



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

REK + MB

Tjänsteskrivelse

SÖDERMÖJA 1:196, Södermöja 374 : Ansökan om strandskyddsdispens för komplementbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av komplementbyggnad (gäststuga) om ca 70 kvm byggnadsarea.
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 15 §§ och 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.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2015-03-05
Fasadritning, daterad 2015-03-05
Fotografier från inspektion 2015-05-25

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av en komplementbyggnad.

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

Sökande avser uppföra en komplementbyggnad (gästhus) på fastigheten Södermöja 1:196. Platsen för sökt åtgärd är inom ca 32 meter från huvudbyggnaden. Gäststugan avses uppföras vid kanten av en brant, se bifogade fotografier. Branten sluttar mot fastigheten Södermöja S:18, vilket är en passage som utnyttjas av allmänheten för att gå ner till vattnet. I övrigt består platsen av berg i dagen, mossor samt enstaka tallar.

Avdelningen bedömer att byggnaden strider mot strandskyddets syfte och kommer att ge intryck av privat område både på aktuell fastighet samt även ut över fastighetsgränsen till Södermöja S:18. Avdelningen bedömer därmed att byggnaden kommer att avhålla allmänheten från att beträda ett område den har tillgång till. Åtgärden bedöms strida mot strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 §

miljöbalken. Vidare bedömer avdelningen att det saknas särskilt skäl enligt 7 kap 18 § miljöbalken för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna.

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

Kommunicering

Avdelningen har 2015-05-25 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för uppförande av komplementbyggnad. Sökande har givits möjlighet att revidera sin ansökan till att flytta komplementbyggnaden väsentligt närmare huvudbyggnaden. Sökande har på grund av sjukdom inte tagit del av första preliminär bedömningen. Avdelningen har varit i kontakt med sökande via telefon och möte samt ytterligare preliminär bedömning har skickats till sökande. Sökande har ej inkommit med svar om hur han vill gå vidare med ärendet. Sökande har inte inkommit med ett yttrande inför nämndsammanträdet. Avdelningen bedömer därmed att ärendet ska prövas i befintligt skick.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-03-05.

Fastighetens tomtareal är 8 691 kvm landareal och 1 396 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad flera 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 2015-05-06.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Patrick Gullström
Miljöinspektör

Bilagor:

Hur man överklagar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

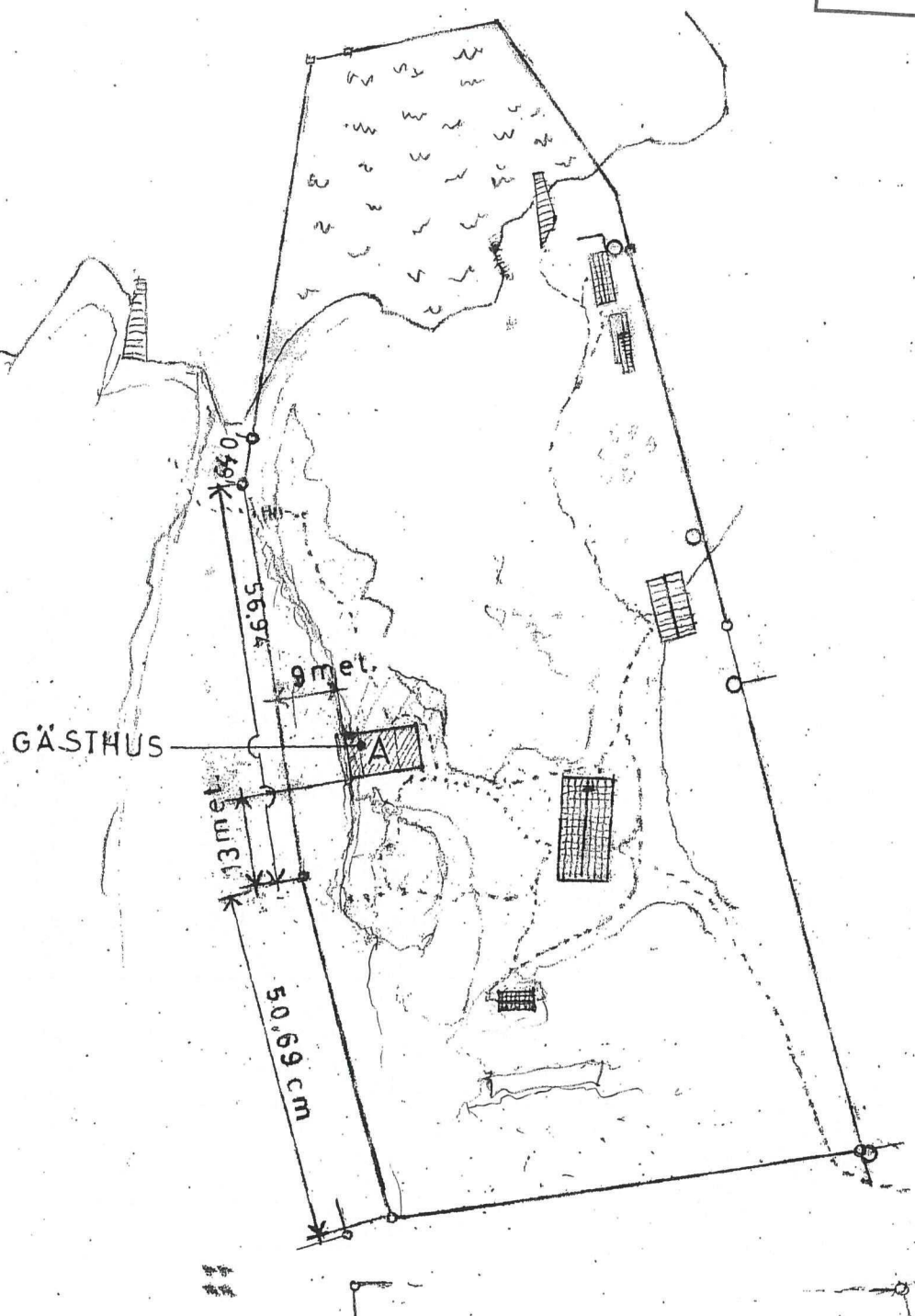
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

2015-03-05

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

2015 -03- 05

Diari nr



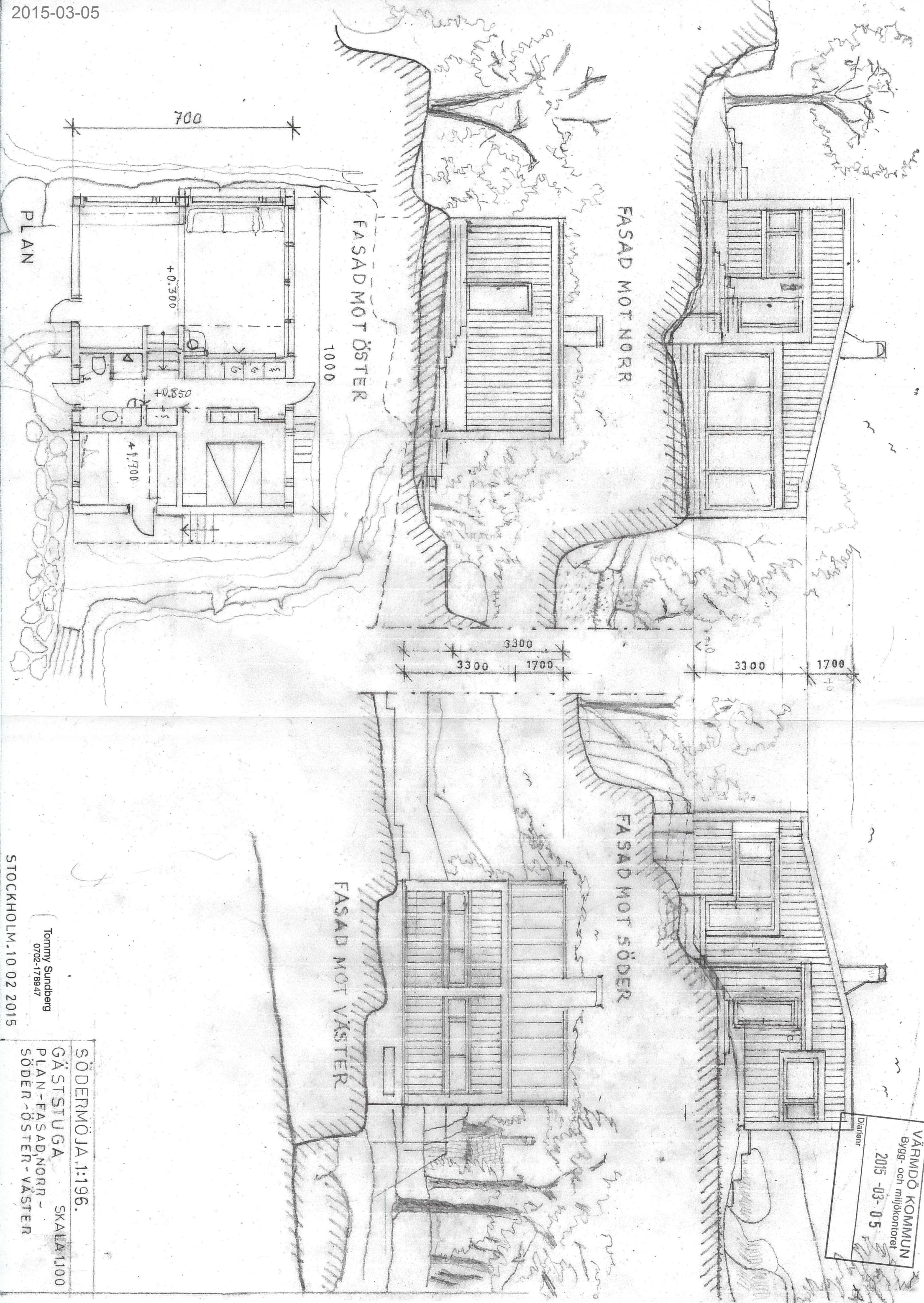
SKALA 1:1000

SÖDERMÖJA 1:196
ÖVERSIKTSPLAN

BYGGLOVSHANDLING

Tommy Sundberg
0702-178947

STOCKHOLM 10.02.2015



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015-03-05
Dokument

Tommy Sundberg
0702-178947

STOCKHOLM, 10 02 2015

SÖDERMÖJA, 1:196.
GÄSTSTUGA SKALA 1:100
PLAN - FASAD, NÖR -
SÖDER - ÖSTER - VÄSTER

Fotografier från inspektion 2015-05-06



























