



Patrick Gullström  
patrick.gullstrom@varmdo.se  
08-570 474 36  
Miljöinspektör

REK + MB

BRF SANDHAMN TELEGRAFHOLMEN  
GILLESVIK FASTIGHETER AB  
NORR MÄLARSTRAND 12  
112 20 STOCKHOLM

## EKNÖ 1:33: Ansökan om strandskyddsdispens för flera åtgärder inom detaljplan 179

### Förslag till beslut

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

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av en flytbrygga ("A") om ca 1 140 kvm byggnadsarea (BYA) med 21 båtplatser i y-bommar, se bilaga 1.
2. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av en flytbrygga ("B") om ca 288 kvm BYA med 54 båtplatser i y-bommar, se bilaga 1.
3. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av en flytbrygga ("C") om ca 27 kvm BYA, se bilaga 1.
4. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av en pålad brygga ("D") om ca 24 kvm BYA, se bilaga 1.
5. bryggorna ska vara allemansrättsligt tillgängliga och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas.
6. bryggorna saknar tomtplats; endast bryggans utbredning i vattenområdet, inklusive båtar, får användas för det avsedda ändamålet.
7. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggande av en väg och ledningar för VA (Väg/VA), se bifogade handlingar.
8. vägen/VA, saknar tomtplats; endast det område som krävs för åtgärderna får användas för det avsedda ändamålet.
9. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggande av gångbro, se bilaga 1.

10. gångbron saknar tomtplats; endast det område som krävs för åtgärderna får användas för det avsedda ändamålet.
11. gångbron ska vara allemansrättsligt tillgängliga och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till gångbron får inte vidtas.
12. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för fällning av träd för transport av byggnadsmoduler.
13. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för 37 st huvudbyggnader, markerade med rosa enligt bilaga 1.
14. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för komplementbyggnad (sjöbod), markerad med blått enligt bilaga 1.
15. ta ut 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
16. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

#### Villkor:

- a. Nödvändiga tillstånd ska erhållas från Länsstyrelsen i Stockholms län innan arbetena påbörjas med bryggorna då det enligt kontorets system finns en fartygs/båtlämning (objektid. 18000000059581) i området för småbåtsbryggor.
- b. Arbete i vatten får inte utföras under tiden 1 april – 31 augusti.
- c. Om det finns risk för att grumling kan uppstå i samband med arbetena i vatten ska arbetsområdet avgränsas med lämplig flytläns försedd med nedhängande geotextil som sluter tätt an mot botten.
- d. Bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas.
- e. Gångbron får maximalt vara en meter bred samt ska vara minst 15 % genomsläpplig för ljus, se bilaga 1.
- f. VA-ledningar får endast grävas ned för hand på de ställen där det blir aktuellt att gräva ned ledningarna, för att minska påverkan på naturmiljön.
- g. Vägen får maximalt ha en bredd om ca 1,2 meter när den är redo att tas i bruk.
- h. Sprängning är inte tillåtet för anläggning av VA-ledningar samt väg.
- i. För varje träd med en diameter om ca 5 cm eller större som fälls vid breddning av vägarna på naturmarken mellan kvartersmarken, för

transport av byggnads byggnadsmoduler, ska två barrotsplantor (motsvarande den art av träd som fälls) planteras. Planteringen ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

- j. Transportvägen för byggnadsmoduler får maximalt breddas till 5 meter.

### Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 3, 9 och 14 §§, 16 kap. 2 §, 7 kap. 18 b, 18 f och 26 §§ och 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 §§ och 7 kap. 18 c punkt 5 § samt 4 kap. miljöbalken.

### Särskild information

Sökande 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.

Sökande upplyses om att åtgärden kan vara en anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Fr.o.m. 1 september 2013 är Värmdö kommun tillsynsmyndighet över vattenverksamheter. Anmälan om vattenverksamhet görs till bygg- och miljökontoret och ska lämnas in 8 veckor innan åtgärden önskas påbörjas. Det är sökandes ansvar att se till att inhämta alla tillstånd och godkännanden innan en åtgärd påbörjas.

Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

### Giltighetstiden för beslut

Dispens 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 enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken.

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 bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas. För frågor kontakta Länsstyrelsen i Stockholms län.

## Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av 37 st huvudbyggnader (fritidshus), fyra bryggor, en gångbro, en komplementbyggnad (sjöbod) och en väg/VA på fastigheten Eknö 1:33 på ön Telegrafholmen.

Ansökan avser även tre huvudbyggnader som uppförs inom beslutad kvartersmark. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark och därmed ska denna del av ansökan inte behandlas.

## Bakgrund

Enligt beslut BMH 1670, 2012-06-14, beviljades bland annat 40 st huvudbyggnader inom kvartersmark i detaljplan 179 (Telegrafholmen och Lökholmen). 2014-05-14 inkom reviderade ritningar som avsåg ny placering av huvudbyggnaderna. Ändringarna i placeringen har gjorts för att minska de ingrepp som behöver göras i naturen samt är enligt sökande bättre placeringar ur ett byggnadstekniskt hänseende. 37 av 40 huvudbyggnader hamnade då delvis eller helt på strandskyddat område.

## Bygg- och miljökontorets bedömning

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.

Kontoret har 2014-06-03 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för huvudbyggnader och komplementbyggnad (sjöbod). Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

#### *Huvudbyggnader*

Sökande avser uppföra 40 st huvudbyggnader inom detaljplan 179. Av dessa 40 huvudbyggnaderna avses 37 st att uppföras helt eller delvis utanför beslutad kvartersmark, se bilaga 1. Enligt detaljplanen utgörs marken som huvudbyggnaderna avses placeras på av naturmark. Enligt detaljplanen gäller strandskyddet inom naturmarken.

Kontoret bedömer att det saknas särskilt skäl för att medge dispens för uppförande av 37 st huvudbyggnader på naturmark enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Vidare bedömer kontoret att sökta åtgärder strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken då huvudbyggnaderna bedöms ha en privatiserande effekt på området. Naturmarken är helt allemansrättsligt tillgängligt.

Platsen för den sökta åtgärder är idag allemansrättsligt tillgänglig och de föreslagna huvudbyggnaderna 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.

#### *Bryggor*

Sökande avser uppföra 4 st bryggor inom detaljplanen 179. En pontonbrygga (brygga "A") med 21 båtplatser i y-bommar samt med pontoner utan y-bommar, om ca 1 140 kvm byggnadsarea (BYA), se bilaga 1. En pontonbrygga (brygga "B") med 54 båtplatser i y-bommar, om ca 288 kvm BYA, se bilaga 1. En flytbrygga (brygga "C") för badändamål om ca 27 kvm samt en pålad anöringsbrygga (brygga "D") om ca 24 kvm BYA på Telegrafholmens sydöstra spets, mitt emot Sandhamn. Se bifogade handlingar. Fastigheten omfattas av detaljplan 179 och vattenområdet är avsatt som område för småbåtsbryggor.

Kontoret bedömer att särskilda skäl till dispens föreligger, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse samt att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften.

Förhållandena för växt- och djurliv samt allmänhetens tillgång till strandområdet kommer inte att väsentligen förändras under förutsättning att angivna villkor följs.

Eventuell grumling som uppstår under arbetet kan störa fisklek och växande

vattenvegetation. Enligt angivet villkor får därför inte arbeten i vatten ske mellan 1 april och 31 augusti.

Grumling kan vara ett problem oavsett tid på året. Grumling kan verka stressande för en mängd olika organismer och föranleda beteendeförändringar såsom ökade flyktreaktioner och andningsfrekvenser samt leda till förändringar inom t.ex. territorier och födosöksbeteenden. Grumling kan även ge fysiska skador på fiskars gälar och en hög halt suspenderat material kan vara direkt dödligt. Vid risk för grumling ska därför arbete ske inom länsar som sluter tätt an mot botten och som inte får tas bort förrän uppgrumlade partiklar sedimenterat.

För att inte motverka strandskyddets syften ska bryggan vara allemansrättsligt tillgänglig och får därför inte förses med avhållande skyltar, utemöbler eller annat som kan hindra eller avhålla allmänheten från att vistas på platsen.

#### *Gångbro*

Sökande vill uppföra en gångbro med måtten ca 1 x 50 meter. Syftet med gångbron är enligt sökande för att boende i området ska ha möjlighet att ta sig till brygga "B", se bilaga 1.

Kontoret bedömer att särskilda skäl till dispens föreligger, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse samt att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften.

Förhållandena för växt- och djurliv samt allmänhetens tillgång till strandområdet kommer inte att väsentligen förändras under förutsättning att angivna villkor följs.

#### *Komplementbyggnad (sjöbod)*

Sökande avser uppföra en komplementbyggnad (sjöbod) om ca 63 kvm BYA, markerad med blått enligt bilaga 1.

Kontoret bedömer att det saknas särskilt skäl för att medge dispens för komplementbyggnad (sjöbod) enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Vidare bedömer kontoret att sökta åtgärder strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Platsen för sökt åtgärd är i dag helt allemansrättsligt tillgängligt. Kontoret bedömer att om åtgärden uppförs på avsedd plats kommer den att avhålla allmänheten från att beträda ett område där de annars hade kunnat färdas fritt.

#### *Väg/VA*

Sökande avser dra VA-ledningar från det befintliga reningsverket på Telegrafholmens västra sida till det område på öns östra sida som avses bebyggas med fritidshus, se bifogad handlingar. En stor del av öns skogsbestånd består av hållmarkstallskog dock saknas påtagligt gamla tallar.

VA-ledningarna kommer enligt sökande att läggas på marken, dvs ingen sprängning kommer ske. På vissa ställen där marken tillåter det kommer ledningarna att grävas ned. I samband med anläggandet av VA-ledningarna kommer en väg att anläggas ovan på ledningarna, se bilaga 1. Enligt sökande ska Vaxholmsbolaget angöra vid den nordvästra bryggan på Telegrafholmen.

I samband med vägdragningen kommer träd att behöva fällas. I största mån bör

grövre tallar sparas för att på sikt öka naturvärdet av området. Huvudbyggnaderna kommer oavsett placering uppförs genom att moduler om ca 6 x 4 meter transporteras till avsedd plats och monteras ihop. Modulerna avses sättas iland på den plats där sökande avser placera en komplementbyggnad (sjöbod). För att transportera modulerna behöver vägarna på naturmarken mellan kvartersmarken att tillfälligt breddas till maximalt 5 meter.

Kontoret bedömer att särskilda skäl till dispens föreligger, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse samt att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften.

Förhållandena för växt- och djurliv samt allmänhetens tillgång till strandområdet kommer inte att väsentligen förändras under förutsättning att angivna villkor följs.

Sprängning och markbearbetning kan försämra förutsättningarna för det befintliga djur- och växtlivet.

VA-ledningar får endast grävas ned för hand för att minska påverkan på naturmiljön.

Kontoret föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggandet av Väg/VA, uppförande av bryggor samt gångbro i 7 kap. 15 § miljöbalken med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken.

Kontoret föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i för uppförande av huvudbyggnader samt komplementbyggnad (sjöbod) 7 kap. 15 § miljöbalken.

## Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande 2014-07-18. Sökande har inkommit med ett yttrande 2014-08-08, se bifogade handlingar.

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

## Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2013-06-13.

Fastighetens tomtareal är 44 748 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplan 179.

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

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde nr 38: Sandön-Lökholmen-Korsö.

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

Miljökonsekvensbeskrivning upprättad av Hifab, 2007-11-26, reviderad 2008-10-20.

Inspektion på fastigheten har företagits 2014-06-25.

## Övriga upplysningar

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygg- och miljökontoret före utförande.

Dispensprövningen omfattar inte bygglov och tekniska egenskapskrav. Om bygglov eller bygganmälan enligt plan- och bygglagen krävs ska ansökan/anmälan inlämnas till bygg- och miljökontoret.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser 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.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar sökanden på att sprängning och markarbeten kan kräva strandskyddsdispens.

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 MILJÖKONTORET

Patrick Gullström  
Miljöinspektör

## Bilagor:

Bilaga 1

Situationsplan (översikt)



Situationsplan

Plan- och elevationsritningar

Situationsplan över VA-ledningar

Fasadritningar (tre typer av huvudbyggnader)

Fasadritningar (komplementbyggnad (sjöbod))

Typ ritning gångbro

Bild på liknande gångbro

Hur man överklagar

**Sändlista:**

**Länsstyrelsen i Stockholms län**

Värmdö kommun  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden  
134 81 GUSTAVSBERG

### Yttrande i ärende STR.2014.2321; Eknö 1:33

Med anledning av kontorets förslag på beslut inkommer jag härmed med följande yttrande.

Kontoret föreslår att dispens inte ska beviljas för 37 st huvudbyggnader (p 12) eller för sjöboden (p 13). Kontoret anser inte att några av de skäl som finns i 7 kap 18 c § MB kan appliceras på fallet. Vi har full förståelse för att regelverket måste följas men menar att det absolut finns fullgoda skäl enligt 7 kap 18 c § att bevilja dispens.

#### *37 st huvudbyggnader*

Aktuell detaljplan medger 40 st huvudbyggnader inom individuellt avgränsade kvartersmarkplatser. Tyvärr har det uppdagats att detaljplanen härvid är bristfällig. Byggnaderna (kvartersmarken) verkar ha utlokaliserats utan att någon noggrannare studie av hur marken och topografin faktiskt ter sig. En placering i enlighet med detaljplanen är visserligen möjlig men skulle medföra att stora ingrepp måste göras i naturen. Eventuellt måste man spränga bort berg alternativt placera hus på betongfundament eller "styltor" för att kunna bygga dem. För att slippa göra sådana åtgärder, som skulle förfula området och förstöra värdefulla naturvärden, föreslår vi i stället att 37 av byggnaderna förskjuts någon eller några meter i sid- och längsled för att bättre passa in i naturen. Det rör sig om mycket små förändringar jämfört med detaljplanen, huvudsakligen 0,5-2 meter och i undantagsfall upp till 5 meter, som dock ger stora positiva konsekvenser för byggnationen och miljön. De nya placeringarna är mycket noggrant utmätta. Vi har gjort en digital inmätning av hela ön med en noggrannhet om 200 punkter per kvadratmeter och utifrån detta skapat en 3D-modell. Detta tillsammans med ett flertal platsbesök har resulterat i förslaget på nya placeringar. De justerade placeringarna gör att byggnaderna smälter in maximalt i terrängen och att påverkan på naturen minimeras, vilket också är ett uttalat syfte i planbeskrivningen till gällande detaljplan. De nya placeringarna uppfyller således kommunens plansyfte betydligt bättre än de ursprungliga placeringarna. Nämnas kan även att kommunens bygglovsavdelning (genom Ingmar Lönngren)

ställt sig positiva till de nya placeringarna och beviljat bygglov för de justerade placeringarna, se bilaga.

Dispens från strandskyddet får enligt punkt 1 i § 7 kap 18 c § ges om ett område redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Enligt den rättspraxis som finns ska man vid prövningen av en åtgärds tillåtlighet utgå från hur en åtgärd faktiskt påverkar allemansrätten, dvs. utifrån en bedömning av hur t.ex. en omkringströvande allmänhet upplever de faktiska förhållandena på platsen. En sådan allmänhet känner inte till och bryr sig inte om huruvida marken är utlagd som kvartersmark eller som naturmark i detaljplanen, eftersom det inte är något som syns vid ett verkligt besök på platsen. Storleken på aktuella byggnader ändras inte jämfört med vad som redan tillåtits enligt detaljplanen och beviljade bygglov. De inbördes avstånden mellan husen bibehålls även i allt väsentligt. Det enda som sker är att 37 av byggnaderna förskjuts marginellt i sid- och/eller längsled, för att bättre passa in i och harmoniera med naturen. Den omkringströvande allmänheten – för det fall någon sådan skulle finnas – kommer således inte att märka någon som helst skillnad mellan om husen är placerade enligt detaljplanen eller enligt nu aktuell ansökan. Mot bakgrund av detta påverkar inte förskjutningen av husen allemansrätten, jämfört med om detaljplanens placering används. Skäl för dispens föreligger därför enligt punkt 1 i 7 kap 18 c §.

Vi anser även att kvartersmarken i detaljplanen är så pass tätt placerad där den berörs av de justerade placeringarna att någon allmänhet de facto inte kommer att röra sig mellan byggnaderna där de placeras, oavsett om de flyttas eller inte. I realiteten är det bara de boende som kommer göra det. Under sådana omständigheter är aktuellt bostadsområde – oaktat om marken är utlagd som kvarters- eller naturmark – i sin helhet ianspråktaget och inte allemansrättsligt tillgänglig. Även pga. detta finns det skäl att bevilja strandskyddsdispens i enlighet med punkt 1 i 7 kap 18 c §.

Vi anser även att det finns skäl att bevilja dispens – åtminstone för huvuddelen av de 37 byggnaderna – med hänvisning till punkt 2 i 7 kap 18 c §, dvs. att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom t.ex. väg, bebyggelse eller annan exploatering. I raden närmast strandlinjen ligger nio huvudbyggnader placerade på rad. Tre av dem är, som kontoret påpekat, fortfarande placerade inom kvartersmark och är således utan tvivel godkända ur ett strandskyddsperspektiv. Bakom dessa första nio byggnader ska en väg dras. Samtliga övriga huvudbyggnader i området är placerade bakom vägen och de nio byggnaderna och är därmed också väl avskilda från området närmast strandlinjen. Dispens kan därmed också ges, åtminstone för huvuddelen av byggnaderna, med hänvisning till punkt 2 i 7 kap 18 c §.

Mot bakgrund av ovan torde det således finnas fullgoda skäl för att bevilja dispens för den minimala flytt av byggnader som nu föreslås. Vinsten för de allmänna intressena – dvs. naturvärdena i området – skulle bli stora om så sker. Mot bakgrund av att den nya placeringen är mycket bättre för

miljön ställer vi oss frågande till kontorets uttalande att ansökan skulle strida mot strandskyddets syften. Tvärtom är de nya placeringarna i allra högsta grad förenliga med strandskyddets syften.

Enligt 7 kap 25 § ska man göra en proportionalitetsbedömning vid bedömning av strandskyddsärenden. Vi uppfattar det som att samtliga intressen – såväl enskilda som allmänna – skulle tjäna på att husen justeras i enlighet med ansökan, varför en proportionalitetsavvägning absolut ger vid handen att ansökan ska bifallas.

Vi hemställer därför att nämnden bifaller dispens även för de 37 huvudbyggnaderna.

### *Sjöboden*

Sjöboden är tänkt att placeras ca 10 meter från det större servicehuset och de två bostadshus som ligger längst nordöst i området (varav det ena – gulmarkerat på kartan till kontorets beslutsförslag – är placerat helt på kvartersmark). Sjøbodens placering är helt förenlig med detaljplanen, i vilken det klart uttalas att sjøbodar ska tillåtas på platsen (se t.ex. Planbeskrivningen s 13-14 och 18 samt Gestaltungsprogram på s 5 och 8 samt Plankartans angivelse av höjder för sjøbodar). Av detaljplanens handlingar framgår alltså att kommunens avsikt varit att bevilja strandskyddsdispens för sjöbod på denna placering, varför det är förvånande att kontoret nu föreslår ett avslag.

Sjöboden är vidare sådan att den inte har någon hemfridszon och den ianspråktar således inte någon yta förutom marken den står på. Direkt i anslutning till sjöboden finns de brygganläggningar som kontoret föreslår att dispens ska beviljas för. Mot bakgrund av sjøbodens placering mellan brygganläggning, servicehus och bostadshus anser vi att den inte har någon – eller i vart fall mycket liten – ianspråktagande effekt.

På grund av dess placering anser vi att skäl för dispens föreligger enligt punkt 1 i 7 kap 18 c §.

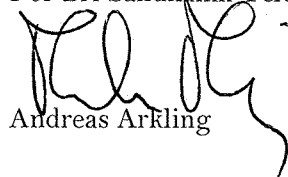
Syftet med sjöboden är att de boende ska kunna förvara utrustning till sina båtar som kanske inte är lämplig att förvara i de relativt små fritidshusen, t.ex. segel, motorolja, reservdelar och reservbensindunkar. Sjöboden behöver således vara placerad nere vid vattnet i anslutning till bryggorna, varför skäl för strandskyddsdispens föreligger även enligt punkt 3 i 7 kap 18 c §.

Vid prövningen av punkt 3 ska man göra en avvägning mellan de allmänna och de enskilda intressena. Som anförts ovan blir den ianspråktagande effekten mycket liten och dessutom är placeringen helt förenlig med detaljplanen (i vilken man redan tagit ställning till de allmänna intressena) och detaljplanens syfte. Mot bakgrund av detta bör dispens beviljas.

Vi hemställer således att nämnden ändrar kontorets förslag på beslut och att dispens beviljas även för de 37 bostadshusen och för sjöboden.

Stockholm den 8 augusti 2014

För Brf Sandhamn Telegrafholmen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Arkling', written over the printed name.

Andreas Arkling

Ingmar Lönngren  
ingmar.lonngren@varmdo.se  
08-570 485 85  
Bygglovhandläggare

Bfr Sandhamn Telegrafholmen  
C/o Gillesvik Fastigheter AB  
Norr Mälärstrand 12  
112 20 Stockholm

## EKNÖ 1:33: Bygglov för ändrad placering av byggnader

### Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. Bevilja bygglov med stöd av 8 kap. 11 § plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL)
2. Fastställa avgift till 3 150 kronor . Faktura på avgiften skickas separat.

### Villkor till beslut

Bygglovbeslut BMH 1670 medelat 2012-06-14 med bilagor gäller till alla delar med tillägget att reviderad situationsplan inlämnad 2014-06-11 fastställs att gälla.

### Giltighetstid för beslut

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslut om lov.

### Bygg- och miljökontorets bedömning

Syftet med planen är att placera byggnaderna på ett sådant sätt att de anpassades till terrängen. Den gällande planen är utformad med byggrätten inritad i små rutor. Byggherren har nu upprättat en nogran karta över fastigheten och funnit att för att uppnå en god anpassning till terrängen måste ett antal byggnader flyttas, och kommer då att ligga lite utanför de i planen redovisade byggrätterna.

## Underlag för bedömning

För fastigheten gäller detaljplan nr D179 som vann lagakraft 16 juli 2009

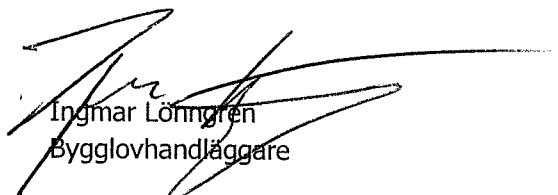
## Information och upplysningar

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygg- och miljökontoret före utförande.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

**BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**



Ingmar Lönngrén  
Bygglovhandläggare

## Bilaga

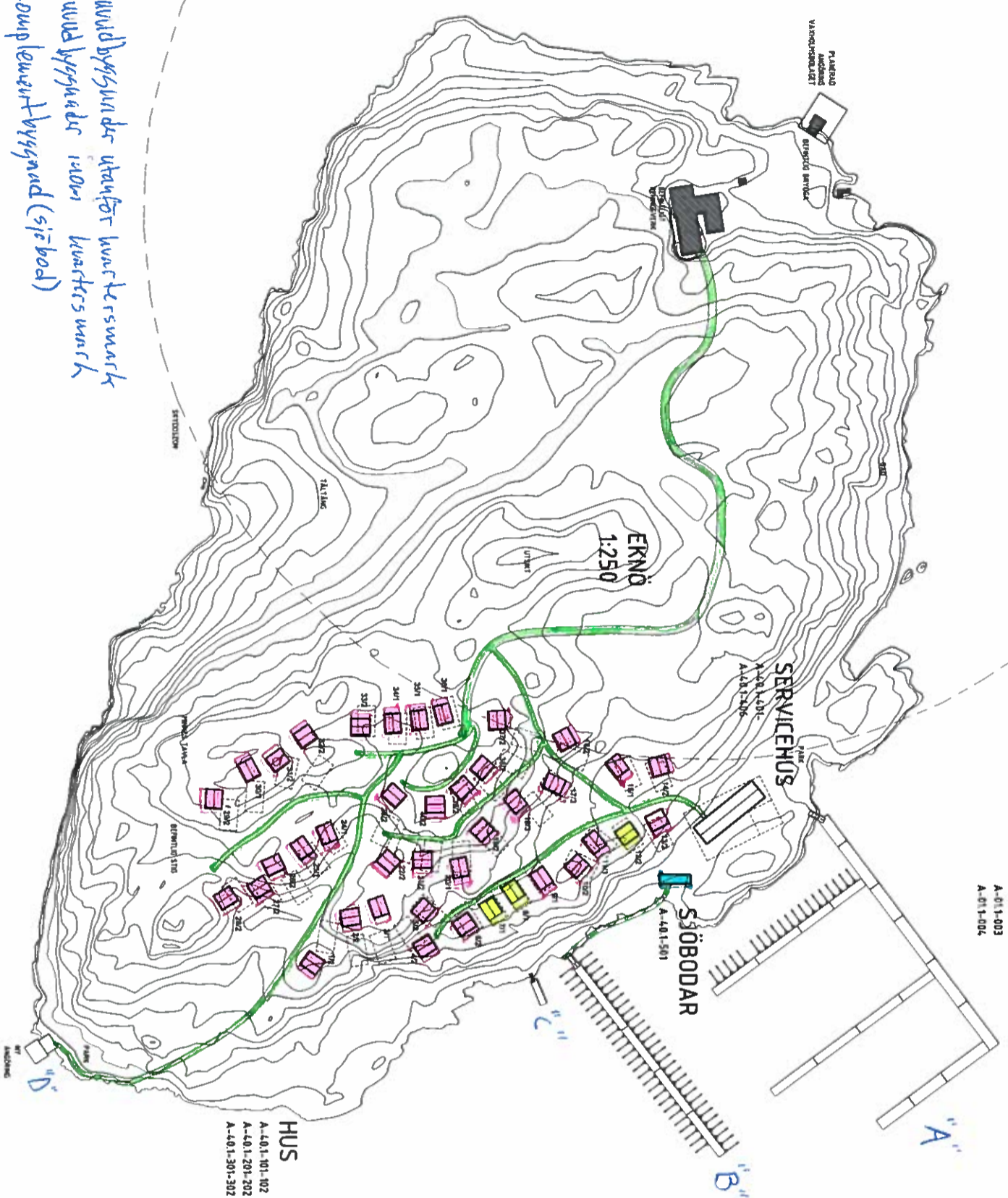
Hur man överklagar





Bilaga 1

- Huvudbyggsvader utanför kvartersmark
- Huvudbyggsvader inom kvartersmark
- Komplexvattbyggsvad (sifbod)
- Väg/VA
- Grus bso



NY BRYGGANLÄGGNING  
A-011-003  
A-011-004

HUS  
A-4.01-101-102  
A-4.01-201-202  
A-4.01-301-302

VÄRMDDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014-07-18  
Diarienummer: **STR.2014.2321**

FÖRKLARINGAR

- FÖRSTÄLLETS BEHÅLLNING
- HUS
- BYGGANLÄGGNINGSTYP
- SJÖDÖDAR

FÖRESKRIFTER

HANVSININGAR  
SE RITNING  
V/A PLAN A-011-005

BYGGLOVSHANDLING

**sandell**  
**sandberg**

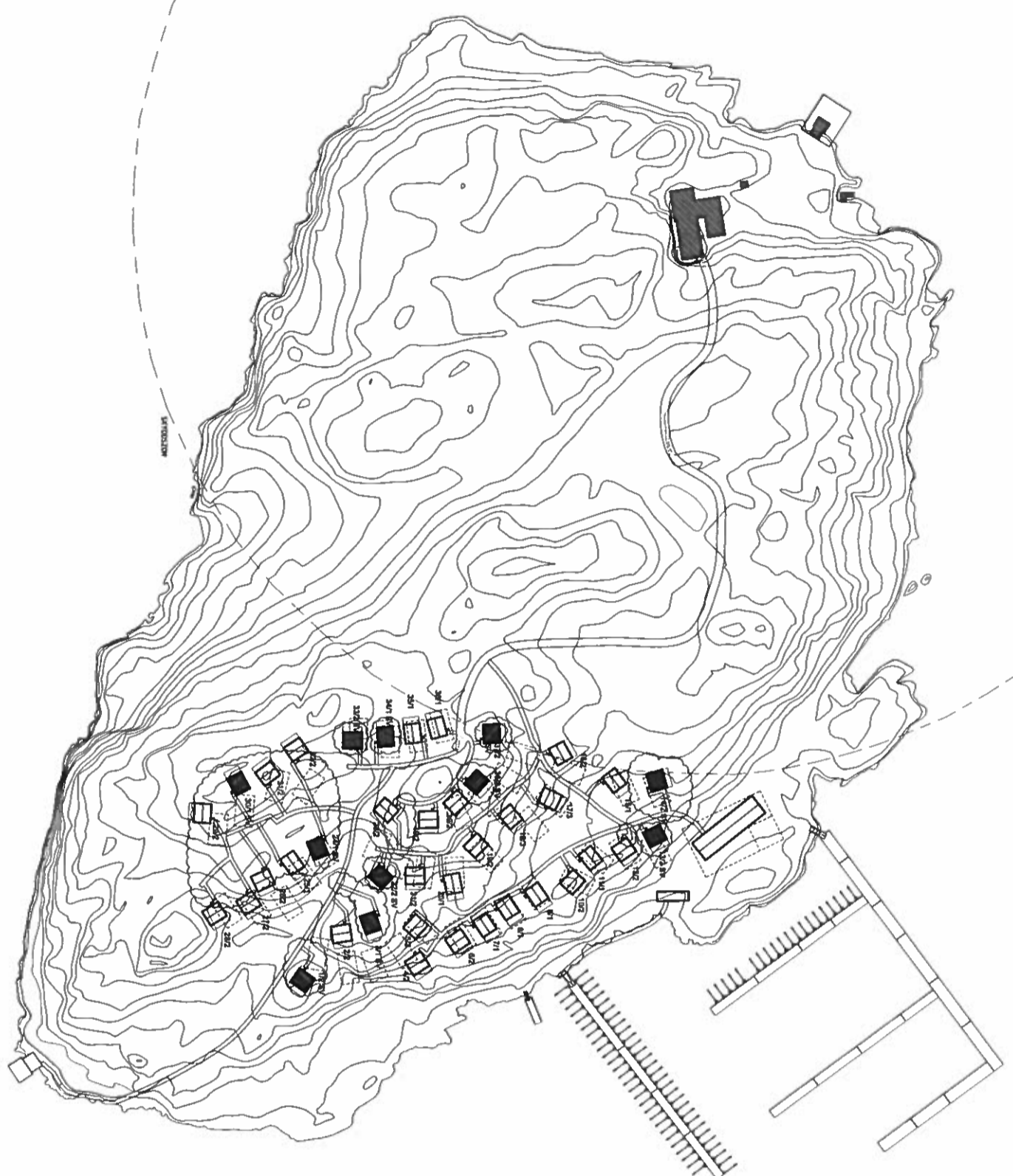
Bygghandling nr: 08-508 315 00  
Isr: 08-508 217 07  
A: karaktärsbeteckning: Datorinformerad 28A, 114 28 Stårskåp

UPPGIFTS NR	RITAD/REVISER AV	FAKULTET
PAVODD01	JK	Jenny Kevre
DATA	ANSVARIG	
14 08 09	Thomas Sandell	

TELEGRAFHOLMEN  
BYGGLOVSHANDLING  
SITUATIONSPLAN, ÖVERSKIKT

SKALA	NUMMER	BEF
1:1000 (A1)	A-011-001	-





FÖRKLARINGAR

- BYGGGATT ENLIGT DETALJPLAN
- HUS
- HUSRUBRING AV HUS
- HUSNUMMER/HUSSTYP
- (TYP 1, 2 ELLER 3)
- HUS
- SV-SPEGELVANDA
- SPÅNGER

FÖRESKRIFTER

HANVISNINGAR  
SE BILNING  
VIA PLAN A-011-005

A 1.13 Spegelevänd hus, spångret 14,2703 JK  
BET [m<sup>2</sup>] | ANVÄNDN. AREA | GÅVA | 90%

BYGGLOVSHANDLING

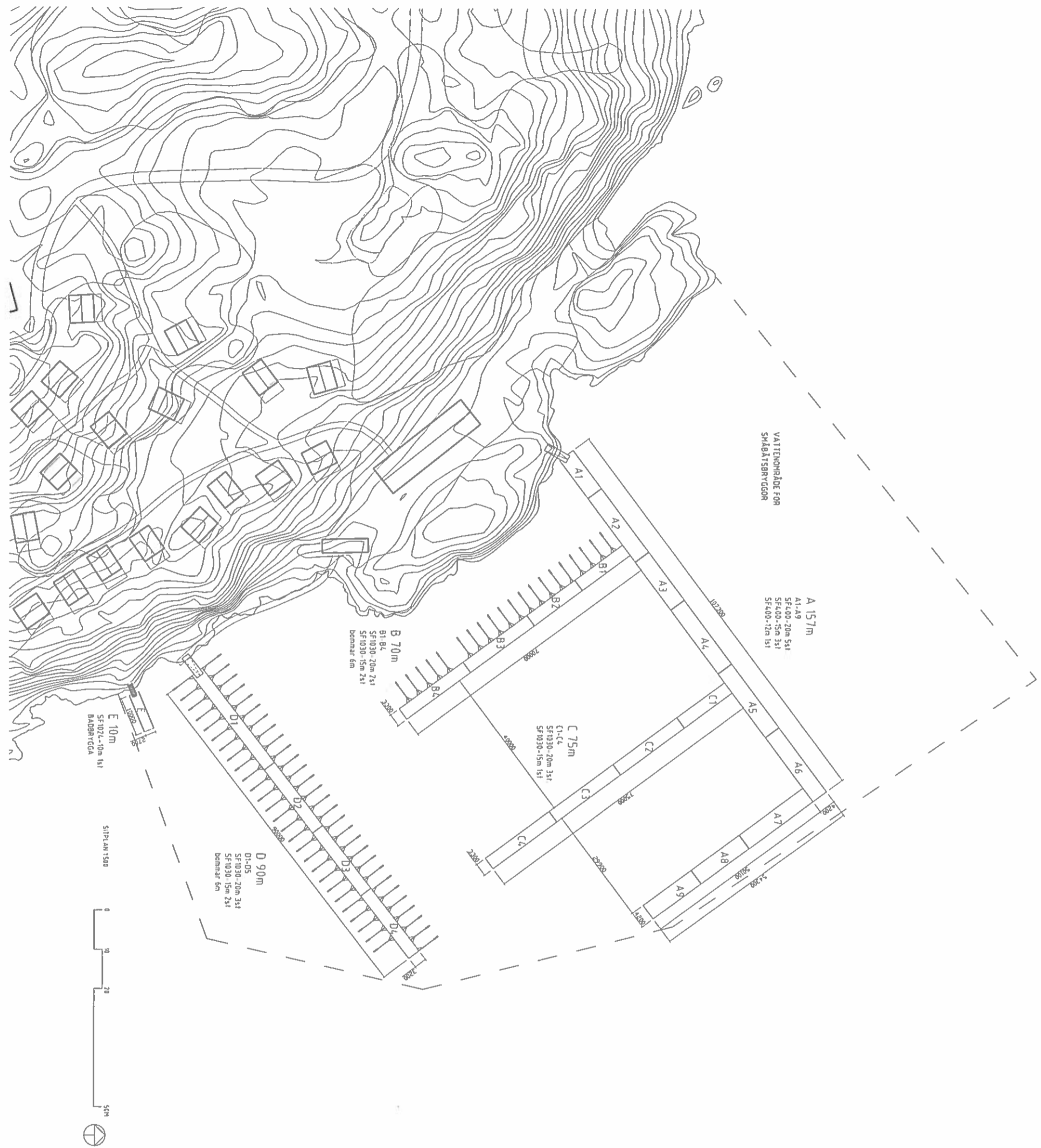
**sandell**  
**sandberg**

svida herberg, Östervägen 26 A, 114 28 Stockholm  
19 08-508 531 00 19 08-508 531 01  
A 19-08-508 531 00 19-08-508 531 01

BYGGLOVSHANDLING	BYGGLOVSHANDLING
STUATIONSPLAN, ÖVERSIKT	STUATIONSPLAN, ÖVERSIKT
SKALA 1:1000 (A1)	SKALA 1:1000 (A1)
N. LÖWEN	N. LÖWEN
A-011-001	A-011-001
BET A	BET A

TELEGRAFHOLMEN  
BYGGLOVSHANDLING  
STUATIONSPLAN, ÖVERSIKT





VATTENOMRÅDE FÖR  
SHÅBÅTSBRYGGOR

A 15,7m  
A1-A9  
SF400-20m 3x1  
SF400-15m 3x1  
SF400-12m 1x1

B 7,0m  
B1-B4  
SF1030-20m 2x1  
SF1030-15m 2x1  
bänmar 6m

C 7,5m  
C1-C4  
SF1030-20m 3x1  
SF1030-15m 1x1

D 9,0m  
D1-D5  
SF1030-20m 3x1  
SF1030-15m 2x1  
bänmar 6m

E 10m  
SF1021-10m 1x1  
BÅDBRYGGOR

SITPLÅN 1500



FÖRKLÄRINGAR

--- ANVÄNNINGSGRÄNS  
- - - ENLIGT DETALJPLAN FÖR  
EKERO 1879 M FL

HANDLING GÄLLANDE  
STRANDSKYDDSPENSANSÖKAN FÖR  
PONTONBRYGGOR UTMÅNDR  
TELEGRAFHOLMEN EKND 1250. VÄRHOOD  
KÖPHOLM

UPPRÄTTAD EFTER ETT UNDERLAG AV SF  
PONTONA DATERAT DEN 140573

BRYGGOR O BEFINTLIGA 3 TILKÖMHANDE

BÅTPLATSER O BEFINTLIGA 50

TILKÖMHANDE

BÅTUPPSTÄLLNINGSPLATSER O BEFINTLIGA

O TILKÖMHANDE

BILDARBEHÅLLNINGSPLATSER O BEFINTLIGA O

TILKÖMHANDE

TILGÅNG TILL VATTEN OCH/ELLER EL O

BEFINTLIGT TILKÖMHANDE

INGEN VÄRDESKATTNING AV BÅTAR

FÖRESKRIFTER

HANVISNINGAR

A-011.001

BYGGLOVSHANDLING  
**sandell**  
**sandberg**

sandbergsberg, Östermalmstgatan 28 A, 114 26 Stockholm  
tel. 08-506 531 00 fax. 08-506 217 07

A sandbergsberg, Drottningstgatan 28A, 114 28 Stockholm

UPPDRAGS NAMN: HANDBOKNING AV HANDBOKNING

ANSVARIG: HANDBOKNING AV HANDBOKNING

DATA: HANDBOKNING AV HANDBOKNING

EKND 1: 33, KSSS

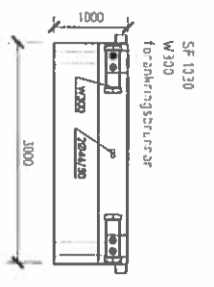
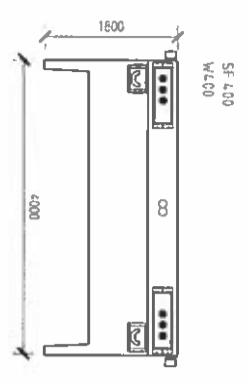
SMÅBÅTSHAMN, TELEGRAFHOLMEN

BRYGGOR: SITUATIONSPLAN

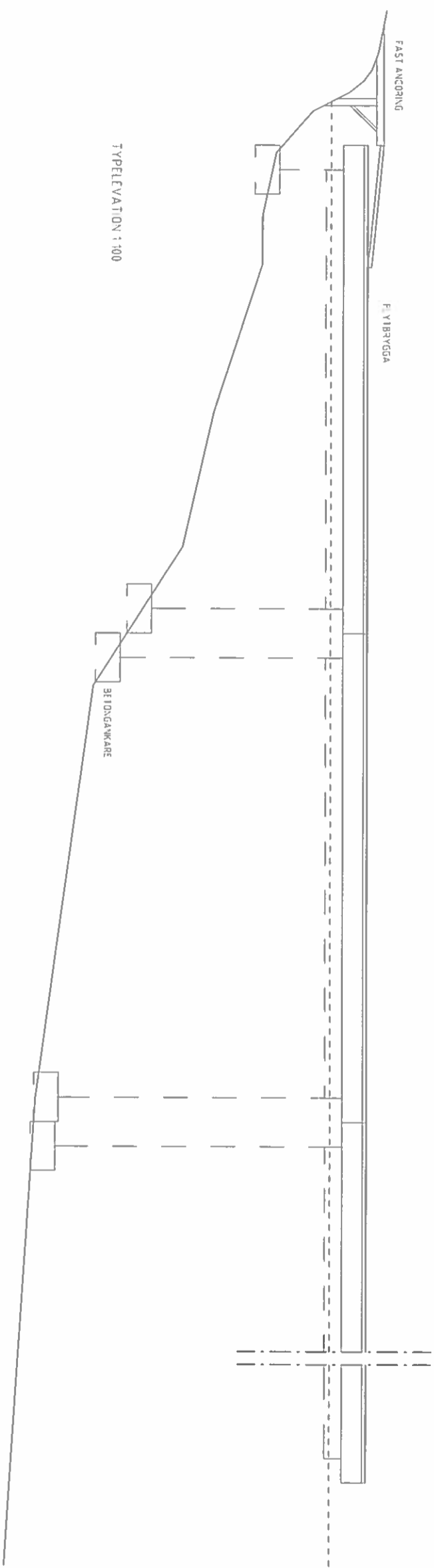
SKALA: 1:500(A1)

BET

BRYGGOR TVÄRSKÄTTNING 150



TYPELEVATION 1:100



FÖRKLARINGAR  
 ALLA MÅTT I MILLIMETER (MM)  
 UPPRÄTTAD EFTER ETT UNDERLAG AV SF  
 PONTONA DATERAT DEN 16/05/23

--- VATTENLINJE

FÖRESKRIFTER

HANVISNINGAR

BEI	ANV	ANORDNINGEN	AVSEER	DATUM	SGN
		BYGGLOVSHANDLING			

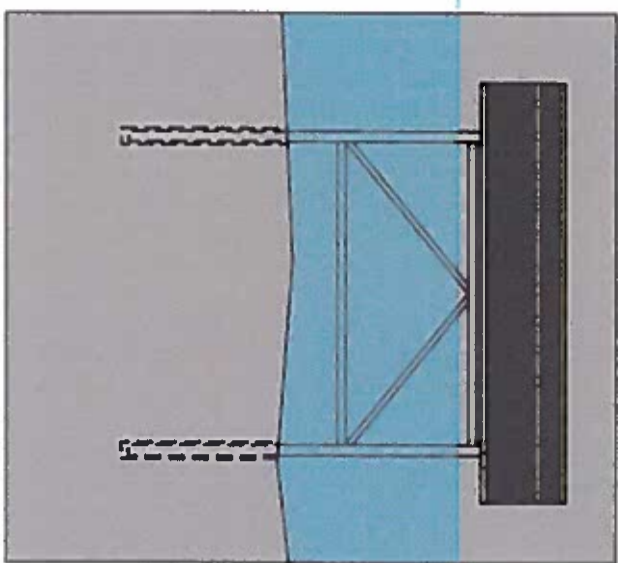
**sandell**  
**sandberg**

sandell sandberg, Ostermalmgatan 28 A, 114 28 Stockholm  
 Tel. 08-508 531 00 Fax. 08-508 217 07  
 A sandell sandberg Ostermalmgatan 28A, 114 28 Stockholm

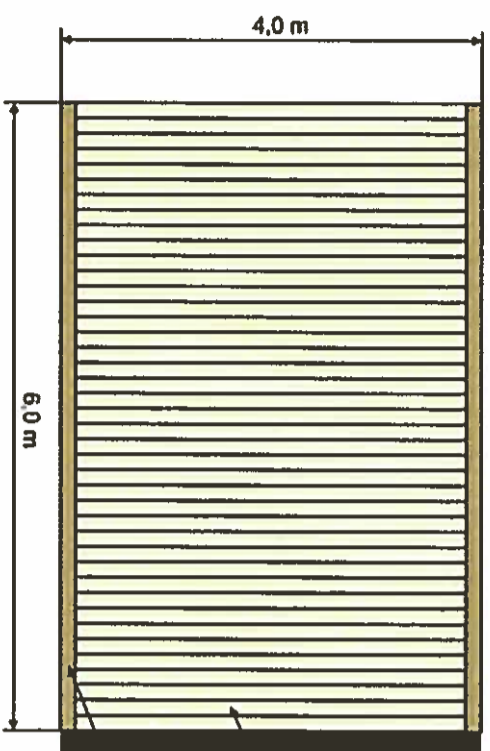
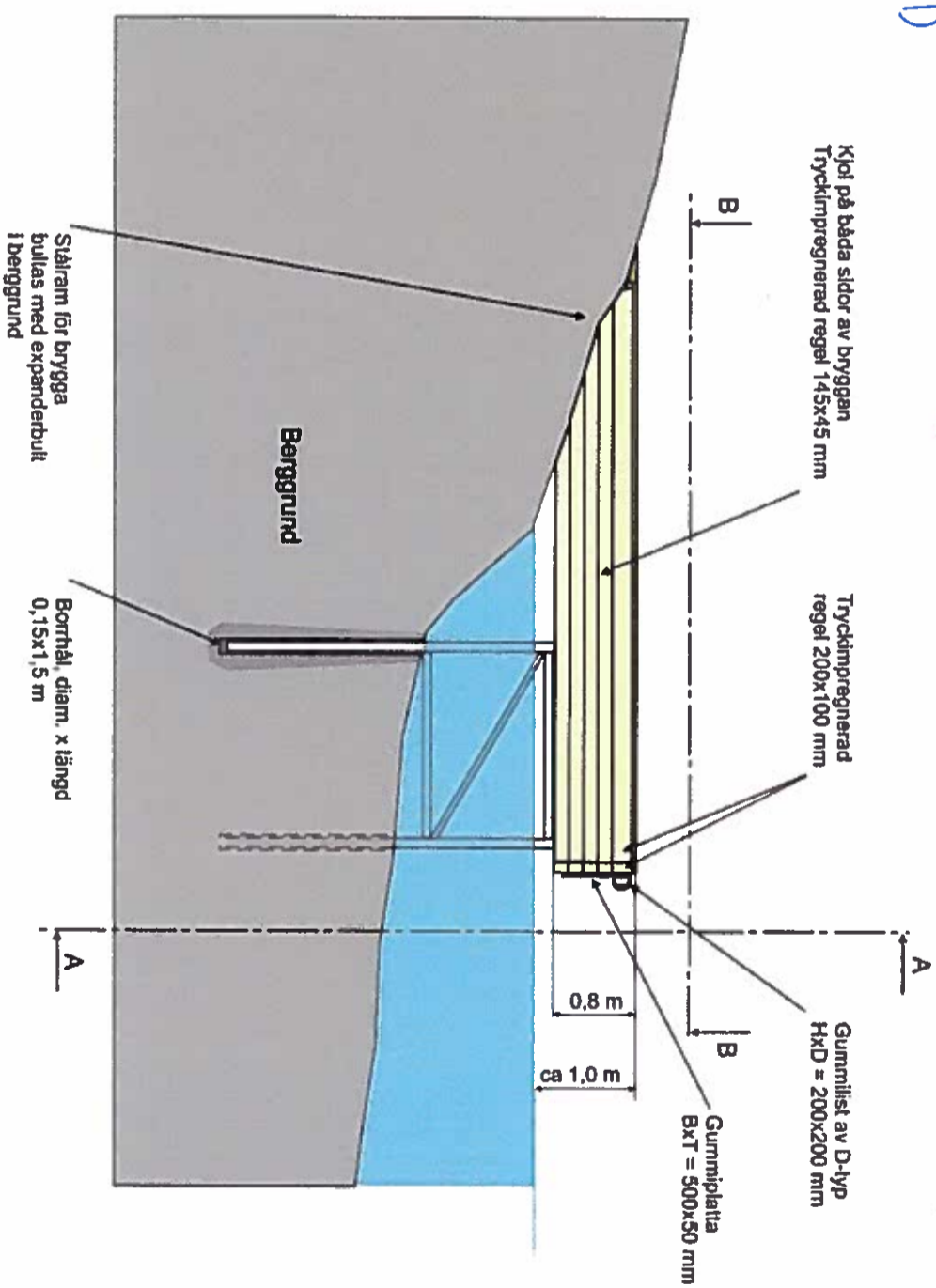
UPPGIFTS NR	BYGGLOVSHANDLING AV	HANDLEDARE
14 08 03	ANDERS JONSSON	ANDERS JONSSON
14 08 03	ANDERS JONSSON	ANDERS JONSSON

EKND 1:33, KSSS  
 SMÅBÅTSHAMN, TELEGRAFHOLMEN  
 BRYGGOR, TVÄRSKÄTTNING, TVÄRSKÄTTNING  
 SKALA 1:100 / 50(A) A-01-1-004

Brygga "D"




Sektion A-A

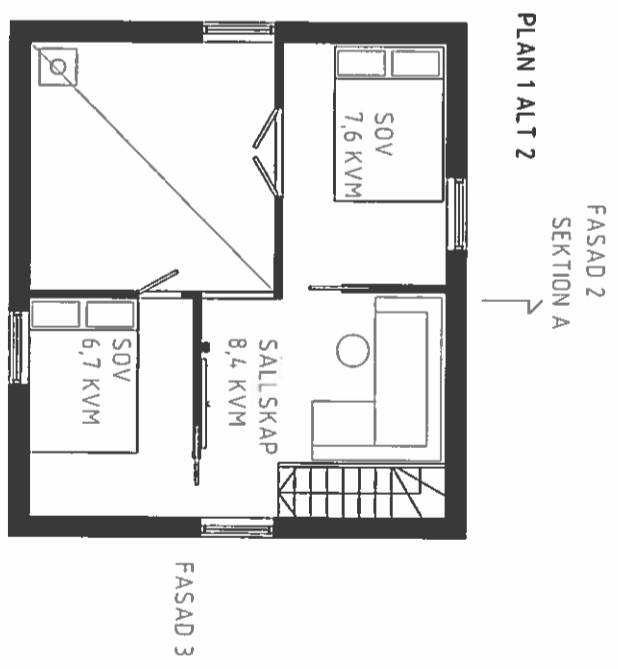
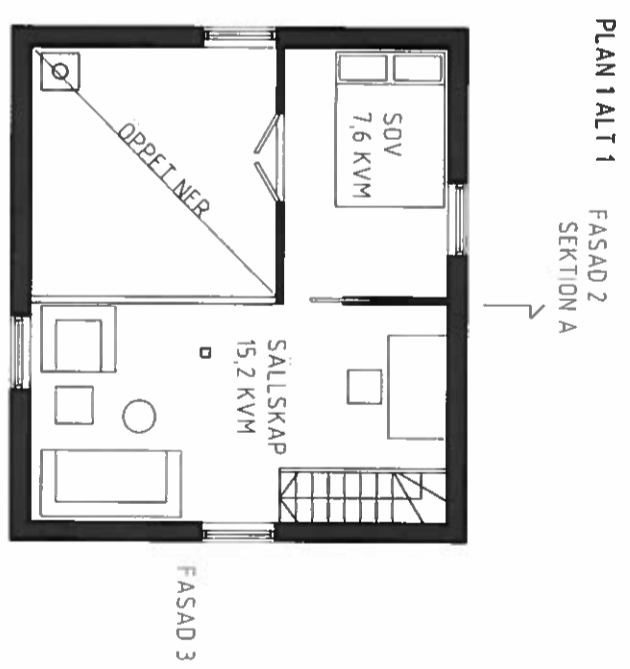
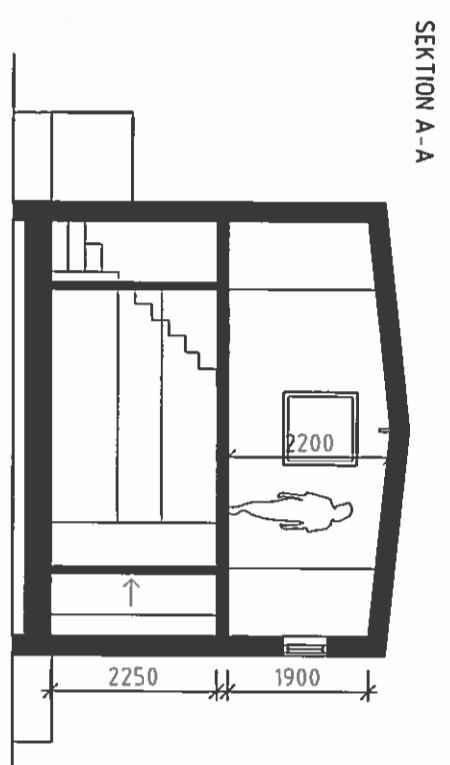
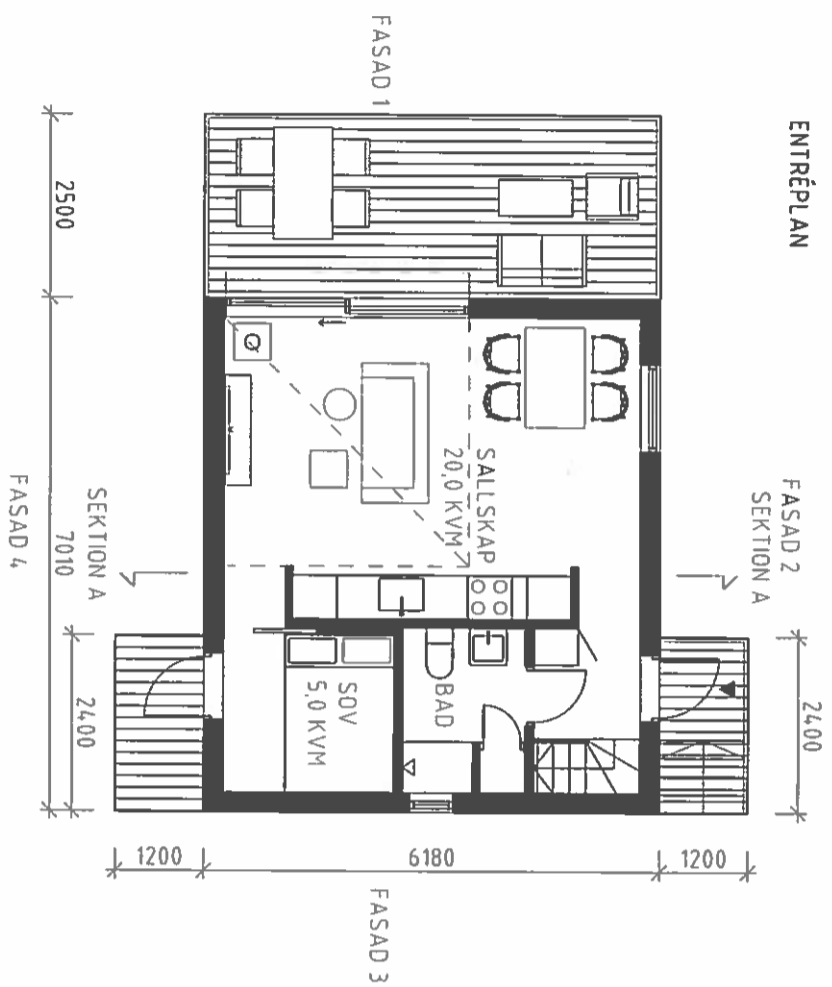


Tryckimpregnerat  
däcksvikte 145x45 mm

Tryckimpregnerad kantregel  
145x45 mm

<b>PAMPAS MARINA AB</b> Karlavägs Strådet 171 73 Solna		<b>PAMPAS MARINA</b> 	
ANSÖKAN NR	008806STR/17	ANSÖKAN NR	
ANSÖKAN	ANDERS ERICSSON	ANSÖKAN	SPESIALIAN BRUNNEN
2014-07-11			
<b>Angönningsbrygga vid Telegrafholmen invid Sandhamn</b>			
SKALA	1:100	MAJUR	AA-11.07.14





**FÖRKLARINGAR**  
 ALLA MÅTT I MILLIMETER (MM)  
 HÖJDANGIVELSEN I METER (M)  
 BYA 433 m<sup>2</sup>  
 BTA 734 m<sup>2</sup>  
 BDA 619 m<sup>2</sup>  
 BIA -

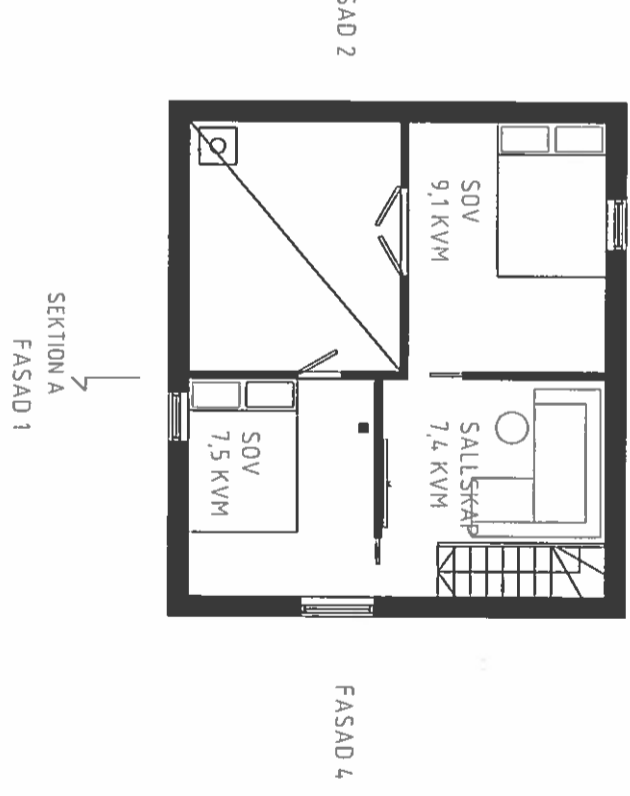
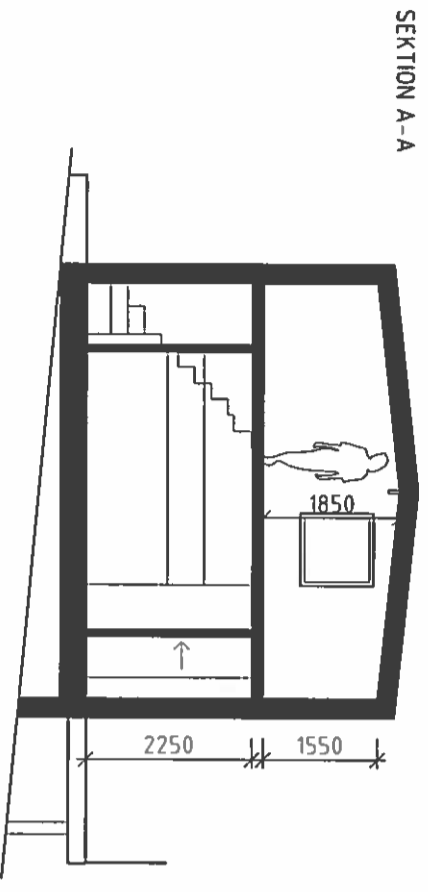
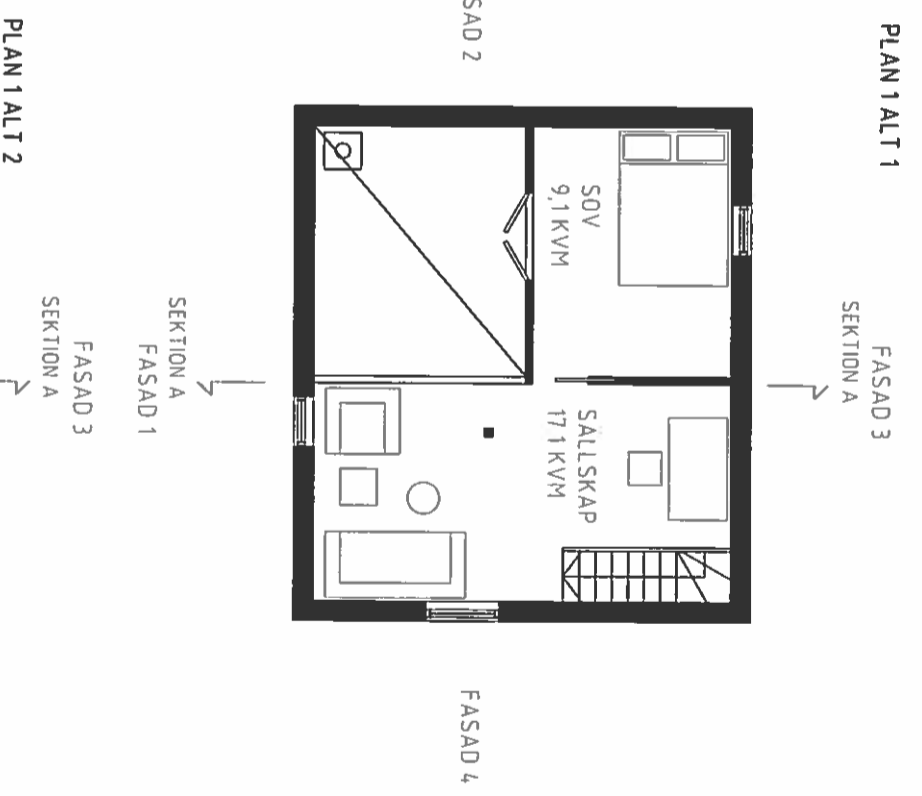
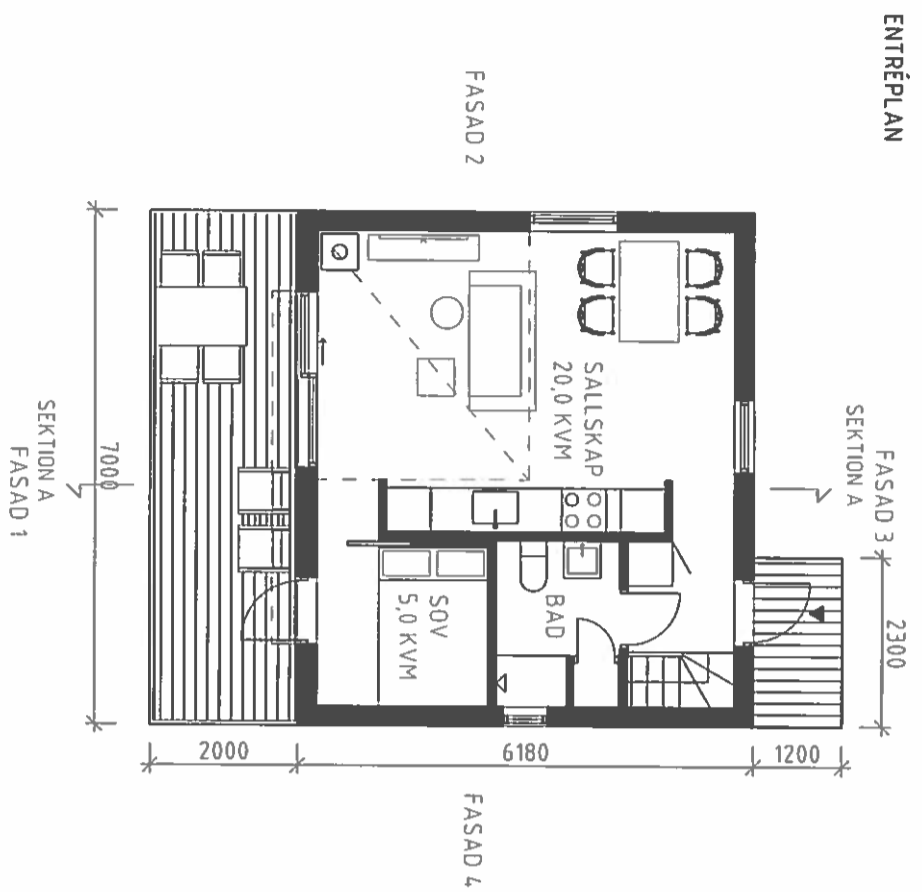
**FÖRESKRIFTER**

**HANVSNINGAR**  
 A-401-102 FASADER TYPHUS 1

BETÄN	ANDRIGEN ANSER	SÄLLU	SON
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
<b>sandell sandberg</b>			
wendensberg, Datormagneten 28 A, 114 26 Stockholm Tel. 08-508 531 00 Fax. 08-508 217 07 A. Soverestadsberg, Datormagneten 28A, 114 26 Stockholm			
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	ANSÖKAN NR	
DATUM	ANSÖKAN		
A 08 05	Thomas Sandell		
<b>TELEGRAFHOJEMEN</b>			
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
HUS 1 PLAN, SEKTION A--A			
SKALA	MASTAV		BET.
1:100 (A3)	A-401-101		-







**FÖRKLARINGAR**  
 ALLA MÅTT I MILJETER (MM)  
 HÖJDANGIVELSER I METER (M)  
 BYA 433 m<sup>2</sup>  
 BYA 734 m<sup>2</sup>  
 BOA 366 m<sup>2</sup>  
 BIA 269 m<sup>2</sup>

**FÖRESKRIFTER**

**HÄNSYNNINGAR**  
 A-4-01-202 FASADER TYPHUS 2

BEI	AVT	BYGGLOVSHANDLING	BEI
1	1	1	1

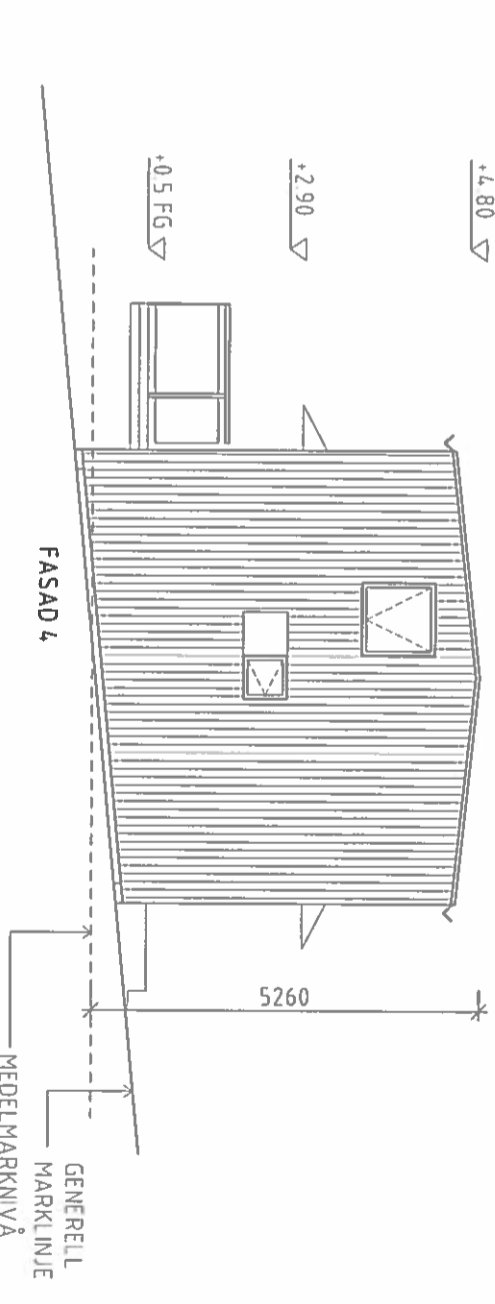
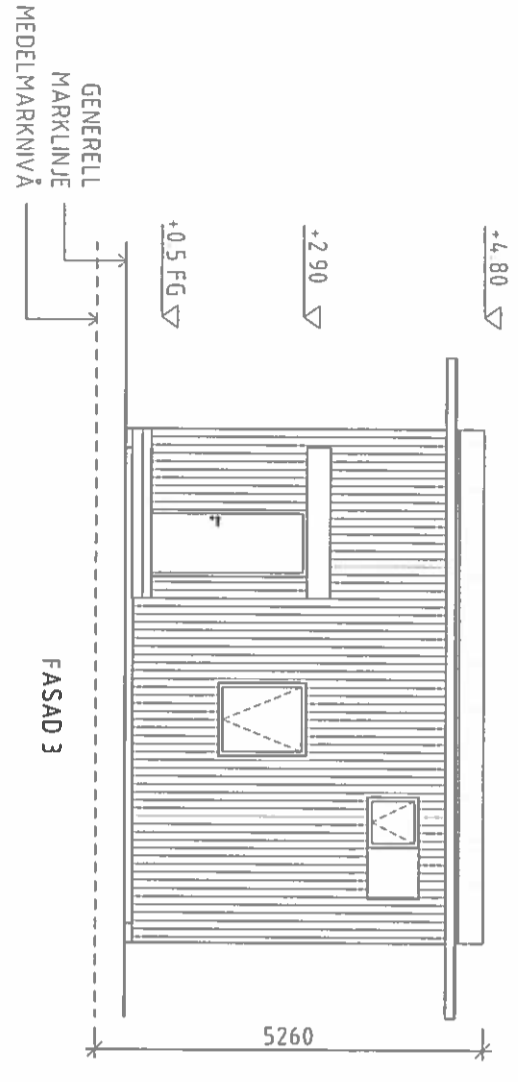
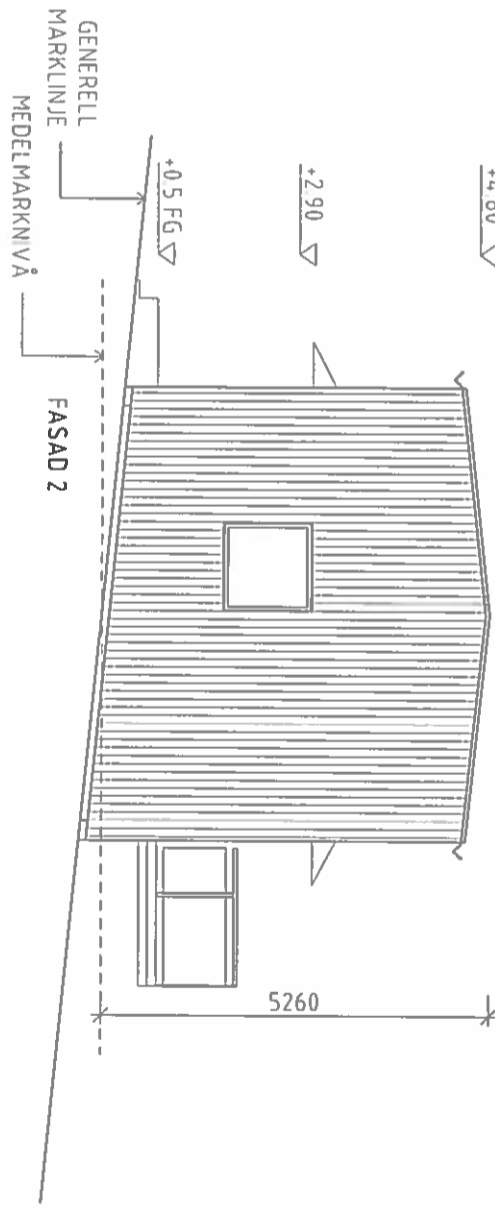
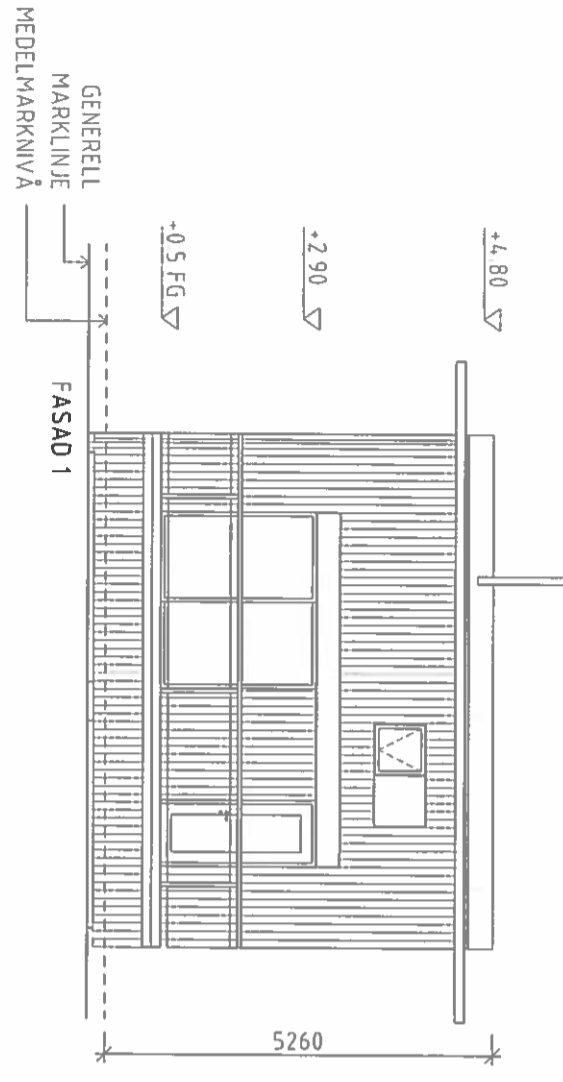
**sandell sandberg**

Sandell & Sandberg AB  
 Drottninggatan 28 A, 114 28 Stockholm  
 Tel: 08-505 531 00 Fax: 08-505 517 07  
 A Sandell & Sandberg AB, 114 28 Stockholm

UPPGIFTS NR	BYGGLOVSHANDLING	BYGGLOVSHANDLING
14 08 05	14 08 05	14 08 05

SKALA	BYGGLOVSHANDLING	SKALA
1:100 (A3)	A-4-01-201	1:100 (A3)





**FÖRKLARINGAR**  
 ALLA MÅTT I MILJIMETER (MM)  
 HÖJDANGIVELSER I METER (M)



**FÖRESKRIFTER**

- GRUNDLAGNING PÅ KLINGGRUND
- TAK: TAKPÅR SVARTGRÅ, TREKANTISSATAV SPIKAS UNDER TAKRAPP FÖR SKYDDVERKAN.
- FASADER: RÅSPONTPANEL 20X170 (110), BEHANDLAS MED JÄRNVITRIOL.
- FÖNSTER: UTVÄNDIG KÄRNI I GALVAD PLÅT, DÖRRAR: MASSIV TRÄDÖRR BEHANDLAS LIKA FASADPANEL.
- PLÅTARBETEN, SKOPESTER, SKARNTAK, FÖNSTERBLECK OCH FÖNSTERLUKOR I GALVAD PLÅT
- TERRASS: TRÄ, RÄTKE I GLAS, TRÄPOST, ROSTFRIA GLÄSRESLAG

**HÄNVISNINGAR**

BET	ANV	ANVÄNDNING	DATUM	BYG
		BYGGLOVSHANDLING		

**sandell sandberg**

sandell/sandberg, Ostermorgonplan 28 A, 114 28 Stockholm  
 Tel: 08-508 531 00 Fax: 08-508 217 07

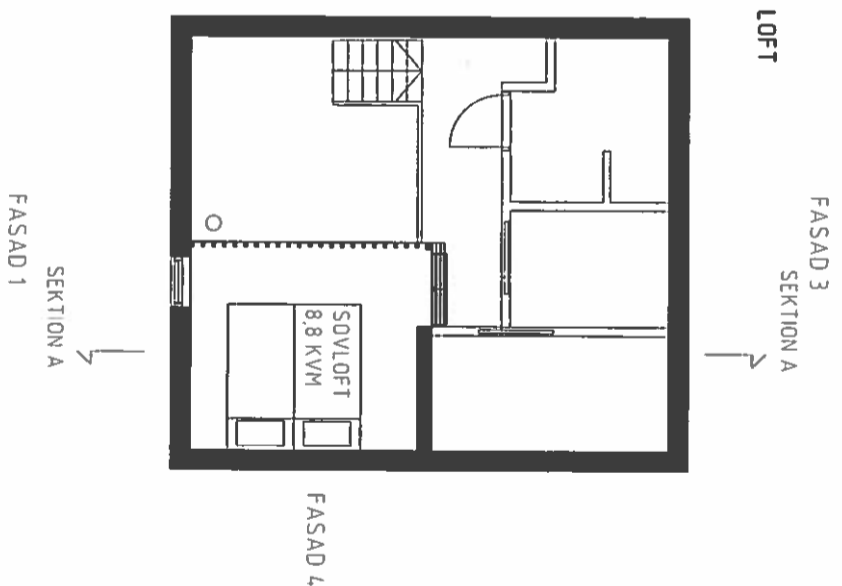
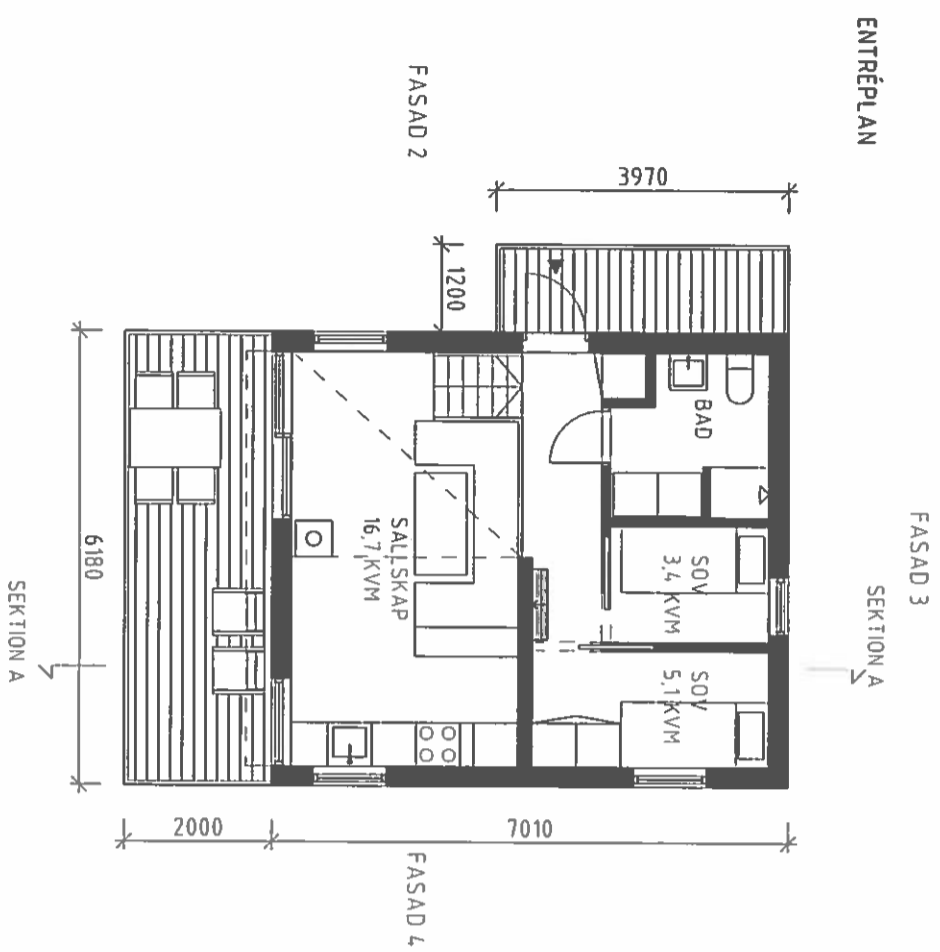
A: sandell/sandberg Ostermorgonplan 28A, 114 28 Stockholm

UPPGIFTS NR	RITAD/GRISAV	AV	HANS ALZGREN
P: ANO0001	JK		Jenny Köhn
DATUM	ANSÖKNING		
14 06 05			Thomas Sandell

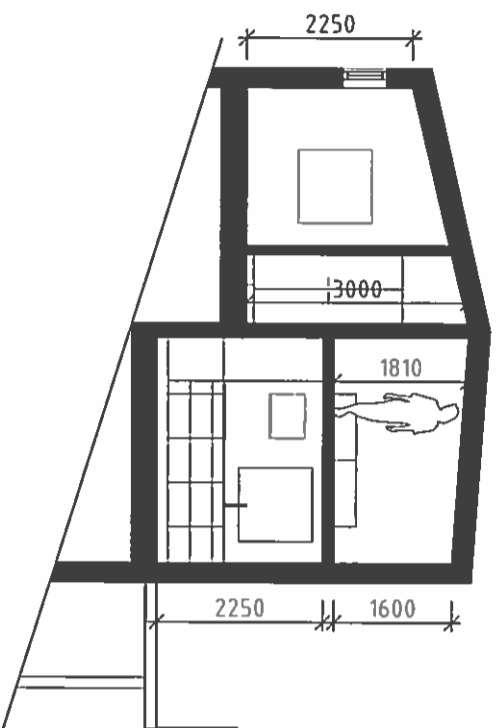
TELEGRAFHOLMEN  
 BYGGLOVSHANDLING  
 HUS 2 FASADER 1.2.3.4

SKALA 1:100 (A3)  
 nummer A-401-202





SEKTION A-A



**FÖRKLARINGAR**  
 ALLA MÅTT I MILLIMETER (MM)  
 HOJDANGIVELSER I METER (M)  
 BYA 433 m<sup>2</sup>  
 BIA 433 m<sup>2</sup>  
 BDA 366 m<sup>2</sup>  
 BIA 91 m<sup>2</sup>

**FÖRESKRIFTER**

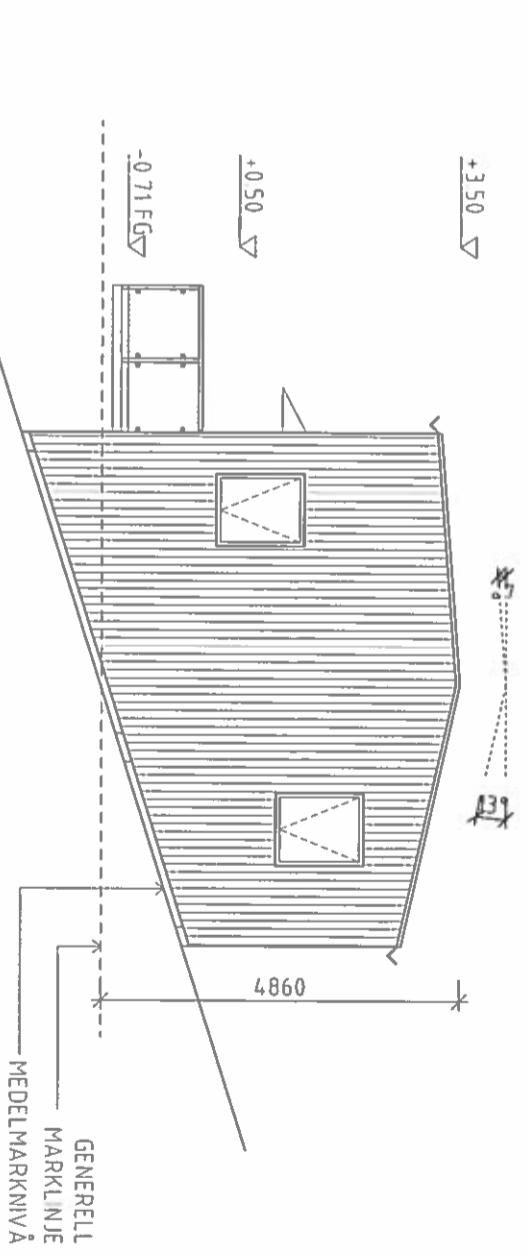
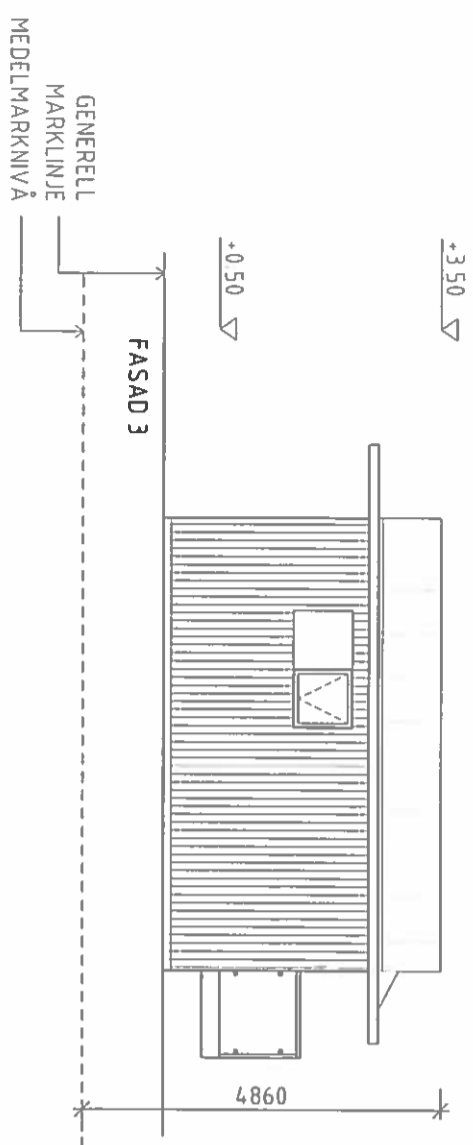
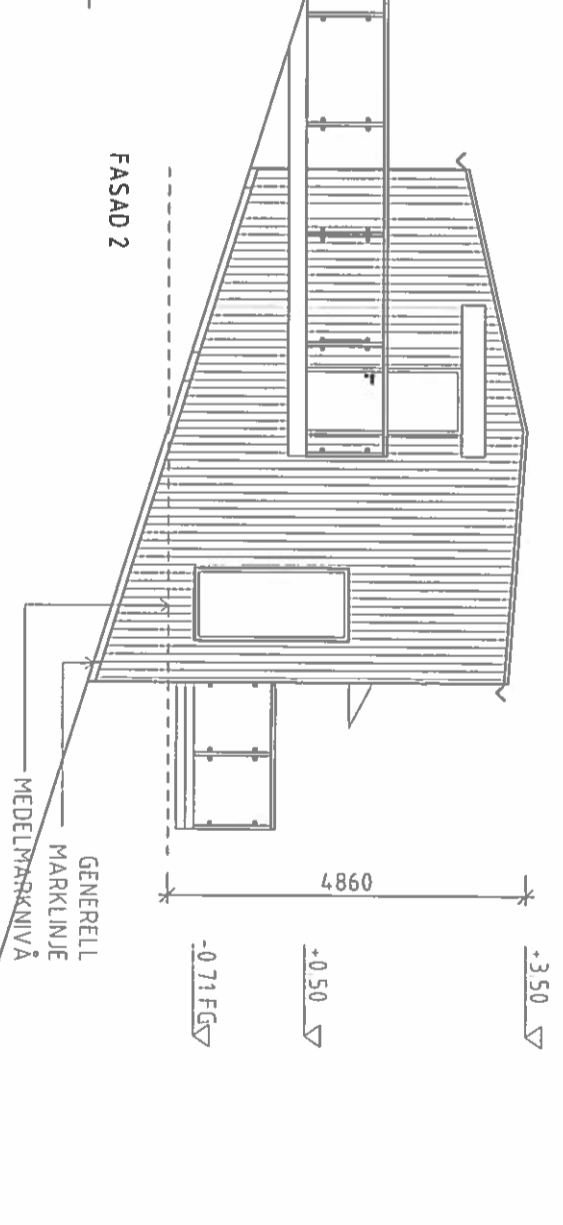
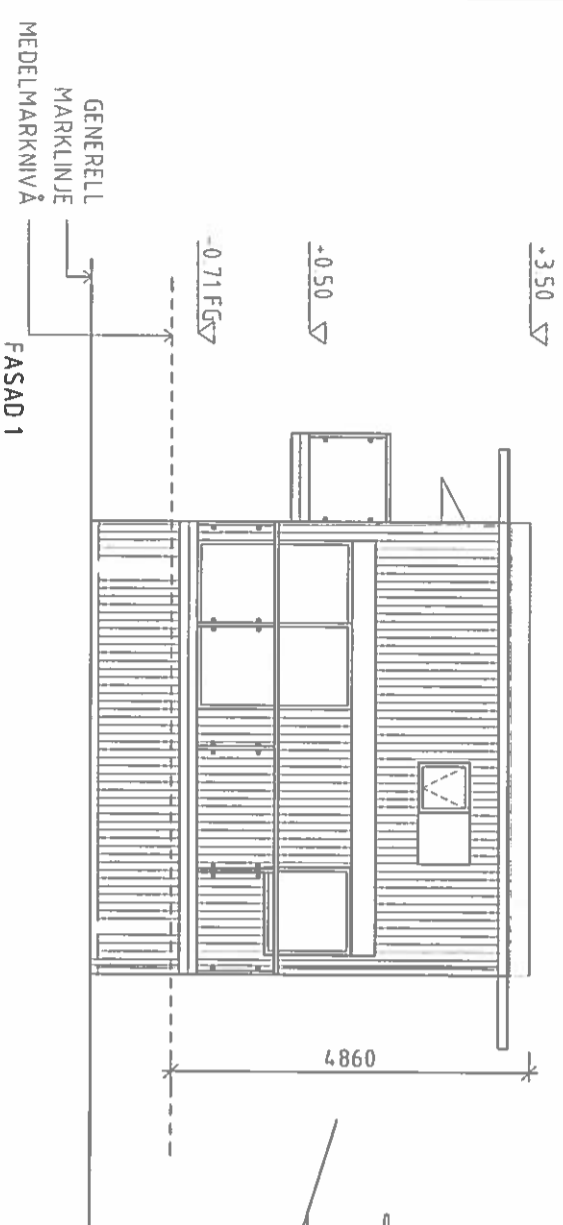
**HÄNVISNINGAR**  
 A-4.01-302 FASADER TYPHUS 3

BEF. ANV.	ÄNDRING AVSEER	DATE	SKEN
	BYGGLOVSHANDLING		

**sandell sandberg**

Sandell Sandberg AB, Drottninggatan 28 A, 114 28 Stockholm  
 Tel: 08-508 531 00 Fax: 08-508 517 07  
 A Sveddelensberg Omlänningstjänst 25A, 114 28 Stockholm

PROJEKT LÖP	BYGGLOVSHANDLING	PROJEKT LÖP	BYGGLOVSHANDLING
TELEGRAFNUMMERN	BYGGLOVSHANDLING	TELEGRAFNUMMERN	BYGGLOVSHANDLING
HUS 3 PLAN, SEKTION A-A	HUS 3 PLAN, SEKTION A-A	HUS 3 PLAN, SEKTION A-A	HUS 3 PLAN, SEKTION A-A
SKALA	1:100 (A3)	SKALA	1:100 (A3)
	A-4.01-301		A-4.01-301



**FÖRKÄRLNINGAR**  
 ALLA MÅTT I HÖLJETER (MM)  
 HÖJDANGIVELSE I METER (M)  
 ÖPPNINGSBART FÖNSTER

**FÖRESKRIFTER**

- GRUNDLAGNING PÅNTGRUND
- TAK: TAKPAPP, SVARTGRÅ, TREKANTSTAV SPÄKAS UNDER TAKPAPP FÖR SKYVGÖVERKAN.
- FASADER: RÅSPONTPANEL 20X120 (100), BEHANDLAS MED JÄRNVITRIOL.
- FÖNSTER: UTVÄNDIG KÄRN I GALVAN PLÅT, DÖRRAR: HASSIV TRÄDÖRR BEHANDLAS LIKA FASADPANEL.
- PLÅTARBETEN: SKORSTEN, SKÄRM TAK, FÖNSTERBLECK OCH FÖNSTERLÖCKOR I GALVAN PLÅT
- TERRASS: TRÄ RÄCKE I GLAS, TRÄPOST ROSTFRIA GLASBESTÄLL

**HÄNVISNINGAR**

BETÄVN	ANVÄNDNING	DATUM	SKALA
	BYGGLOVSHANDLING		

**sandell sandberg**

Byggnadsbyrå, Östermalmstorg 28 A, 114 26 Stockholm  
 Tel: 08-508 531 00 Fax: 08-508 217 07  
 A: Sandellsgården, Drottninggatan 28A, 114 28 Stockholm

UPPRORIG TITEL	RIKTAZ/PROJEKT AV	HANDLEDARE
PROJEKTANT	ANSVARIG	UTARBETAD
DATE	DATE	DATE
14.08.05	14.08.05	14.08.05

TELEGRAFHOLMEN  
 BYGGLOVSHANDLING  
 HUS 3 FASADER 1.2.3.4  
 SKALA  
 1:100 (A3) **A-401-302**



Lökholmen

Telegrafholmen

EKNÖ 1:33  
1:33

Lökholmshålet

Sandhamn

Sandhamns-  
sundet

Gästhamn

otsstation



Rinc







Prinzip skizze spanns  
till brygger

