



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

REK + MB

Tjänsteskrivelse

VÄSTERBY 5:336, Nämndö Ekholmen 158 : Ansökan om strandskyddsdispens för ändrad användning från komplementbyggnad till huvudbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning från komplementbyggnad till huvudbyggnad
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 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, kommunfullmäktige 2014-11-26, § 157 punkt 43 taxan för beslut enligt MB att ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Situationsplan
Fasadritning

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för ändrad användning av komplementbyggnad (sovhus/förråd) till huvudbyggnad.

Bakgrund

I det aktuella ärendet beslutade Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 2016-04-12 med BMH38 att medge strandskyddsdispens.

Länsstyrelsen beslutar att upphäva bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut att medge strandskyddsdispens för ändrad användning från komplementbyggnad till huvudbyggnad och återförvisar ärendet till kommunen för ny handläggning.

Skälet till att ärendet återförvisas är att Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inte fattat något beslut om i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet.

Rubricerad fastighet var tidigare en del av angränsande fastigheten Västerby 5:194.

På fastigheten Västerby 5:194 har det funnits två huvudbyggnader. Den ena i södra delen av idag fastigheten Västerby 5:337 och den andra i sydvästra delen av idag fastigheten Västerby 5:336.

I samband med att dåvarande byggnadsnämnden 1993-06-08 beviljade bygglov för nybyggnad av uthus på fastigheten Västerby 5:194, fattade nämnden beslut om tomtplats kring respektive huvudbyggnad (se bilagda handlingar). Någon dispens från strandskyddet för uthuset bedömdes inte erfordras.

1994-08-31 beviljades bygglov för att bygga ihop den huvudbyggnad och närliggande komplementbyggnad som fanns på fastigheten Västerby 5:194 sydvästra del. Då åtgärden skulle genomföras genom en tillbyggnad till huvudbyggnaden bedömdes någon dispens från strandskyddet inte erfordrades.

1995 genomfördes en klyvning av fastigheten Västerby 5:194 och fastigheterna Västerby 5:194, skifte 1 och 2, samt Västerby 5:336 och 5:337 bildades.

Bygglov för den nu aktuella komplementbyggnaden beviljades 1995-06-26. Enligt lovet är aktuell komplementbyggnad ett sovhus/förråd om 45 kvm BYA som ska utgöra ett komplement till i laga ordning uppförd huvudbyggnad. Någon dispens från strandskyddsbestämmelserna bedömdes inte erfordras för uppförande av den aktuella komplementbyggnaden (se bilagda handlingar).

Sökande har uppgett att de framöver avser att klyva rubricerad fastighet.

Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som

väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

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

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

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

Enligt 7 kap. 15 § pkt 2 miljöbalken är det förbjudet att ändra användningen av en byggnad om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Bygg- och miljöavdelningen (avdelningen) gör bedömningen att området kring den aktuella komplementbyggnaden förvisso till viss del kan anses vara ianspråktagen av den tomtplats som meddelats 1993. Det är dock inte helt fastställt om den nu aktuella komplementbyggnaden uppförts inom den beslutade tomtplatsen.

Konsekvensen av att den aktuella komplementbyggnaden skulle göras om till ett fritidshus bedöms bli att allmänheten inte längre, på grund av fritidshusets hemfridszon, kommer ha rätt att beträda området på det sätt som de har idag. Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken är därmed den sökta åtgärden förbjuden och dispens krävs för att få genomföra den sökta åtgärden.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna kan ges om det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får endast de i 7 kap. 18 c § miljöbalken uppräknade omständigheter beaktas. Som en ytterligare förutsättning för dispens följer av

7 kap. 26 § miljöbalken att en dispens från strandskyddsbestämmelserna ska vara förenligt med strandskyddets syften. Vidare får enligt 7 kap. 25 § miljöbalken en inskränkning i den enskildes rätt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Det innebär att vid prövning om ett särskilt skäl föreligger ska det göras en intresseavvägning där även hänsyn tas till enskilda intressen (prop. 2008/09:119 s. 104). Den medför dock inte en möjlighet att meddela dispens med beaktande av andra omständigheter än de som anges i 7 kap. 18 c §§ miljöbalken

Avsikten med dispensmöjligheten är att den ska tillämpas mycket restriktiv (se prop. 2008/09:119 s. 104). Vidare ska stor restriktivitet alltid tillämpas angående strandskydd. Enligt förarbetena till miljöbalken bör normalt aldrig dispens ges om ett område är av särskild betydelse för naturvården. Inom områden som är särskilt skyddsvärda, såsom riksintresse för naturvård och friluftsliv, ska man vara ännu mer återhållsam.

Den aktuella komplementbyggnaden ligger ca 105 meter från rubricerad fastighets befintliga huvudbyggnad.

För att ett område ska bedömas vara ianspråktaget enligt bestämmelsen krävs och att området är lagligen ianspråktaget (prop. 2008/09:119 s. 105). Om en åtgärd innebär ökad privatisering, och därmed minskning av allemansrättsligt tillgängligt område, innebär det per definition att området inte kan anses vara ianspråktaget innan åtgärden vidtagits. Avdelningen anser därför att det inte finns några särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens från förbudet på den grunden.

Vid bedömningen av huruvida aktuellt område är ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften gör avdelningen bedömningen att den aktuella komplementbyggnaden som finns på fastigheten inte kan sägas ha en fullständigt ianspråktagande effekt på något område utöver den mark den är uppförd på. Byggnaden saknar således egen hemfridszon. Att det i nära anslutning till den aktuella komplementbyggnaden står en flaggstång bedömer avdelningen inte innebära att området är ianspråktaget enligt bestämmelsernas mening.

En ändrad användning av den aktuella komplementbyggnaden medför en ökad privatisering. Även om den privatiserande effekten mot nord får anses vara marginell med hänsyn till befintlig huvudbyggnad på grannfastigheten samt den beslutade tomtplatsen, gör avdelningen bedömningen att en ändrade användningen kommer innebära en ökad privatisering av området då allmänhetens tillgång till området försvinner samt att fastighetsägarna ges större möjligheter att exempelvis uppföra flera byggnader i anslutning till ett fritidshus. Den sökta åtgärden bedöms vara oförenlig med strandskyddets syften att bevara allmänhetens tillgång till strandområden. Vidare bedöms åtgärden 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 2016-01-25 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för ändrad användning.

Sökanden har 2016-02-09 meddelat avdelningen att de 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 2016-03-01, se bilagda handlingar.

Sökande framför i sitt yttrande att området varit anspråkstaget sedan länge. Det som ianspråktaget aktuellt område har hela tiden varit byggnaders yta på marken samt den hemfridszon som genereras av huvudbyggnaden på grannfastigheten Västerby 5:336. Den aktuella komplementbyggnad som är föremål för ansökan generera inte själv en sådan hemfridszon som kan likställas med en huvudbyggnad.

Beslut fattades i ärendet 2016-04-12 men återförvisas till Värmdö kommun.

Förslag till beslut kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2016-05-19.

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

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-05-26.

Fastighetens tomtareal är 8 670 kvm landareal och 1 268 kvm vattenareal. Fastigheten är i aktuell del bebyggd med två komplementbyggnader.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde 32. Ekholmen.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2015-11-18.

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.

Beslut som fattas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kan överklagas till

Länsstyrelsen i Stockholms län.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Lena Håkansson
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Bilagor:

Situationsplan

Fasadritning

Hur man överklagar

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län

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



Anne-Marie Canemyr
Banérgatan 75, lgh 1301
115 52 Stockholm

och

Birgitta Stenskog
Myggdalsvägen 24, lgh 1002
135 43 Tyresö

19 maj 2016

Värmdö Kommun

Att: Miljöinspektör Lena Håkansson, Bygg- och miljöavdelningen

och

Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden

**Avseende strandskyddsdispens Västerby 5:336
- Återförvisat ärende till Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden
från Länsstyrelsen utan prövning i sak -**

Dnr STR 2015.3159

Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden beslutade den 12 april 2016 att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning från komplementbyggnad till huvudbyggnad med stöd av 7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken. Dispensen villkorades av att fastighetsägaren tydligt ska avskilja tomtgränsen med staket så att hemfridszonen inte omfattar grannfastigheten.

Av bedömning till beslutet framgår att Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden bedömer att området anses vara redan ianspråktaget enligt 7 kap 18c § punkt 1, något som har bedömts och prövats flera gånger av BMHN år 1993, 1994 och 1995.

Länsstyrelsen konstaterade i sitt beslut av den 9 maj 2016 att Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i dispensbeslutet inte har fattat något beslut om i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet. Då Länsstyrelsen inte ansåg sig kunna läka denna brist upphävde och återförvisade Länsstyrelsen beslutet till Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden för förnyad handläggning. Vidare angav Länsstyrelsen att de inte prövar sakfrågorna i beslutet. Härutöver anger Länsstyrelsen upplysningsvis att det i vissa miljöer kan vara direkt olämpligt att fullständigt markera en tomtplatsavgränsning med staket, mur eller häck.

Mot denna bakgrund inkommer vi med kompletterande yttrande.

I och med att ärendet har återförvisats till Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden utgår vi från att någon ny avgift för provning inte utgår. Punkten 2-3 i Bygg- och miljöavdelningens förslag till beslut av den 18 maj 2016 bör således inte vara föremål för nytt beslut – såvida inte den sedan tidigare betalda avgiften krediteras eller anses utgöra betalning för det nya beslutet.

Det kan konstateras att avdelningen har använt samma underlag till förslag till beslut som tidigare. I och med att Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden den 12 april 2016 beslutade att marken var ianspråktagen enligt 7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken förefaller det märkligt att Bygg- och miljöavdelningens förslag till beslut (av den 18 maj 2016) går emot Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämndens beslut i frågan. Länsstyrelsens återförvisande avser det villkor som Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden beslutade om, inte huruvida området är ianspråktaget.

Tomtplatsbeslut beträffande aktuellt område fattades redan 1993 (BH nr 419). Mot bakgrund av beslutet har såväl en längre strandlinje som ett stort område kring befintliga byggnader avgränsats som mark där allmänheten inte har tillträde. Bygglov för aktuell byggnad beviljades 1995 (nr 417). Av underlaget till bygglovet framkommer byggnadens placering inom tomtplatsen. Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden beslutade vid denna tidpunkt att dispens från strandskyddet därför inte erfordrades. Det bör här särskilt även noteras att vid den styckning/klyvning som vidtogs 1995 angavs två fastigheter Västerby 5:336 och 5:337 inom den ursprungliga fastigheten Västerby 5:194. Dessa fastigheter inom den tidigare större fastigheten definierades mot bakgrund av de områden där allmänheten inte har/hade tillträde.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning i förslaget till beslut att det inte skulle vara helt fastställt att byggnaden uppförts inom beslutad tomtplats är således helt felaktig. Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden delar även uppenbarligen vår bedömning. Allmänheten har aldrig sedan 1950-talet haft tillträde till aktuellt strandområde vilket följer av bland annat tomtplatsbeslut och beviljat bygglov samt fastighetsbildningen.

Mot bakgrund av bland annat fastighetsbildningen, tomtplatsbeslutet och efterföljande bygglov skulle ett beslut om att inte bevilja dispens från strandskyddet i nu aktuellt ärende medföra en inskränkning av den enskildes rätt i och med att nuvarande hemfridszon skulle inskränkas, vilket förefaller anmärkningsvärt och torde strida mot såväl äganderätten som de värden strandskyddsbestämmelserna avser att hantera.

Vår bedömning är således att aktuell åtgärd avser en åtgärd inom redan avgränsat och ianspråktaget område i enlighet med tomtplatsbeslut, fastighetsbildning och avgränsning i enlighet med bygglov från 1995 avseende aktuell byggnad. Därvid torde ett villkor om staket eller motsvarande inte vara nödvändigt i och med att hemfridszonen redan sedan tidigare har definierats.

Härutöver hänvisar vi till tidigare yttrande till Bygg-, miljö- hälsoskyddsnämnden inför nämndens beslut den 12 april 2016.

Med vänliga hälsningar

Stockholm 2016-05-19

Anne-Marie Canemyr

Anne-Marie Canemyr

Birgitta Stenskog

Birgitta Stenskog