angående bostadsbegreppet från 2011-12-27 (Dnr:131 880650-11/111, <http://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/2021.html>) bilaga 3. I ställningstagandet framgår vad som krävs för att en byggnad ska anses vara inrättad för boende och därmed indelas i byggnadstypen småhus. I korthet sägs att det som förutsätts är en utrustning för boendets olika funktioner dvs. matlagning, förvaring och hygien men att det godtas att denna utrustning är enkel dvs. att även primitiva byggnader med en enklare utrustning för dessa ändamål är tillräckligt. Som ett minimimått anges att byggnaden bör ha en yta som åtminstone uppgår till 12 kvm boarea. Det framgår även att WC eller torrtoalett får finnas i annan byggnad.

Sjöstugan uppfyller samtliga krav som ställs på vad som är att betrakta som ett separat bostadshus och därmed är marken runt huset redan är privatiserad. Strandskyddet har sålunda redan tappat i tyngd och är utsläckt på platsen.

Dispens från strandskyddet bör därmed medges enligt 7 kap. 18 b § samt 18 c § punkt 1 miljöbalken.

ÅTGÄRDEN ÄR FÖRENLIG MED STRANDSKYDDETS SYFTEN.

En dispens motverkar inte strandskyddets syften eftersom området endast marginellt påverkar den allemansrättsliga tillgången. Dispensen kommer inte heller skada några natur- eller kulturvärden.

INTRESSEAVVÄGNING

Enligt 7 kap. 25 § miljöbalken ska kommunen göra en intresseavvägning mellan sökandenas intresse av att dispens meddelas och det allmänna intresset av strandskydd i det enskilda fallet. I aktuellt fall kommer, så som framgår av bl.a. bifogade bilder, utbyggnaden i mycket litet mån verka avhållande för allmänheten. Däremot så är dispens av stor betydelse för [REDACTED] och deras familj att kunna föra vidare den tradition som präglar fastigheten sedan 1936.

Enligt nyare praxis från MÖD framgår att intresseavvägningen måste göras även om den sökta åtgärden inte fullt ut uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 18 c §. Detta har betydelse endast för det fall att nämnden inte delar sökandenas uppfattning om att sjöstugan är ett bostadshus.

Slutligen måste egendomsskyddet i Europakonventionen beaktas och framförallt den proportionalitetsprincip som genomsyrar hela konventionen. Enligt sökandena vore det oproportionerligt att inte bevilja dispens i aktuellt fall då ingreppet i allemansrätten är högst obetydlig medan nyttan för [REDACTED] är stor. Nämnden bör i detta sammanhang även väga in det positiva besked som lämnades av kommunens tjänsteman vid mötet den 3 oktober 2016. Utan den informationen hade [REDACTED] aldrig vågat påbörja en utbyggnad av taket.

Stockholm den 17 maj 2017

Vänligen

[REDACTED]

[REDACTED]



































