



Lena Håkansson
lena.hakansson@varmdo.se
08-570 474 07
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

HÄSSELMARA 3:9, Malmavägen 8 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av fritidshus

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av huvudbyggnad om 257 kvm byggnadsarea (BYA).
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, och 3, §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ 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 och 4 kap. Miljöbalken.

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

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2017-09-29
Fasadritningar, daterad 2017-09-29
Ritning över planlösning, daterad 2017-09-29

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av fritidshus i en våning om 257 kvm BYA.

Bakgrund

2016-05-03 meddelades ett förhandsbesked på en huvudbyggnad om 125 kvm BYA i två våningar på rubricerad fastighet med följande villkor att byggnaden skall ligga 125 meter från stranden. Detta för att byggnaden med dess tomtplats inte ska spilla över på strandskyddat område.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

En tredjedel av fastigheten Hässelmara 3:9 är belägen inom strandskyddat område. Den sökta byggnaden är delvis placerad inom strandskyddat område. Omnämnd fastighet är obebyggd och således är platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den föreslagna huvudbyggnaden med tillhörande tomtplats bedöms inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. Miljöbalken.

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

Kommunicering

Avdelningen har 2017-12-12- upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för sökt huvudbyggnad.. Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan till att placera byggnaden 125 meter ifrån strandlinjen enligt medgivet förhandsbesked. Med den placeringen behövs ingen strandskyddsdispens. Sökande har inkommit med kompletterande uppgifter i skrivelse daterad 2018-01-10 och fotografier 2018-02-11. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2018-02-04. Fastighetsägarna framför bland annat att de kan tänka sig att flytta byggnaden till att ligga 100 meter från stranden det vill säga att huset placeras intill strandskyddslinjen.

Även om själva byggnaden i sin helhet hamnar utanför strandskyddsområdet krävs dispens, om den mark som tas i anspråk som tomt, till viss del ligger inom strandskyddat område. Avdelningen bedömer att husets hemfridszon spiller över på det strandskyddade området och dispens krävs således för det.

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

Förutsättningar

Ansöka har inkommit 2017-09-29.

Fastighetens tomtareal är 3 640 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd.

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 2017-11-29.

Information och upplysningar

Syftet med strandskyddet

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

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Kommunen beviljar dispens

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.

Avgift

Enligt miljöbalken 27 kap. 1 § har bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden rätt att ta ut avgift för prövning och tillsyn enligt miljöbalken, tillhörande föreskrifter

samt förordningar inom balkens tillämpningsområde. Kommunfullmäktige har antagit *taxa för Värmdö kommuns prövning och tillsyn inom miljö- och hälsoskyddsområdet samt livsmedelslagen/bygglovstaxa*. Av taxan framgår vilken avgift som ska tas ut. Enligt 9 kap. 5 § i förordningen om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken kan beslut om avgift gälla omedelbart även om det överklagas.

Exempel på vad som ingår i handläggningstiden:

- Registrering, komplettering, inläsning och beredning av inkomna ärenden.
- Platsbesök
- Behandling av inkomna handlingar
- Upprättande av skrivelser, rapporter och beslut
- Kontakter med sakkunniga, t.ex. jurister
- Resor (max fyra timmar per platsbesök)

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Lena Håkansson
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Bilagor:

Ansökningsblankett (endast till Länsstyrelsen)

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län
stockholm@lansstyrelsen.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.

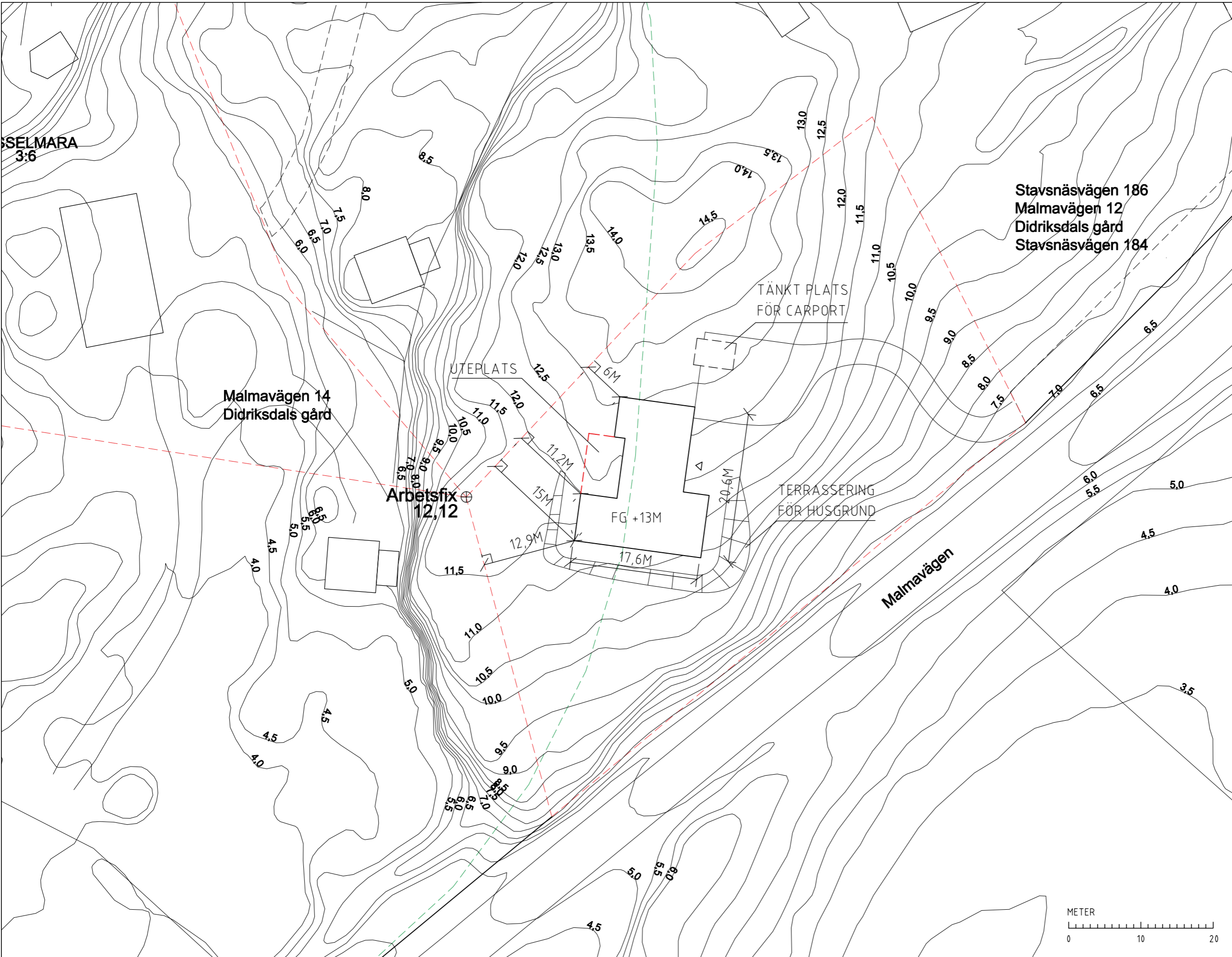
Underteckna överklagandet

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.

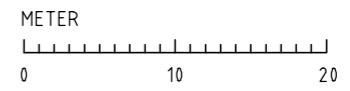
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
134 81 GUSTAVSBERG



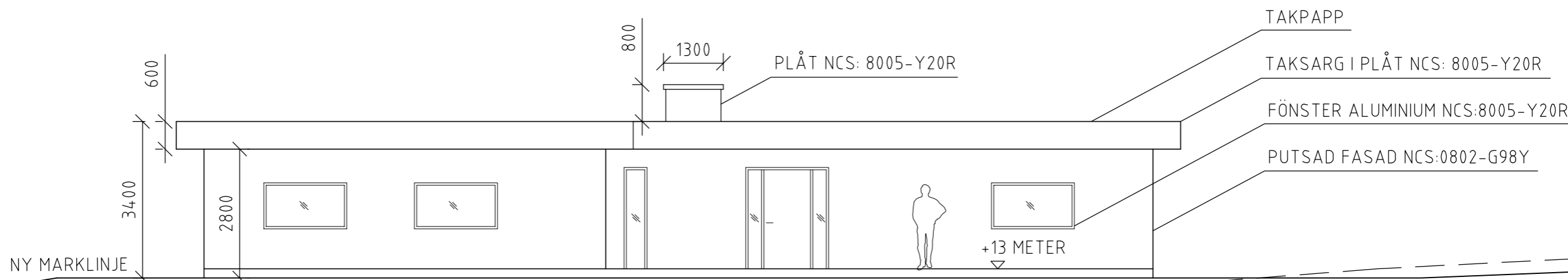
- - - - - FASTIGHETSGRÄNS
- - - - - STRANDSKYDD



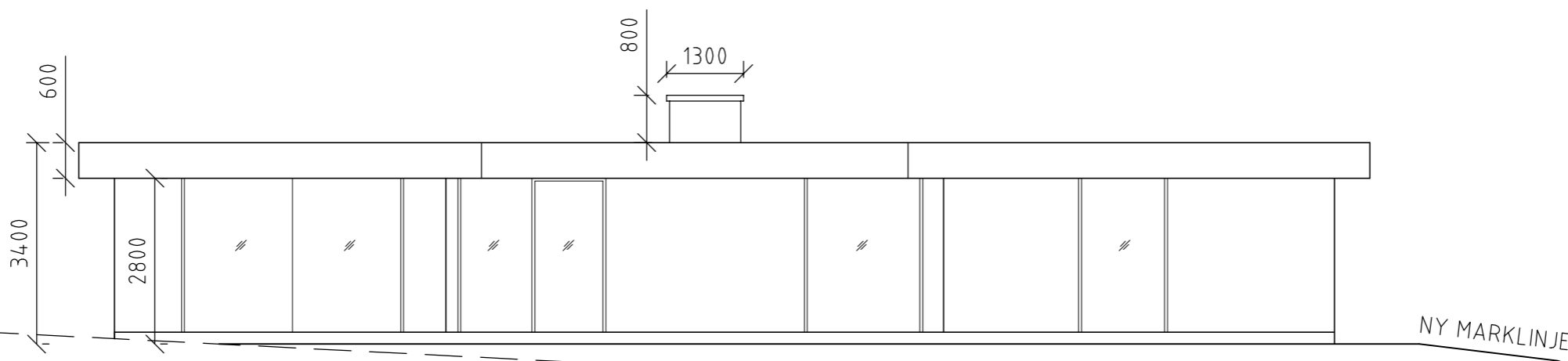
DATUM 20170928 BYGGLOVSHANDLING
Hässelmaran 3:9
 SITUATIONSPLAN
 RITAD AV: Nilsson Arkitekter



SKALA 1:500 NUMMER A1 BET



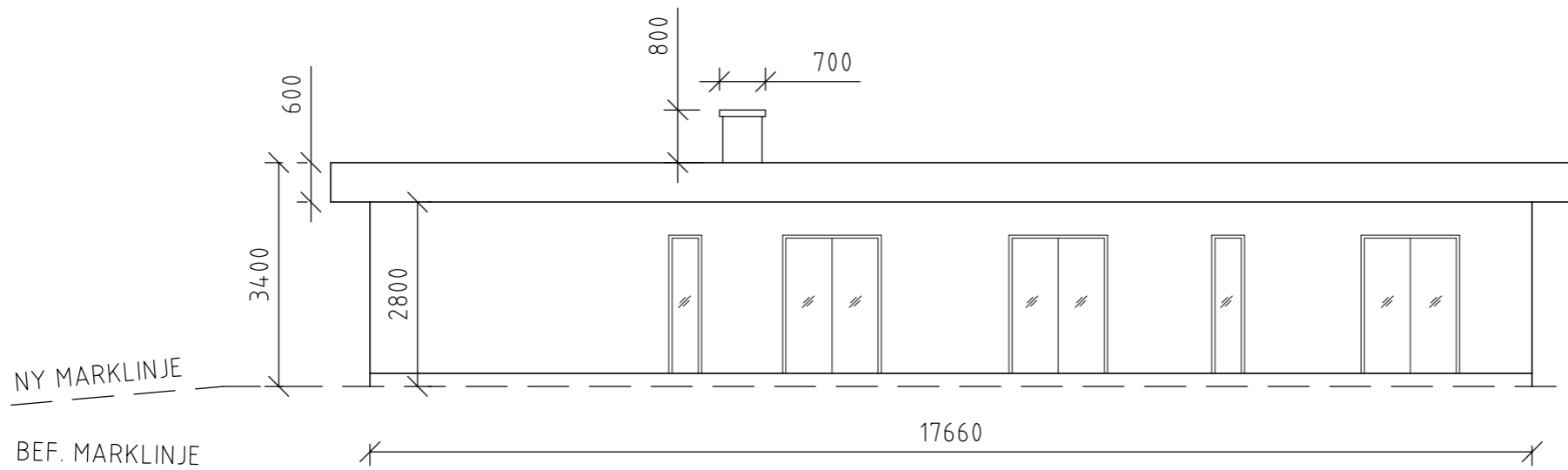
FASAD MOT ÖSTER



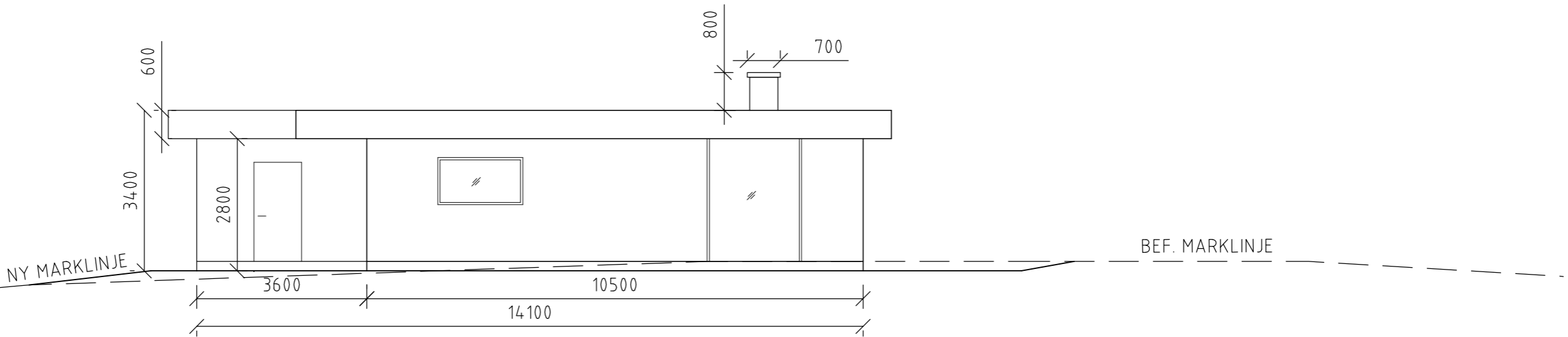
FASAD MOT VÄSTER



DATUM 20170928	BYGGLOVSHANDLING
Hässelmaran 3:9	
FASADER MOT ÖSTER OCH VÄSTER	
RITAD AV: Nilsson Arkitekter	
SKALA 1:100	NUMMER A-3
BET	



FASAD MOT SÖDER

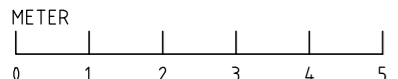
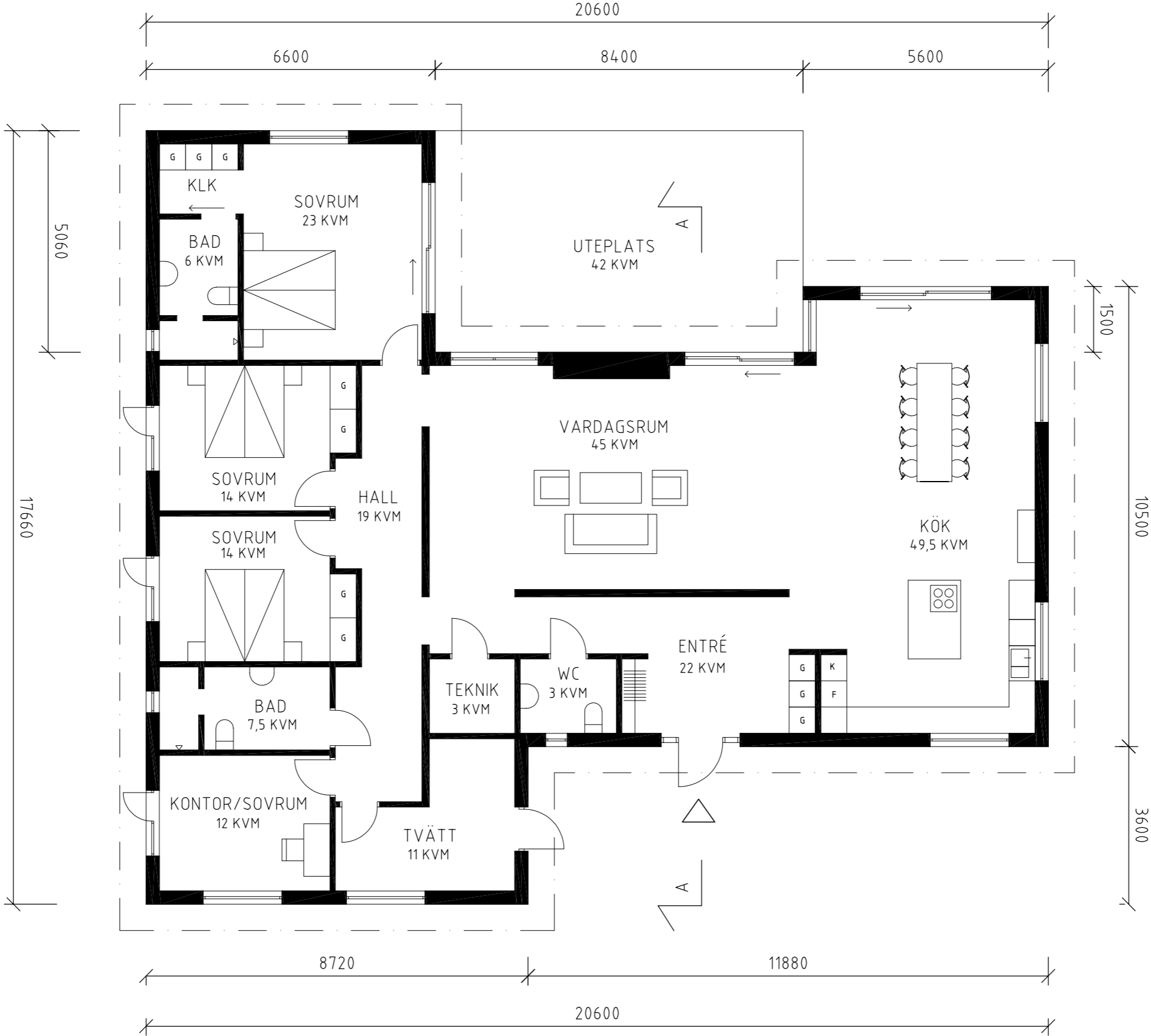


FASAD MOT NORR



DATUM 20170928 BYGGLOVSHANDLING
Hässelmarå 3:9
 FASADER MOT NORR OCH SÖDER
 RITAD AV: Nilsson Arkitekter

SKALA 1:100 NUMMER A-4 BET



DATUM 20170928 BYGGLOVSHANDLING
Hässelmaras 3:9
 ENTRÉPLAN
 RITAD AV: Nilsson Arkitekter

SKALA 1:100 NUMMER A-2 BET

Värmdö kommun, Byggnadsnämnden
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör Lena Håkansson

Endast via epost till [lena.hakansson@varmdo.se](mailto:lana.hakansson@varmdo.se)

2018-01-10

STR.2017.4891

Hässelmara 3:9, svar på preliminär bedömning av ansökan om strandskyddsdispens.

Sökanden anser att ansökan inte skall återkallas utan prövas i bygg-miljö-och hälsoskyddsnämnden. Det har i skrivelsen upplysts om att en ny strandskyddslag trädde i kraft den 1 juli 2009. Enligt kommunallagen 2kap.2§ skall likhet inför lagen gälla. Det är därför förvånande att det medgavs dispens och bygglov 2010 för två enbostadshus helt nära stranden på fastigheterna 3:6 och 3:7! Något särskilt skäl är inte angivet i dessa beslut. Det kan för övrigt noteras att nu på 3:7 finns också den gamla huvudbyggnaden vars tomtplats sedan hävd med största sannolikhet skulle kopplats ihop med nybyggnationen. I övrigt kan tilläggas att en styckning inte kan hindras då två huvudbyggnader föreligger.

Fyra bostadsbyggnader samt flera komplementbyggnader ligger inom strandskyddsområde närmare stranden än den byggnad som nu söks för. Se bilaga flygbild m.m

I detta ärende finns således inga förutsättningar kvar för allmänhetens tillgång till strandområdet eftersom området redan är bebyggt och ianspråktaget. Det föreligger alltså ett särskilt skäl enligt MB 7 kap.18c§ punkt 1 att bevilja ansökan. Syftet med strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken är bl.a att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden. Eftersom de förutsättningar som nämnts är utsläckta, strider det alltså inte heller mot syftet med strandskyddslagen.

På grund av de framförliggande bostäderna och dess anordningar, garage uteplatser mm, mm, finns ingen allemansrättslig tillgänglig mark mellan den nu aktuella fastigheten och stranden där allmänheten kan utöva sin rätt enligt miljöbalken, vistas, bada, tälta, sola mm.

På grund av den höga, 6m mycket branta bergsväggen (se nyb.karta) utefter fastigheten 3:9 mot stranden kan ingen utan stora svårigheter ta sig till upp till den strandskyddsmarkerade tomtplätten mellan den nya huvudbyggnaden på 3:9 och gränsen.

Som synes på inlämnad tomtkarta är det bara en mycket liten del av huset som ev. berör strandskyddet. Både länsstyrelsen och lantmäteriet har påtalat att strandskyddslinjen visar en schematisk, alltså inte exakt, bild över utbredningen av strandskyddet. Om t.ex linjen ligger några meter fel har detta stor betydelse för om ansökan om strandskyddsdispens överhuvudtaget behövs.

Miljöbalken 7 kap 25 § stadgar att vid en prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel skall hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelser i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses. Som framgår ovan så gäller sett verkligheten i det här fallet.

Intresseprövningen har inte behandlats överhuvudtaget i din skrivelse, men det är omöjligt att se att allmänhetens intresse överväger den enskildes intresse i detta fall. En placering av byggnaden på föreslagen plats gör bostadsbebyggelsen mer samlad och lämnar därmed en större yta för allmänheten att vistas utanför fastigheten samtidigt som byggnaden lättare kan ansluta till de gemensamma vatten och avloppsanläggningarna som redan finns i området. En win-win situation kan man tycka men framförallt för fastighetsägaren som bl.a. innebär kortare ledningsdragningar.

Kommunens motivering att föreslå avslag på ansökan är mycket svag eller snarare obefintlig och för fastighetsägaren därmed svårbegriplig då det enligt ovan finns särskilt skäl!

Mark-och miljödomstolens dom 2011-11-02 Mål nr M6283-10 uttalar att som motivering är det inte tillräckligt att enbart återge tillämplig lagtext. (jmf.JO1981782 s 276 och JO 1990/91 s 101).

Dessutom är det stötande att det fortfarande styckas tomter för normalt bostadsändamål inom del av strandskyddsområde. Varken kommun, länsstyrelse eller lantmäteriet har haft någon erinran i detta fall. Om myndigheterna tog seriöst på strandskyddet skulle man naturligtvis beakta detta på ett tidigt stadium som t.ex vid styckningar av tomter i stället för att utsätta enskilda fastighetsägare för frustrationen att äga mark som inte får nyttjas.

Sammanfattningsvis kan konstateras att ansökan har behandlats mycket summariskt och enligt en generell mall för ärenden av detta slag. Det finns ingenting som tyder på att ärendet prövats enligt förutsättningar på plats. Detta kan uppfattas som både okunskap som en nonchalans mot sökanden som strider mot både kommunal- som förvaltningslagen. Som myndighetsperson och kommunanställd bör man beakta att man arbetar för, inte mot fastighetsägarna i kommunen!

YRKANDEN

Att

någon med kompetens av strandskyddsdispensärenden,
som borde finnas i den hetaste strandskyddskommunen i Stockholms län,
besöker fastigheten innan eventuell prövning av nämnden.

Att

strandskyddsdispens medges.

Stockholm som ovan

eu

Bengt Svensson

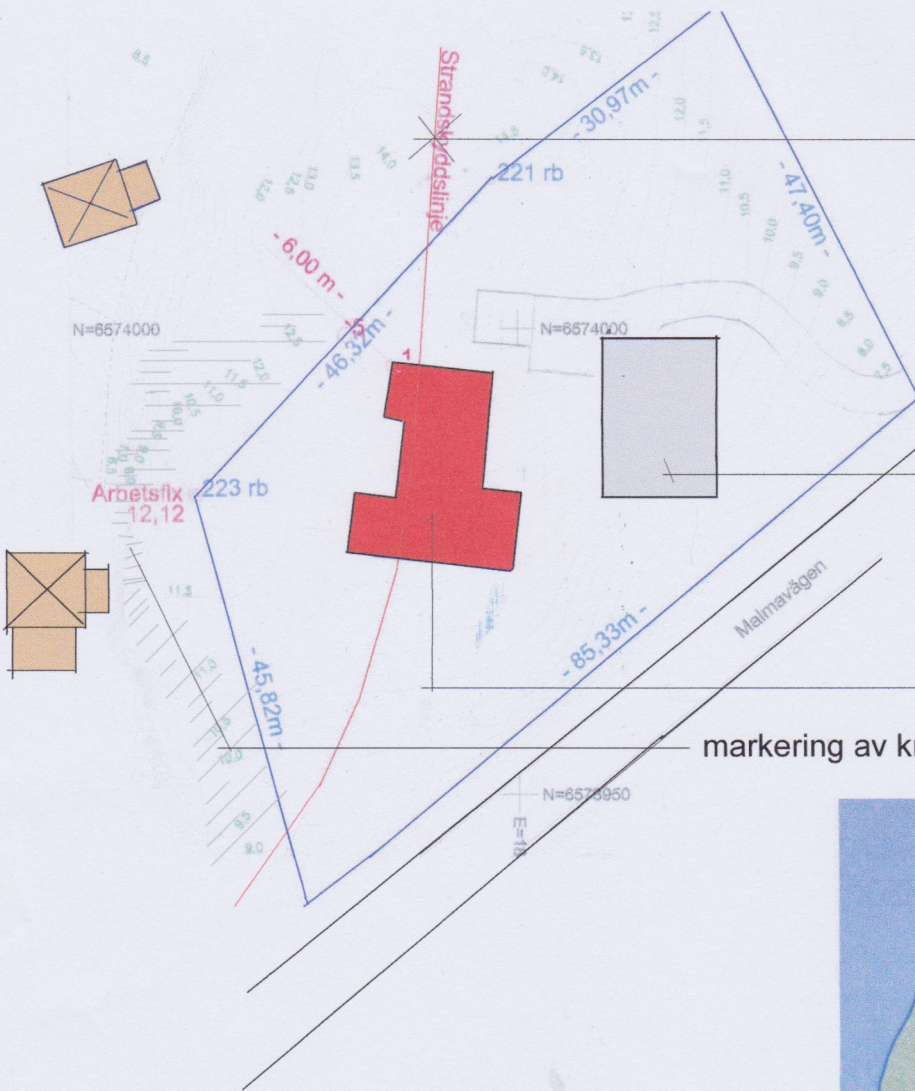


Satellitbild

Befintliga hus avskärmar mot vattnet. På platsen finns inga biologiska värden. Jfr bl.a. Naturvårdsverkets handbok 2009:4 sid 48.

En bostad i detta läge kan inte motverka strandskyddets syften !

Fastigheten är styckad 2017 efter samråd med byggnadsnämnd och länsstyrelsen.



Strandskyddslinje som "endast är schematisk" enl. länsstyrelsen.

Förhandsbesked

Sökt placering

markering av kraftigt stup, sex meters höjdskillnad

Översikt







Värmdö kommun
Bygg-miljö-och hälsoskyddsnämnden

Endast via epost till lena.hakansson@varmdo.se

2018-02-02

Tillägg till min skrivelse ang. Hässelmara 3:9 daterad 2018-01-10.

Har läst igenom det förslag till beslut som bygg-och miljökontoret utfärdat 2018-01-19 efter vår skrivelse.

Vill nu dessutom härmed framföra följande:

Om kontorets personal följt förvaltningslagens 4§ (som dom är skyldiga att kunna hantera) vilken främst handlar om myndighetens skyldighet att ge råd och anvisningar till den sökande skulle en dialog kunnat uppstå som förhindrat denna handläggning och skriftväxling.

Vi förutsätter att nämnden i samband med kallelsen till nästkommande sammanträde erhåller bägge våra skrivelser dat 2018-01-10 och denna inklusive bilagor.

För att komma igång med byggnationen har vi beslutat att justera husets läge utanför den av länsstyrelsens schematiskt markerat strandskyddsområdet varför strandskyddsdispens inte längre krävs. Strandskyddsområdet sträcker sig 100 m från stranden. Att förlänga strandskyddet med 25 m som förslaget till beslut förutsätter strider således mot miljöbalken.

Kontoret anger i sin tjänsteskrivelse

”Omnämnd fastighet är obebyggd och således är platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig”. Detta är ett orimligt påstående. Fastigheten är styckad för bostadsändamål efter samråd med länsstyrelsen och kommunen 2017. Dessa myndigheter har godkänt fastighetsbildningen och därmed har allemansrätten upphävts! Utmed gräns mot Malmavägen finns ett stängsel och staketering pågår utmed de övriga, förutom den lilla bit där strandskydd formellt råder. Arbetet för en ny infart till fastigheten pågår.

Vi respekterar självfallet ”strandskyddslagens” inskränkningar på mark inom 100m zonen. Av lantmäteriets karta upprättad 2017 framgår att det finns fyra huvudbyggnader med sina respektive

hemfridszoner mellan stranden och vår fastighet. Som framgår av våra skrivelser och bilagor är strandskyddet därmed utsläckt på *hela vår fastighet*. Trots denna ansökan om justerad placering.

Sammanfattningsvis:

Kontorets tolkning av ”strandskyddslagen” visar på en mycket stor okunskap och präglas mer av ett maktfullkomligt beteende än av en vilja att råda och hjälpa den sökande.

Bilagor till denna skrivelse: reviderad husplacering, översikt

Stockholm som ovan

Bengt Svensson



strandskyddslinje

Nytt läge utanför 100m
från stranden
En bostad i detta läge
kan omöjligen påverka
strandskyddets syften

Röd markering kring de nybyggda bostäderna
är medgivna "tomtplatser".

Snedstreckningen visar där allmänheten kan vistas,
tälta, bada, sola mm....

noteras bör att de äldre bostadshusen har rimliga
tomtplatser



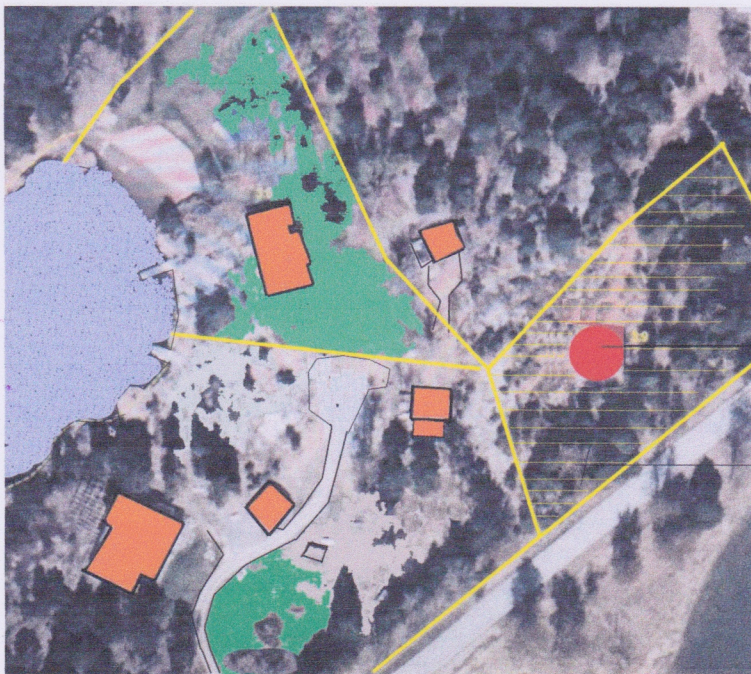
foto på stägsel utmed Malmavägen
och den nybildade fastigheten

BILAGA

Rev. husplacering

Ny infart

2018-01-25

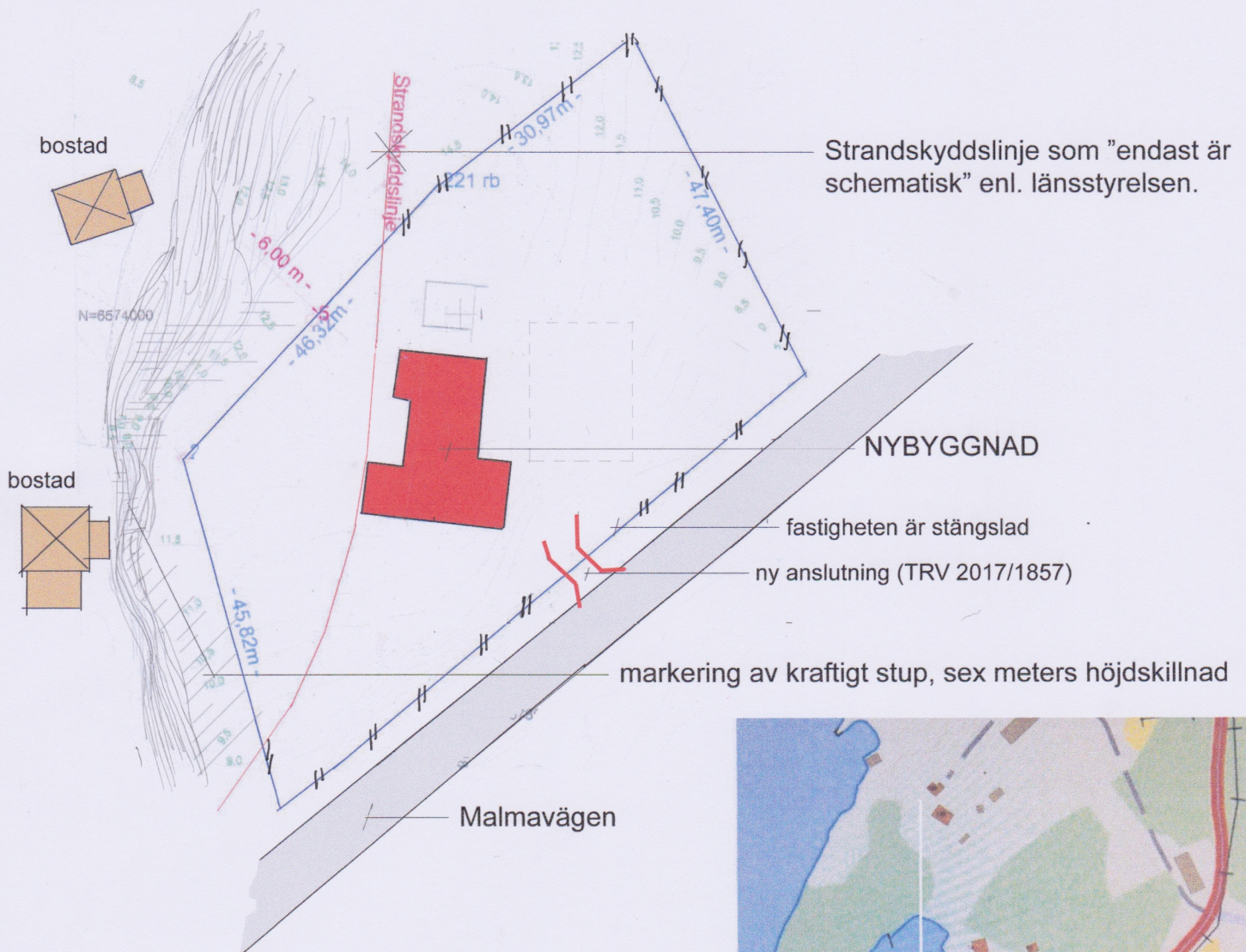


Satellitbild

Befintliga hus avskärmar mot vattnet. På platsen finns inga biologiska värden. Jfr bl.a. Naturvårdsverkets handbok 2009:4 sid 48.

En bostad i detta läge kan inte motverka strandskyddets syften !

Fastigheten är styckad 2017 efter samråd med byggnadsnämnd och länsstyrelsen.



Strandskyddslinje som "endast är schematisk" enl. länsstyrelsen.

Översikt

