

Patrick Gullström
patrick.gullstrom@varmdo.se
08-570 472 31
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

Väster-Skägga 1:85, Värmdö Sparrholmen : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av båthus

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av båthus om ca 25 kvm byggnadsarea (BYA), enligt bifogade handlingar.
2. förelägga [REDACTED], att vid ett vite om 20 000 kronor ta bort den olovliga bryggdelen, enligt bifogade handlingar, senast 6 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 sökande [REDACTED] med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken om följande försiktighetsmått:
 - a. bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas.
 - b. 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 och 3 §§, 16 kap. 2 §, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 3 § 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 2015-12-16, § 221) taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2016-06-26
Fasad- och planritning, daterad 2017-05-11.
Fotografi, flygfoto från 2005, 2012 och 2015.
Ritning med vad som ska tas bort, 2017-07-04
Skrivelse inkommen 2017-09-11

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av båthus.

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

Ansökan gäller återuppförande av ett båthus som tidigare stått på samma plats. På platsen idag finns en brygga med ett hål i förberett för en byggnad. Det aktuella båthuset och bryggan revs någon gång mellan 2008 och 2011, enligt flygfoton. I samma veva, under 2012 renoverades bryggan vilket avdelningen bedömer inte är en dispenspliktig åtgärd.. 2016-06-26 inkom sökande med en ansökan om att återuppföra huset på bryggan, dock nu som gästhus/förvaring och inte som båthus. Efter att avdelningen meddelat att det inte går att bevilja ett gästhus på bryggan ändrades ansökan till att gälla ett båthus.

Avdelningen bedömer att inte heller ett båthus går att bevilja, det saknas särskilda skäl att bevilja en byggnad på den platsen samt det verkar avhållande och därmed strider mot strandskyddets syfte. Ett vattenområde ska alltid anses vara allemansrättsligt tillgängligt och ett båthus privatiserar på ett sätt som mer än marginellt påverkar allmänhetens tillgång till vattenområdet. Eftersom det har gått ca 5 år sedan båthuset revs kan det inte anses som ersättning av befintligt hus.

Eftersom bryggan utan hus, bedöms vara lovligt uppförd gäller föreläggandet att återställa bryggan till att se ut som det gjordes innan det revs och renoverades men nu utan hus, se bifogade handlingar. Att lämna bryggan som den är nu bedöms inte förenligt med strandskyddets syfte då den har mer uttryck att vara ett bryggdäck än en brygga vilket verkar privatiserande.

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], med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 20 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 2 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

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

Kommunicering

Avdelningen har 2016-10-11 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för båthus. Sökanden vill att bygg-, miljö- och

hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick. Sökande inkom med yttrande 2017-09-11. Yttrandet föranleder ingen ändrad bedömning från avdelningen.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-06-26.

Fastighetens tomtareal är 4 150 kvm landareal och 8 390 kvm

vattenareal. Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, två

komplementbyggnader samt 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 ligger inom kulturmiljöområde 13 Lindalssundet.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-10-05.

Information och upplysningar

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 enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken.

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

Patrick Gullström
Miljöinspektör

Bilagor:

Hur man överklagar
Fastighetsbild inzoomad (TN)
Fastighetsbild utzoomad (TN)

Sändlista

Fastighetsägare (REK+MB)

[REDACTED]

Bladstigen 5
139 36 Värmdö

[REDACTED]

Fenderstigen 3
134 32 Gustavsberg

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?

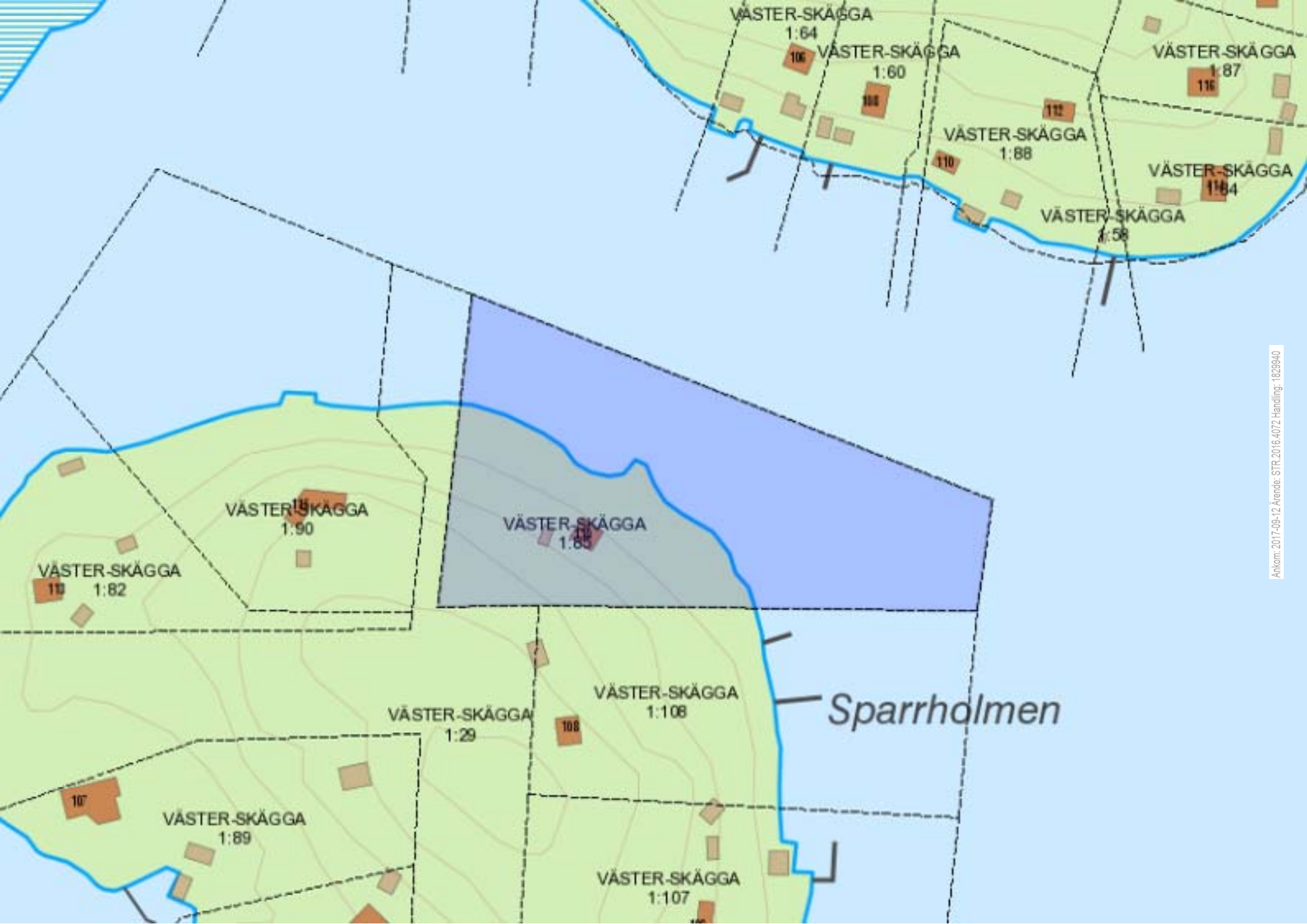
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



Västra Saxarfjärden

Lindalssundet





Förenklad nybyggnadskarta

över

VÄSTER-SKÄGGA 1:85

Dnr. 2016TEN/0512

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00






Planer -

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 inte utredda, vilket medför att de kan redovisas fel med flera meter.

Teckenförklaring

-  Byggnad
-  Fastighetsgräns
-  Fastighetsgräns
-  Höjdkurva 12,0
-  Strandlinje

Ritad

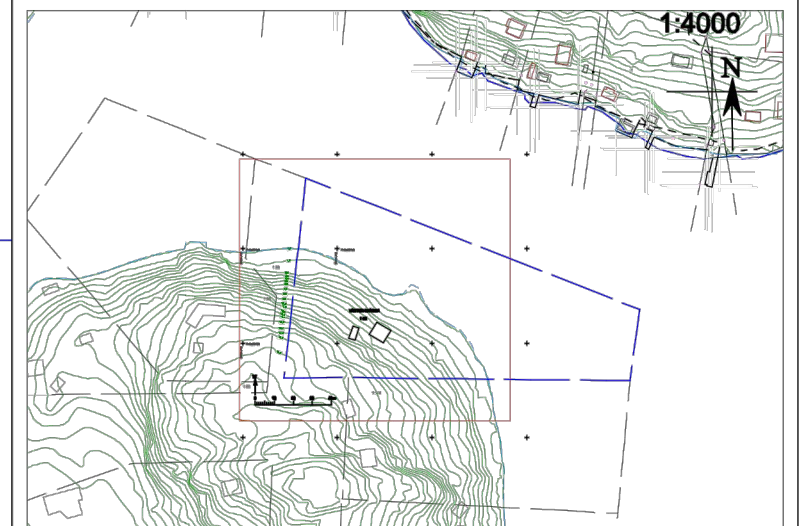
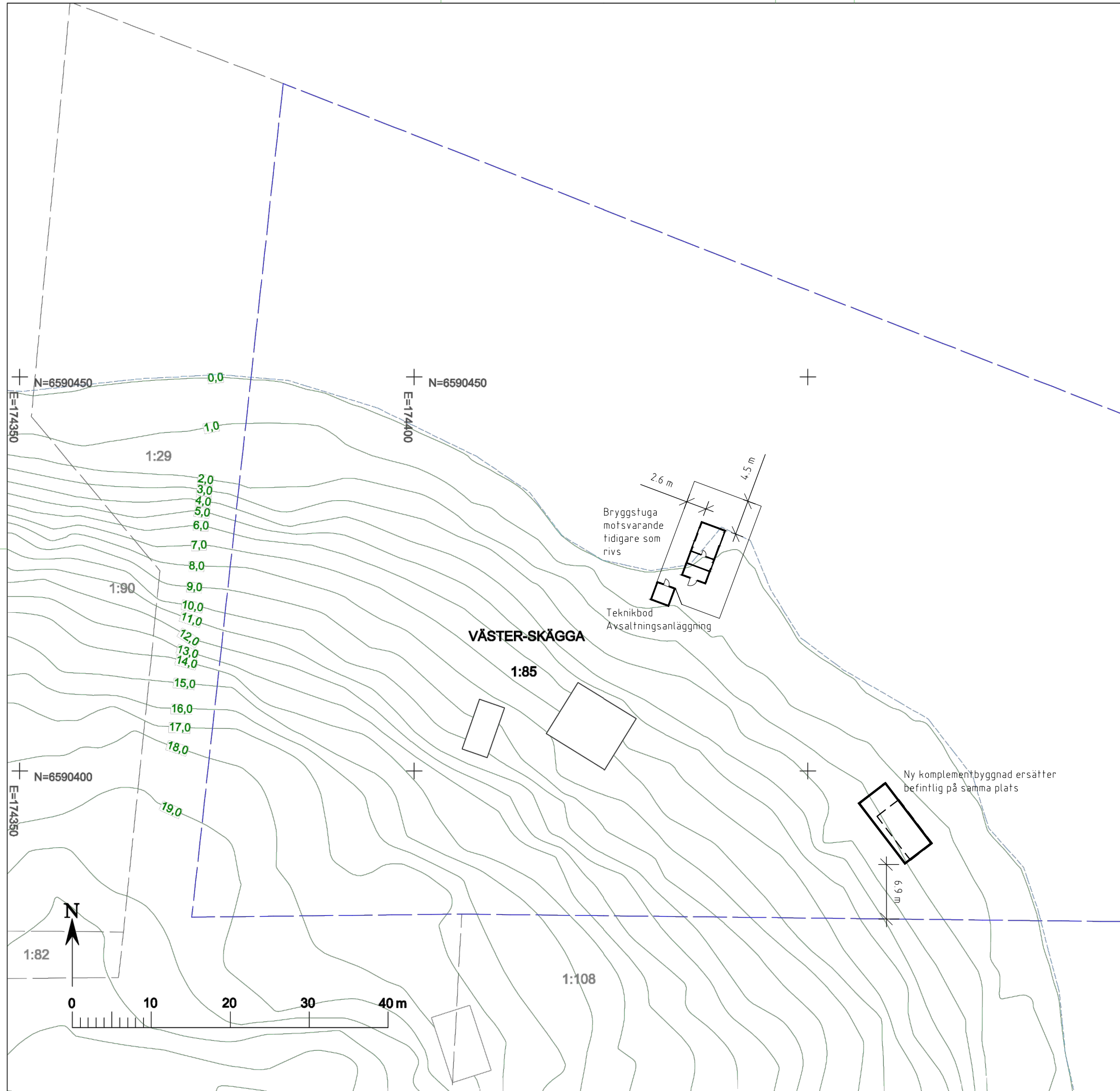
2016-04-07

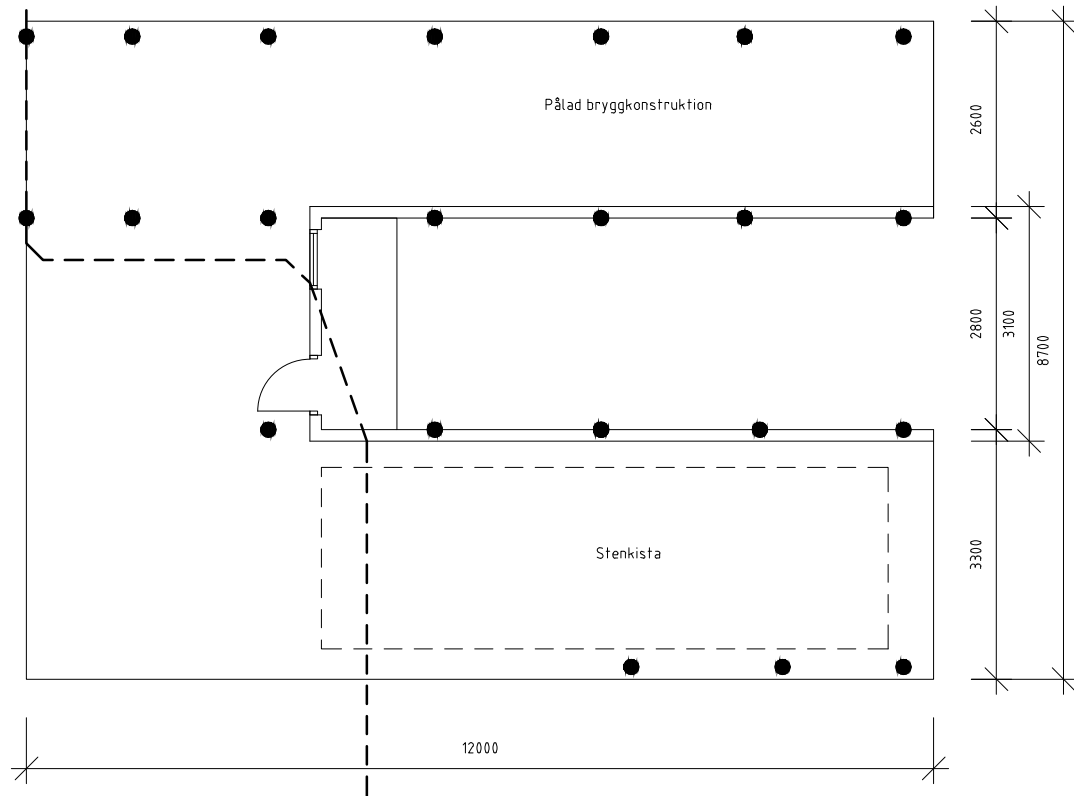
Malcolm Parsons

Kartan får ej förvanskas

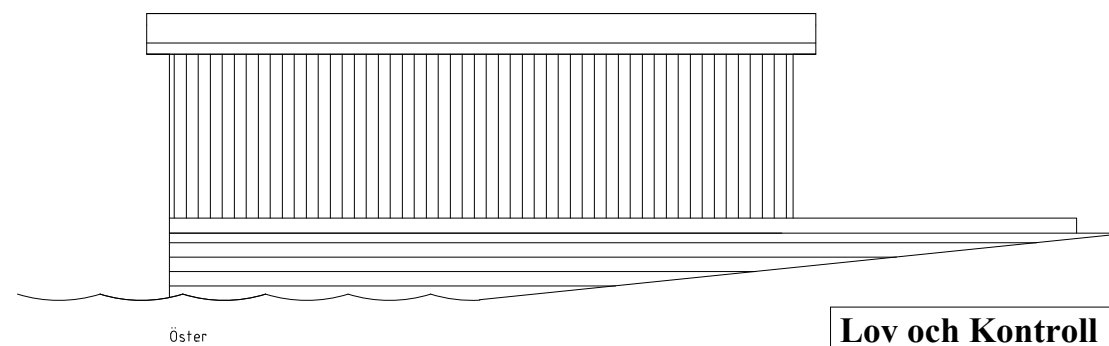
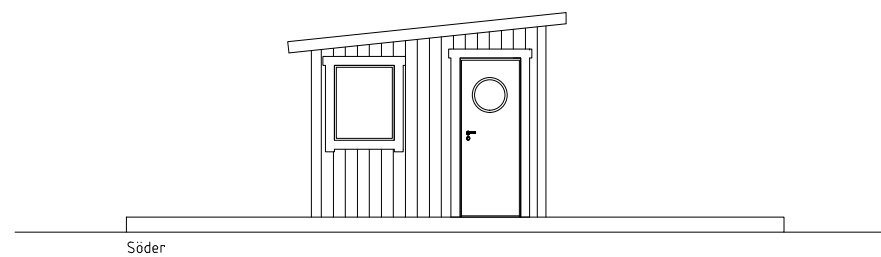
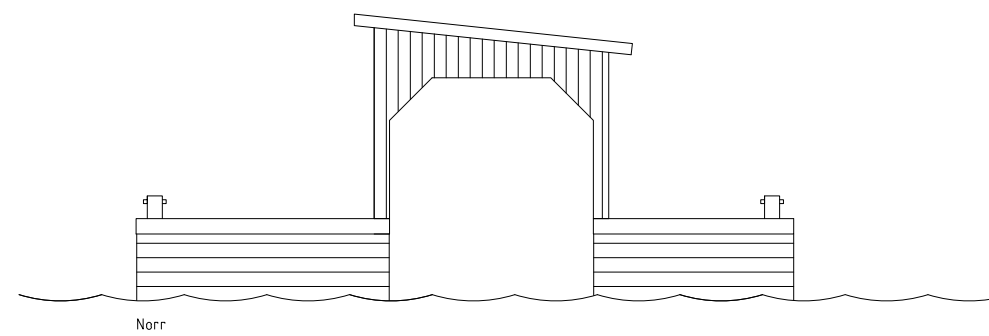
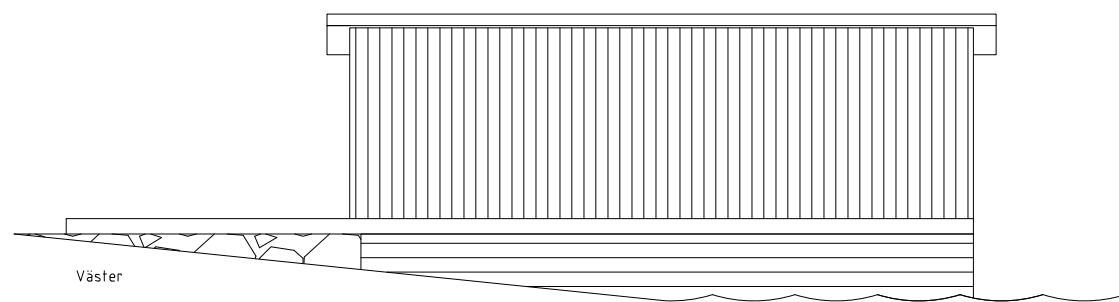
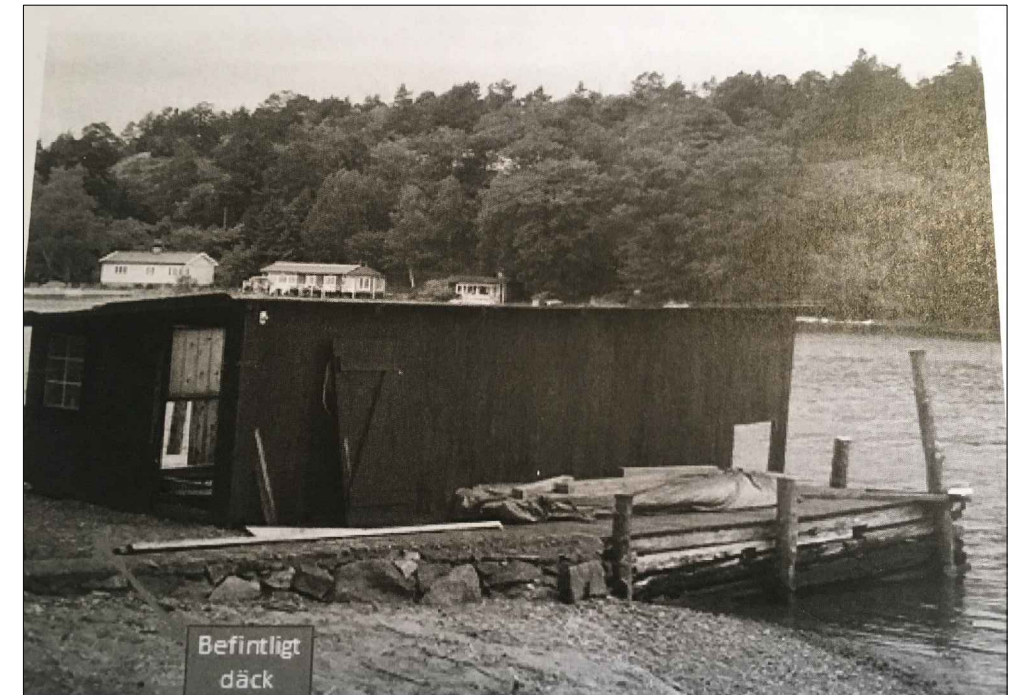
VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.





Nytt båthus ersätter äldre båthus i dåligt skick



Lov och Kontroll
i sällskap med Skärgårdslovet
www.lovochkontroll.se
skargardslovet@gmail.com

DATUM
2017-05-11

RITAD AV
Niklas Nuder

BYGGHERR
Mikael Ekfeldt

HANDLING
Strandskydd/Bygglovhandling

REV.	DATUM	AVSER

FASTIGHETSBETECKNING
Väster-Skägga 1:85
KOMMUN
Värmdö

SKALA
A3 1:100 Plan 1:20 Typsektion 1:500 Sitplan

VÄSTER-SKÄGGA
1:85

VÄSTER-SKÄGGA
1:108

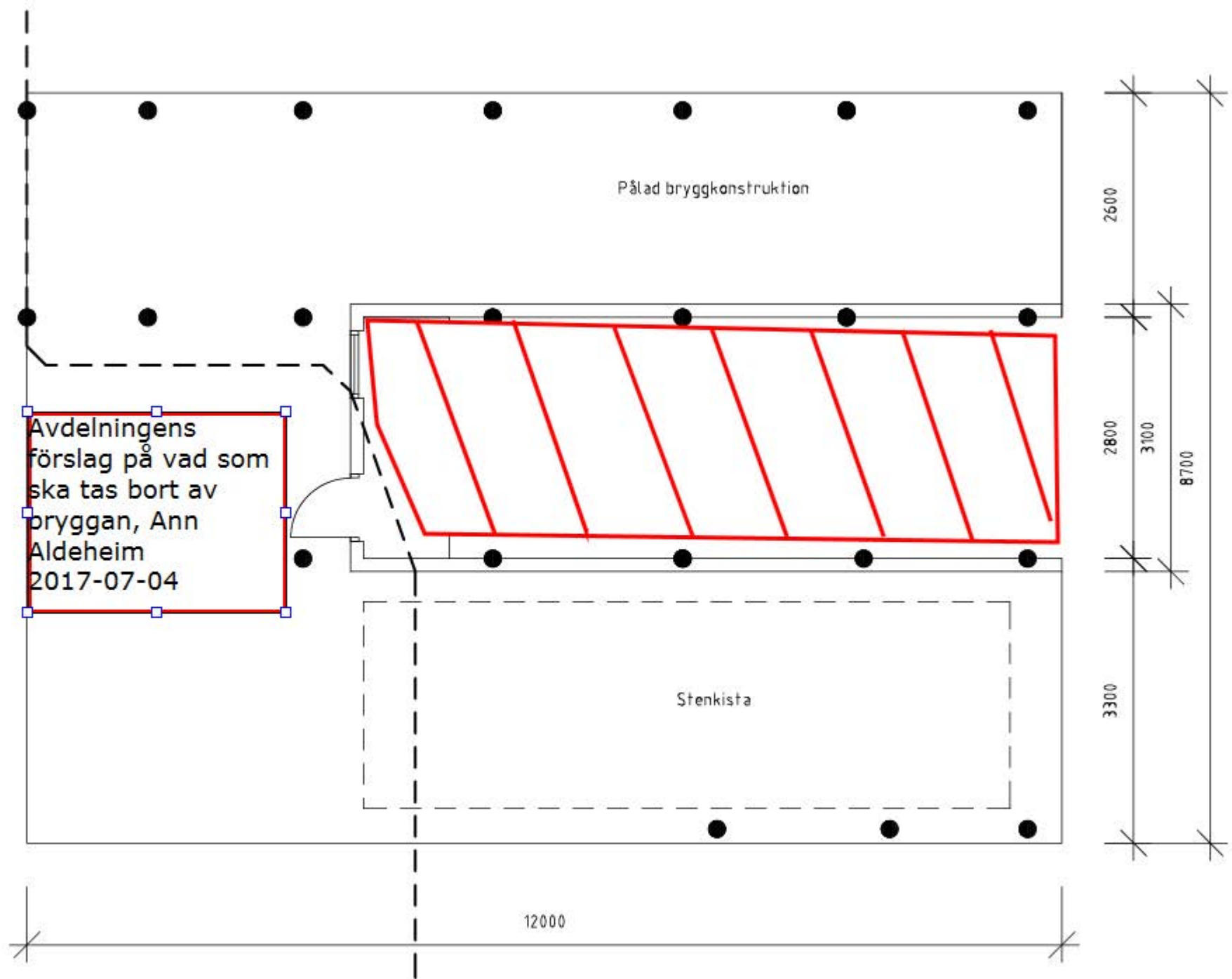
VÄSTER-SKÄGGA
1:29

2005

VÄSTER-SKÄGGA
1.85

2015





2017-09-11

Yttrande avseende ärende STR.2016.4072

Historik

Den aktuella bryggan har, med båthus, byggts på 1940-talet, dvs för ca 70 år sedan. Utformning och stil ansluter sig helt till andra liknande bryggor, med båthus, i viken mellan Sparrholmen och Lilla Betsön och har sedan tillblivelsen utgjort ett tidstypiskt och välkänt landmärke i trakten.

Bakgrund

År 2012 bedömdes bryggan vara i sådant skick att en genomgripande renovering ansågs vara nödvändig; däckat hade tjänat ut och förstärkningar av pålkransen på bryggans utsatta utsida behövde genomföras. För att förstärkningen av pålkransen skulle kunna ske måste båthuset demonteras. Renoveringen av bryggan kunde framgångsrikt genomföras under året, men återställandet av båthuset, till ursprunglig form, funktion och utseende, fick, pga tidsbrist inför vintern, anstå till påföljande år.

Kontakter med kommunen

År 2013 erhöll vi en skrivelse från Värmdö Kommun, med krav på rivningstillstånd och bygglov för vidtagna åtgärder. Då skrivelsen var adresserad enbart till [REDACTED] som i perioder om 3-4 månader befinner sig till sjöss, kom den inte de övrigt ansvariga till del förrän efter en längre fördröjning. [REDACTED] diskuterade då frågan med kommunens handläggare *Daniel* och fick ett godkännande av bryggans renovering, under förutsättning att såväl strandskyddsdispens som bygglovsansökan skickades in till Kommunen. Vid ett senare tillfälle besökte undertecknad och [REDACTED] kommunen under en sk drop-in-dag. Vi diskuterade då frågan med kommunens handläggare *Lena*. Vid mötet diskuterades även vårt intresse av att få kommunens godkännande för en ersättning av ett annat, befintligt men svårt nedgånget hus på fastigheten. Handläggaren rekommenderade då att vi skulle inkomma med nödvändiga handlingar, avseende båda dessa ärenden, samtidigt, vilket skulle ge kommunen en samlad bild av åtgärderna, samt troligen resultera i en snabbare hantering hos myndigheten.

Våra åtgärder

Vi gjorde som begärt, dvs höll inne med ansökningshandlingarna avseende båthuset, under tiden som vi sökte efter ett hus som skulle passa in i den traditionella kulturmiljön. När ett sådant väl påfunnits skickades, i enlighet med handläggarens önskemål, samtliga handlingar in till kommunen. Vi blev då informerade om att ansökan avseende båthuset inkommit för sent, i förhållande till demonteringen, varför ett återställande inte kunde godkännas.

Nuläge

Vi har en brygga som är renoverad och återställd i ursprungligt skick, sånär som på dess båthus, som finns demonterat med inte får återställas. Vår intention att underhålla och framtidssäkra en kulturmiljö som människor uppskattar och som vi värnar om och vill skydda,

Detta riskerar alltså att gå i stöpet, pga att vi missförstått det byråkratiska regelverket och lurats av en, i vårt tycke, oklar information från kommunens handläggare.

Anhållan

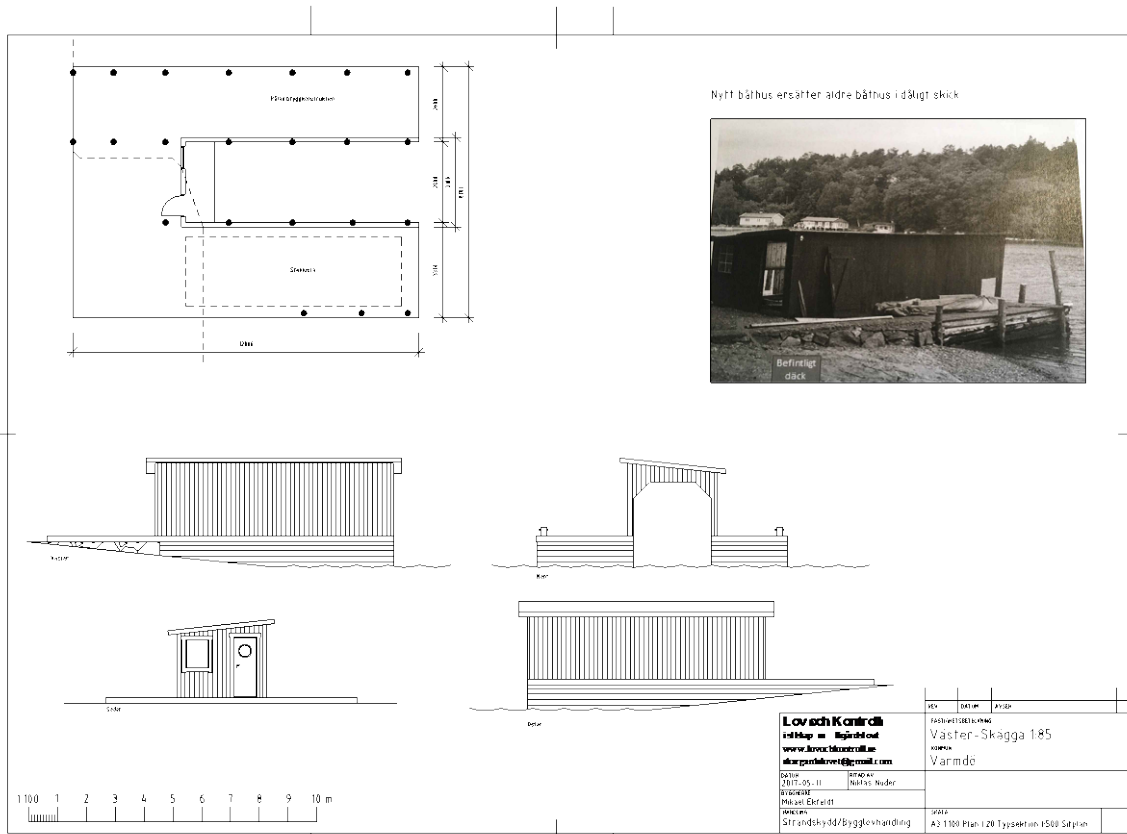
Vi anhåller härmed om dispens från gällande regelverk, för att kunna återställa båthuset till ursprungligt utseende och funktion (se bilaga 1), för att vi därmed ska kunna fortsätta skydda och bevara området traditionella miljö och ursprungliga visuella intryck.

Högaktningsfullt
Spånga 2017-09-11



Bilaga 1. Ritning och foto

Bilaga 1



Ankom: 2017-09-11 Ärende: STR.2016.4072 Handling: 1828372