



Karolina Norrman  
karolina.norrman@varmdo.se  
08-570 474 36  
Miljöinspektör

REK + MB

ROSITA CHRISTENSEN

## Tjänsteskrivelse

### MALMA 64:3, Malmavägen 132 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad

#### Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad och arbetsväg från Malmavägen.
2. avvisa ansökan om omrubricering av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad.
3. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2014-11-26 § 157 punkt 43). Faktura på avgiften skickas separat.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

#### Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 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 §§ miljöbalken.

#### Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad samt omrubricering av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad.

## Bakgrund

Sökande avser uppföra en ny huvudbyggnad om ca 83 kvm BYA (byggnadsarea) samt omrubricera befintlig huvudbyggnad om ca 20 kvm BYA till komplementbyggnad på rubricerad fastighet, enligt bilaga 1-3.

## 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. Fastigheten ligger i ett område som utpekats som högexploaterad kust. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

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

Omrubricering av huvudbyggnad till komplementbyggnad bedömer avdelningen inte vara en dispenspliktig åtgärd då exempelvis en gäststuga alternativt ett förråd inte har en mer privatiserande effekt än en huvudbyggnad. Den ändrade användningen från huvudbyggnad till komplementbyggnad bedöms därför inte kräva dispens från strandskyddet och ska därmed inte hanteras i ärendet.

Den befintliga huvudbyggnaden är placerad nedanför en hög bergig sluttning. Den nya huvudbyggnaden avses placeras högre upp på sluttningen åt nordväst, se bilaga 1-3. Väster om fastigheten, vid den nu sökta byggnadens placering, finns en helt allemansrättsligt tillgänglig plåtå.

Fastigheten Malma 64:3 är belägen inom ett område där strandskyddet sträcker sig 300 meter från strandlinjen och upp på land. 300 meter strandskydd innebär att Länsstyrelsen har utvidgat det strandskyddade området för att säkerställa strandskyddets syften.

Avdelningen bedömer att sökt åtgärd strider mot strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Den nya huvudbyggnadens placering och storlek kommer innebära att ett område såväl utanför aktuell fastighet som inom aktuell fastighet kommer att privatiseras. Åtgärden bedöms därmed avhålla allmänheten från att beträda ett område som är allemansrättsligt tillgängligt.

Vidare bedömer avdelningen att det saknas särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken för att medge dispens för sökt åtgärd. Området där den nya huvudbyggnaden med tillhörande hemfridszon avses placeras bedöms inte vara ianspråktagen på ett sådant sett att det saknar betydelse för strandskyddet.

Sökandes ombud menar att Malmavägen, som passeras förbi fastigheten, är så pass trafikerad att det räknas som särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken punkt 2 (se bilaga 4). Avdelningen bedömer att så inte är fallet. Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) har avslutat sin översyn av det utvidgade strandskyddet och har beslutat att det fortsatt ska gälla 300 meter strandskydd i det aktuella området. Avdelningen menar därmed att länsstyrelsen har bedömt att aktuellt område är skyddsvärt enligt strandskyddsbestämmelserna trots att Malmavägen finns. Avdelningen bedömer därför att Malmavägen inte är så pass avskiljande att det utgör ett särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken.

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 ny huvudbyggnad. Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan till att ändra placering av ny huvudbyggnad och minska byggnadens storlek alternativt återkalla ansökan.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande 2015-07-24. Fastighetsägarna har fram tills dagens datum inte inkommit med något yttrande.

## Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-02-04.

Fastighetens tomtareal är 3 314 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad.

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.

Inspektion på fastigheten har företagits 2015-04-14.

## Hur man överklagar

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

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

Karolina Norrman  
Miljöinspektör

## Bilagor:

Situationsplan  
Fasadritning  
Plan- och elevationsritning  
Skrivelse från sökandes ombud

Hur man överklagar

## Sändlista:

Delgivning med Rek + MB  
Kristina Ohlsén

## 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.

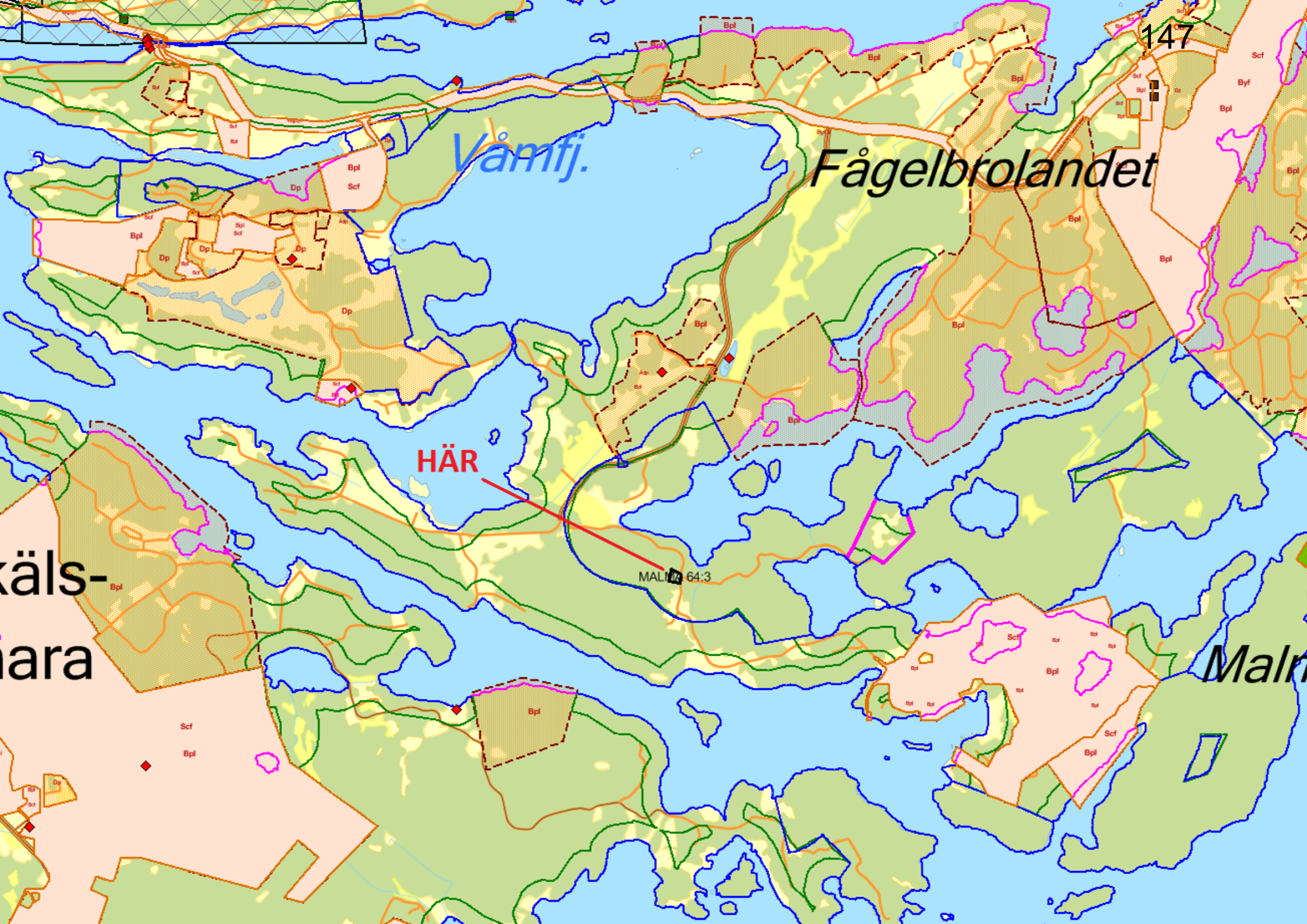
### Underteckna överklagandet

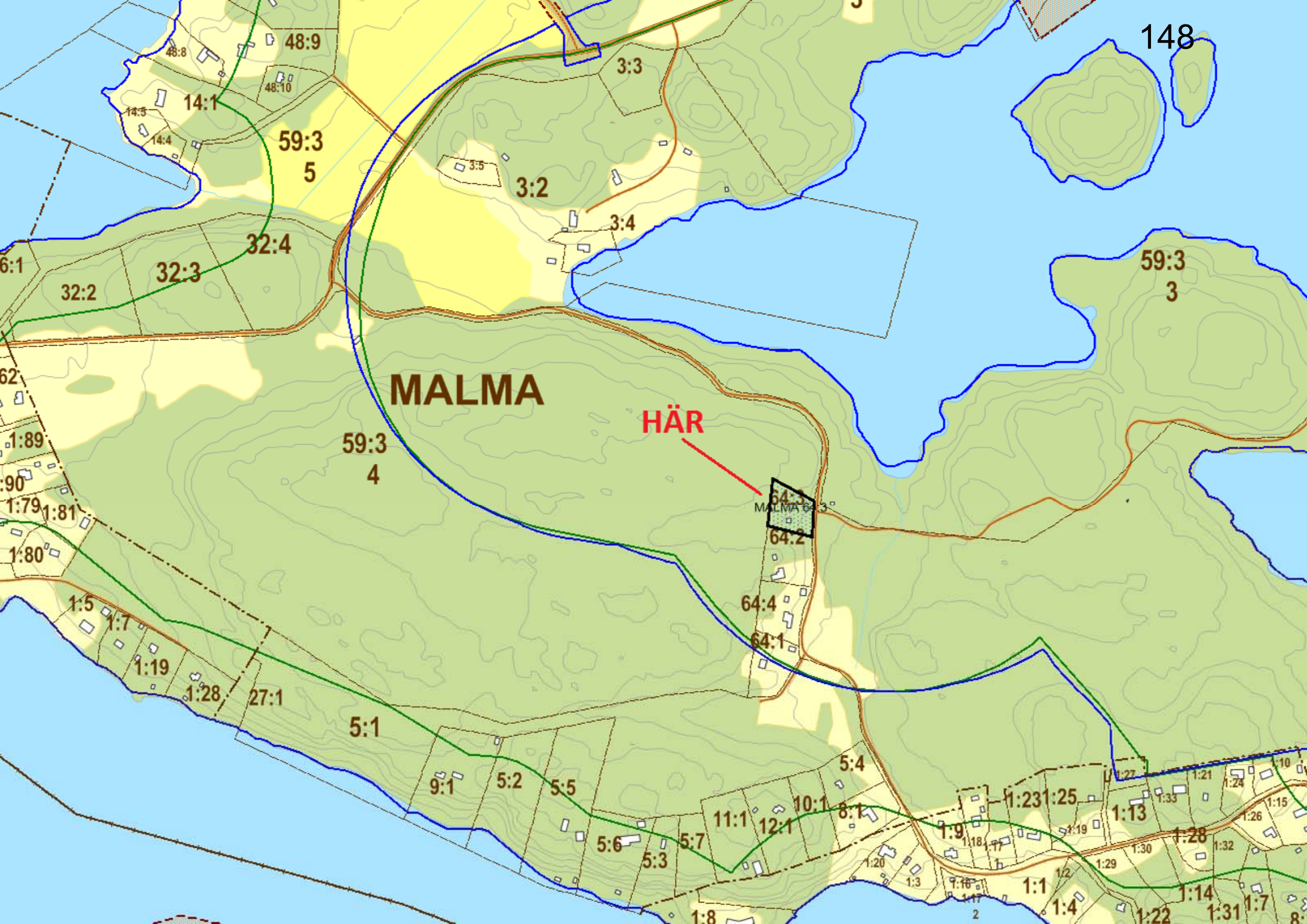
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

### 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 -05- 19

Diarien



över

### Planer -

**Höjd: RH2000**

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

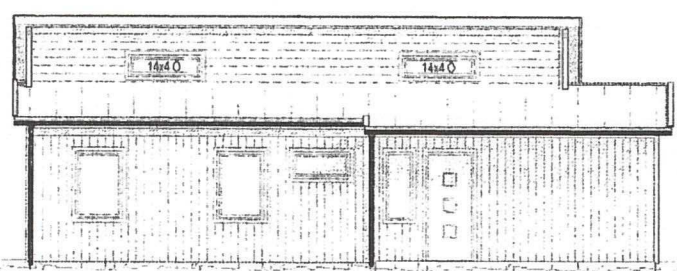
**Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.**



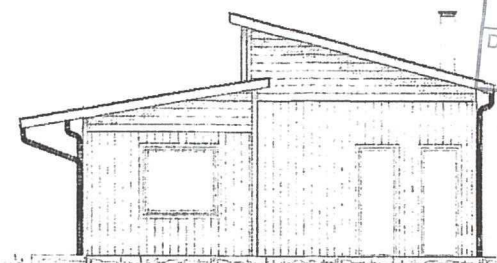
150

VÄRMÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2015-05-19  
Diarienumr

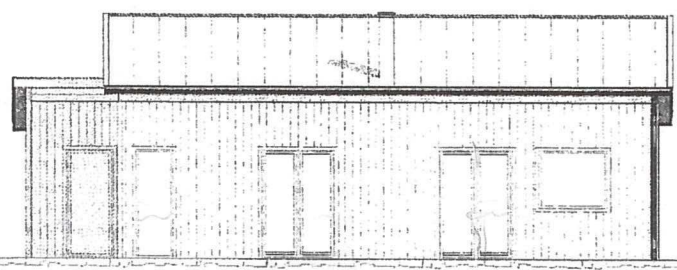
2015-05-19



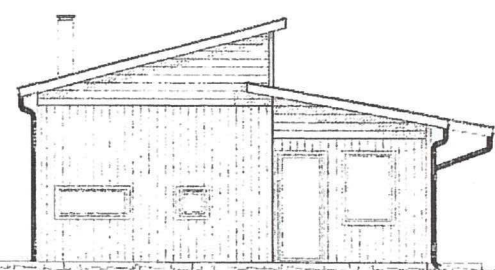
Fasad *nordväst*



Fasad *sydväst*



Fasad *sydöst*

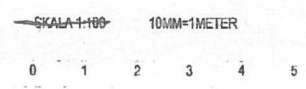


Fasad *nordöst*

SVERIGESTUGAN

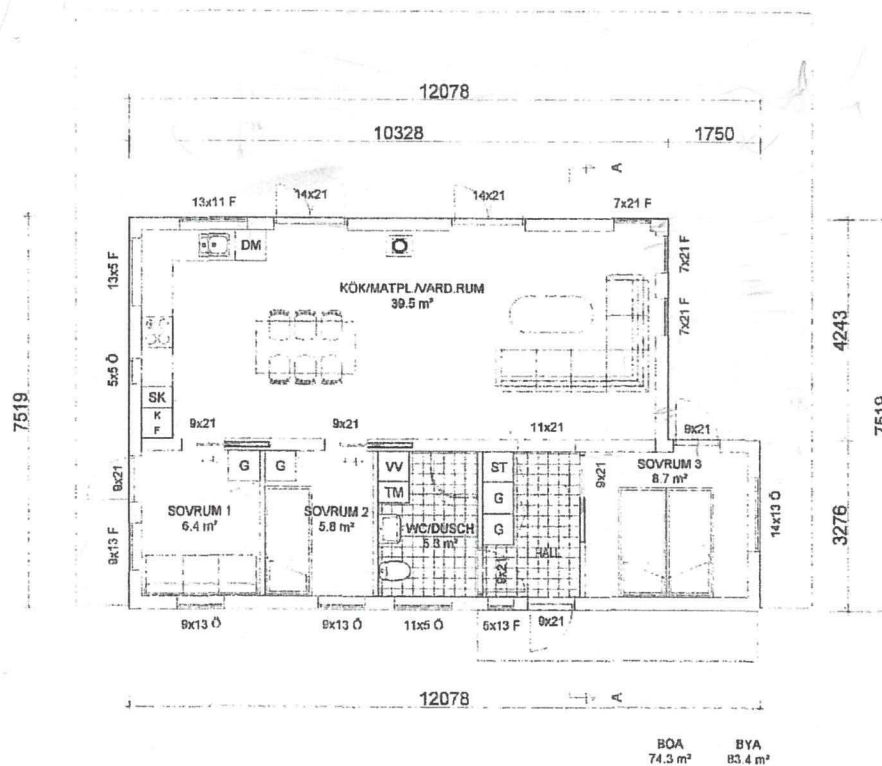
Marma 64:3

STOCKHOLM 2015.02.01

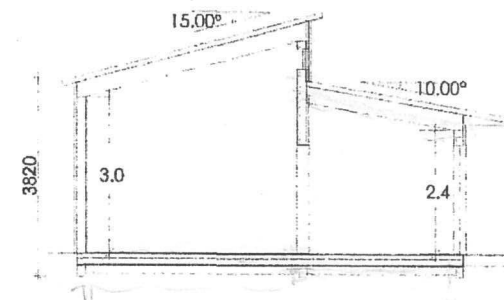


VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2015-05-19

Diarienn



### Plan



Sektion A-A

~~3 Nov~~

SVERIGE STUGAN

Malina 64:3

STOCKHOLM 2015, 0201

~~SKALA 1:100~~ 10MM=1METER

0 1 2 3 4 5

Malma 64:3 Dnr STR 2015.401

Hej Patrick

Jag antar att du nu fått fullmakten där jag kan tala för sökanden i rubr. ärende. Miljöbalken 7 kap § 13 talar om allmänrättslig tillgång till strand. Jag kan inte se att föreslagen placering av ny huvudbyggnad ca 150 m från närmaste strand dessutom väl avgränsad av trafikerad väg med stundtals livlig buss och biltrafik skulle motverka strandskyddets syften. Likväl med hänvisning till 18 § c är marken i anspråkstagen och av samma skäl inte verkar negativt på det rörliga friluftslivet. Det rådde ingen oenighet huruvida det gick att uppföra en ny huvudbyggnad där befintlig dito kunde klassas som komplementbyggnad, avståndet mellan dessa blir ca 12 m. Privatiserande effekt på angränsande fastighet känns besynnerligt. Vem kan ev känna sig besvärad. Är det en och annan älg eller är det fastighetsägaren? Kontakt har tagits med ägarrepresentant för fastigheten Malma 59:3 som inte har någon invändning mot föreslagen exploatering. Jag tycker att detta ärende borde vara ett delegationsärende och inte belasta nämnden som har betydligt större och viktigare åtaganden. Lagstiftaren har i högre grad menat att oskicket att ockupera uddar, klippor, vikar mm som definitivt befinner sig utanför hemfridzonen med trädgårdsmöbler, flaggstänger, båtvrak mm i mening att bekräfta sin äganderätt skall beivras. Detta borde ha en högre angelägenhetsgrad.

Stockholm 2015-07-17

Hälsn Bonne Sundberg ark SAR/MSA 070 3011126