



Susanne Tiderman Björkblom
susanne.tidermanbjorkblom@varmdo.se
08-570 474 76
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

SÖDRA STAVSUDDA 1:322, Möja Västra Delsholmen 133 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny komplementbyggnad samt brygga

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för komplementbyggnad (bastu) om ca 40 kvm byggnadsarea (BYA) med tillhörande altan om ca 48 kvm, enligt bifogade handlingar.
2. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för brygga om ca 60 kvm, enligt bifogade handlingar.
3. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
4. 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 2015-12-16, § 221) taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, daterad 2017-04-07

Fasad- och planritning, daterad 2016-12-16

Fotografier från inspektion, 2017-06-27

Yttrande från sökande, 2017-09-06

Upplysningar

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 kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Det är den som söker dispens som har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

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.

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

En förutsättning för att få utföra åtgärden är att man har rättighet till markområdet/vattenområdet. Rättighet kan man exempelvis ha genom att äga markområdet/vattenområdet, via servitut eller genom avtal med fastighetsägaren.

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för ny komplementbyggnad (bastu med altan) och brygga, enligt bifogade handlingar.

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 avser att uppföra en ny komplementbyggnad samt en ny brygga på fastigheten Södra Stavsudda 1:322, enligt bifogade handlingar. Fastigheten är belägen på en ö utan landförbindelser och bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnad och en brygga. Befintlig komplementbyggnad (sjöbod/bastu) står vid vattnet intill befintlig brygganläggning och huvudbyggnaden är placerad mitt på fastigheten ca 80 meter ifrån strandlinjen.

På fastigheten råder 300 meters strandskydd och området är av riksintresse för naturvård och friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Avdelningen bedömer därmed att dispens från strandskyddsbestämmelserna bör ges med stor restriktivitet.

Den sökta bastun om ca 40 kvm BYA med tillhörande altan om ca 48 kvm avses placeras några meter från vattenlinjen och inom ca 81 meter från befintlig huvudbyggnad. Platsen är en halvöppen slänt bevuxen med risväxter och några tallar. Inom ca 20-30 meter finns en sjöbod/bastu samt en brygganläggning.

Avdelningen bedömer att huvudbyggnadens hemfridszon inte sträcker sig ner till vattnet där bastun planeras. Vidare bedömer avdelningen att en bastu med altan kommer att ha en väsentligt mer privatiserande effekt längs strandlinjen och ut över vattenområdet, vilket verkar avhållande för allmänheten och därmed strider mot strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

Den sökta bryggan/bryggdäcket om ca 60 kvm bedöms få en väsentlig mer privatiserande effekt både på land och ut över vattnet samt att den bedöms innebära en väsentlig förändring på livsvillkoren för växt- och djurlivet på grund av skuggningseffekten. Eftersom det redan finns en brygga på fastigheten

bedömer avdelningen att det saknas behov av ytterligare en brygganläggning. Då det saknas särskilda skäl och åtgärden bedöms strida mot strandskyddets syften, kan dispens från strandskyddsbestämmelserna inte medges.

Avdelningen har bedömt att det allmänna intresset som strandskyddet avser bevara väger tyngre än den enskildes intresse av att ianspråkta fastigheten.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken för ny bastu med altan samt brygga.

Kommunicering

Avdelningen har 2017-07-07 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för den sökta bastun med altan och bryggan. Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan till att bara gälla uppförande av bastu samt att ändra placeringen av densamma så att den hamnar i anslutning till huvudbyggnaden. Sökande inkom 2017-09-06 med synpunkter på den preliminära bedömningen. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Inget nytt yttrande har inkommit.

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

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-12-13.

Fastighetens tomtareal är 10600 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnad och brygga.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller 300 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-06-27.

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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Susanne Tiderman Björkblom
Miljöinspektör

Bilagor:

Hur man överklagar

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län
stockholm@lansstyrelsen.se

Delgivning med REK + MB enligt sändlista

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



Hjälmo

Lådnaön

Gällnö

Möja

Södermöja

Boc

Hemö

St

Korsö

Möja
Söderfjärd

oy

Vindö

rd

Skarpö

Djurö

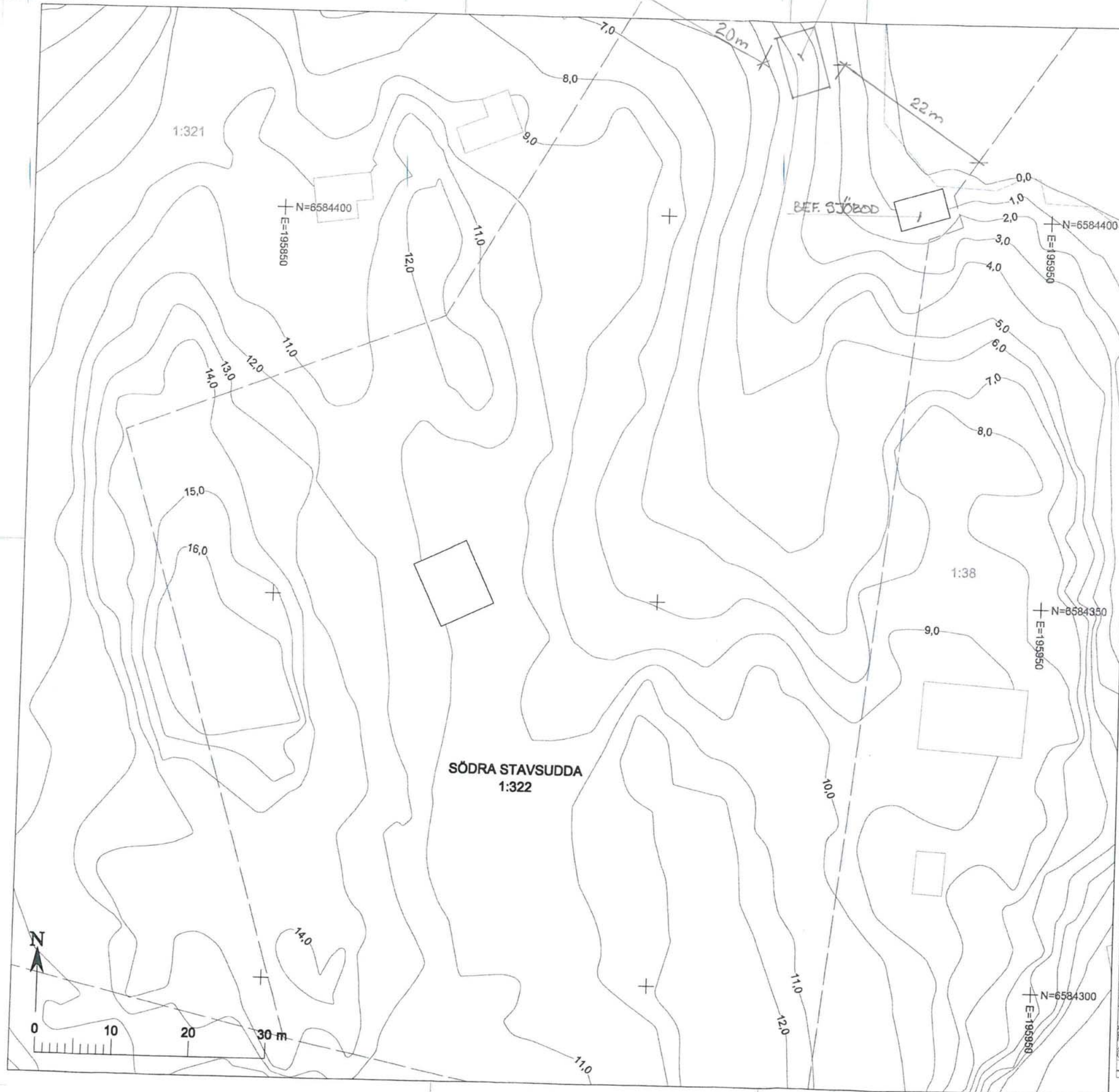
Kanholmsfjärden

Storö

Harö



2017-04-07
2017-03-15



VÄRMDÖ KOMMUN

Förenklad nybyggnadskarta

över

del av SÖDRA STAVSUDDA 1:322

Dnr. 2016TEN/1800-

Skala 1:500 A3

Planer -

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer.

Fastighetsgränserna på denna karta är inte utredda, vilket medför att de kan redovisas fel med flera meter.

Strandskydd gäller. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

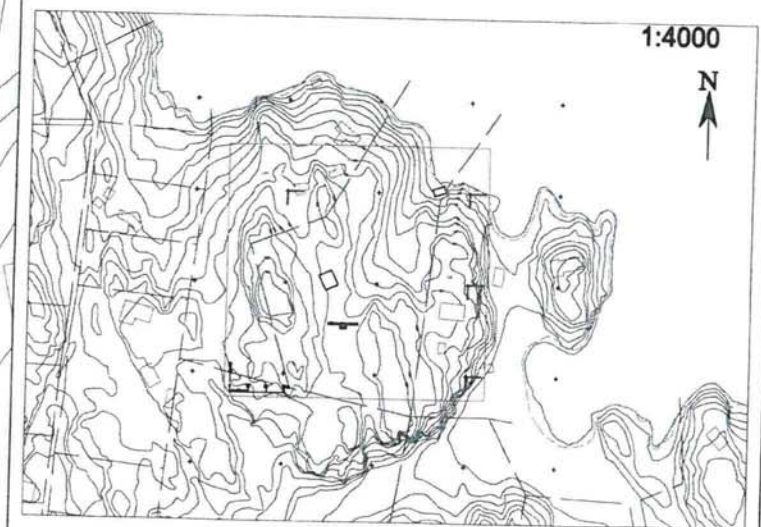
Kartan får ej förvanskas

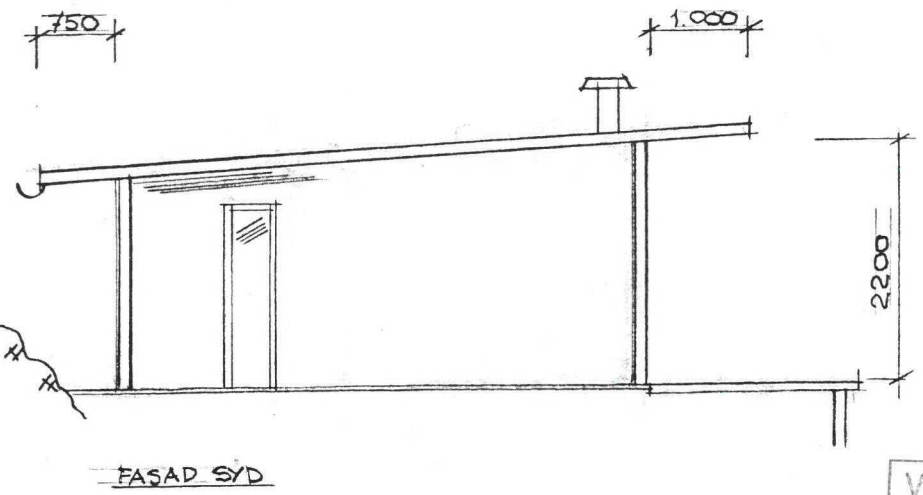
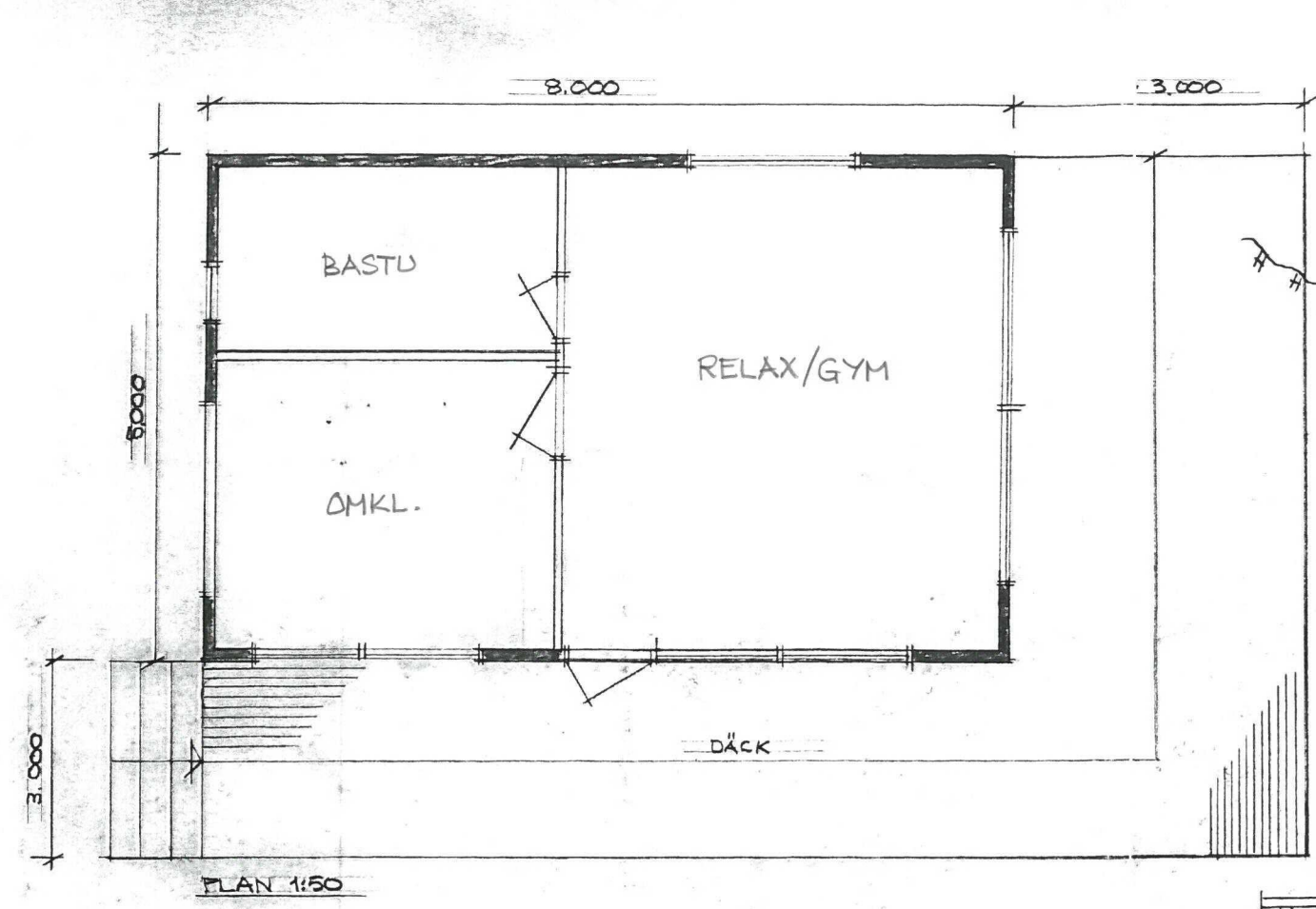
Ritad
2016-12-12
Merja Martin



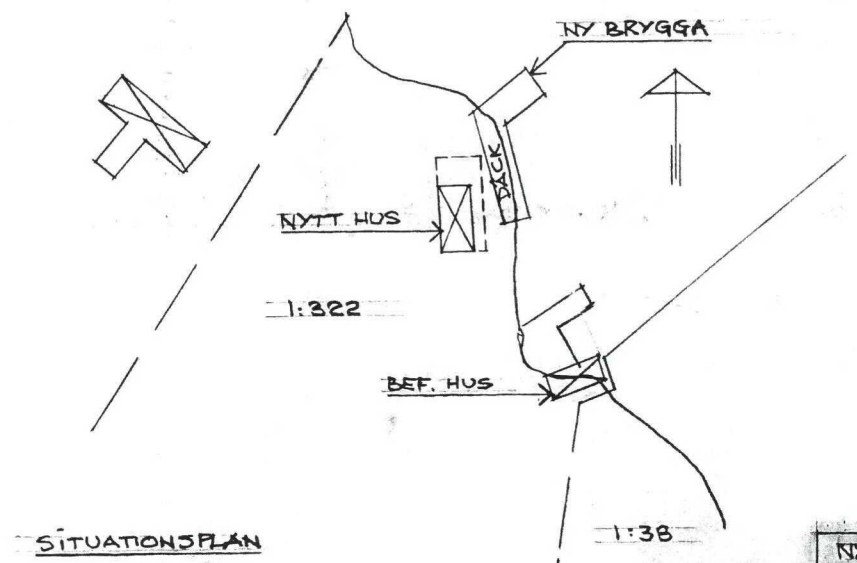
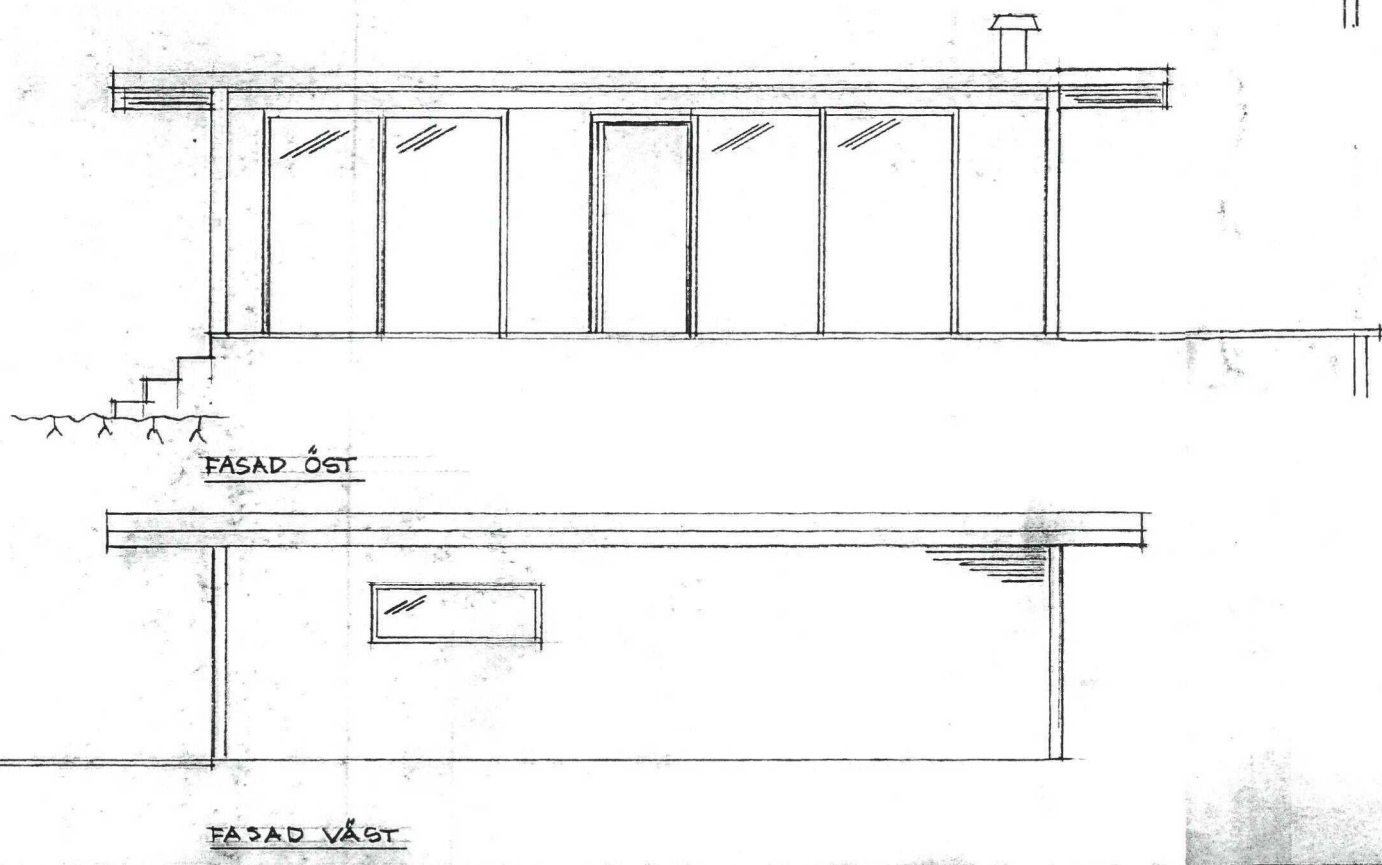
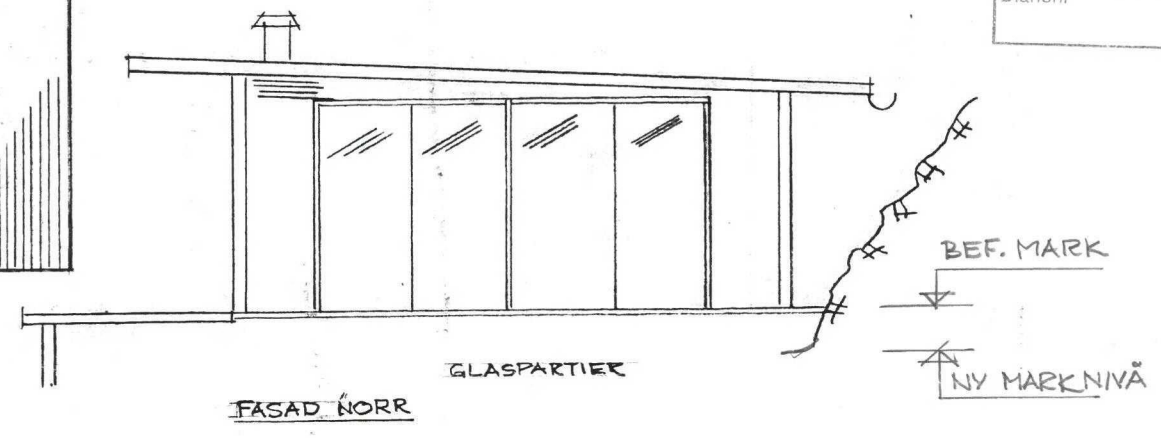
VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.





VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljöavdelningen
2016 -12- 16
Diarienumr.



NY BASTU MED OMKL./RELAX
VIA DELSHOLMEN 1:322
PLAN/FASADER/SIT.PLAN
LARS ASPE 23/11/2016

Värmdö kommun

Bygg-och Miljöavdelningen

134 81 Gustavsberg.

VÄRMDÖ KOMMUN
2017 -09- 0 6
Dnr

Lidingö 2017-09-06

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-och Miljöavdelningen
2017 -09- 0 6
Diariernr

Ang. Södra Stavsudda 1:322 ansökan om strandskyddsdispens.

Med anledning av den preliminära bedömningen av ansökan om strandskyddsdispens, vill vi framföra följande synpunkter:

1. Att bastuhuset skulle ha en privatiserande effekt ifrågasätter vi med motivet att fastigheten norr om vår fastighet (Stavsudda 1.321) har byggt sjöbod och brygganläggningar som går runt hela udden och slutar vid vår tomtgräns plus räcken från huvudbyggnad ner till två bryggor. det gör det omöjligt att passera från det hållet utan att klättra på räcken. även höga branta berg gör framkomligheten svår.
2. På fastigheten söder ut (Stavsudda 1:38) ligger idag 5 byggnader i rad längs stranden plus bryggor. knappast framkomligt för besökare.
3. Vattenområdet utanför vår tomt har en strand som knappast inbjuder till angöring av båtar. Snabb uppgrundning och stora stenar samt berg gör det svårt att lägga till. betydligt bättre platser finns på ön (Korsö) mitt emot.
4. Vi kan upplysa om att vi som har bott här sedan 1964 endast vid ett tillfälle har sett en person passera vid vår strand, och ville få tag i vatten hos oss. M.a.o. en dålig vandringsplats!
5. Båda fastigheterna norr och söder om oss bebos näst intill permanent.

Delsholmen är på den här sidan av ön mycket bebyggd längs strandlinjen vilket gör den mindre attraktiv för förtöjning av båt. Däremot har Stockholms segelsällskap en lång brygga för segelbåtar,

samt en gångväg som går över ön.

Vi är två pensionärer som haft [REDACTED], vilket innebär att vi behöver utrymme för [REDACTED].

6. Ansökan om brygga kan vi tänka oss att dra tillbaka om det skulle underlätta för att få dispens.

Med hopp om förståelse för våra synpunter tecknar vi

med vänliga hälsningar


Annica Aspe


Lars Aspe