



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

REK + MB

Tjänsteskrivelse

SKÄRMARÖ 1:37, Skärmaröstrand 41 : Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för asfalterad väg, kullerstensväg, altan och uppförande av komplementbyggnad med altan samt trädfällning

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för asfalterad väg, se bifogade handlingar.
2. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för kullerstensväg, se bifogade handlingar.
3. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för tillbyggnad av altan, se bifogade handlingar.
4. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för uppförande av komplementbyggnad (bastu) med altan, se bifogade handlingar.
5. förelägga [REDACTED], att vid ett vite om 200 000 kronor ta bort den asfalterade vägen samt eventuella anläggningsåtgärder som dränering, vägunderbyggnad, makadam mm, enligt Föreläggande bilaga, bild 2 och bild 4 till 10 , 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.

6. förelägga [REDACTED], att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort kullerstensvägen samt eventuella anläggningsåtgärder som dränering, vägunderbyggnad, makadam mm, enligt Föreläggande bilaga, bild 11, 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.
7. förelägga [REDACTED], att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort den tillbyggda delen av altanen om ca 34 kvm byggnadsarea, enligt Föreläggande bilaga, bild 13, 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.
8. förelägga [REDACTED], att vid ett vite om 75 000 kronor ta bort komplementbyggnad (bastu) om ca 15 kvm BYA med tillhörande altan om ca 20 kvm BYA, enligt Föreläggande bilaga, bild 11 och 12, 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.
9. förelägga [REDACTED] att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort fyra lyktstolpar, enligt Föreläggande bilaga, bild 4, 6, 8 och 10, 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.
10. förbjuda [REDACTED], att fälla träd mellan beslutad tomtplats och vattnet, se Beslut BMH 586 med stämplade handlingar, samt förena förbudet med ett vite om 10 000 kronor/per träd som fälls. Förbudet börjar gälla efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken.
11. 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.

12. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
13. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
14. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 3, 14 och 15 §§, 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 4 kap. miljöbalken.

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

Beslutsunderlag

Föreläggande bilaga, bilder 1 till 14
Sökandes bilaga 2 och 3 inkommet 2017-05-14
Skogsstyrelsens avverkningsplan daterad 2011-06-15
Skrivelse daterad 2016-12-07
Beslut BMH 586 med stämplade handlingar
Beslut BMH 2105 med stämplade handlingar
Fullmakt
Yttrande från sökande inkommet 2017-10-19
Situationsplan (bilaga 1) inkommet 2017-05-17

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för asfalterad väg, kullerstensväg, tillbyggnad av altan, uppförande av komplementbyggnad (bastu) med altan samt trädfällning. Ärendet avser även föreläggande gällande lyktstolpar.

Bakgrund

Avdelningen uppmärksammades på att en asfalterad väg hade anlagts från huvudbyggnad ner till komplementbyggnad vid vattnet. Vid inspektion på fastigheten uppmärksammades avdelningen på att vägen fortsatte ner till bryggan på samma fastighet. Vid inspektionen uppmärksammades även avdelningen på att altanen vid befintlig komplementbyggnaden har byggts till, lyktstolpar har uppförts, en kullerstensväg har anlagts till en ny komplementbyggnad (bastu) med altan. Bastun har ersatt ett tidigare förråd som stått på ungefär samma plats. Det har även förekommit trädfällning i samband med att de åtgärderna har utförts.

Sökande [REDACTED] har tidigare ansökt om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad, ersättande av befintlig huvudbyggnad med

komplementbyggnad samt utbyggnad av brygga i ärende med dnr MIL.2011.2869 på aktuell fastighet. Strandskyddsdispens beviljades, enligt beslut BMH 586, 2012-03-01, i samma beslut beslutades även en tomtplatsavgränsning. Vidare villkorades det i samma beslut bland annat att *inga träd får avverkas utanför tomtplatsen* samt att *den fria passagen mellan beslutad tomtplats och vatten ska utgöras av naturmark*.

Sökande har tidigare även ansökt om strandskyddsdispens för väg på samma fastighet men på annan plats. Strandskyddsdispens beviljades, enligt beslut BMH2105, 2012-08-09.

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

Sökande har ansökt om strandskyddsdispens i efterhand för anläggande av asfalterad väg, kullerstensväg, tillbyggnad av altan, komplementbyggnad (bastu) med altan på fastigheten Skärmarö 1:37, se bifogade handlingar.

Avdelningen bedömer att vägarna är dispenspliktiga åtgärder enligt strandskyddsbestämmelserna på grund av deras omfattning och placering. I tidigare nämnt beslut gjordes bedömningen att en huvudbyggnad kunde uppföras på dess angivna plats under förutsättning att området mellan beslutad tomtplats och vattnet skulle förbli naturmark samt vara allemansrättsligt tillgänglig. Vägarna var för sig samt deras sammanlagda omfattning bedöms ha en väsentligt mer privatiserande effekt än den naturmark som avsågs bevara inom aktuellt område. Vidare bedöms att de hårdgjorda ytorna har haft en väsentligt förändring på livsvillkoren för växt- och djurlivet då det rör sig en total förändring av naturmiljön på de platser som vägarna upptar.

Avdelningen bedömer därmed att åtgärderna strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken samt särskilt skäl, enligt 7 kap. 18 § miljöbalken, bedöms saknas. Sökande har i skrivelse angivit vad syftet med den asfalterade vägen är, se skrivelse daterad 2016-12-07. För att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna behöver dels ett av de sex särskilda skälen enligt 7 kap 18 c § miljöbalken att uppfyllas. Avdelningen bedömer att de uppräknade syftena inte utgör särskilt skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Vidare bedömer avdelningen att den asfalterade vägen inte kan ses som en ersättnings väg för den tidigare trappan och gångvägen som "var av sådan standard att en fyrhjuling i bästa fall kunde framföras", se samma skrivelse som ovan. Avdelningen gör bedömningen att det inte var en väg ner mot vattnet utan endast en backe och en trappa, se föreläggande bilaga bild 14. Avdelningen har angett anläggningsarbeten även ska tas bort enligt beslutspunkt 5 och 6. Ett exempel på anläggningsarbeten har markerats med gult i föreläggande bilaga, bild 2 och bild 10. Avdelningen har bedömer att en omfattande utfyllning har utförts för att få en acceptabel lutning på den asfalterade vägen.

Avdelningen har också uppmärksammat på att fyra lyktstolpar har uppförts längs med den asfalterade vägen. Dessa lyktstolpar bedöms ha en privatiserande effekt på aktuellt område då området enligt tidigare beslut ska utgöra naturmark. Lyktstolparna bedöms därmed strida mot strandskyddets syften.

Sökande har även byggt till befintlig altan och utökat den mot vattnet sett samt mot längsmed vattnet. Den ytan som har skapats mot vattnet har nu möjliggjort att vattensidan av altanen kan användas som uppehållsplats. Därmed bedöms altanen ha en mer privatiserande effekt utöver vattenområdet. Den tidigare beviljade altanen, mot vattnet, möjliggjorde inte samma sätt att uppehålla sig på platsen, då den var väsentligt smalare, utan var mer ett sätt att ta sig runt byggnaden då den byggnaden är belägen på en klippa med utsikt över vattnet. Vidare har altanen utökats åt söder och norr vilket bedöms ha utökat den privatiserande effekten av altanen över land. Åtgärden bedöms därmed strida mot strandskyddets syften samt särskilt skäl saknas då tillbyggnaden av altan i anslutning till befintlig komplementbyggnad är utanför beslutad tomtplats.

Sökande har rivit ett befintlig förråd och uppfört en bastubyggnad med altan på förrådet plats, se föreläggande bilaga bild 11 och 12. Avdelningen bedömer att bastubyggnaden och altanen har en väsentligt mer privatiserande effekt över aktuellt område än det tidigare förrådet. Då bastubyggnaden bedöms ianspråkta

väsentligt mer mark på grund av dess nya användnings sätt samt ytan bastun och altanen upptar på marken bedöms åtgärderna strida mot strandskyddets syfte. Bastun och altanen bedöms avhålla allmänheten från att beträda ett område den har tillgång till. Vidare bedöms det sakna särskilt skäl att bevilja strandskyddsdispens för åtgärderna i efterhand.

Vidare har avverkning av träd skett inom området mellan beslutad tomtplats och vattnet. Enligt BMH 586, 2012-03-01, villkorades det att inga träd får avverkas utanför tomtplatsen. Avdelningen bedömer dock att det är svårt att säkert uppskatta hur många träd som har avverkats men det går säkert att konstatera att träd har avverkats trots villkoret. Sökande har varit i kontakt med Skogsstyrelsen och fått ett förslag på avverkning på aktuell fastighet, se skrivelse daterad 2011-06-15. Som det ska förstås menar sökande därmed att dispens från strandskyddsbestämmelserna inte krävs för avverkning av träden. Skogsstyrelsen (SS) är en tillsynsmyndighet för skogsbruksåtgärder. Även om SS har skrivit fram ett förslag på en avverkningsplan så är det upp till verksamhetsutövaren, det vill säga [REDACTED] i detta fall, att inhämta övriga tillstånd och dispenser som krävs för den aktuella åtgärden. Ett förslag till avverkningsplan är inget tillstånd eller dispens utan beskriver enbart hur en avverkning kan genomföras. Är inte syftet med avverkningen skogsbruksrelaterat är det inte skogsstyrelsen som är tillsynsmyndighet. Avdelningen gör dock bedömningen att det inte längre är aktuellt att pröva en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för trädfällning då sökande inte heller kan återställa de träd som fällt om dispens inte skulle medges. I övrigt bedömer avdelningen att det inte är aktuellt med någon rättelse, ex. återplantering, för utförd åtgärd. Nämnden bedömer dock att eftersom sökande fällt träd trots villkoret att det är skäligt att förbjuda sökande att fälla träd mellan beslutad tomtplats och vattnet och förena förbudet med ett vite om 10 000 kronor per ytterligare träd som fälls utan dispens.

Avdelningen bedömer att samtliga åtgärder som har utförts har utförts på allemansrättsligt tillgänglig mark. Eftersom åtgärderna bedöms ha en väsentligt privatiserande effekt över området, samt vägarna bedöms dels även innebära en väsentlig på livsvillkoren för växt- och djurlivet, bedöms samtliga åtgärder strida mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms det även sakna särskilda skäl för att bevilja strandskyddsdispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand. De sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. 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] med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 200 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 5 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Avdelningen finner därför att [REDACTED], med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 6 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Avdelningen finner därför att [REDACTED] med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 7 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Avdelningen finner därför att [REDACTED], med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 75 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 8 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Avdelningen finner därför att [REDACTED], med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 9 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Avdelningen finner därför att [REDACTED] med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska förbjudas att fälla träd vid ett vite om 10000 kronor per träd som fälls, enligt beslutspunkt 10, förbudet skall gälla efter det att detta beslut har vunnit laga kraft.

Avdelningen finner därför att [REDACTED] med stöd av 26 kap. 9 §§ miljöbalken ska föreläggas att vidta försiktighetsåtgärder vid borttagande av ovan nämnda åtgärder.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att för åtgärder som avses i beslutspunkt 1, 2, 3 och 4 inte medge dispens i efterhand från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Kommunicering

Avdelningen har 2017-05-10 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för sökta åtgärder. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

[REDACTED] har inkommit med ett yttrande 2017-10-19. [REDACTED] framför bland annat att avdelningen inte har gjort en avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken. Enligt praxis ska denna avvägning göras om särskilt skäl för dispens finns, i detta ärende bedömer avdelningen att det saknas särskilt skäl för samtliga åtgärder som har utförts. Sökande jämför aktuellt ärende med en dom från 2006, i jämförande dom fick sökande ha kvar en ny flaggstång som ersatt en äldre med oklar placering. Avdelningen ser inga likheter i detta ärende och den dom som sökande jämför aktuellt ärende med, samt aktuellt ärende inkom efter 1 juli 2009 vilket innebär att större restriktivitet ska råda vid dispensprövning inom strandskyddat område. Vidare nämnder sökande att de i samråd med miljöinspektör Daniel Leberberg inkommit med en skrivelse där sökande beskriver varför nu i efterhand ansökta åtgärder har utförts. Avdelningen vill bara förtydliga att det samråd som har skett mellan sökande och miljöinspektören är att sökande bads inkomma med en förklaring till varför åtgärderna utförts utan dispens från

strandskyddsbestämmelserna. Som det ska förstås menar sökande att även området mellan beslutad tomtplats och vattnet är ianspråktaget och hänvisar till MÖD 2006:35. Enligt avdelningens bedömning skiljer sig förhållandena mellan detta ärende och domen på så vis att den tidigare huvudbyggnaden på Skärmarö 1:37 har rivits och ersatts med en komplementbyggnad. Därmed saknar den hemfridszon som den tidigare huvudbyggnaden skapade. Vidare har beslutet om tomtplatsavgränsning beslutats i ärende med dnr MIL.2011.2869 och vunnit laga kraft, beslutet har inte överklagats av sökande.

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

Underlag för bedömning

Ansökan inkom 2016-12-07.

Fastighetens tomtareal är 8916 kvm landareal och 760 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnader och en 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.

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-02-17

Information och upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse 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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Patrick Gullström
Miljöinspektör

Bilagor:

Karta över fastighet
Överblickskarta

Hur man överklagar

Sändlista

Ombud REK + MB

Göran Eriksson

Yrvädersgatan 8

802 75 Gävle

Goran.eriksson@gavlenet.se

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden 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

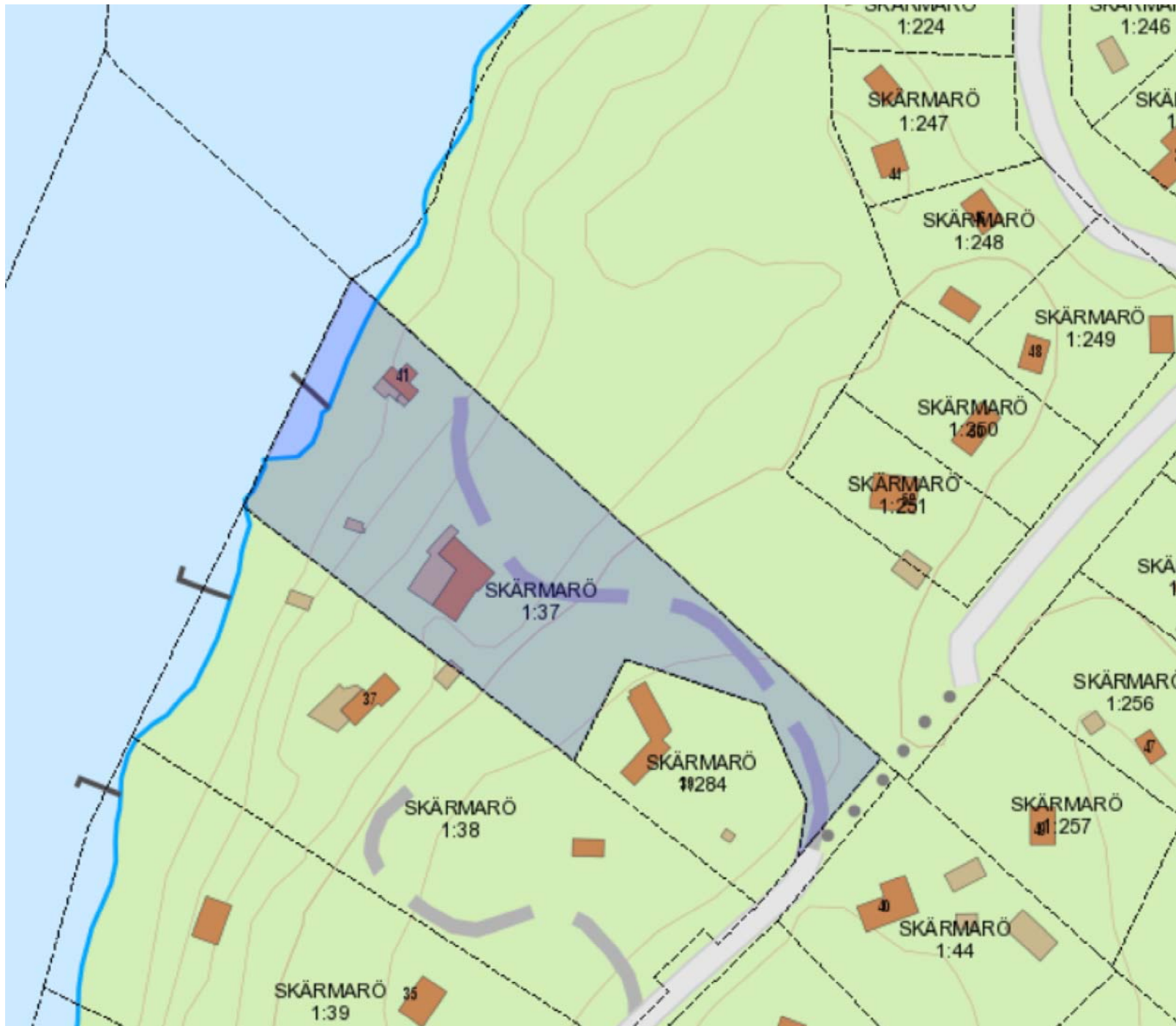
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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





VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljöavdelningen 2016 -12- 07
Diariernr

Fullmakt

Härmed lämnar jag, [REDACTED] Skärmarö 1:37 i Värmdö kommun, fullmakt för lantmätare/civilingenjör Göran Eriksson, Göran Eriksson Lantmäteri-konsult, Gävle att företräda mig i den fortsatta handläggningen av detta ärende om ansökan om dispens i efterhand, dnr STR.2016.6014.

Göran Eriksson nås på tel 070-621 20 56, e-post goran.eriksson@gavlenet.se samt under adress: Yrvädersgatan 8, 802 75 Gävle.

Värmdö den 7 december 2016



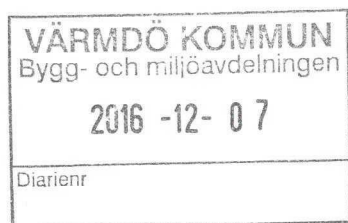
[REDACTED] Skärmarö 1:37

Bevitning

[Handwritten signature]
660920-5148

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Handwritten signature]
580210-0228
0707554679



2016-12-07

Bilaga till ANSÖKAN

Värmdö kommun
Bygg- och miljöavdelningen
Att. Daniel Leberberg
134 81 Gustavsberg

Bilaga till Ansökan om dispens i efterhand för utförd åtgärd; Skärmarö 1:37 (dnr STR.2016.6014)

I brev 2016-11-10 har jag fått frågan om jag har några handlingar som visar att en väg på min fastighet från den nya huvudbyggnaden ned till byggnaden vid vattnet är lovligt byggd. Jag har ingen sådan handling utan vill i stället redovisa följande faktiska förhållanden i text och på bifogad kompletterad situationsplan.

Faktiska förhållanden

Tidigare fanns en gångväg och en trappa från den övre platån ned till den tidigare huvudbyggnaden, som nu ersatts av den nya gäststugan. Vägen var av sådan standard att en fyrhjuling i bästa fall kunde framföras.

I samband med nybyggnaden av gäststugan förbättrades vägen genom en mindre sprängning, grusning och viss breddning i samband med att vatten-, avlopps- och elledningar drogs fram i schakt där vägen nu går. Efter återfyllning av schaktet hårdgjordes vägen på en sträcka av ca 30 meter utför slänten, se bifogad situationsplan.

Förbättringen gjordes bland annat i syfte att

1. göra det lättare att komma till och från gäststugan,
2. underlätta för slamsugning och tömning av det nya Topas minireningsverk och föravskiljare (6 m³) som anlagts vid gäststugans norra sida enligt lämnat VA- tillstånd. Reningsverket och avskiljaren betjänar de tre byggnader som uppförts på Skärmarö 1:37. Ur miljösynpunkt bedömer jag den hårdgjorda ytan som en avsevärd fördel och förenkling vid två tömningar/år, vilket sker med tankbil.
3. Service av minireningsverket, vilket sker 4 gånger/år.

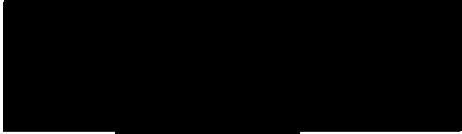
Dispens

Härmed ansöker jag, med hänsyn till ovanstående, att kommunen lämnar dispens i efterhand till åtgärden. Min egen bedömning är att åtgärden inte kan strida mot strandskyddet eftersom det är en relativt marginell åtgärd och som dessutom är utförd inom hemfridszonen.

Samråd i detta ärende har skett 2016-11-15 mellan lantmäterikonsult Göran Eriksson och miljöinspektör Daniel Leberberg. Göran Eriksson kommer att, i den fortsatta handläggningen av detta ärende, företräda mig enligt bifogad fullmakt.

2016-12-07

Värmdö den 7 december 2016



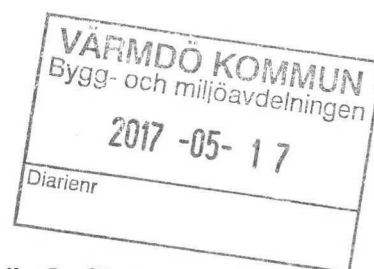
Skärmarö 1:37

Tfn 070-7182060, e-post: varmdofastigheter@live.se

2017-05-14

Bilaga 2 till ANSÖKAN

Värmdö kommun
Bygg- och miljöavdelningen
Att. Patrick Gullström
134 81 Gustavsberg



Bilaga 2 till Ansökan om dispens i efterhand för utförd åtgärd; Skärmarö 1:37 (dnr STR.2017.10)

I ett mejl den 5 maj 2017 har miljöinspektör Patrick Gullström, Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun, begärt en ansökan i efterhand av vissa utförda åtgärder som avdelningen anser erfordra dispens från strandskyddet, eftersom åtgärderna enligt avdelningen strider mot strandskyddet.

För följande åtgärder kräver avdelningen ansökan i efterhand för dispens:

1. Väg ca 20 meter, litt a på bifogad karta, som ändrats från en tidigare grusad stig till en numera ca 1 meter bred gångväg belagd med gatsten. Den förändring som gjorts är alltså att beläggningen ändrats från grus till gatsten. Förändringen har bedömts ha en privatiserande effekt på ett allemansrättsligt tillgängligt område
2. Förändrat användningssätt av förråd till bastu med altan, litt b på kartan. Bastun är en ersättning för det tidigare förrådet på exakt samma plats och med samma utvändiga mått i plan och höjd som förrådet. I samband med förändringen byggdes även ett mindre trädäck vid bastun.
3. Utökningen av altanen, litt c på kartan, mot vattnet på komplementbyggnaden med ca 1,0 meter i djup och ca 9 meter i bredd, dvs. att altanen blev ca 9 kvm större. Altanen har nu också avfasade hörn. Även altangolvet i söder har utökats i förhållande till bygglovsritningen 2013-02-06.
4. Trädfällning utanför den beslutade tomtplatsen i slänten ned mot stranden enligt villkoret i beslut BMH 586, 2012-03-01 "c. Inga träd får avverkas utanför tomtplatsen ned mot vattnet" anses inte ha följts. Något föreläggande om återplantering kommer inte att utfärdas, men ett förbud kommer att utfärdas mot fortsatt trädfällning framöver med ett vite kopplat till varje fällt träd.

Med anledning av Bygg- och miljöavdelningens synpunkter ovan ansöks härmed om dispens i efterhand.

Dispens

Härmed ansöks, med hänsyn till ovanstående, att kommunen **lämnar dispens i efterhand** för åtgärderna 1 - 4 ovan. Efter samråd den 10 maj med miljöinspektör Patrick Gullström kompletteras punkterna ovan med följande material:

1. Vägen: Foto på den belagda gångvägen enligt punkt 1.
2. Bastun: Foton på fasader och altan samt måttsättning på bastun.
3. Altanen på komplementbyggnaden: Kopia av bygglovhandling 2013-02-16 med inritade nya ytor med mått. Dessutom foton på altanen dels mot vattnet dels mot söder med måttsättning.

Beträffande **trädfällningen** har enligt uppgift fällts endast ett fåtal träd, högst tio, av varierande storlek och ålder, mestadels gran, varav några i dåligt skick, i slänten nedanför tomtplatsen. Ekar har sparats och frilagts. Därvid har följts den avverkningsplan som upprättats av Skogsstyrelsen 2011-06-15 och som finns med sedan tidigare i dispensärendet. Vidare har följts länsstyrelsens råd om att fälla träd och röja sly på egen strandtomt. Den avverkning som gjorts följer visserligen inte förbudsvillkoret i dispensbeslutet ovan men kan inte anses onormal eller vårdslös utan har utförts varsamt. Någon återplantering kan av praktiska skäl inte göras. Åtgärden bedöms inte heller strida mot strandskyddets två huvudsyften, nämligen att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet.

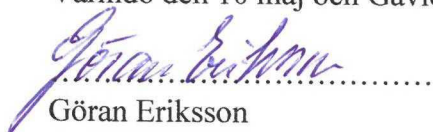
Ett förbud mot fortsatt trädfällning godtas, men med utgångspunkt i Skogsstyrelsens förslag på skötselåtgärder. För närvarande finns en avblåst gran som avses tas bort ur säkerhetssynpunkt, då den avbrutna toppen delvis ligger på grannfastigheten.

Övrigt

Vid upprättande av denna dispensansökan i efterhand har samråd skett med [REDACTED].

Vi hoppas att denna beskrivning är tillfyllest och vi är angelägna om att ärendet handläggs snarast möjligt.

Värmdö den 10 maj och Gävle den 14 maj 2017



Göran Eriksson

Civiling, lantmätare

Göran Eriksson Lantmäterikonsult, Gävle, tfn 070-6212056,

e-post: goran.eriksson@gavlenet.se

Ombud enligt fullmakt 7 december 2016 för

[REDACTED]

[REDACTED] Skärmarö 1:37

Bilagor:

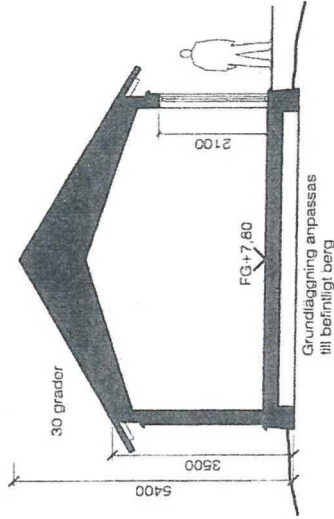
1. Karta: Relationshandling 2016-12-06, upprättad av Elghammar AB
2. Foton på utförda åtgärder enligt punkt 1-3 ovan, tagna 2017-05-10
3. Bygglövsritning på komplementbyggnaden
4. Skogsstyrelsens åtgärdsförslag 2011-06-15

VÄRMDO KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2012-07-17
Datum: 2012.04.22

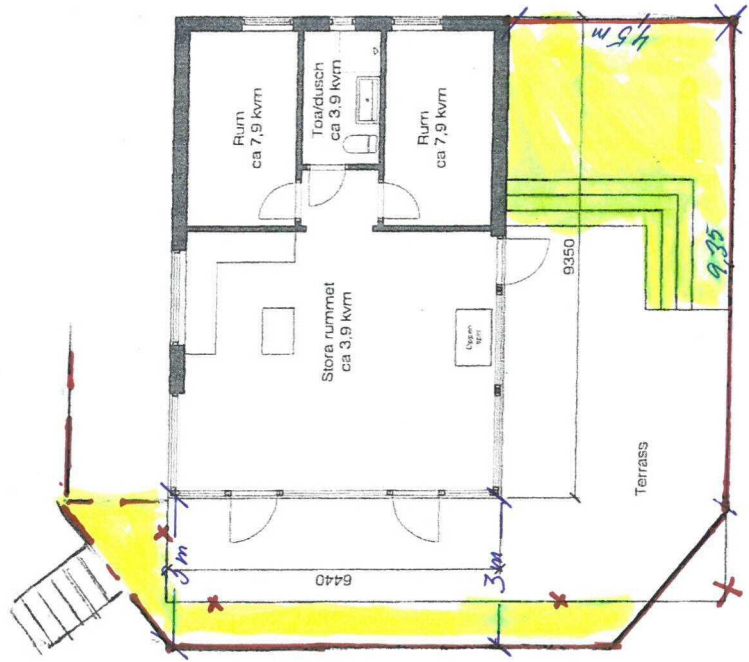
Areor

Byggnadsarea BYA cirka 60 kvm
Blarea BIA cirka 49 kvm

VÄRMDO KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten
2013-02-06
Tillhör beslut nummer 413
Ävikelse från nämndens beslut får inte göras



Principsektion A-A



Plan

Ny altan

18:00 (01:00)
12:00 (00:00)
SOLU
(comment from presenter)

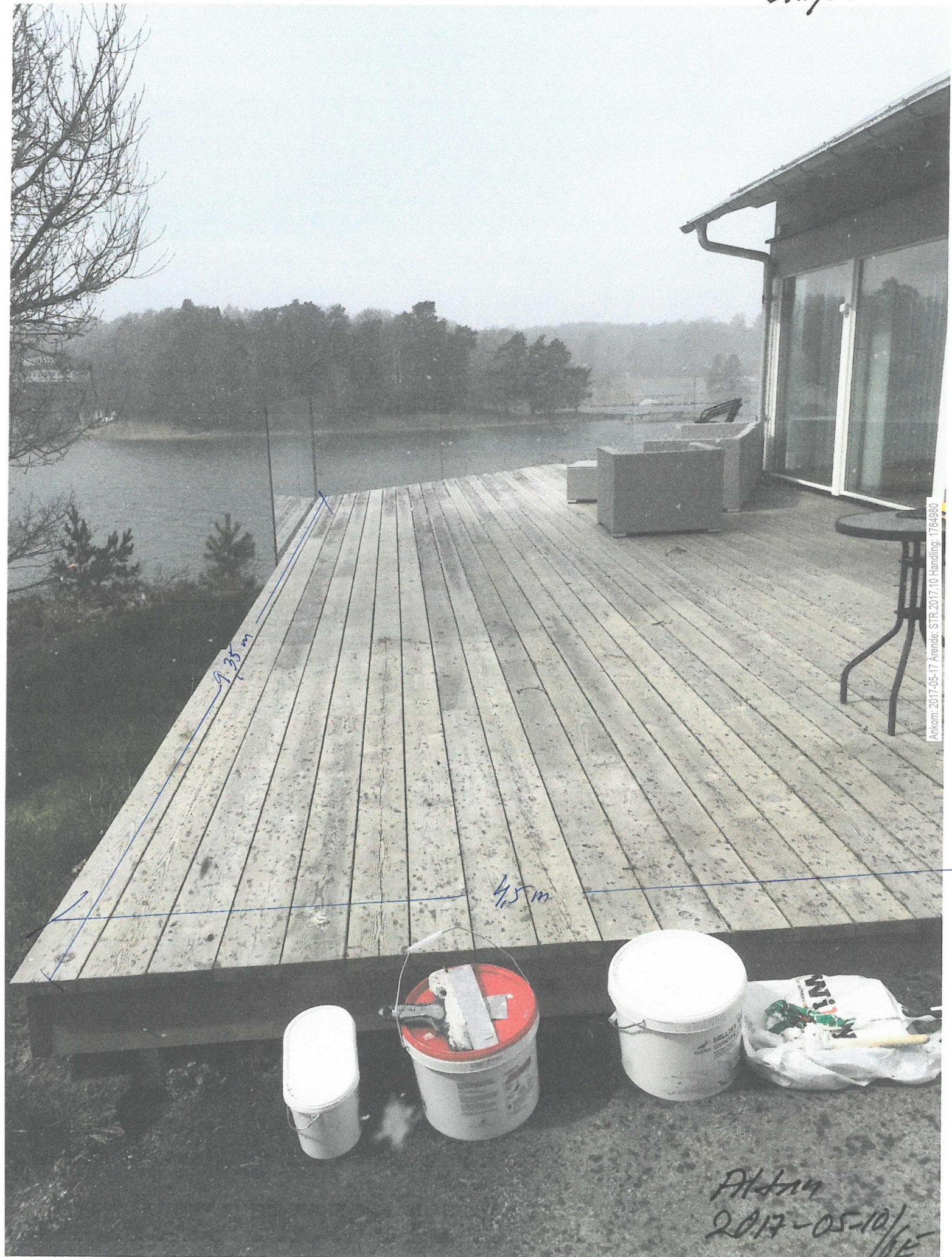
2017-05-10
Göran Eriksson

Värmdö, Skärmarö 1:37
Villa Antrok, Skärmarö Strand 39
Sjööbod
Plan, principsektion

Rev B 2012-07-15
Rev A 2011-02-15

2017-05-17

Bilaga 3



Ankom: 2017-05-17 Avende: STR 2017 10 Handling: 1784980

PKH 17
2017-05-10/VE

2017-05-17

Bilaga 3



2017-05-17

Bilaga 2

F04 barchu
2017-05-10/bt

1184

Ankom: 2017-05-17 Avende: STR-2017.10 Handling: 1784980



2017-05-17

Bilag 2

Foto besta
2017-05-17/16



Ankom: 2017-05-17 Avende: STR 2017.10 Handling: 1784980



Foto basku
2017-05-10/6E

2017-05-17

Bilaga 2

Foto baske
2017-05-10/16E

Ankom: 2017-05-17 Avende: STR.2017.10 Handling: 1784980



2017-05-17

Belaga 2



Ankom: 2017-05-17 Åreide: STR-2017-10 Handling: 1784980

*Foto väg
2017-05-10*

Stockholms distrikt
Staffan Dackman
Gästgätsvägen 8, 180 30 Vallentuna
Staffan & Dackmans Skogsstyrelsen AB
Fm 08-814 814 88, fax 08-811 782 88

Roger Antfolk
Valborgsuddsvägen 2
139 53 Värmdö

Förslag på avverkning på Skärmarö 1:37

Beskrivning:

Fastigheten består till stor del av hållmarksskog, i slänten ner mot havet finns ett område med blandskog och ett område med i stort sett tallskog med några ekar. I blandskogen finns stora ekar som kräver frihuggning,

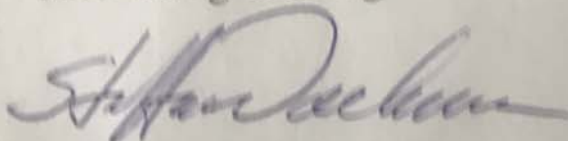
Åtgärder:

På hållmarken avvaktas åtgärder till dess att det är klart var bebyggelse skall ske. Avverkning för en väg kan ske.

I området vid gäststugan är målet att skapa en skog som domineras av ek med visst inslag av tall och björk. Detta åstadkoms genom att avverka all gran och i stort sett all tall och björkar som tränger på ekarna.

I området vid huvudbyggnaden är målet en tallskog med inslag av ek, det ordnas genom att täta partier glesas ur och ekarna frihuggs.

Med vänlig hälsning



Staffan Dackman
stf distriktschef



Föreläggande bilaga, bild 1.Flygbild från 2011.



Bild 2. Flygbild från 2014. Asfalterad väg markerad med rött. Exempel på markutfyllnad markerat med gult. Kullerstensvägs ungefärliga placering markerad med grönt. Bastu och altan ungefärlig storlek och placering markerat med orange. Tillbyggd altan markerat med vitt. Lyktstolpe markerat med blå cirklar. Tomtplats markerat med blått.



Bild 3. Flygbild från 2015.



Bild 4. Del av asfalterad väg, markerat med rött, som enligt föreläggande ska tas bort. Lyktstolpe markerad med blått som enligt föreläggande ska tas bort.



Bild 5. Del av asfalterad väg, markerat med rött, som enligt föreläggande ska tas bort.



Bild 6. Del av asfalterad väg, markerat med rött, som enligt föreläggande ska tas bort. Lyktstolpe markerad med blått som enligt föreläggande ska tas bort.



Bild 7. Del av asfalterad väg, markerat med rött, som enligt föreläggande ska tas bort.



Bild 8. Del av asfalterad väg, markerat med rött, som enligt föreläggande ska tas bort. Lyktstolpe markerad med blått som enligt föreläggande ska tas bort.



Bild 9. Del av asfalterad väg, markerat med rött, som enligt föreläggande ska tas bort.

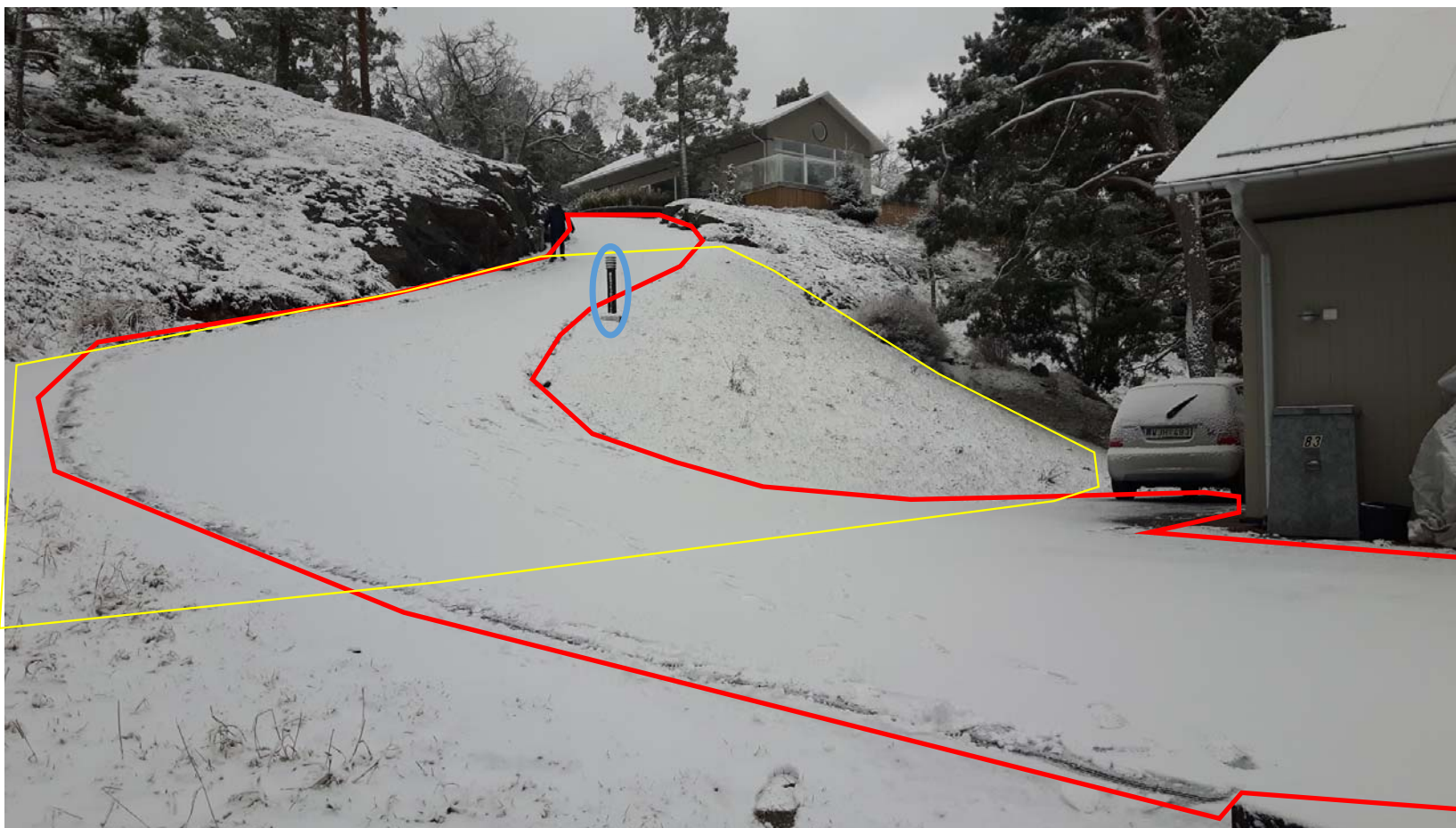


Bild 10. Del av asfalterad väg, markerat med rött, som enligt föreläggande ska tas bort. Lyktstolpe markerat med blått som enligt föreläggande ska tas bort. Exempel på anläggningsarbete, markerat med gult, som enligt föreläggande ska tas bort. Lyktstolpe, markerat med blått, som enligt föreläggande ska tas bort.



Bild 11. Kullerstensväg, markerad med grönt, som enligt föreläggande ska tas bort. Bastu med altan, markerad med rött, som enligt föreläggande ska tas bort.



Bild 12. Bastu med altan, markerad med rött, som enligt föreläggande ska tas bort. Bilden till höger visar det förråd som tidigare stod på samma plats som den befintliga bastun står på.



Plan

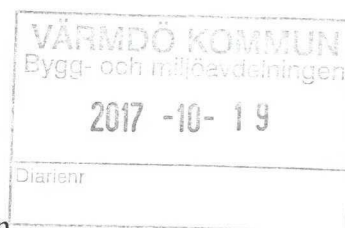
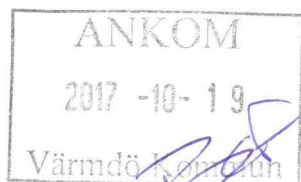
Ny altan



Bild 13. Tillbyggd altan, markerat med rött, som enligt föreläggande ska tas bort. Bilder till höger visar altanen från vattnet och från land.



Bild 14. Tidigare trappa och backe ner till befintlig komplementbyggnad.



Bygg- och miljöavdelningen
Att. Miljöinspektör Patrick Gullström
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

Skärmarö 1:17, dnr STR.2017.10. Svar på kommunikering av förslag till beslut

Vi har beretts tillfälle att yttra oss senast den 20 okt 2017 över avdelningens (Patrick Gullströms) förslag till beslut om strandskyddsdispens i efterhand för utförda åtgärder på fastigheten Skärmarö 1:37.

Med anledning av det, på alla punkter, negativa beslutsförslaget vill vi anföra följande kompletterande skäl för dispens i efterhand:

Allmänt

Enligt miljöbalken ska Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (BMH) göra en intresseavvägning mellan *allmänna intressen* att bevara strandskyddet och den *enskildes intresse* att ta ett område i anspråk. Det allmänna intresset gäller dels att området ska förbli allemansrättsligt tillgängligt för fri passage, dels att det inte vidtas åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter. Om särskilda skäl finns, kan dispens medges.

I avdelningens beslutsförslag har **ingen som helst hänsyn tagits till det enskilda intresset** utan förslaget går mycket ensidigt ut på att ta till vara det allmänna intresset till fri passage. Vi är förvånade över avdelningens mycket rigida tolkning av strandskyddsreglerna, trots de sakskalet vi framfört den 7 december 2016 och i vår ansökan den 14 maj 2017. Vi förvånas också över att avdelningen så tydligt tagit hänsyn till och parti för en utomståendes invändningar.

Fastighetsstruktur

Avdelningen bör ta hänsyn till att fastigheterna på den östra delen av Skärmarövikens är äldre, stora bostadstomter som avstyckades redan 1935 enligt den då upprättade avstyckningsplanen för Skärmarö 1:37–1:86. Tomterna är sedan gammalt väl avskilda från varandra med staket, uthus och bryggor enligt dåvarande tradition. Självfallet gäller strandskyddet, men fastighetsstrukturen och övriga lokala förhållanden samt tradition är, enligt vår bedömning, ett särskilt skäl att tillämpa strandskyddsbestämmelserna på ett rimligt, förnuftigt och väl avvägt sätt. Att i varje särskilt fall främst ta hänsyn till tillgänglighet och *fri passage för allmänheten* på de stora tomterna är att gå för långt i kommunens myndighetsutövning på de enskilda fastighetsägarnas bekostnad.

Strandskydd och hemfridszon

En tomtplatsavgränsning har gjorts kring den nya huvudbyggnaden på Skärmarö 1:37 vilken markerar den s.k. hemfridszonen kring byggnaden. Inom hemfridszonen är i princip strandskyddet utsläckt. Detta godtar vi. Men vi anser att hemfridszon även finns kring komplementbyggnaden och bastun bland annat med hänsyn till terrängförhållanden med bergsplatå m m. I en dom i Miljödomstolen i Vänersborg den 13 december 2006, mål nr M 1478-06 finns ett resonemang kring detta som mycket väl kan tillämpas i vårt fall när det redan fanns befintliga byggnader.

Kommentarer till de olika åtgärderna:

Den asfalterade vägen ned till komplementbyggnad och brygga

Avdelningen anser att den asfalterade vägen inklusive dränering, underbyggnad och makadam från huvudbyggnaden till komplementbyggnaden samt dess fortsättning ned till bryggan ska tas bort eftersom några särskilda skäl för dispens inte finns.

Vi har i samråd med miljöinspektör Daniel Leberberg och i skrivelse till avdelningen 2016-12-07 redogjort för utförda anläggningsarbeten enligt lämnat VA-tillstånd. De anläggningsarbeten som behövdes var för nya vatten-, avlopps- och elledningar för huvudbyggnaden och komplementbyggnaden samt anläggande av minireningsverk och föravskiljare för tre byggnader. Efter återfyllning av grävningsschaktet var det givet att hårdgöra vägen för att göra det möjligt för en tankbil att komma ned och tömma 2 ggr/år samt för en servicebil att serva minireningsverket 4 gånger/år. Detta anser vi vara både ett enskilt och ett allmänt intresse att hantera miljöanläggningen optimalt. Därför gjordes en sprängning av bergsklacken, fylldes ut och anlades vägen till 3 meter enligt nybyggnadskarta (relationshandling).

Åtgärd 1: Vägen ned till komplementbyggnaden är nödvändig att behålla. Vägen kommer dock att om möjligt smalnas av samt justeras genom att lägga på annan beläggning på asfalten för att på så sätt minska känslan av privatisering. Vi önskar att detta medges i efterhand.

Åtgärd 2: Den asfalterade gångvägen ned till bryggan kommer att tas bort och i stället återställas till en grusad stig.

Kullerstensvägen till bastun

Avdelningen anser att kullerstenarna på den lilla meterbreda gångvägen till bastun medför en privatiserande effekt och att kullerstensbeläggningen därför strider mot strandskyddet och måste tas bort.

Åtgärd: Vi kommer att ta bort kullerstenarna och återställa stigen med grus.

Altanen på komplementbyggnaden

Avdelningen anser att breddningen med ca 1 meter av altanen mot sjösidan innebär att det då blir lättare för ägaren och andra som vistas på altanen och utnyttja utsikten (!) och därmed får

detta en privatiserande effekt. Även utökningen med några kvm av altanen mot norr och söder får samma effekt och medges därför inte.

Vi anser att avdelningens prioritering av att det allmänna intresset ska hindra en lämplig enskild användning av komplementbyggnadens altan är överdriven, t o m oseriös.

Vi vill hänvisa till Mark- och miljööverdomstolens dom 2006:35 där det på fastigheten förutom en huvudbyggnad fanns även ett mindre hus ca 20 meter från strandlinjen. I domen ansåg domstolen att fastigheten som helhet inklusive området närmast stranden till följd av bebyggelse och trädgårdsanläggningar var en etablerad hemfridszon.

Det enda som vårt fall syns när man kommer sjövägen är bryggan. Altanen syns inte, eftersom den ligger ca 8 meter över havet.

Åtgärd: Vi anser, bland annat, dels med hänvisning till Mark- och miljööverdomstolens prejudicerande dom ovan att en *hemfridszon* även finns kring komplementbyggnaden på Skärmarö 1:37, dels till den byggnadstekniska lösning vi valt, att altanen ska godtas som särskilt skäl att medge dispens i efterhand.

Ändring av förråd till bastu

Avdelningen anser också att ändringen av det tidigare förrådet till bastu får en mer privatiserande effekt och "avhåller allmänheten från att beträda ett område som man har tillgång till". Därför strider ändringen mot strandskyddet.

Vi anser, på samma grunder som för altanen ovan, att avdelningen prioriterar det allmänna intresset före det enskilda intresset på ett sätt som är överdrivet. För förrådet/bastun kan en hemfridszon hävdas eftersom förrådet funnits sedan länge. För övrigt kan tilläggas att i det borttagna förrådet hade tidigare ägare inrättat en sovpplats och ett mindre kök samt el och dragit fram en sommarvattenledning. Därför är det, enligt vår bedömning, ingen större förändring i markanvändningen. Vidare ligger förrådet/bastun inte långt från huvudbyggnaden, se bild 2 i handlingarna.

Åtgärd: Vi önskar att dispens medges i efterhand för den ändrade användningen till bastu eftersom det funnits en byggnad på platsen sedan lång tid tillbaka.

Lyktstolpar

Avdelningen anser att de fyra meterhöga lyktstolpar som belyser vägarna ska tas bort eftersom de inte passar in i naturmarken och får en privatiserande effekt.

Vi har utformat belysningen på ett diskret sätt så att ljuskäglorna i huvudsak är riktade ned mot marken (inte i sidled) för att få minimal störande effekt.

Åtgärd: Vi kommer att ta bort de fyra lyktstolparna, trots att de inte kan anses vara störande eller privatiserande.

Naturmark och trädfällningsförbud

Vi är väl medvetna om att i kommunens strandskyddsdispens 2012-03-01 för den nya huvudbyggnaden, beslutet villkorades av restriktivitet att få använda naturmarken mellan tomtplatsavgränsningen och vattnet. T ex att inga träd får avverkas utanför tomtplatsen samt att den fria passagen mellan beslutad tomtplats och vattnet ska utgöras av naturmark.

Beslutsförslaget innebär, enligt vår bedömning, att avdelningen vill lägga en "död hand" över området, vilket inte kan vara åsyftat. Området ingår trots allt en *bostadsfastigheten Skärmarö 1:37*. Området framgår tydligt på flygbilden från 2014, bild 2, av vilken bild det även framgår vilket begränsat område det verkligen gäller. Vi kommer självfallet att vårda naturmarken på ett varsamt sätt enligt råd från Skogsstyrelsen, och marken är därtill inte "allmän plats-mark" enligt detaljplan med planrestriktioner utan ingår som nämnts som del i *bostadsfastigheten Skärmarö 1:37*. Att införa ett trädfällningsförbud vid vite av 10 000 kr/per träd som fälls framöver, är att gå för långt i tillsynen av strandskyddet för naturmarken. Vi ställer oss också frågan till hur kommunen i sin myndighetsutövning i så fall ska hantera denna tillsynsfråga inte minst ur administrativ synpunkt och till vilken kostnad för kommunen: Kommer inmätning och kartering av nuvarande träd att ske? Hur göra med nedfallna träd? Ska dispens sökas av ägaren för borttagande av varje träd, osv?

Åtgärd: Vi yrkar med skärpa att totalförbudet mot trädfällning tas bort och vidare att detta förbud med ett vite på 10 000 kr/per träd utgår samt att införa förbudet i inskrivningsmyndighetens fastighetsregister att gälla för all framtid tas bort. Ett sådant totalförbud leder, enligt vår bedömning, till rättsosäkerhet både för fastighetsägaren och för kommunen samt medför ett negativt värde på fastigheten vid eventuell försäljning. Eventuell kan en skadeståndsfråga väckas.

Sammanfattning

Vi yrkar att de förslag till ändringar som vi föreslår ovan och för vilka vi anser ha stöd i åberopade rättsfall beaktas i avdelningens (Patrik Gullströms) beslutsförslag till BMH. Eftersom våra ändringsförslag har stor ekonomisk betydelse samt är principiella för avvägningen mellan det allmänna och enskilda intresset önskar vill vi ta del av justerat beslutsförslag innan det tas upp i nämnden. Vi kompletterar gärna våra förslag till lösningar vid överläggningar med avdelningen.

Vi välkomnar vidare ett besök på plats på Skärmarö av politiker i Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden innan beslut fattas i nämnden, eftersom beslutet, som vi ser det, får en prejudicerade effekt inom Värmdö kommun.

Vi önskar att kopia av denna skrivelse för kännedom lämnas till ordföranden i Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden samt till sektorchefen för samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn.

2017-10-19

Detta svar har utarbetats av lantmäterikonsult, civil. Ing Göran Eriksson, Yrvädersgatan 8,
802 75 Gävle, i samråd med [REDACTED] Skärmarö 1:37.

Värmdö den 18 oktober 2017

[REDACTED]

[REDACTED] Skärmarö :37

Skärmaröstrand 39

139 54 Värmdö

Tfn 070-718 20 60



Daniel Lebenberg
daniel.lebenberg@varmdo.se
08-570 474 70
Miljöinspektör

██████████
Valborgsuddsvägen 2
139 53 VÄRMDÖ

SKÄRMARÖ 1:37: Strandskyddsdispens för anläggande av väg

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggande av väg, enligt bifogad situationsplan.
2. vägen saknar tomtplats, endast den yta som krävs för åtgärden får tas i anspråk.
3. ta ut avgift 4 900 kronor för strandskyddsdispens enligt fastställd taxa (Kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61).

Villkor:

- a. Inga större sprängningar får genomföras. Sprängning får endast ske för att jämna ut eventuella mindre ojämnheter.
- b. På släntfoten ska platsspecifik flora återplanteras.
- c. Stor aktsamhet ska iakttas vid anläggandet av vägen så att befintlig ”stor ek” inte skadas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 3 §§, 16 kap. 2 § och 7 kap. 18 b, 18 f §§ miljöbalken (1998:808) samt med hänvisning till 7 kap. 18 c § punkt 1 samma balk.

Giltighetstiden för beslut

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.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas.

Ärendet avser

Strandskyddsdispens för anläggande av väg.

Bygg- och miljökontorets bedömning

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

Syftet med strandskyddet är att 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).

Kommunen har 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 dock dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Sökande avser anlägga en väg från en befintlig väg med vändplan ner till den nya huvudbyggnaden. Större delen av vägen placeras antingen inom den tidigare beslutade tomtplatsen eller utanför strandskyddat område. Den del av vägen som hamnar utanför den tidigare beslutade tomtplatsen men inom strandskyddat område, ca 20 m, ska placeras över en idag befintlig trappa.

För att minimera påverkan på djur- och växtliv ska platsspecifik flora återplanteras på släntfoten. Den befintliga vegetationen kan med fördel sparas vid anläggandet av vägen för att sedan återplanteras på släntfoten.

Äldre ekar är av stor betydelse för såväl djur- som växtliv. Stor aktsamhet ska därför iakttas vid anläggandet av vägen så att den befintliga ”stora eken” inte skadas.

Förutsatt att angivna villkor följs bedöms inte vägen påverka den allemansrättsliga tillgängligheten eller väsentligen förändra för växt- och djurliv.

Platsen för den sökta åtgärden är ianspråktagen som tomtplats och åtgärden strider inte mot strandskyddets syften. Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken medges därför med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken då särskilt skäl bedöms föreligga enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2012-06-12.

Fastighetens tomtareal är 11 620 kvm landareal och 760 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, två komplementbyggnader och brygga. Dispens har givits för att bygga ny huvudbyggnad och ändra användning av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad.

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.

Övriga upplysningar

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

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse 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 miljökontoret.

Kontakta alltid väg- eller samfällighetsförening i området innan byggnationen påbörjas.

Bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar sökanden på att sprängning och markarbeten kan kräva strandskyddsdispens.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Daniel Lebenberg
Miljöinspektör

Bilagor

Situationsplan

Situationsplan med inritad tomtplats från tidigare beslut

Hur man överklagar

Sändlista:

Länsstyrelsen i Stockholms län

Faktura på avgiften skickas separat.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

2012-08-09

Tillhör beslut nummer 8105

Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

2012-06-12

Diarienummer

NY BILVÄG
Utgångspunkten för den nya bilvägens placering är att minimera sprängning för vägbanan och att istället lösa nivåskillnaderna med utfyllnader som körs till platsen. Fyllning med stenkross kan göras med brant lutning och hela fyllningen täcks därefter med vegetation som är typisk för skärgården, primärt blåbärsris och gräs. Vägbredd cirka 3,5 meter, ytskikt av grus.

NY GÅNGVÄG
Från bilvägen planeras en gångväg fram till huvudbyggnadens entré. Vägbredd cirka 2,5 meter, ytskikt av grus.

Förlängning av befintlig brygga med 4 meter = ca 8 kvm
(beviljad dispens sedan tidigare)

Inmätt strandlinje 2011-05-19

Inmätt strandlinje 2011-05-19

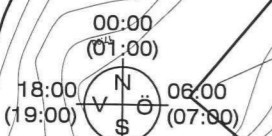
Sjöbod BYA ca 60 kvm
(beviljad dispens sedan tidigare)

Huvudbyggnad BYA ca 200 kvm
(beviljad dispens sedan tidigare)

NY GÅNGVÄG

NY BILVÄG
(Stor ek bevaras)

Befintlig väg med vändplan



SOLUR
(sommartid inom parentes)

NORR



UNDERLAG STRANDSKYDDSDISPENS

- Rev J 2012-06-12
- Rev H 2012-06-11
- Rev G 2012-06-09
- Rev F 2012-06-08
- Rev E 2012-04-05
- Rev D 2012-02-20
- Rev C 2012-02-19
- Rev B 2011-08-04
- Rev A 2011-06-06

Värmdö, Skärmarö 1:37
Villa Antolk, Skärmarö Strand 39
Situationsplan västra delen, 1:500

Elghammar AB © arkitekt SAR/MSA Peter Stenberg, Götgatan 67, 3tr, 116 21, Stockholm, +46705122410

A-031J

2012-08-28

ArkCom: 2017-10-25 Årende: STR.2017.10 Handling: 1849306

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnamnden

2012-03-01

Tillhör beslut nummer 586

Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnamnden

2012-08-09

Tillhör beslut nummer 2105

Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

Tomtplats enligt
kontorets förslag
2012-03-01
Svein Eldberg

Förlängning av befintlig
brygga med 4 meter =
ca 8 kvm

Inmätt strandlinje
2011-05-19

Inmätt strandlinje
2011-05-19⁴

Sjöbod
BYA ca 60 kvm

Huvudbyggnad
BYA ca 200 kvm

00:00 (01:00)
18:00 (19:00) N
06:00 (07:00) Ö
12:00 (13:00) S
SOLUR
(sommartid inom parentes)

NORR



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

2012-02-21

Dialtens 2012-2509

Rev D 2012-02-20
Rev C 2012-02-19
Rev B 2011-08-04
Rev A 2011-06-06

Värmdö, Skärmarö 1:37
Villa Antfolk, Skärmarö Strand 39
Situationsplan, 1:500

Elghammar AB ©, arkitekt SAR/MSA, Peter Stenberg,
Götgatan 67, 3tr, 116 21, Stockholm, +46705122410



Daniel Lebenberg
daniel.lebenberg@varmdo.se
08-570 476 48
Miljöinspektör

██████████
Valborgsuddvägen 2
139 53 VÄRMDÖ

SKÄRMARÖ 1:37: Strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad, ersättande av befintlig huvudbyggnad med komplementbyggnad samt utbyggnad av brygga

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad om ca 200 kvm BYA, enligt bifogade handlingar.
2. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ersättande av befintlig huvudbyggnad med komplementbyggnad om ca 60 kvm BYA, enligt bifogade handlingar.
3. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för utbyggnad av brygga med ca 4 x 2 m till totalt ca 14 x 2 m, enligt bifogade handlingar.
4. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för avverkning av mindre träd inom tomtplatsen till förmån för äldre ekar.
5. Tomtplats är enligt kontorets förslag.
6. Ta ut avgift 4 900 kronor för strandskyddsdispens enligt fastställd taxa (Kommunfullmäktige 2010-11-24 § 266 punkt 13).

Villkor:

- a. Arbete i vatten får inte utföras under tiden 1 april – 31 augusti.

- b. Bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas.
- c. Inga träd får avverkas utanför tomtplatsen ner mot vattnet.
- d. Den fria passagen mellan beslutad tomtplats och vatten ska utgöras av naturmark.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 § 26 kap. 1, 3 §§, 16 kap. 2 § och 7 kap. 18b § miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 18c punkt 1 § och 7 kap. 18f § samma balk.

Information

Sökande upplyses om att åtgärderna är bygglovspliktiga.

Giltighetstiden för beslut

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.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens. Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas.

Ärendet avser

Strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad, ersättande av befintlig huvudbyggnad med komplementbyggnad, trädavverkning för att frilägga äldre ekar samt utbyggnad av pålad brygga.

Bygg- och miljökontorets bedömning

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

Syftet med strandskyddet är att 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).

Kommunen har rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dock dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Sökande avser riva den befintliga huvudbyggnaden, som idag ligger olämpligt nära vattnet, och istället ersätta den med en ny komplementbyggnad. Den nya huvudbyggnaden avser sökande uppföra ca 25 m längre in på fastigheten bort från vattnet sett. Den nya placeringen bedöms som mer lämplig då den öppnar upp för en fri passage längs med vattnet. Området där den nya huvudbyggnaden planeras är i dagsläget ianspråktaget av två befintliga komplementbyggnader. Åtgärderna bedöms inte strida mot strandskyddets syften.

Den befintliga pålade bryggan avser sökande förlänga med 4 x 2 m. Förlängningen bedöms varken påverka växt- och djurliv eller allmänhetens tillgång till strandområdet nämnvärt.

Sökande har även för avsikt att avverka träd för att på så sätt frilägga ett par äldre ekar. I och med den nya placeringen av huvudbyggnaden hamnar ovannämnda träd inom den föreslagna tomtplatsen varvid särskilt skäl enligt miljöbalken finns. Åtgärden bedöms inte påverka växt- och djurliv på ett oacceptabelt sätt.

Eventuell grumling som uppstår under arbetet kan störa fisklek och växande vattenvegetation. Enligt angivet villkor får därför inte arbeten i vatten ske mellan 1 april och 31 augusti.

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.

Enligt 7 kap 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Det är funktionen av den fria passagen som är det väsentliga, det vill säga att passagen ska vara och upplevas som tillräckligt bred för att människor inte ska avhålla sig från att vistas på platsen och passera. Den fria passagens bredd är beroende av förhållandena på platsen, lokala förutsättningar så som byggnadstraditioner, variationer i vattenstånd m.m., men bör dock aldrig vara mindre än några tiotal meter i bredd från strandlinjen. (Strandskyddshandboken 2009:4)

Förhållandena för växt- och djurliv, samt allmänhetens tillgång till strandområdet, kommer inte att förändras på ett oacceptabelt sätt under förutsättning att angivna villkor följs.

Kontoret föreslår i enlighet med 7 kap 18f § miljöbalken att tomtplats är enligt kontorets förslag.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken medges med stöd av 7 kap 18 b § miljöbalken.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2011-08-24.

Fastighetens tomtareal är 11 620 kvm landareal och 760 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, tre komplementbyggnader och en brygga.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

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

Syn på fastigheten har företagits 2012-01-20.

Övriga upplysningar

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

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

Kontakta alltid väg- eller samfällighetsförening i området innan byggnationen påbörjas.

Bygg- miljö-, och hälsoskyddsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar sökanden på att sprängning och markarbeten kan kräva strandskyddsdispens.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Daniel Lebenberg
Miljöinspektör

Bilagor

Situationsplan

Fasadritning (huvudbyggnad)

Fasadritning (huvudbyggnad)

Fasadritning (komplementbyggnad)

Plan- och elevationsritning

Hur man överklagar

Sändlista:

LST

Faktura på avgiften skickas separat.

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

2012-03-01

Tillhör beslut nummer 586

Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

Tomtplats enligt
 kontorets förslag
 2012-03-01
Sivill Urdal

Förlängning av befintlig
 brygga med 4 meter =
 ca 8 kvm

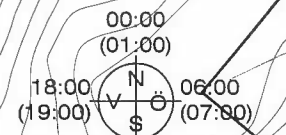
Inmätt strandlinje
 2011-05-19

Inmätt strandlinje
 2011-05-19⁴

Sjöbod
 BYA ca 60 kvm

Huvudbyggnad
 BYA ca 200 kvm

Stenmur



NORR



VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg- och miljökontoret

2012-02-21

Diarienum 2011-7509

Rev D 2012-02-20
 Rev C 2012-02-19
 Rev B 2011-08-04
 Rev A 2011-06-06

Värmdö, Skärmarö 1:37
Villa Antfolk, Skärmarö Strand 39
 Situationsplan, 1:500

Elghammar AB © arkitekt SAR/MSA Peter Stenberg,
 Götgatan 67, 3tr, 116 21 Stockholm, +46705122410

UNDERLAG FÖR STRANDSKYDDSDISPENS

A-031D

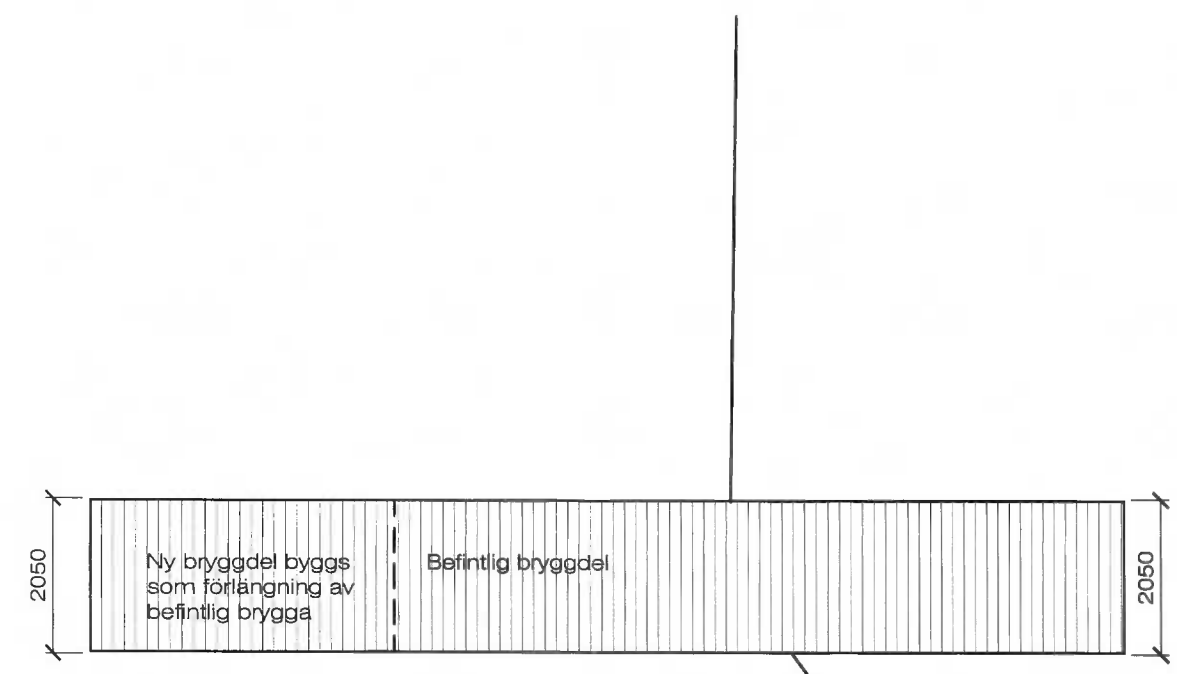
Arkiv: 2017-10-25 Ärende: STR.2017.10 Handling: 1849308

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

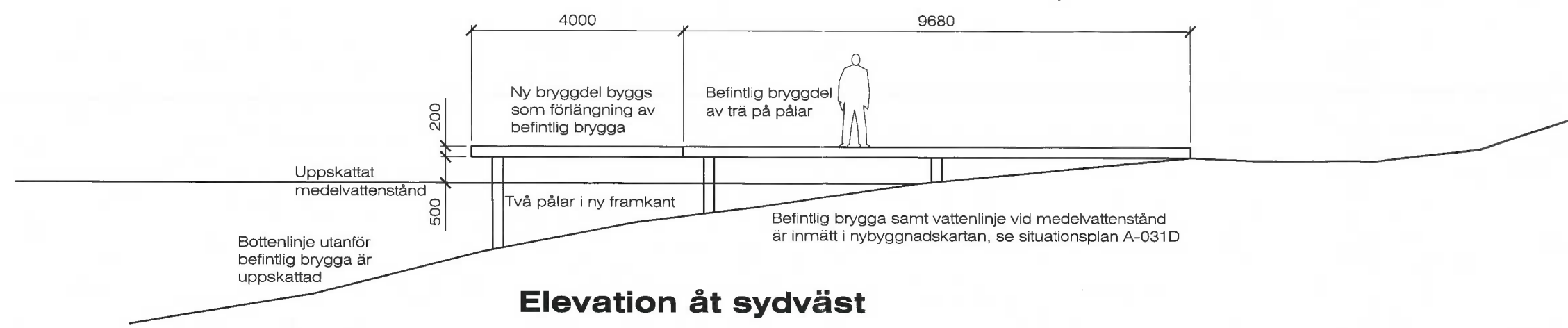
2012 -03- 0 1

Tillhör beslut nummer 586

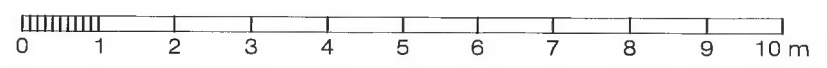
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras



Plan



Elevation åt sydväst



Ankom: 2017-10-25 Ärende: STR.2017.10 Handling: 1849308

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg- och miljökontoret

2012 -02- 2 1

Diariernr 2011-2869

Värmdö, Skärmarö 1:37
Villa Antfolk, Skärmarö Strand 39
 Förlängning av befintlig brygga

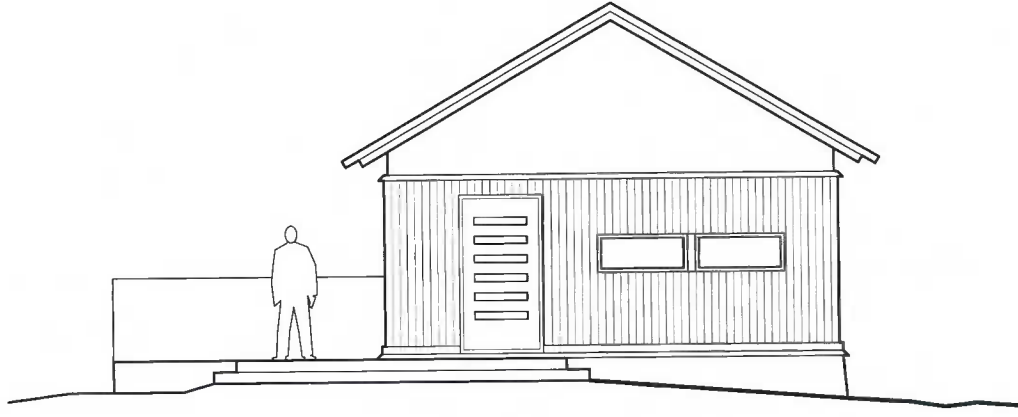
Elghammar AB@©, arkitekt SAR/MSA Peter Stenberg,
 Götgatan 67, 3tr, 116 21 Stockholm, +46705122410

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsämnden

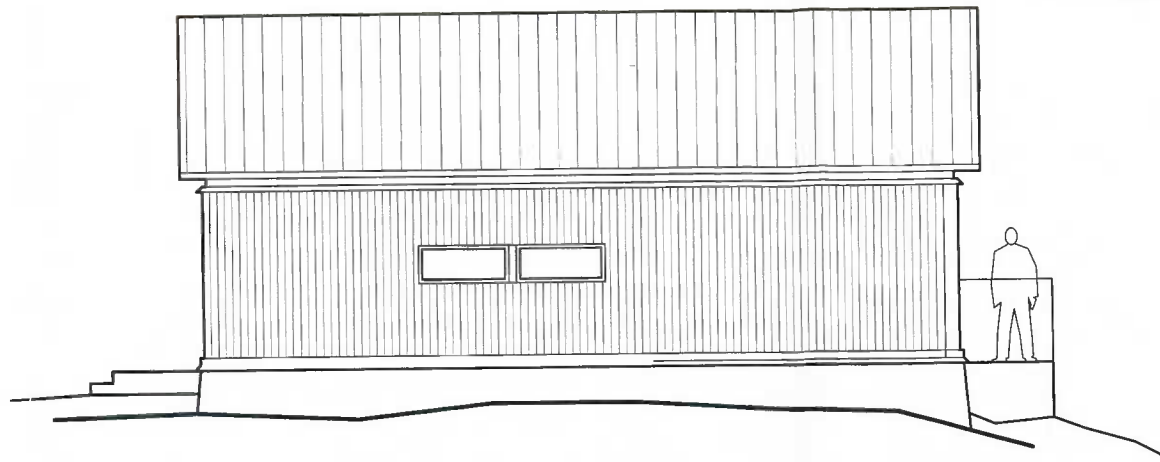
2012 -03- 01

Tillhör beslut nummer 586

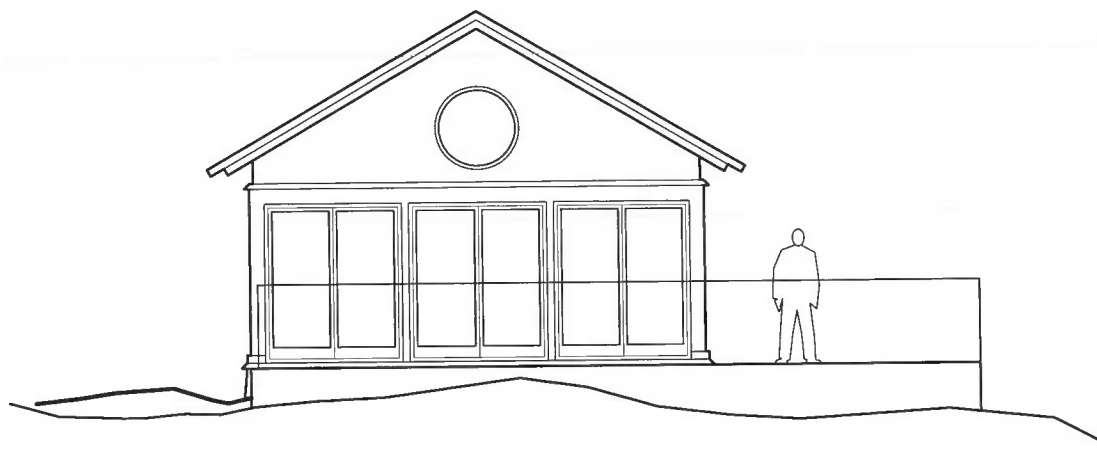
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.



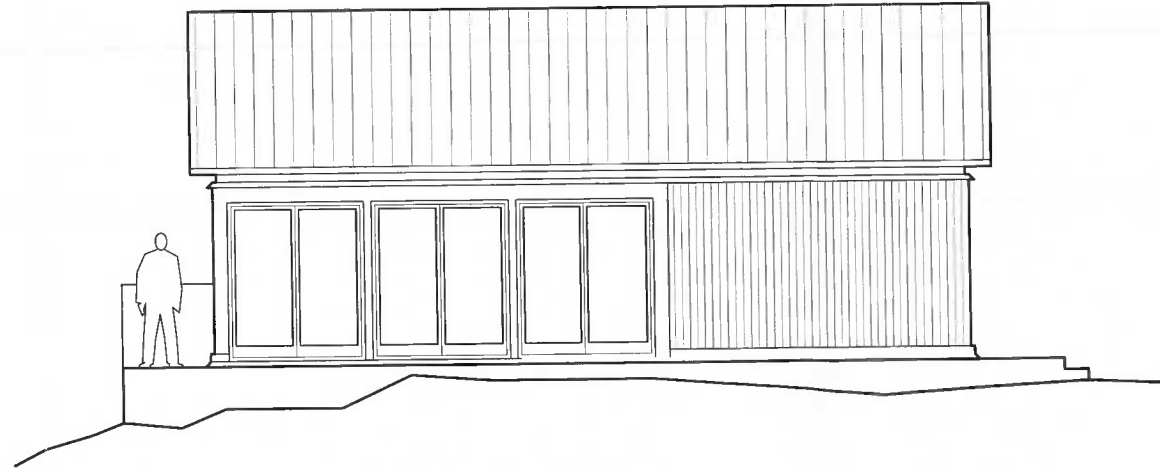
Fasad åt sydost



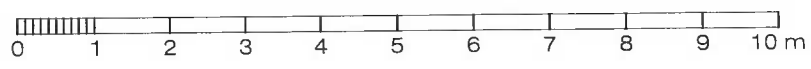
Fasad åt nordost



Fasad åt nordväst



Fasad åt sydväst



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

2012 -02- 20

Diarienum 2011-2869

Värmdö, Skärmarö 1:37
Villa Antfolk, Skärmarö Strand 39
Utkast till sjöbod
Huvudmått plan samt principsektion

Elghammar AB@®, arkitekt SAR/MSA Peter Stenberg,
Götgatan 67, 3tr, 116 21 Stockholm, +46705122410

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

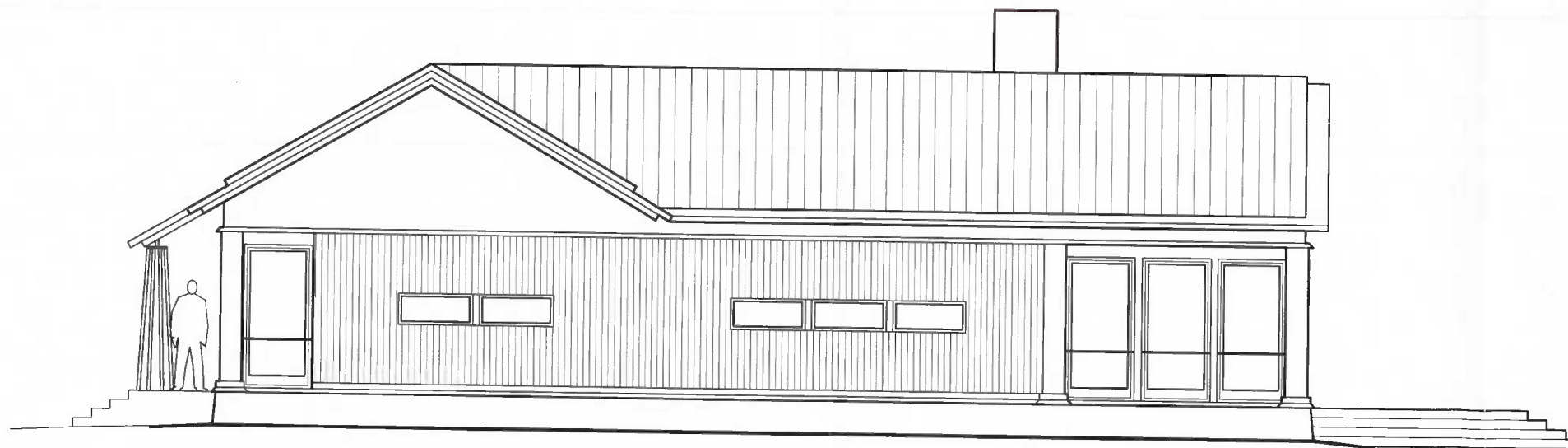
2012 -03- 01

Tillhör beslut nummer 586

Avvikelse från nämndens beslut får inte göras



Fasad åt nordväst



Fasad åt nordöst

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg- och miljökontoret

2012 -02- 20

Diarienummer 2011.2869

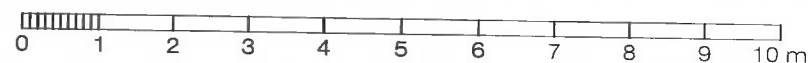
Värmdö, Skärmarö 1:37
Villa Antfolk, Skärmarö Strand 39
 Utkast till huvudbyggnad
 Fasader

Elghammar AB©, arkitekt SAR/MSA Peter Stenberg,
 Götgatan 67, 3tr, 116 21 Stockholm, +46705122410

2012-02-19

UNDERLAG STRANDSKYDDSDISPENS

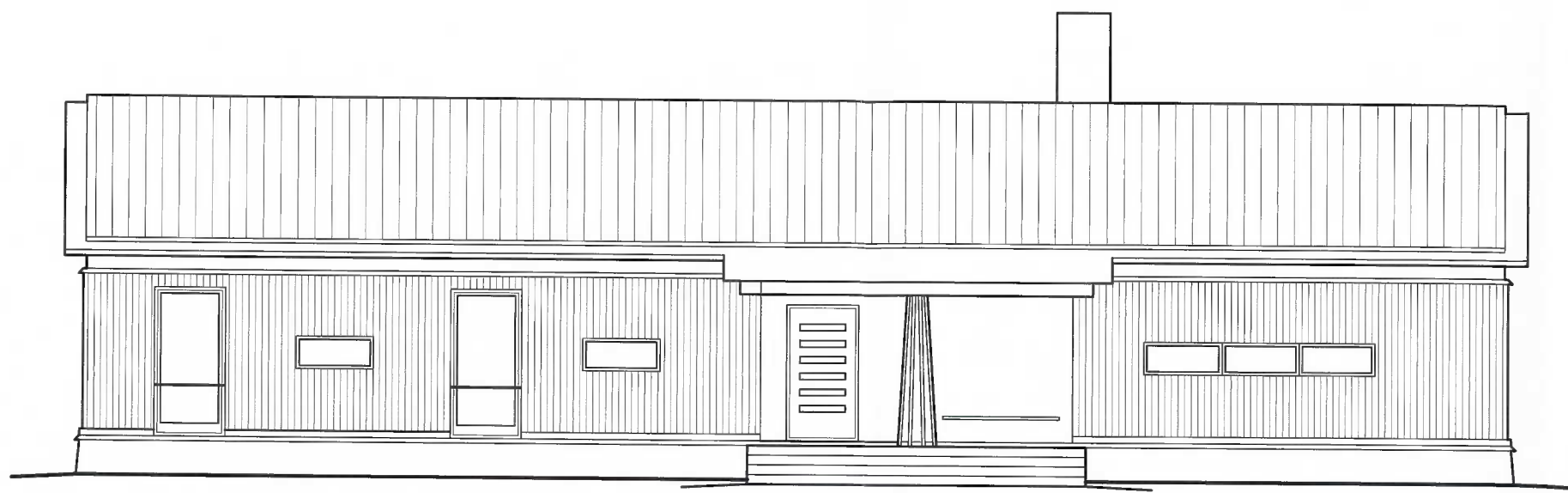
A-122



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

2012 -03- 01

Tillhör beslut nummer 586
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras

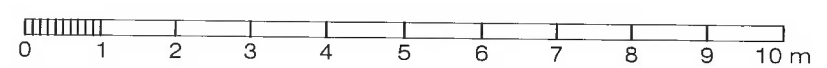


Fasad åt sydost



Fasad åt sydväst

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2012 -02- 20
Diarienummer 2011-2869



Värmdö, Skärmarö 1:37
Villa Antfolk, Skärmarö Strand 39
Utkast till huvudbyggnad
Fasader

Elghammar AB@®, arkitekt SAR/MSA Peter Stenberg,
Götgatan 67, 3tr, 116 21 Stockholm, +46705122410

Ankom: 2017-10-25 Årende: STR.2017.10 Handling: 1849308

2017-05-17

Kartbitaga

2017-05-10

J.P.

Bitaga 1

J.P.

VÄRMDÖ, Skärnings 1:37
VBA Vårdark, Skärnings Strandsjö
Södra Nygård 1:500
Baserad på topografiska ritning
Eklund & Sjöström arkitektbyrå
Södra Nygård 1:500
2016-12-08

RELATIONSHANDLING S137-RELSP0



Försvikslätt
0.40000000

Infiltration

Menylinj
G 17 80

Väggräns 3,0 meter

Pumpsthus

X=6580,100

Y=185900

Stenmur

Inmätt strandlinje
2011-05-19

00:00
(01:00)
18:00 (19:00) V 131 (07:00)
12:00
(13:00)
SOLUR
(sommardag inom parentes)

On-off Residence Design