



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

REK + MB

Tjänsteskrivelse

ÖVERBY 122:1, Djupviksvägen 64 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av huvudbyggnad, komplementbyggnad samt rivning av befintlig byggnad.

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av huvudbyggnad, komplementbyggnad samt rivning av befintlig byggnad.
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 §§ 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, daterad 2017-10-18
Ritning över planlösning, garage, daterad 2017-02-28
Ritning över planlösning, 2017-02-28
Illustrationsritning hus, daterad 2017-02-28

Illustrationsritning, daterad 2017-02-28
Fasadritning öster, väster, daterad 2017-02-28
Fasadritning söder, norr, daterad 2017-02-28

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av en huvudbyggnad, komplementbyggnad samt rivning av befintlig byggnad.

Bakgrund

Fastigheten är idag bebyggd med en carport och en byggnad om ca 20 kvm varav ca 5 kvm är öppenarea. Dessa byggnader genererar en mycket liten hemfridszon. När avdelningen informerade sökanden om att strandskyddsdispens sannolikt inte kunde medges för de sökta åtgärderna så reviderades ansökan. Bryggan och sjöboden utgick och huvudbyggnaden drogs tillbaka något samtidigt som storleken utökades.

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

Sökanden har för avsikt att uppföra en huvudbyggnad om ca 160 kvm byggnadsarea (BYA) samt en komplementbyggnad om ca 47 kvm BYA på en fastighet som till största del är orörd.

Den nya byggnadens utformning, som är mer än åtta gånger så stor som den befintliga byggnaden, kommer att väsentligt utöka hemfridszonen och ta i anspråk ett område som idag uppfattas som allemansrättsligt tillgänglig.

Eftersom platsen för den sökta åtgärden idag är allemansrättsligt tillgänglig bedöms den föreslagna huvudbyggnaden med tillhörande tomtplats inte vara förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därmed bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

För att fri passage i enlighet med 7 kap. 18 f § första stycket miljöbalken ska kunna säkerställas så kan inte en strandskyddsdispens medges för de föreslagna åtgärderna då strandområdet ska förbli allemansrättsligt tillgängligt.

Avdelningen bedömer att den sökta åtgärden strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Den befintliga huvudbyggnaden är till sin utformning enkel och då den är ca 20 kvm BYA är byggnadens hemfridszon liten och tar ett mycket begränsat område i anspråk.

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

Kommunicering

Avdelningen har 2017-05-29 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för de sökta åtgärderna. Sökande har reviderat sin ansökan och har då flyttat tillbaka huvudbyggnaden ca 1,7 meter och samtidigt utökat BYA med ca 40,5 kvm BYA. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-12-02

Fastighetens tomtareal är 4 367 kvm landareal och 2 624 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med en carport i fastighetsgränsen och en liten byggnad om ca 20 kvm, i övrigt så är fastigheten orörd.

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 naturvård och friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-04-27.

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

Sara Forsberg
Miljöinspektör

Bilagor:

Hur man överklagar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

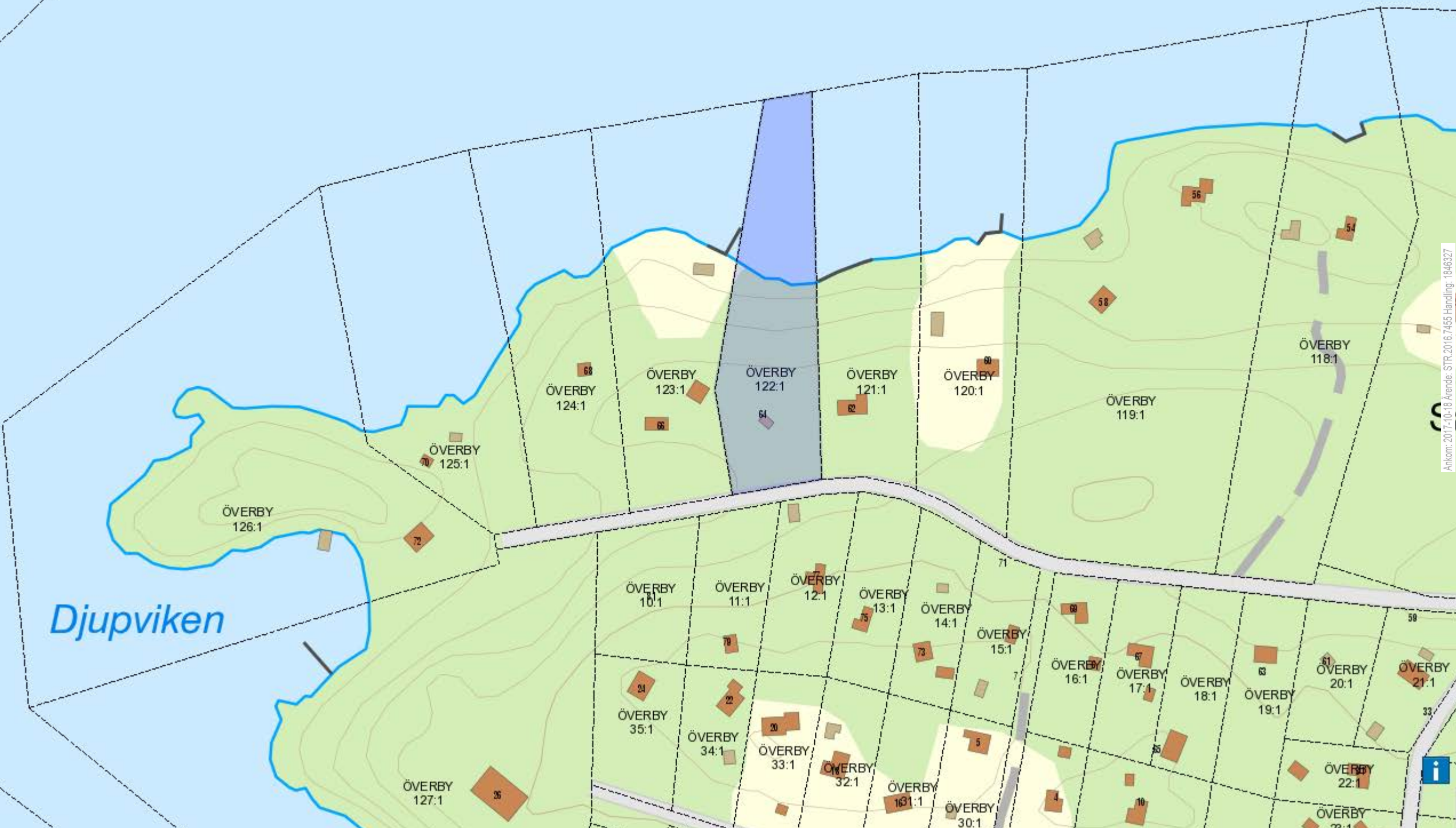
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

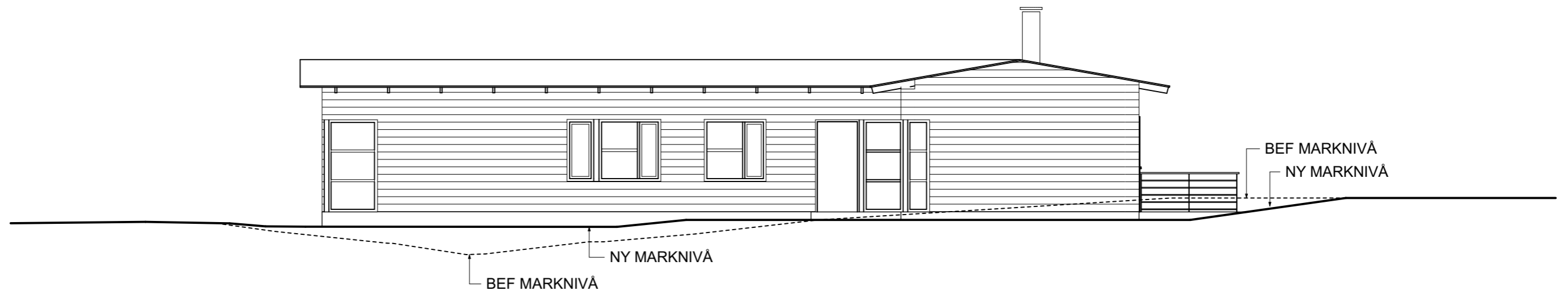


Ankom: 2017-10-18 Avenue: STR.2016.7455 Handling: 1846309

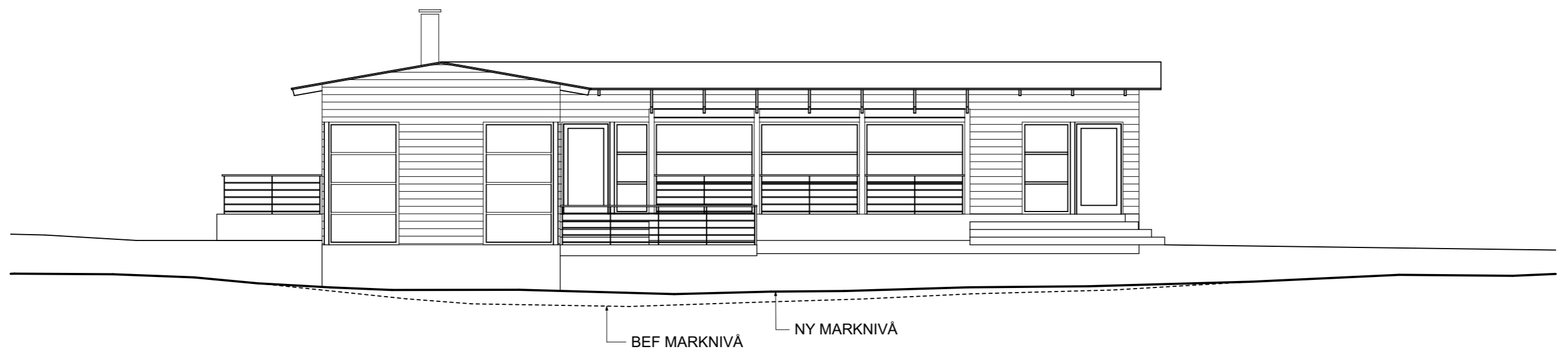
SOFTWARE B

Djupviken





FASAD MOT SÖDER (ENTRÉSIDA)



FASAD MOT NORR



FRESCATI HAGVÄG 12
114 19 STOCKHOLM
TEL: 08 - 442 96 90
www.ankar-arkitekter.se

BYGGLOVSHANDLING

ÖVERBY 122:1, VÄRMDÖ
NYBYGGNAD FRITIDSHUS, CARPORT, BASTU/ BRYGGA
HUVUDBYGGNAD - FASAD MOT ÖSTER/ VÄSTER

UPPDRAG NR RITAD/KONSTR AV HANDLÄGGARE

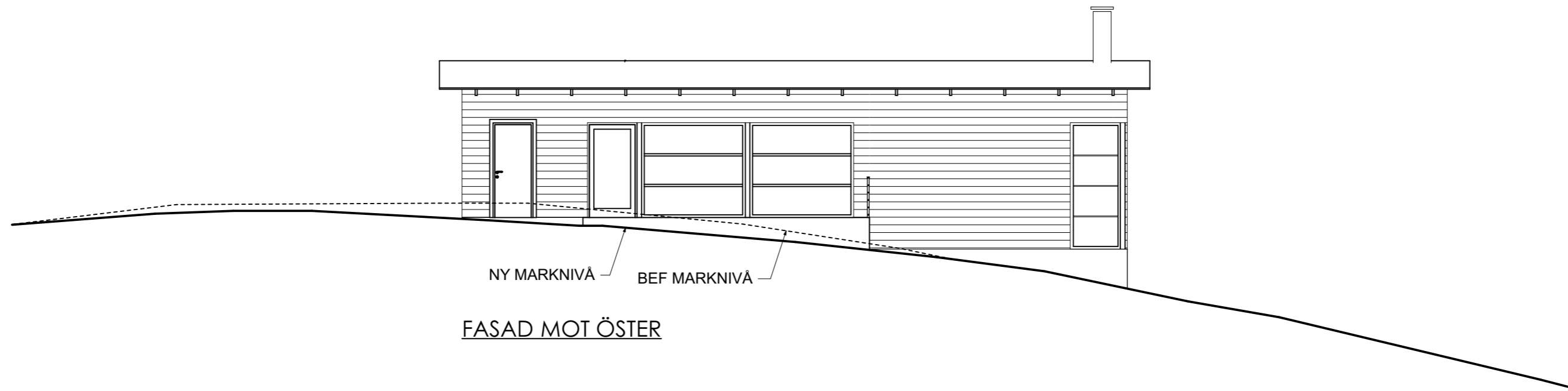
DATUM
2017-02-24

ANSVARIG
CARL-ANDERS ANKAR

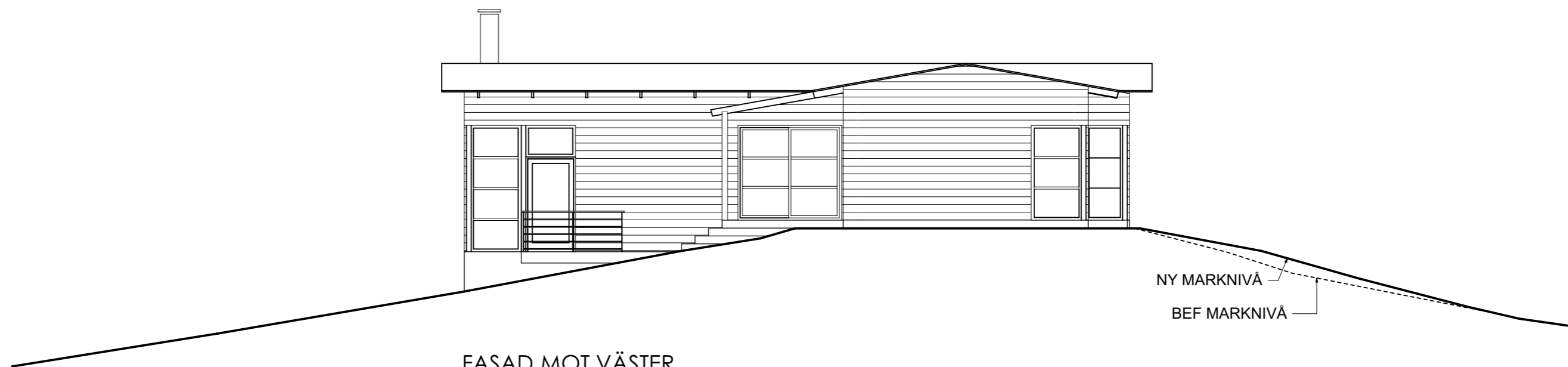
SKALA
1:100

NUMMER
A-05

BET



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT VÄSTER

ANKAR
arkitekter

FRESCATI HAGVÄG 12
114 19 STOCKHOLM
TEL: 08 - 442 96 90
www.ankar-arkitekter.se

BYGGLOVSHANDLING

ÖVERBY 122:1, VÄRMDÖ
NYBYGGNAD FRITIDSHUS, CARPORT, BASTU/ BRYGGA
HUVUDBYGGNAD - FASAD MOT NORR/ SÖDER

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
------------	-----------------	-------------

DATUM	2017-02-24
ANSVARIG	CARL-ANDERS ANKAR
SKALA	1:100
NUMMER	A-04
BET	



FRESCATI HAGVÄG 12
114 19 STOCKHOLM
TEL: 08 - 442 96 90
www.ankar-arkitekter.se

BYGGLOVSHANDLING

ÖVERBY 122:1, VÄRMDÖ
NYBYGGNAD FRITIDSHUS, CARPORT, BASTU/ BRYGGA
HUVUDBYGGNAD - VY FRÅN NORR

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
------------	-----------------	-------------

DATUM	2017-02-24
-------	------------

ANSVARIG	CARL-ANDERS ANKAR
----------	-------------------

SKALA	1:1,33
-------	--------

NUMMER	A-07	BET
--------	------	-----



VY FRÅN SJÖN



VY FRÅN VÄSTER



FRESCATI HAGVÄG 12
114 19 STOCKHOLM
TEL: 08 - 442 96 90
www.ankar-arkitekter.se

BYGGLOVSHANDLING

ÖVERBY 122:1, VÄRMDÖ
NYBYGGNAD FRITIDSHUS, CARPORT, BASTU/ BRYGGA
VY FRÅN SJÖN & VY FRÅN VÄSTER

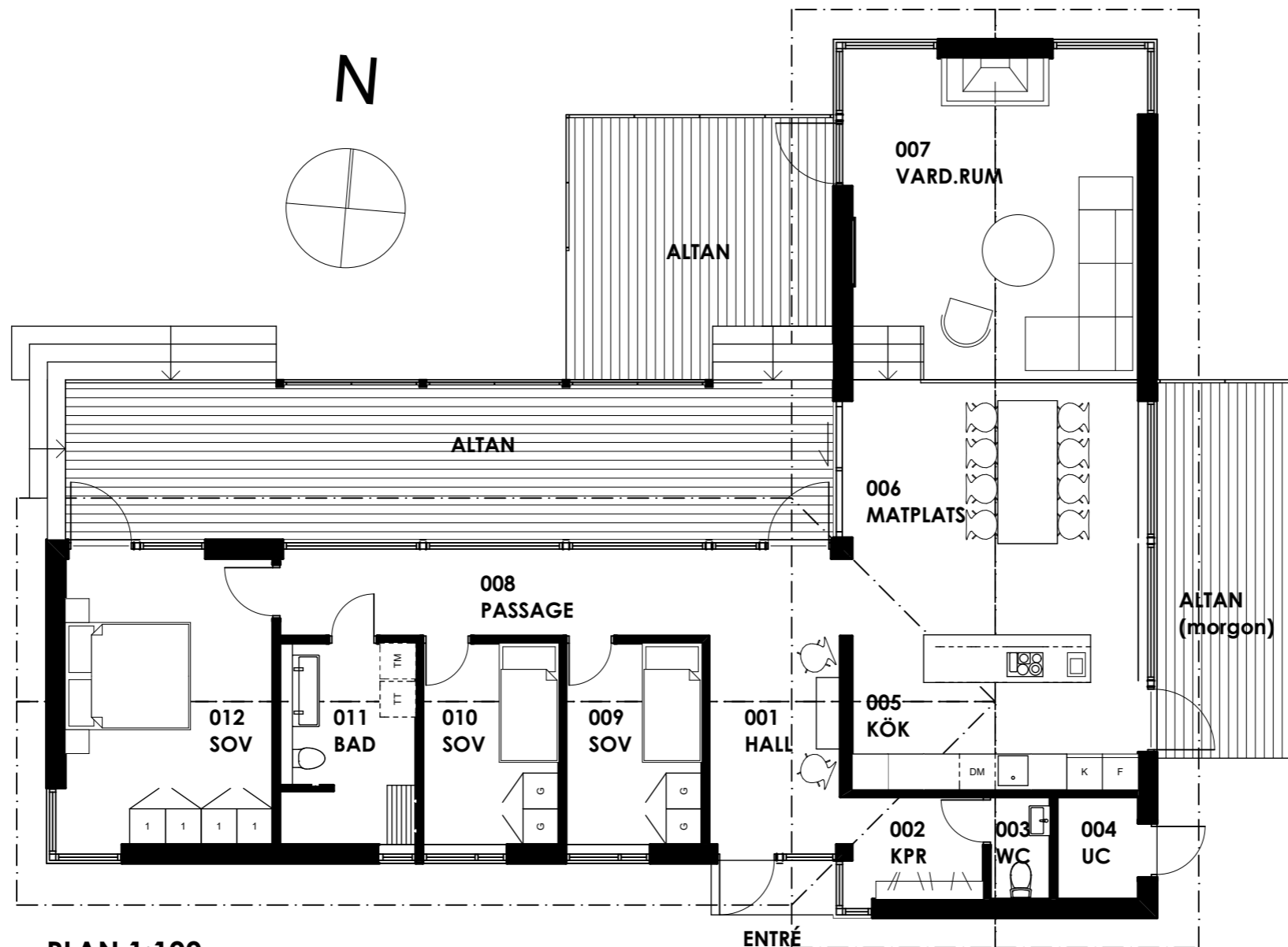
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
------------	-----------------	-------------

DATUM	2017-02-24
ANSVARIG	CARL-ANDERS ANKAR
SKALA	1:1,33, 1:2
NUMMER	A-09
BET	

D ↓

N

↓ D



PLAN 1:100

BOA ca135 m2
BYA 152 m2

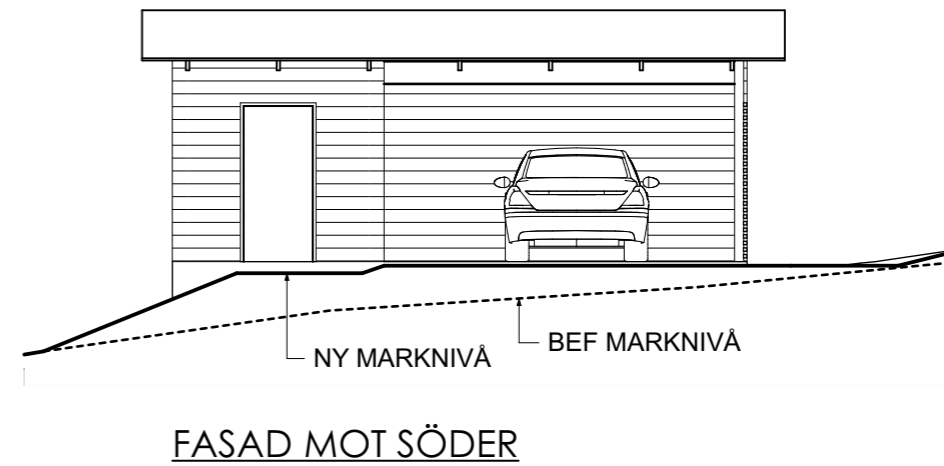
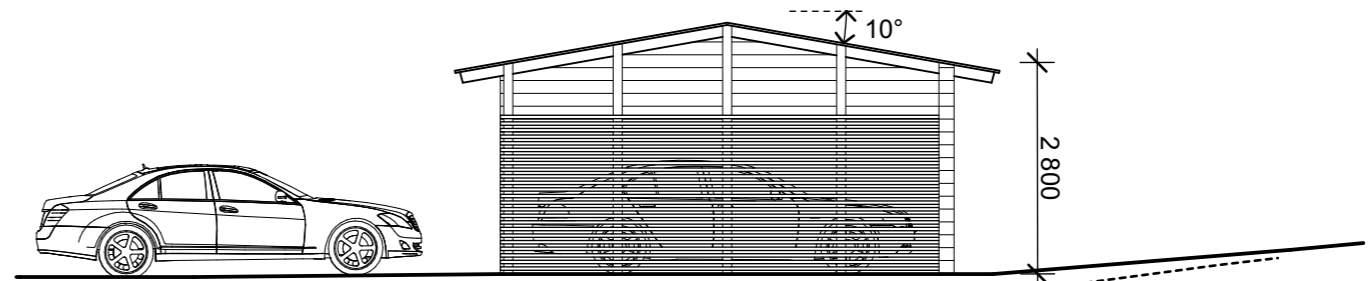
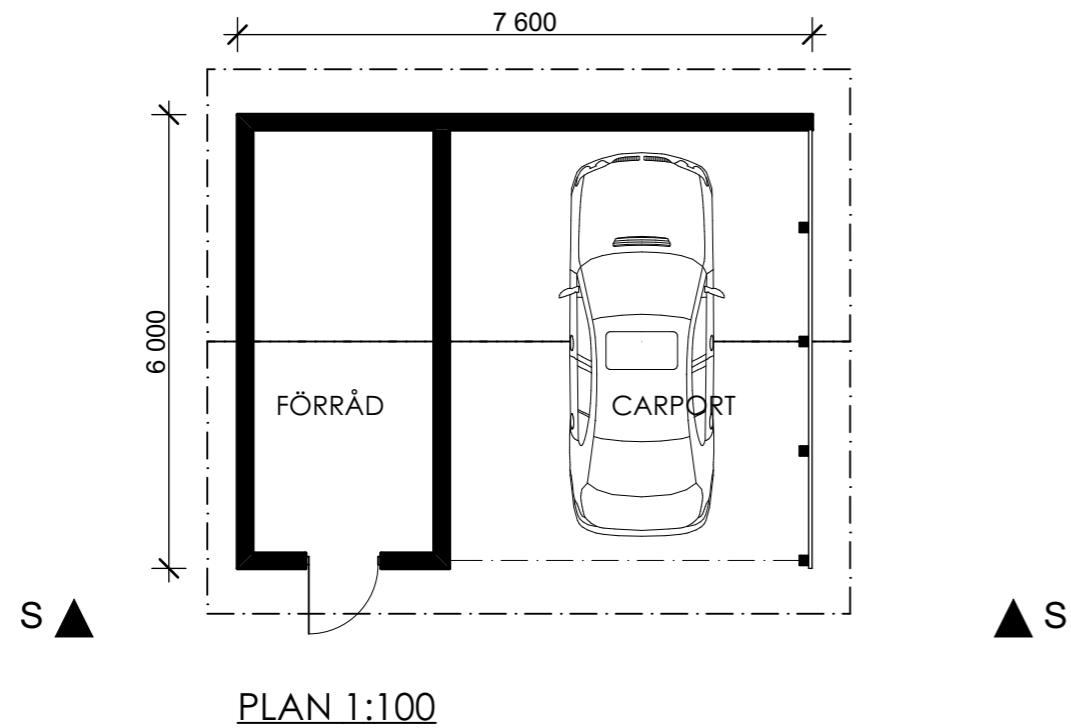
↙ C

ANKAR
arkitekter

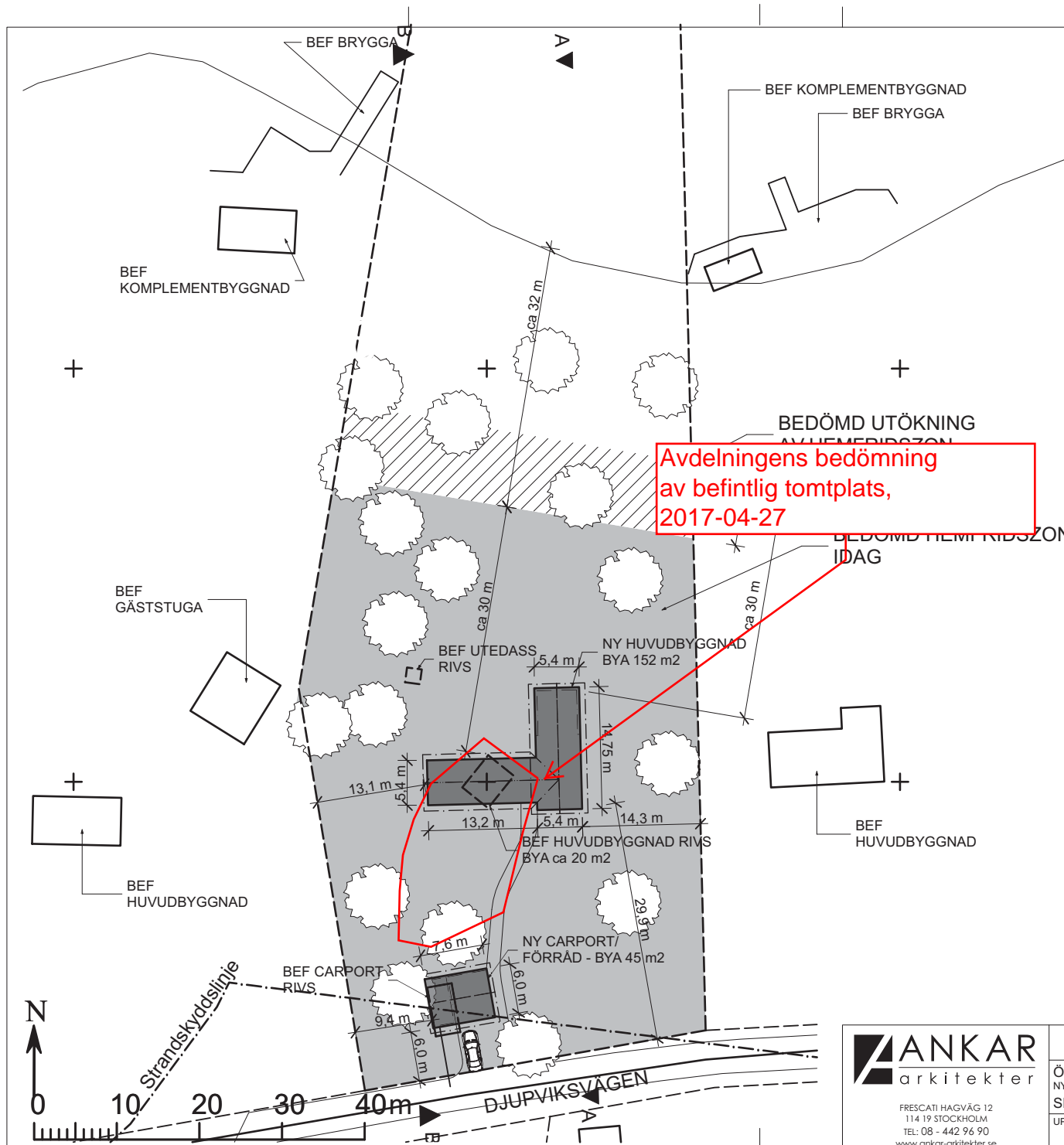
FRESCATI HAGVÄG 12
114 19 STOCKHOLM
TEL: 08 - 442 96 90
www.ankar-arkitekter.se

BYGGLOVSHANDLING		
ÖVERBY 122:1, VÄRMDÖ NYBYGGNAD FRITIDSHUS, CARPORT, BASTU/ BRYGGA HUVUDBYGGNAD - PLAN		
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE

DATUM	2017-02-24
ANSVARIG	CARL-ANDERS ANKAR
SKALA	1:100
NUMMER	A-03
BET	



<p>FRESCATI HAGVÄG 12 114 19 STOCKHOLM TEL: 08 - 442 96 90 www.ankar-arkitekter.se</p>	BYGGLOVSHANDLING		DATUM 2017-02-24
	ÖVERBY 122:1, VÄRMDÖ NYBYGGNAD FRITIDSHUS, CARPORT, BASTU/ BRYGGA CARPORT - PLAN & FASADER		ANSVARIG CARL-ANDERS ANKAR
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	SKALA 1:100
			NUMMER A-10
			BET



FÖRKLARINGAR

Kartunderlag = förenklad nybyggnadskarta från Värmdö Kommun, ritad 2016-03-09 DNR 2016TEN/0312

TOMTPLATS

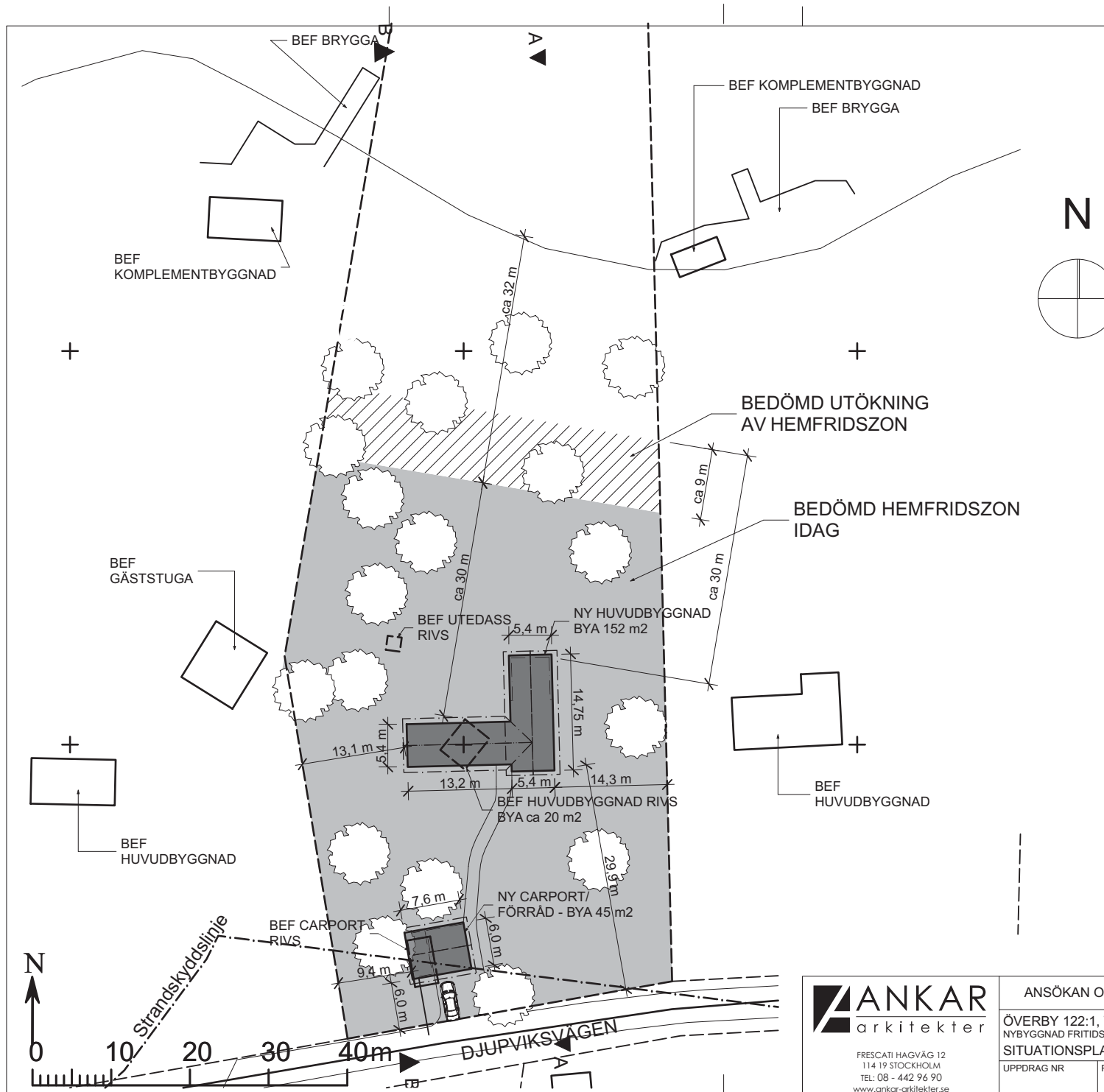
En tomtp plats avser det område där markägaren har rätt att hävda en privat zon eller hemfridszon där allemansrätten inte gäller. I detta fall finns ingen dokumenterad tomtp platsbestämning utan här måste en bedömning göras av hemfridszonen. Ritningen visar en bedömning av etablerad hemfridszon samt den bedömda utökningen av hemfridszonen.

Avdelningens bedömning av befintlig tomtp plats, 2017-04-27



FRESCATI HAGVÄG 12
114 19 STOCKHOLM
TEL: 08 - 442 96 90
www.ankar-arkitekter.se

ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS			DATUM 2017-06-30
ÖVERBY 122:1, VÄRMDÖ NYBYGGNAD FRITIDSHUS OCH CARPORT SITUATIONSPLAN & TOMTPLATS			ANSVARIG CARL-ANDERS ANKAR
UPPDRAG NR			SKALA 1:500
RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	NUMMER A-11
			BET

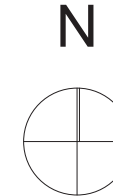


FÖRKLARINGAR

Kartunderlag = förenklad nybyggnadskarta från Värmdö Kommun, ritad 2016-03-09 DNR 2016TEN/0312

TOMTPLATS

En tomtplass avser det område där markägaren har rätt att hävda en privat zon eller hemfridszon där allemansrätten inte gäller. I detta fall finns ingen dokumenterad tomtplassbestämning utan här måste en bedömning göras av hemfridszonen. Ritningen visar en bedömning av etablerad hemfridszon samt den bedömda utökningen av hemfridszonen.



FRESCATI HAGVÄG 12
114 19 STOCKHOLM
TEL: 08 - 442 96 90
www.ankar-arkitekter.se

ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS			DATUM 2017-06-30
ÖVERBY 122:1, VÄRMDÖ NYBYGGNAD FRITIDSHUS OCH CARPORT SITUATIONSPLAN & TOMTPLATS			ANSVARIG CARL-ANDERS ANKAR
UPPDRAG NR			SKALA 1:500
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	NUMMER A-11	BET



Datum: 2017-10-20

Dnr: STR.2016.7455

Ankar Arkitekter

Carl-Anders Ankar
ca@ankar-arkitekter.se
08-442 96 91

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen

ÖVERBY 122:1 - Yttrande gällande förslag till beslut för strandskyddsdispens för uppförande av en huvudbyggnad, komplementbyggnad samt rivning av befintlig byggnad

Markägarna Synfrämjandets forskningsfond, Roland Karlsson samt jag själv som ombudsman anser att detta förslag till beslut författat av Sara Forsberg innehåller brister och felaktigheter. Detta förslag till beslut har heller inte nått sökanden Synfrämjandets forskningsfond förrän 2017-10-17 (via mig efter att jag kontaktat enhetschef Susanna Olsson). Dokumenten har enligt handläggare Sara Forsberg skickats 2017-09-11 till Andersson Juristbyrå som endast är betalare. Mejlet och därmed förslag till beslut har enligt uppgift heller inte gått fram till Andersson Juristbyrå.

Förslag till beslut

Handläggare Sara Forsberg föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av en huvudbyggnad, komplementbyggnad samt rivning av befintlig byggnad. Motiveringen är kortfattat att fastigheten idag är "allmansrättsligt tillgänglig".

Korrigerigering av fakta i Sara Forsbergs skrivelse

- Byggnadsarea för huvudbyggnad är **152 m²** (inte ca 160 m²)
- Byggnadsarea för komplementbyggnad är **45 m²** (inte ca 47 m²)
- Platsen för den sökta åtgärden är **inte allmansrättsligt tillgänglig** men däremot tomtens norra del mot vattnet, se vidare nedan.

Markägarnas ståndpunkt

Fastigheten är bebyggd med ett mindre bostadshus (ca 20 kvm) och en carport. Här finns således en etablerad hemfridszon som ska respekteras. Storleken på denna hemfridszon kan diskuteras, men vår uppfattning om hemfridszonens utsträckning (idag och efter nybyggnad) har redovisats på ritning A-11 daterad 2017-06-30 (bifogas). När tomten väl röjs från sly mm som låtit växa upp på senare år så kommer hemfridszonen öka ytterligare. **Inte ens idag skulle någon våga eller ha rätten att gå in på tomten från vägen om en bil var parkerad vid carporten.** Däremot finns juridiskt en allmansrättsligt tillgänglig del mot vattnet och stranden som teoretiskt kan nås med båt eller via isen vintertid. I praktiken kommer dock ingen våga landstiga där, då båda grannfastigheterna på ömse sidor är bebyggda med bostadshus (gästhus) vid stranden.

Ankar Arkitekter

Carl-Anders Ankar, ark SAR/MSA