



Karolina Norrman  
karolina.norrman@varmdo.se  
08-570 482 20  
Miljöinspektör

REK + MB

HERBHUS AB  
MALMÖVÄGEN 56  
12149 JOHANNESHÖV

## Tjänsteskrivelse

### Runmarö-Långvik 1:25: Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförd komplementbyggnad

#### Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för befintlig komplementbyggnad med byggnadsarea (BYA) om ca 23 kvm, enligt bilaga 1.
2. förelägga Herbhushus AB, [REDACTED] att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den olovligt uppförda komplementbyggnaden med tillhörande altandäck, enligt bilaga 1 och 2, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
3. förelägga Herbhushus AB, [REDACTED], att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort de olovligt uppförda trapporna, enligt bilaga 3, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
4. förelägga Herbhushus AB, [REDACTED] att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort de olovligt uppförda belysningsstolparna, enligt bilaga 4, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

5. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
6. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. 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.
7. ta ut 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
8. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

### Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 14 och 15 §§, 2 kap. 1, 2, 3 och 7 §§ 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 §§ samt 4 kap. miljöbalken.

### Särskild information

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.

### Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för befintlig komplementbyggnad med byggnadsarean (BYA) om ca 23 kvm, enligt bilaga 1.

### Bakgrund

Fastighetsägaren till rubricerad fastighet inkom 2012-10-22 med en ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad till befintlig komplementbyggnad. Vid granskning av giltiga lov och dispenser på fastigheten noterade bygg- och miljökontoret att lov för den befintliga komplementbyggnaden (sjöbod/bastu) beviljats 1987 (se bilaga 5). Bygg- och miljökontoret fattade 2013-05-28 beslut om att medge dispens från strandskyddet för tillbyggnad till den befintliga komplementbyggnad med motiveringen att det förelåg särskilda skäl samt att tillbyggnaden inte bedömdes strida mot strandskyddets syften (se bilaga 6).

Efter att bygglov för den sökta tillbyggnaden beviljats överklagade granfastighetens fastighetsägare bygg- och miljökontorets beslut till länsstyrelsen. I överklagan framfördes bland annat att den befintliga komplementbyggnaden

ursprungligen inte uppförts inom giltig tid för det lov som beviljades 1987 varför den befintliga byggnaden saknade både dispens från strandskyddet och bygglov. I I länsstyrelsens beslut daterat 201-02-13 återförvisades bygglovs ärendet för ny handläggning då det klarlagts att den byggnad som avsågs byggas till saknade bygglov (se bilaga 7).

I samband med länsstyrelsens beslut uppmärksammades bygg- och miljökontoret på att den befintliga komplementbyggnaden på rubricerad fastighet inte har uppförts inom rätt tid varför giltighetstiden för lovet från 1987 upphört att gälla.

Då den befintliga komplementbyggnaden därmed saknar giltig dispens från strandskyddet, samt att det idag inte rör sig om någon sjöbod/bastu utan snarare en komplementbyggnad avsedd för boende, uppmanades fastighetsägarna till rubricerad fastighet att inkomma med en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för den befintliga komplementbyggnaden för att få sakfrågan prövad.

### 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, 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.

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.

#### *Befintlig komplementbyggnad*

Bygg- och miljökontoret har under 2014 uppmärksammat på att befintlig komplementbyggnad saknar dispens från strandskyddet. Vid bygg- och miljökontorets egna granskning av flygfoton konstateras att den aktuella komplementbyggnaden inte syns på flygfoton från 1995 men på flygfoton från 2005 (se bilaga 8).

Då aktuell fastighet saknar lovligt uppförd byggnad och därmed är att likställas med obebudd är rubricerad fastighet fullt allemansrättsligt tillgänglig. Enligt fastighetsägarna används den uppförda komplementbyggnaden som bostad. Bygg- och miljökontoret bedömer att den befintliga komplementbyggnad strider mot strandskyddets syfte då komplementbyggnaden medför en olovlig privatisering och avhåller allmänheten från att färdas fritt. Vidare saknas det särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens från strandskyddet. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

#### *Belysningsstolpar och trappor*

I samband med att bygg- och miljökontoret gjorde en inspektion på fastigheten uppmärksammades att privatiserande åtgärder vidtagits i anslutning till befintlig komplementbyggnad på aktuell del av rubricerad fastighet. Belysningsstolpar har placerats ut och trappor har uppförts. Bygg- och miljökontoret bedömer dessa åtgärder som dispenspliktiga då de kan avhålla allmänheten från att färdas fritt. Någon dispens för ovan nämnda åtgärder har varken sökts eller beviljats. Bygg- och miljökontoret gör bedömningen att det saknas särskilda skäl att bevilja dispens från strandskyddet i efterhand samt att åtgärderna strider mot strandskyddets syfte. Belysningsstolpar och trappor bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

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. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken har tillsynsmyndigheter rätt att förelägga fastighetsägare om rättelse. Föreläggandet får enligt 14 § samma lag och kapitel förenas med vite.

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Herbus AB, 556601-1960, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid vite att undanröja det olovligt utförda senast 3 månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

## Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2014-09-11, se bilaga 9. Yttrandet föranleder inte en ny bedömning.

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

## Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-06-17.

Fastighetens tomtareal är 22 505 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med uthus (sjöbod/bastu).

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 ligger inom kulturmiljöområde 39, Runmarö.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2014-05-21.

## Övriga upplysningar

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.

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

Carina Molin  
Enhetschef

Karolina Norrman  
Miljöinspektör

**Bilagor:**

Bilaga 1 - Situationsplan och ritning för den aktuella befintliga komplementbyggnaden

Bilaga 2 - Fotografier som visar vad som ska tas bort

Bilaga 3 - Fotografier som visar vad som ska tas bort

Bilaga 4 - Fotografier som visar vad som ska tas bort

Bilaga 5 - Sammanträdesprotokoll 436 daterat 1987-05-12

Bilaga 6 - Delegationsbeslut BMH 1815 daterat 2013-05-28

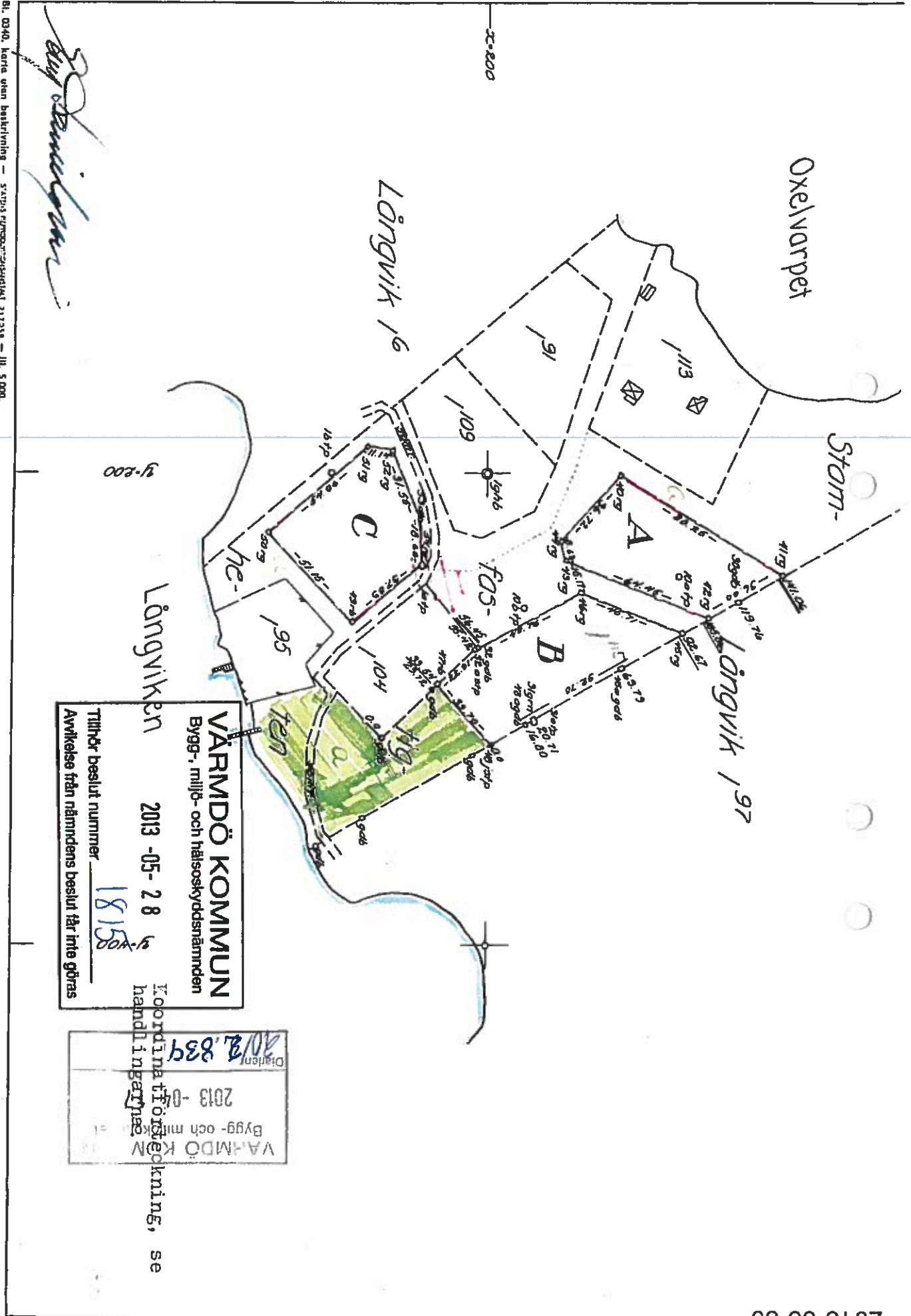
Bilaga 7 - Länsstyrelsens beslut daterat 2014-02-13

Bilaga 8 - Flygfoton från 2011, 1995 och 2005

Bilaga 9 - Yttrande från sökande inkommet 2014-09-11

**Sändlista:**

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning



**VÄRMDO KOMMUN**  
 Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden

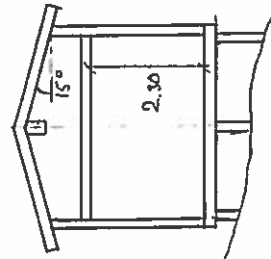
Tillhör beslut nummer 18150  
 Avvikelse från nämndens beslut får inte göras

VÄRMDO KOMMUN  
 Bygg- och miljö  
 2013-05-28  
 Datum: 2013-05-28  
 2013-05-28

Förordning om försäkring, se handlingarna

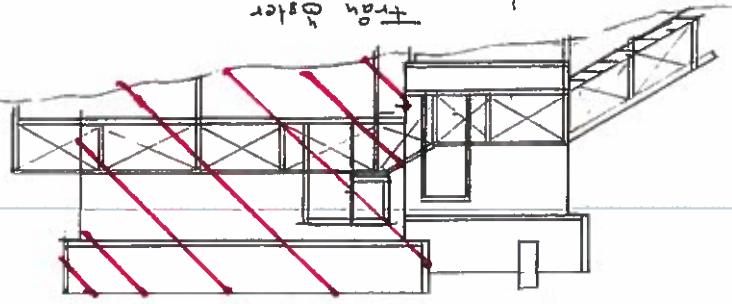
Runmarö-Långvik 1:25 Värmdö kommun
Om och tillbyggnad av sjöstuga
Plan, fasader och sektion skala 1:100
Upprättad av John- Erik Arberg
Tyresö 13 04 15

VÄRMDÖ KOMMUN  
Byggs- och miljökontoret  
2013-05-15  
Projekt: 2012, 839  
Erik Arberg

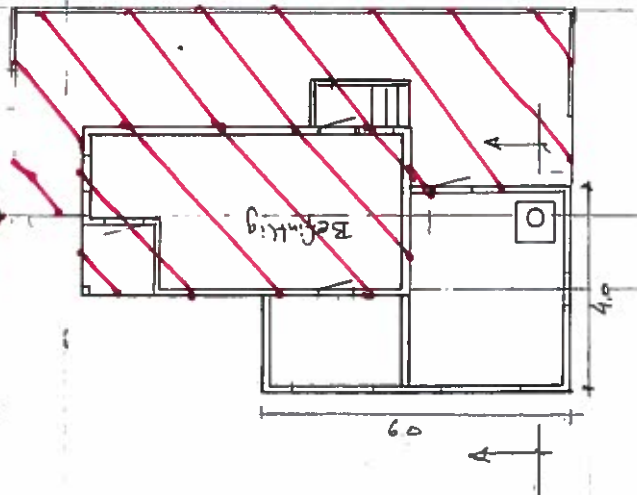
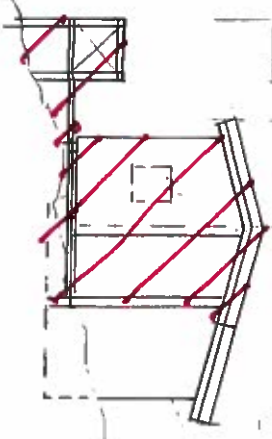


VÄRMDÖ KOMMUN  
Byggs-, miljö- och hälsoavdelningen  
2013-05-28  
Tittare besikt Häftfritier 1815  
Använder från planens besikt för fria utgåva.

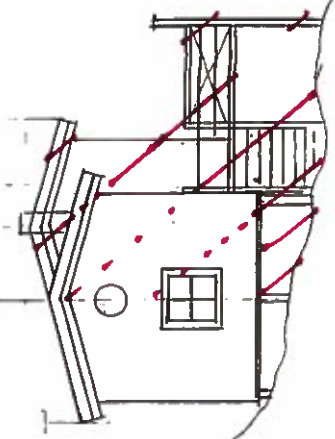
från öster



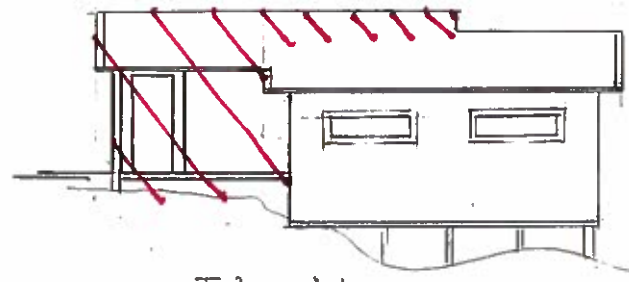
från norr



från söder

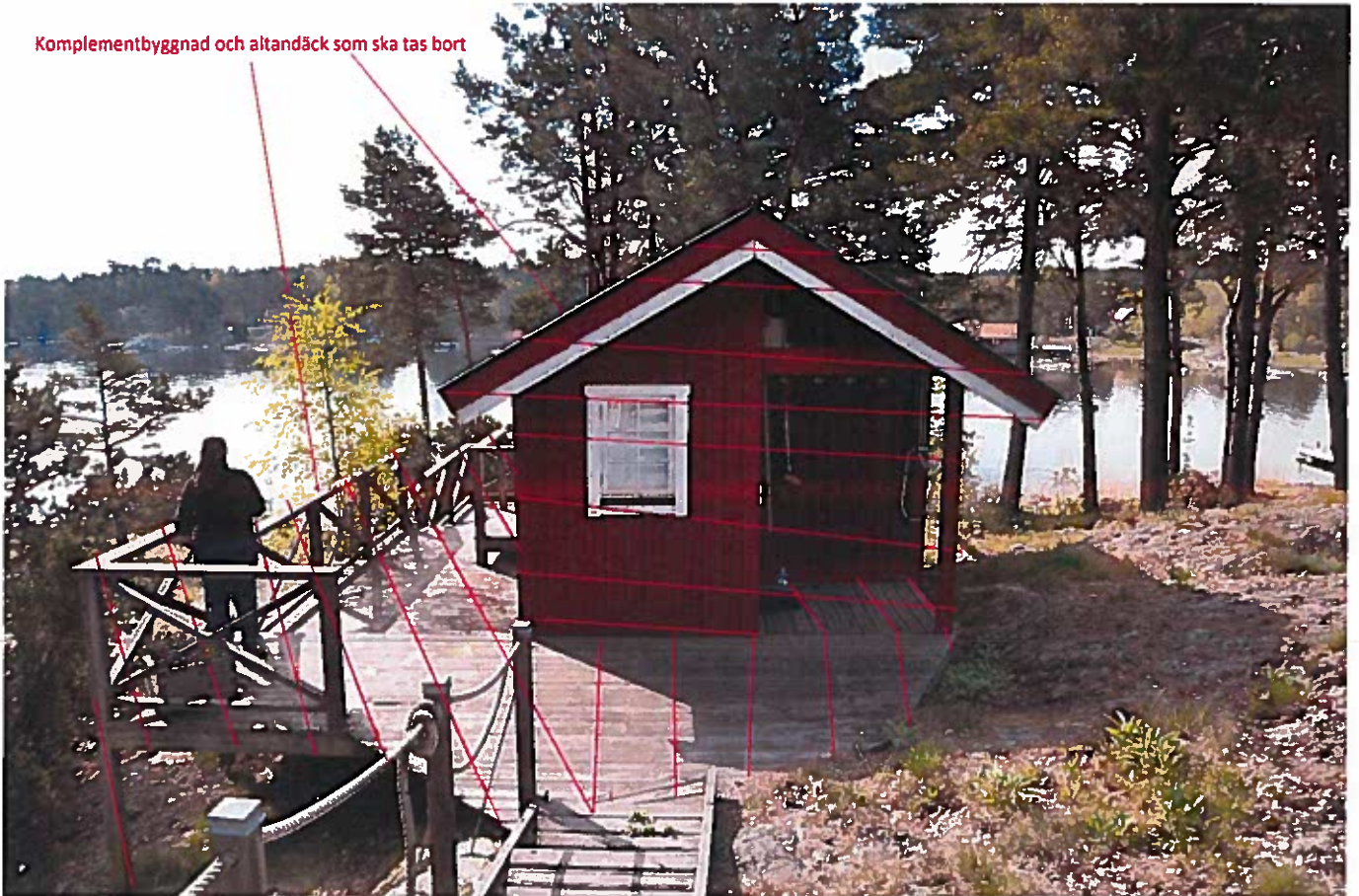


från väster

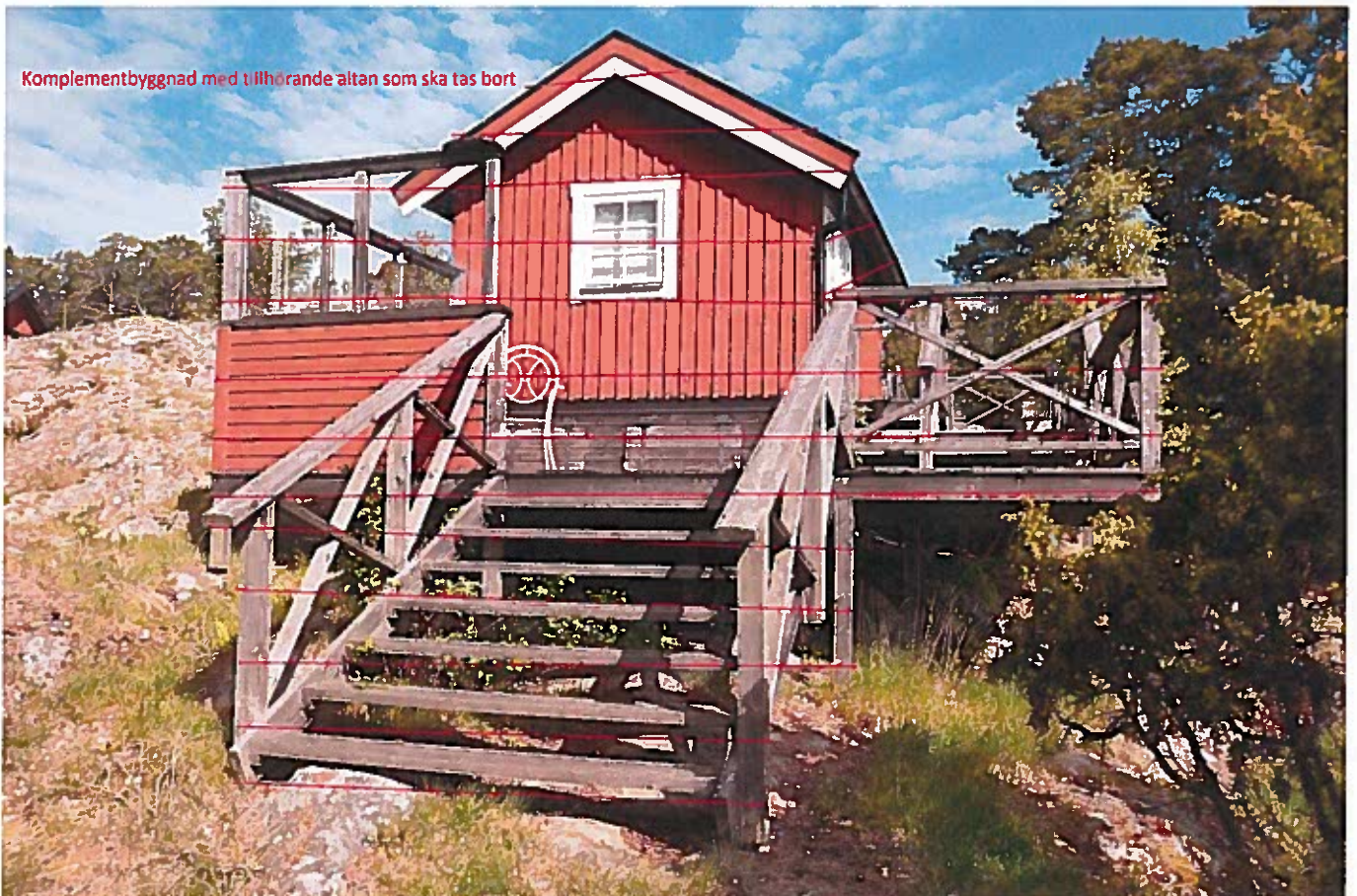




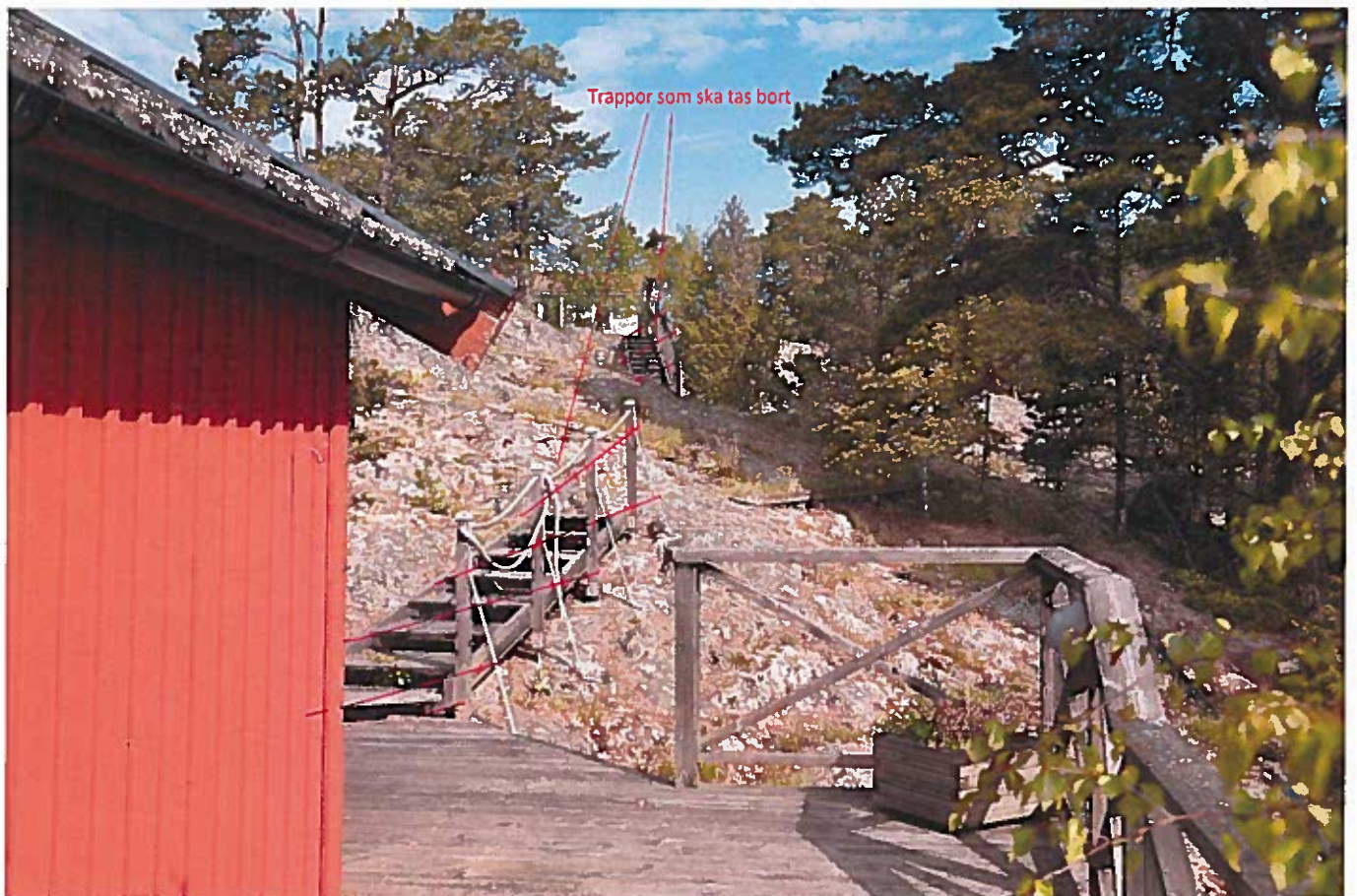
Komplementbyggnad och altandäck som ska tas bort

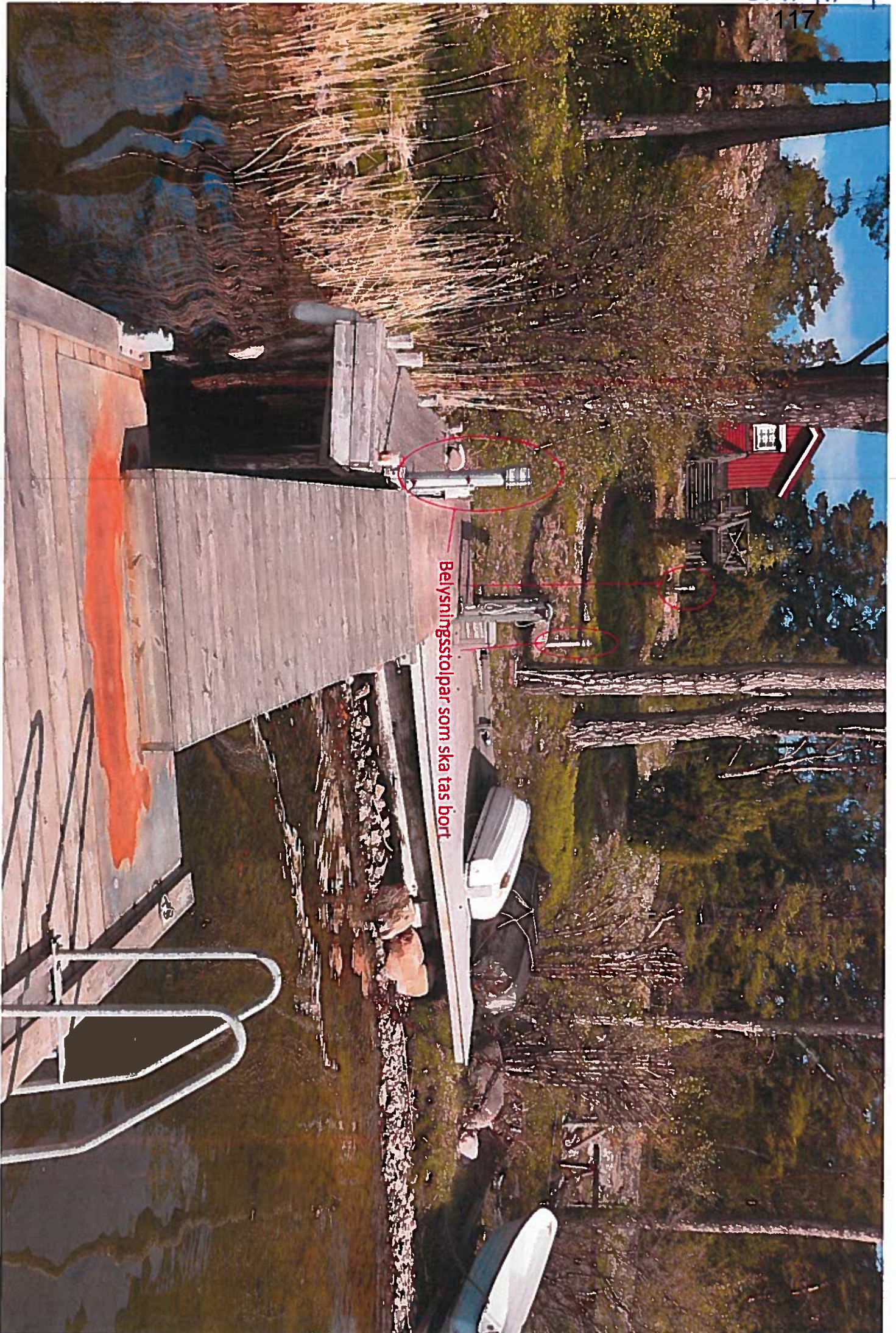


Komplementbyggnad med tillhörande altan som ska tas bort









Belysningsstolpar som ska tas bort

518214

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Med

Byggnadsnämnden

1987-05-12

89:1

Inr 1279/86

BYGGNADSLOVSÄRENDE

Sändlista

Sökandens namn och adress:

Skorstensf.-  
mästaren

Ruth Åstrand  
Larsbodavägen 82  
123 41 FARSTA

SNV

st

Byggnadsnämnden nr 436

RUNMARÖ-LÅNGVIK 1:25, Långvikens norra strand  
Nybyggnad av uthus

Ansökan om byggnadslov för nybyggnad av uthus (sjöbod/bastu)  
23 kvm BYA.

För bebyggande av fastigheten gäller utomplansbestämmelser.

Enligt 56 § 1 mom fjärde stycket byggnadsstadgan råder förbud mot  
tätbebyggelse i byggnadslagens mening.

För fastigheten gäller strandskydd intill 300 meter från strand,  
varför förbud mot uppförande av bl a ny byggnad råder enligt 15,  
16 §§ naturvårdslagen.

Enligt Värmdö kommunöversikt är fastigheten belägen inom område  
R 5.

Syn på fastigheten har företagits 9 december 1986, 22 april 1987.

Fastigheten är bebyggd med komplementbyggnad (sjöbod).

Inom stamfastigheten Runmarö-Långvik 1:25 har styckats 8 fastig-  
heter som var och en är bebyggda med fritidshus. På stamfastighe-  
ten finns bryggor och sjöbodar för de fastigheter som ej har sjö-  
kontakt. Dock saknas sjöbodar för två fastigheter av vilka Runma-  
rö-Långvik 1:115 är den ena.

Tjänstemannaberedningens förslag till beslut:

Dispens enligt 16 § naturvårdslagen och bevilja byggnadslov.  
Tomtplats: byggnadens yta på marken.

forts.

S. S.

Justerandes sign

Undersökningsbevis

Exp sök 1987 05 11

Bilag 5  
119

Dnr 1279/86

Byggnadsnämnden nr 436 forts.

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets förslag

att medge dispens enligt 16 § naturvårdslagen och bevilja byggnadslov med följande föreskrifter och besiktningar. Tomtplats: byggnadens yta på marken.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER

1. Vatten- och avloppsanläggningar skall godkännas av miljö- och hälsoskyddsnämnden.
2. Synlig sockelhöjd/plinthöjd får vara maximalt 60 cm.

ANMÄLAN OM BESIKTNING SKALL INLÄMNAS:

1. Då byggnadsföretaget påbörjats.
2. Innan slutbesiktning kan företagas skall skorstensfejarmästare besiktiga rensningspliktiga kanaler (imkanal från köksfläkt, skorstenar m m), eldstäder och vedeldade bastuaggregat samt därefter ha insänt godkänt besiktningsbevis till stadsarkitektkontoret.
3. Då byggnadsföretaget slutförts.

BYGGNADSLOVETS GILTIGHET

Enligt 59 § byggnadsstadgan är byggnadslovet förfallet efter två år från beslutsdatum såvida inte byggnadsarbetet påbörjats inom två år eller efter inträffat avbrott återupptagits. I intet fall är byggnadslovet giltigt längre tid än 5 år.

ANMANING

Sökanden anmanas att om beslutet bevisligen underrätta grannar och andra, som kan beröras därav. Delge även berörd person besvärsskrivelsen som är medskickad.

Avgift enligt gällande byggnadslovstaxa 1.275 kronor.

Besvärsskrivelse enligt bilaga till detta beslut.

Granskningsingenjör  
Staffan Skoglund

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

31 012 182 - KOMMUNSAMRÖP - Kommunalt utskott

2.

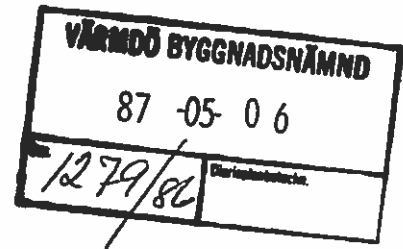
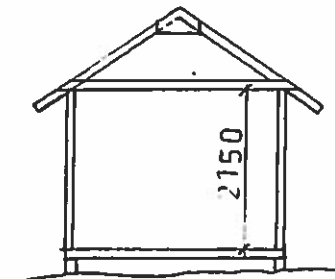
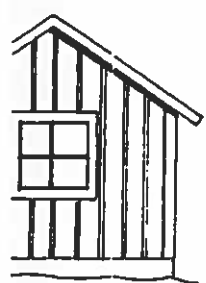
Runmarö-Långvik 1125

Bilaga till ansökan om byggnadslov  
fylla i tillämpliga delar  
beroende på byggnadsföretagets art och omfattning

Översiktlig  
TEKNISK BESKRIVN  
Datum

86-11-06

11-06



MOT SÖDER

SEKTION

**VÄRMÖ KOMMUN  
BYGGNADSNÄMNDEN**  
**BYGGNADSLOV BEVILJAT  
ENLIGT DENNA RITNING  
OCH BESLUT**

BN nr 436  
 DATUM 1987 05 12

Beviljat av nämndens medlemmar

TAKHÖJD FÖNSTER JÅD 87.04.28

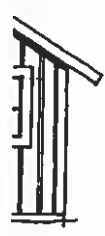
REV.	ANT.	REVIDERING AVSER	SIGN.	DATUM
------	------	------------------	-------	-------

SJÖBOD  
RUNMARÖ LÅNGVIK 1<sup>25</sup>

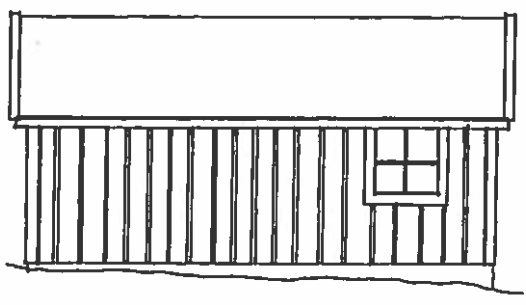
SKALA 1:100

RUNMARÖ 86 11 06

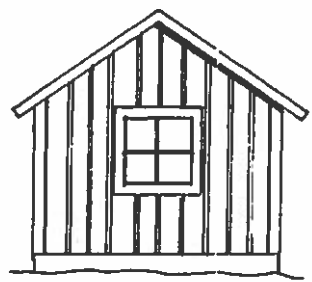
*Jan Eriksson*



NORR



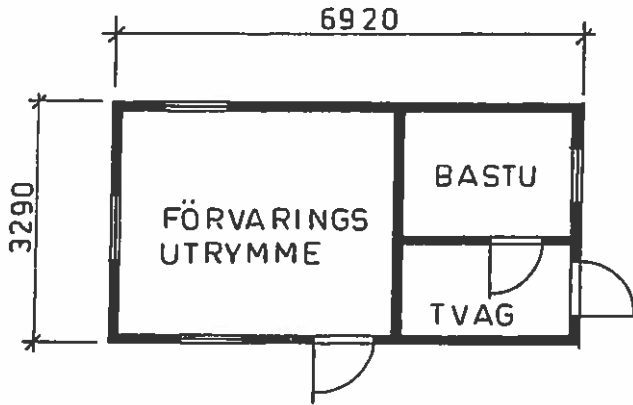
FASAD MOT VASTER



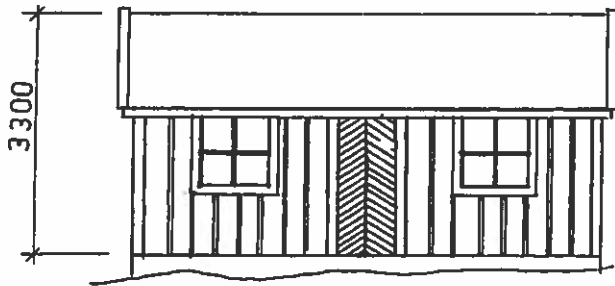
FASAD MOT SODER

RL  
/

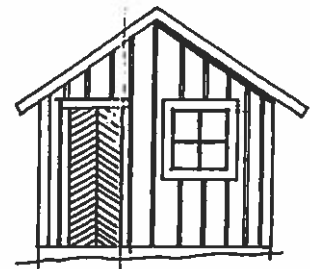




PLAN



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR

B12319A6



Sissela Malmgren  
sissela.malmgren@varmdo.se  
08-570 470 00  
Miljöinspektör

GUNILLA ERNFLO / AB HERBHUS  
ERNFLO / AB HERBHUS

ÖRINGESTRANDVÄG 10  
13549 TYRESÖ

## RUNMARÖ-LÅNGVIK 1:25 - Strandskyddsdispens för tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad

### Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad med 18 kvm BYA till en total BYA om 41 kvm, enligt bifogade handlingar.
2. tomtplats är byggnadens yta på marken enligt tidigare beslut av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 1987-05-12, beslut 436, Dnr 1986.1279.
3. ta ut avgift 7 920 kronor för strandskyddsdispens enligt fastställd taxa (Kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.

### Villkor:

- a. Sprängning är inte tillåtet.

### Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 3 §§, 16 kap. 2 §, 7 kap. 18 b, 18 f §§ och 2 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 18 c § punkt 1 samma balk.

### Särskild information

Sökande upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Platsen för den sökta åtgärden är ianspråktagen som på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Tillbyggnaden bedöms inte komma att avvålla allmänheten mer än i dagsläget. Området närmast stranden bedöms fortfarande som allemansrättsligt tillgänglig.

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

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

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken medges med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken.

## Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2012-10-22.

Fastighetens tomtareal är 22 505 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med uthus (sjöbod/bastu)

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 ligger inom kulturmiljöområde 39, Runmarö.

Fastigheten är belägen inom område med riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Syn på fastigheten har företagits 2012-11-01.

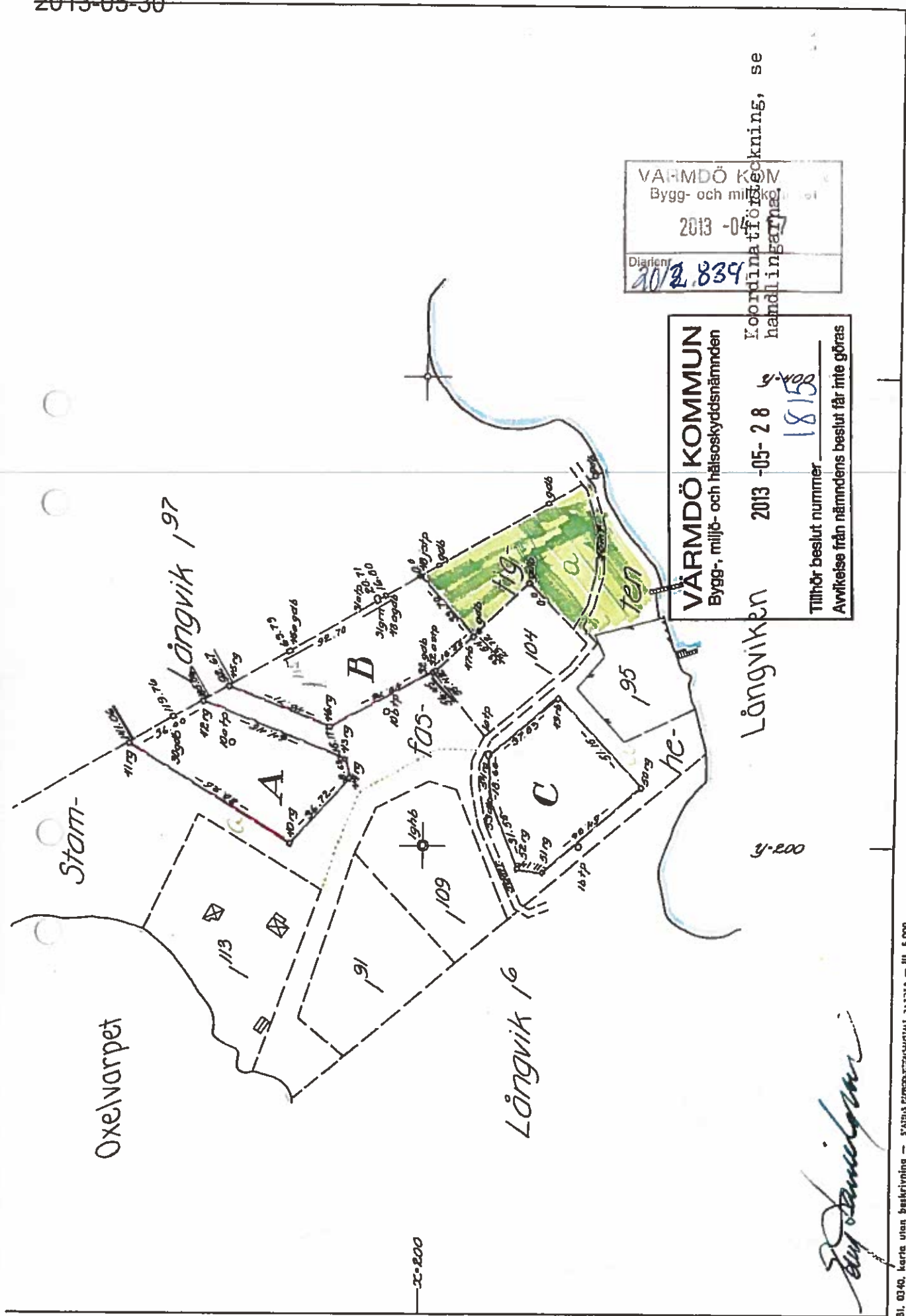
## Övriga upplysningar

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

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.

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

2013-05-30



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljöförvaltningen  
2013-05-30  
Diarienummer: 2013.834

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden  
2013-05-28  
Tillhör beslut nummer 1815  
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras

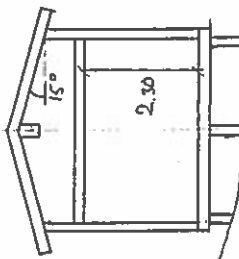
Koordinata för tecken, se handläggningen

*Eva Samuelson*

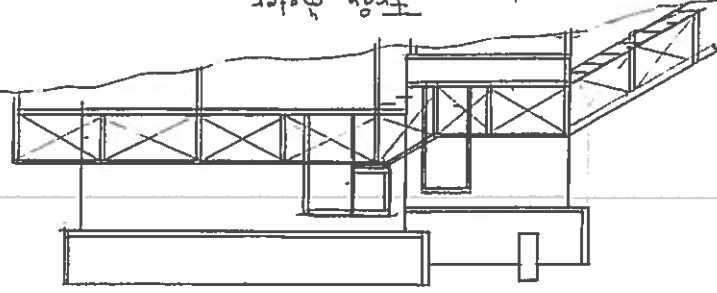
Runmarö-Långvik 1:25 Värmdö kommun
Om och tillbyggnad av sjöstuga
Plan, fasader och sektion skala 1:100
Upprättad av John-Erik Arberg
Tyresö 13 04 15

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2013-05-15  
Dokument 2012-839  
137-6913-11840

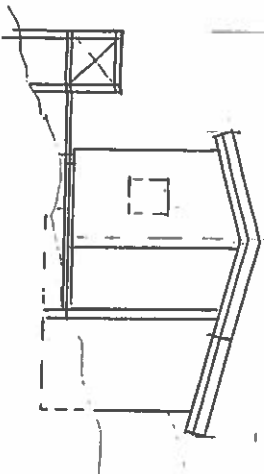
VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg-, miljö- och hällsakerförvaltningsenheten  
2013-05-28  
Tillsatt besiktare Håkan Eriksson  
Arkitekt John-Erik Arberg



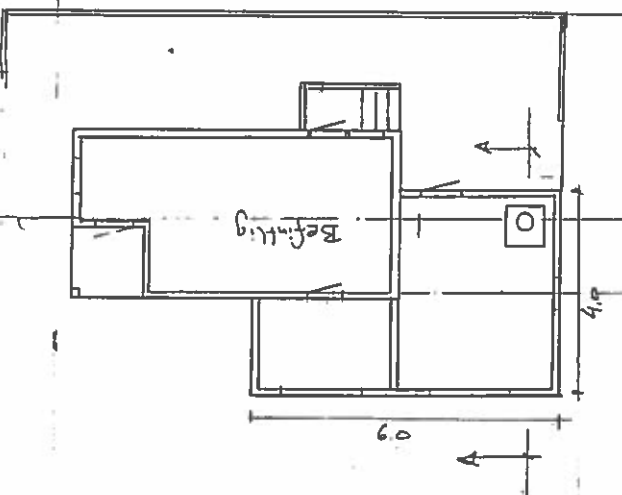
Från öster



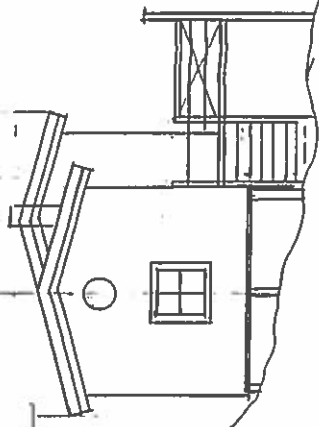
Från norr



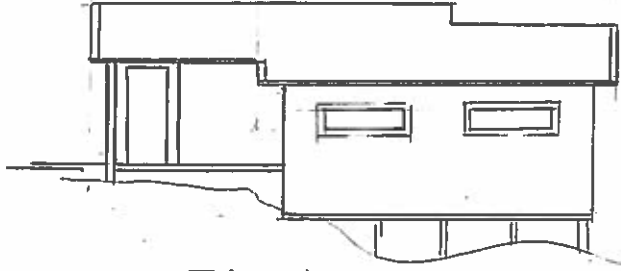
Befästning



Från söder



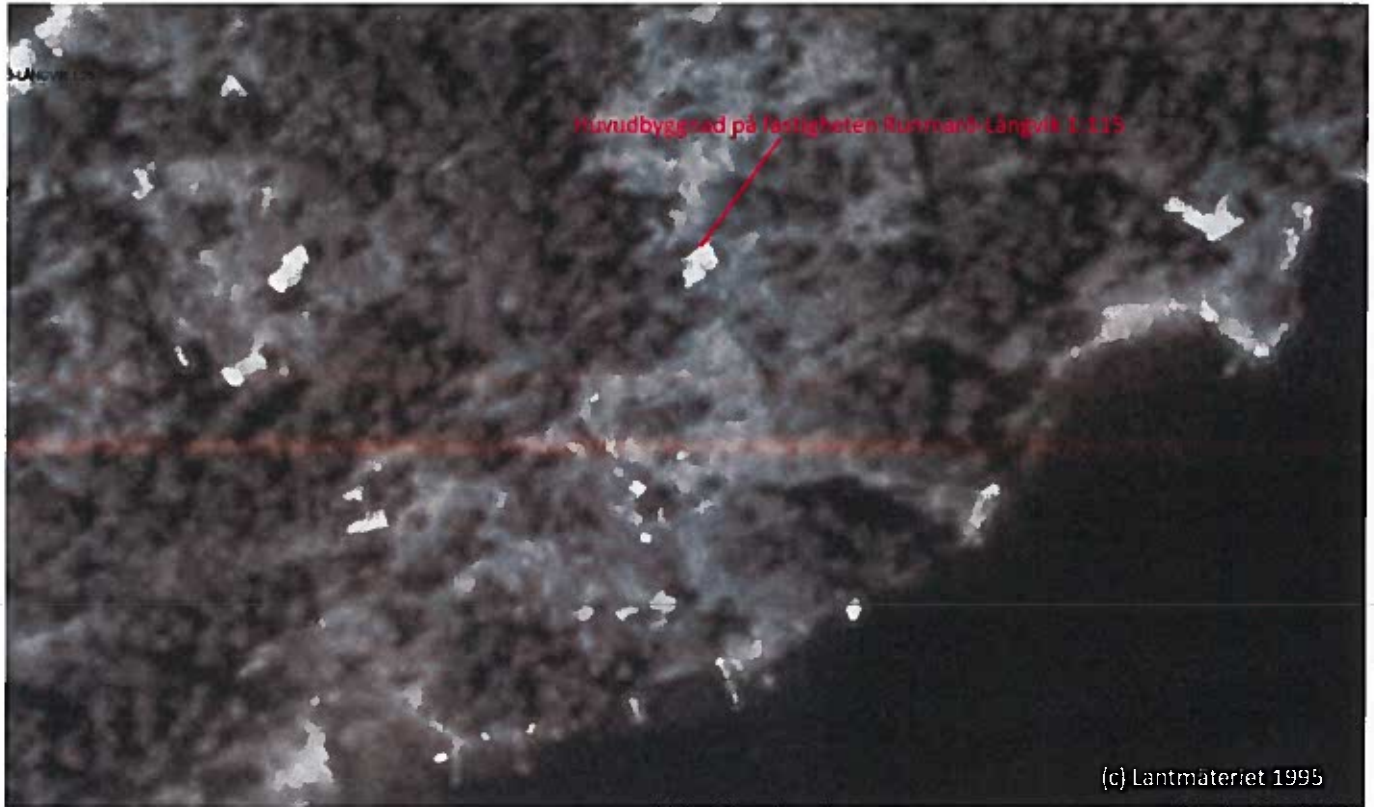
Från väster





Fastigheten Runmarö-Långvik 1:25

(c) Lantmäteriet 2011



Dnr STR.2014.2360, Runmarö-Långvik 1:25, gunilla.ernflo@herbhus.se

Värmdö kommun  
Bygg- och miljökontoret  
Karolina Norrman  
134 81 Gustavsberg

## Svar på förslag till beslut gällande ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförd komplementbyggnad på Runmarö-Långvik 1:25

Värmdö kommuns miljöinspektör vill att vi ska riva den sjöstuga som ingick i köpet av våra fastigheter Runmarö-Långvik 1:25 och 1:115 för tio år sedan.

Anledningen sägs i huvudsak vara att byggnaden inte färdigställdes inom angivna fem år från 1987 när bygglov och strandskyddsdispens gavs.

Förslaget är, menar vi, en fullkomligt orimlig bestraffning för vår förseelse, som består i att vi inte kände till när den aktuella komplementbyggnaden blev färdigbyggd.

Sedan juli 2004 är vi, genom vårt företag Herbhus AB, ägare av fastigheterna Runmarö-Långvik 1:25 och 1:115. På Runmarö-Långvik 1:115 ligger vår huvudbyggnad och på Runmarö-Långvik 1:25 ligger komplementbyggnaden, kallad sjöstugan, uppförd av f d fastighetsägaren ett antal år innan vi köpte fastigheterna. Med köpet följde bl a bygglov och strandskyddsdispens för sjöstugan/sjöstugan från 1987.

Enligt ett dokument från Riksarkivet, se bil, skulle brygga och sjöbod för tomterna Runmarö-Långvik 1:114(A), 1:115 (B) och 1:116(C) få anläggas på grönområdet Runmarö-Långvik 1:25. Motivet var att dessa tomter saknade sjökontakt. *Se bif tomtkarta där aktuella fastigheter betecknats med litt A, B, C och R-L 1:25 betecknas med a.*

*(sid 2)*  
I bygglovet/dispensen från 1987 för sjöstugan hänvisas till detta dokument som motiv för att ge dispens och att vår fastighet Runmarö-Långvik 1:115(B) till skillnad mot de övriga saknade sjöbod.

I maj 2013 fick vi bygglov och strandskyddsdispens av Värmdö kommun för att bygga till sjöstugan med en bastu. (Det var då fortfarande obekant både för oss och för kommunens handläggare att sjöstugans bygglov blivit ogiltigt pga försenat färdigställande.)

Grannen på Runmarö-Långvik 1:95, som själv nyligen fått bygglov och strandskyddsdispens att bygga ett hus på 343,9 kvm alldeles intill stranden och bara centimetrar från vår mark R-L 1:25, överklagade beslutet. Motivet var att hon ansåg att huset störde henne trots att det ligger 40 meter från hennes tomt och 30 meter från stranden. Hon hade nu letat upp ett flygfoto ur arkiven som visade att sjöstugan inte stod klar inom angivna fem år och därtill hade en inredning med säng och pentry.

Länsstyrelsen återremitterade ärendet till Värmdö kommun i den del som rör bygglov, medan strandskyddsdispensen inte ansågs möjlig att ifrågasätta av en granne.



# Stamfastigheten Runmarö-Långvik 1:25 med avstyckningar från 1962 samt pilmärkningar gjorda nu sep - 14

i Djurö socken och kommun,  
Stockholms län.



### Avstyckningsbeskrivning

Litt.	Ägoslag	Areal hektar
A	avr. jord	0.2757
B	"	0.3024
C	"	0.2766

Med de avstyckade områdena skulle följa rätt att  
älsom grönområde begagna det med litt. a på kartan  
betecknade området, samt samma rätt till utfart som  
tillkommer stamfastigheten.

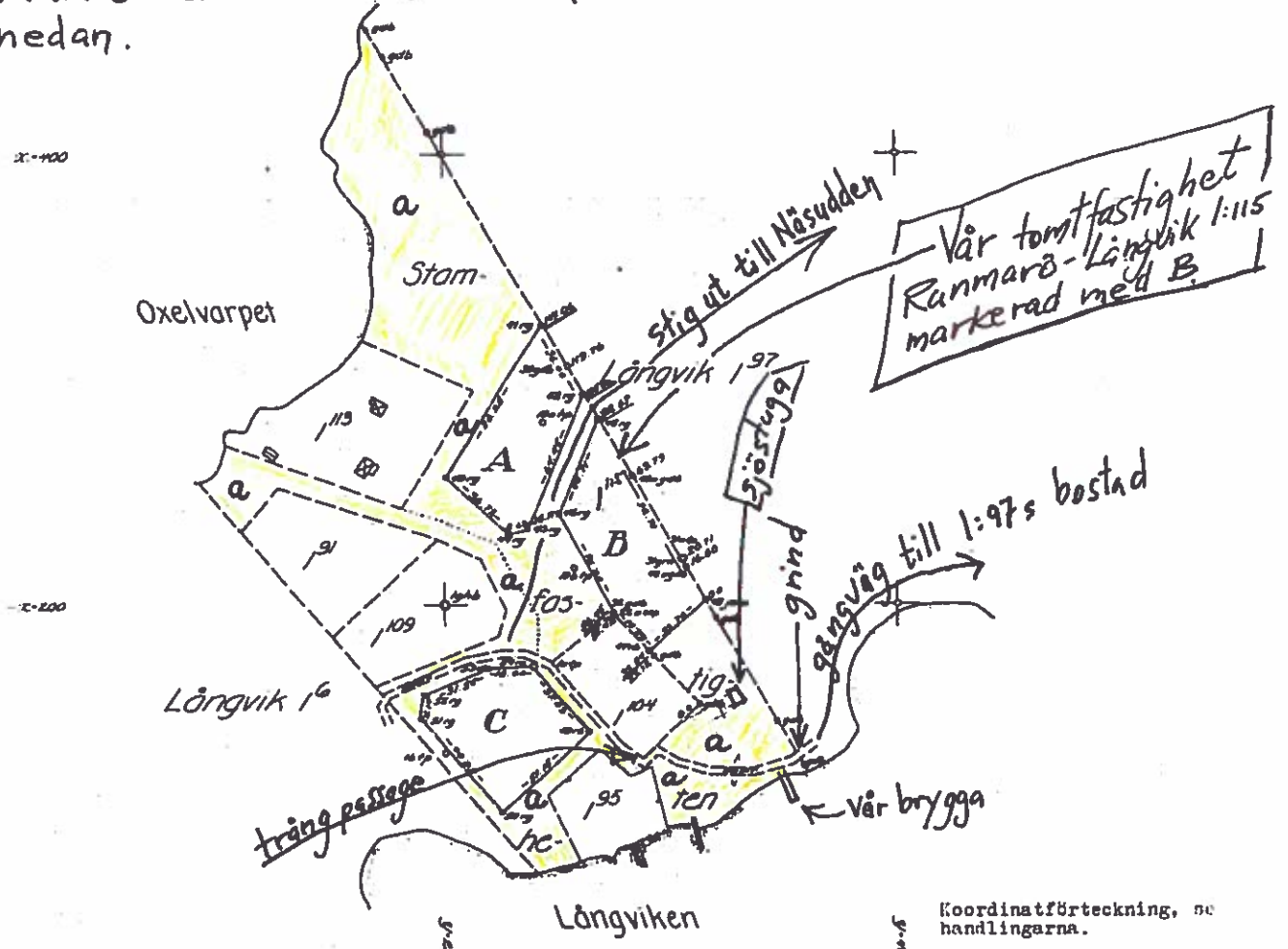
1573. År 1962 den 9 augusti  
blev den i enlighet med denna karta  
verksamta avstyckningsförrättning fast-  
ställd av överlantmätaren i Stockholms  
län; betygar  
På ämbetets vägnar:

utan avg.  
*Munif Johansson*

Registerbeteckning för  
Stamfastigheten: Långvik 1:25

Avstyckningslotten: litt A = Långvik 1:114  
"- B = Långvik 1:115  
"- C = Långvik 1:116

OBS! Runmarö-Långvik 1:25 är  
markerad med bokstav a på tomtkartan  
nedan.



*E. Danielsson*

Koordinatförteckning, se  
handlingarna.

### Allmänhetens framkomlighet

Beträffande allmänhetens framkomlighet och den fria rörligheten vill vi anföra att det knappast är vår sjöstuga 30 meter upp från stranden som stör strandskyddet, vilket också har konstaterats i motiven för att ge dispens från 1987 och 2013.

Det är istället två andra faktorer som hindrar allemansrätten på ett effektivt sätt.

För det första är det den namnförsedda grinden in till skogsfastigheten Runmarö-Långvik 1:97 som bryter av gångvägen och uppfattas som hinder för att fortsätta ut mot Näsudden. Se bild sid.4. Gångvägen slutar visserligen ca 150 meter in där skogsfastighets enda byggnad/bostad ligger. Går man här måste man vika av upp i stiglös skog, vilket visar att allmänheten knappast någonsin kommer in denna väg. Det ska samtidigt sägas att den naturliga gångvägen ut till Näsudden inte går här utan istället på uddens mittremsa där en upptrampad stig löper hela vägen ut på klipporna.

För det andra, menar vi, är det snarare Värmdö kommunens eget beslut att ge bygglov och strandskyddsdispens för det 12,5 meter höga huset på nära 350 kvm under uppförande, som med sina glasade balkonger gapar ner på den intilliggande trånga passagen/stigen på R-L 1:25 mellan R-L 1:95 och R-L 1:104 som utsläcker allemansrätten på ett uppenbart sätt, se tomtkarta, sid 2 samt sid. 5.

### Ingen proportionalitet

Vi menar att förslaget till beslut om rivning saknar proportionalitet.

Vi är förundrade över att inte rättelse i första hand krävs, dvs återgång till den användning som bygglovet i sitt ursprung gav.

Vi har handlat i god tro då vi vid köpet av fastigheterna 2004 nöjde oss med att se bygglov och dispens utan att ifrågasätta om den aktuella byggnaden använts på rätt sätt eller tillkommit i tid.

Att vi pga detta skulle vara tvungna att riva huset står knappast i rimlig proportion till vår förseelse.

Att vi använt byggnaden mera för övernattnings än för förråd är sant, men det är något vi redan ändrat på varför övernattnings inte skett mer än ngra få nätter under 2013-14.

Vi finner det djupt orättmätigt att slå så hårt mot oss som förslaget innebär. Detta inte minst för att man samtidigt blundar för andra omkringliggande byggnader, dels de som aldrig prövats vad beträffar strandskydd, dels de som prövats och fått dispens trots att de utgör iögonfallande hinder för framkomlighet för alla och envar.

### Oskäligt

Enligt 26 kap 9 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet visserligen besluta om förelägganden om reglerna i miljöbalken inte efterlevts. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får dock inte tillgripas.

29 kap 12 § behandlar den situation som nu är för handen, dvs. när själva överträdelsen begåtts av en tidigare ägare till fastigheten. Om tillsynsmyndigheten hade kunnat förelägga den tidigare ägaren att vidta rättelse får tillsynsmyndigheten ge ett sådant föreläggande mot oss nya ägare endast om det är skäligt.

Vi har trott att byggnaden uppförts inom den tid som gällde och var som tidigare anförts i god tro vid köpet. Vidare får själva överträdelsen i sig, dvs. att inte färdigställa byggnaden inom femårsfristen, anses som ringa. Under sådana omständigheter är det inte skäligt att lägga föreläggandet mot oss så som nu föreslås.

Härvid måste man också påpeka att beslutet från 1987 såvitt vi kan se inte innehöll någon upplysning om att strandskyddsdispensen förfaller efter fem år. Det står att byggnadslovet förfaller, men det nämns ingenting om strandskyddsdispensen. Detta bör man också väga in vid bedömningen av överträdelsens art.

Det kan över huvud taget ifrågasättas om femårsregeln alls gäller, när kommunen inte upplyst om det i sitt beslut.

Sammantaget är det oproportionerligt och även oskäligt att förelägga oss att riva byggnaden. Vi går som sagt med på att återställa den till ursprunglig användning, dvs. sjöbod/bastu, vilket är en betydligt mer proportionerlig åtgärd.

### Orättvis bedömning

Vi konstaterar att strandskyddsdispensen från 1987 gäller sjöbod/bastu och att vi borde ha fått en anmodan om rättelse betr detta då vi ju har använt huset för tillfällig övernattnig sommartid och förråd vintertid.

Vi är beredda att avstå från den rätt till tillbyggnad som vi fått genom bygglov och strandskyddsdispens 2013 och istället inrätta den ursprungliga byggnaden till att vara sjöbod enl 1987 års beslut.

Vi tycker det är rimligt att behålla en framkomlig kommunikationsväg med trappor och viss belysning mellan bryggan och huvudbyggnaden. Detta är ju den väg vi måste ta oss med packning och matkassar varje gång vi kommer med båt till vår brygga och går upp till huvudbyggnaden på berget. Alternativet att ta sig över det ofta hala och bitvis branta berget upp och ner till bryggan från bostadshuset är inte rimligt. Trappan i sig är vidare inte iögonfallande utan har en nedtonad utformning som gör att den smälter in i naturen.

Vore det inte rimligt att ta hela vår 22 500 kvm stora mark på Runmarö-Långvik 1:25 i beskådande istället för att enbart fåta förstöringsglaset på den relativt lilla strandremsa som finns mellan vår brygga och vår huvudbyggnad?

**Vilka skäl ligger bakom den diskriminering vi nu utsätts för av kommunen?**

Vi kan nämligen inte se att kommunens handlande gynnar någon annan än den granne på Runmarö-Långvik 1:95 som överklagat vårt bygglov för tillbyggnad av bastu, samma granne som själv av Värmdö kommun, trots protester från grannar, fått en mkt generös bedömning av sitt jättebygge?!

Är inte Värmdö kommun skyldig att behandla sina medborgare enligt likabehandlingsprincipen?

Stockholm 2014-09-10

*Gunilla Ernflo & John-Erik Arnberg, Herbhush AB, Malmövägen 56, 121 49 Johanneshov.*



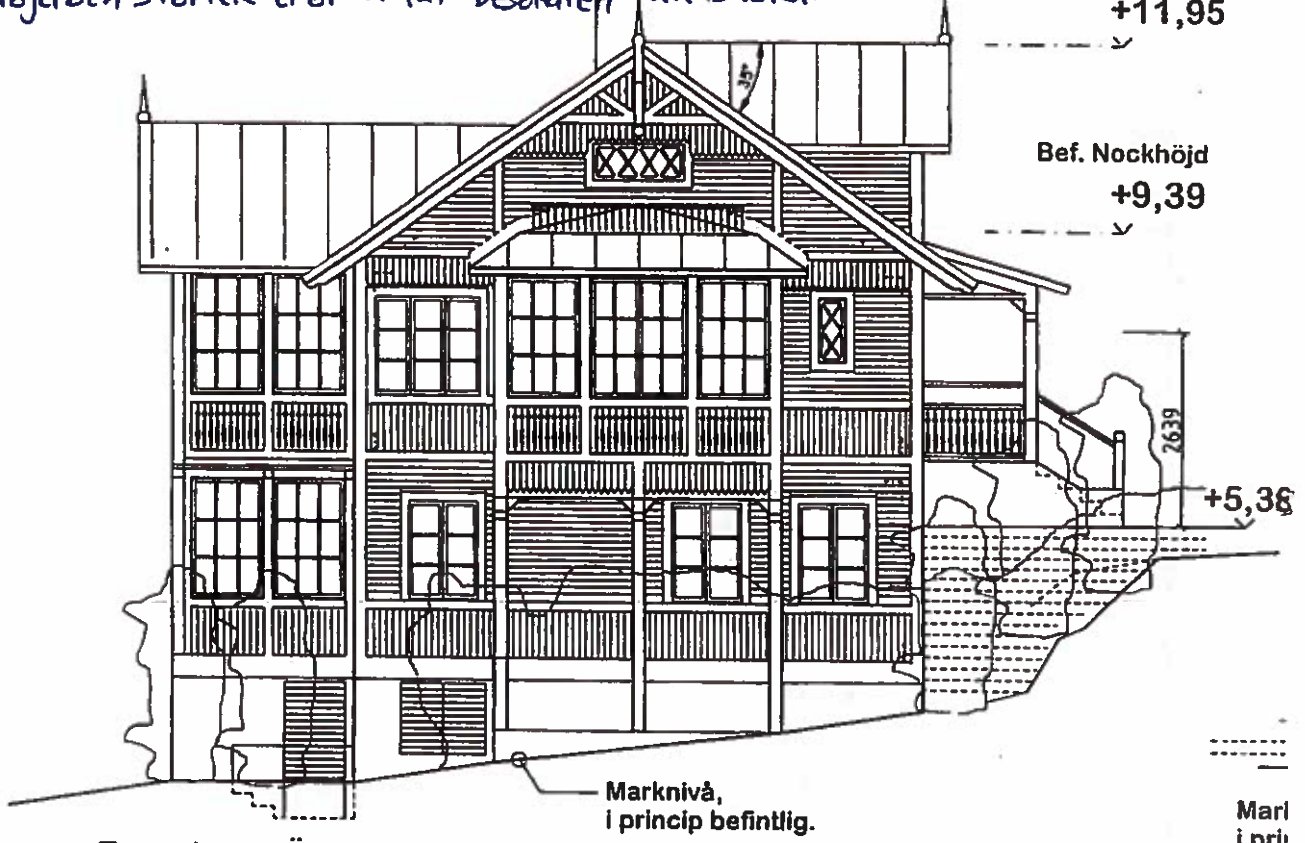
staket mot R-L 1:97

BILDTEXT:  
Stigen nedanför sjöstugan som går in mot grinden in till skogsfastigheten R-L 1:97 där den slutar.

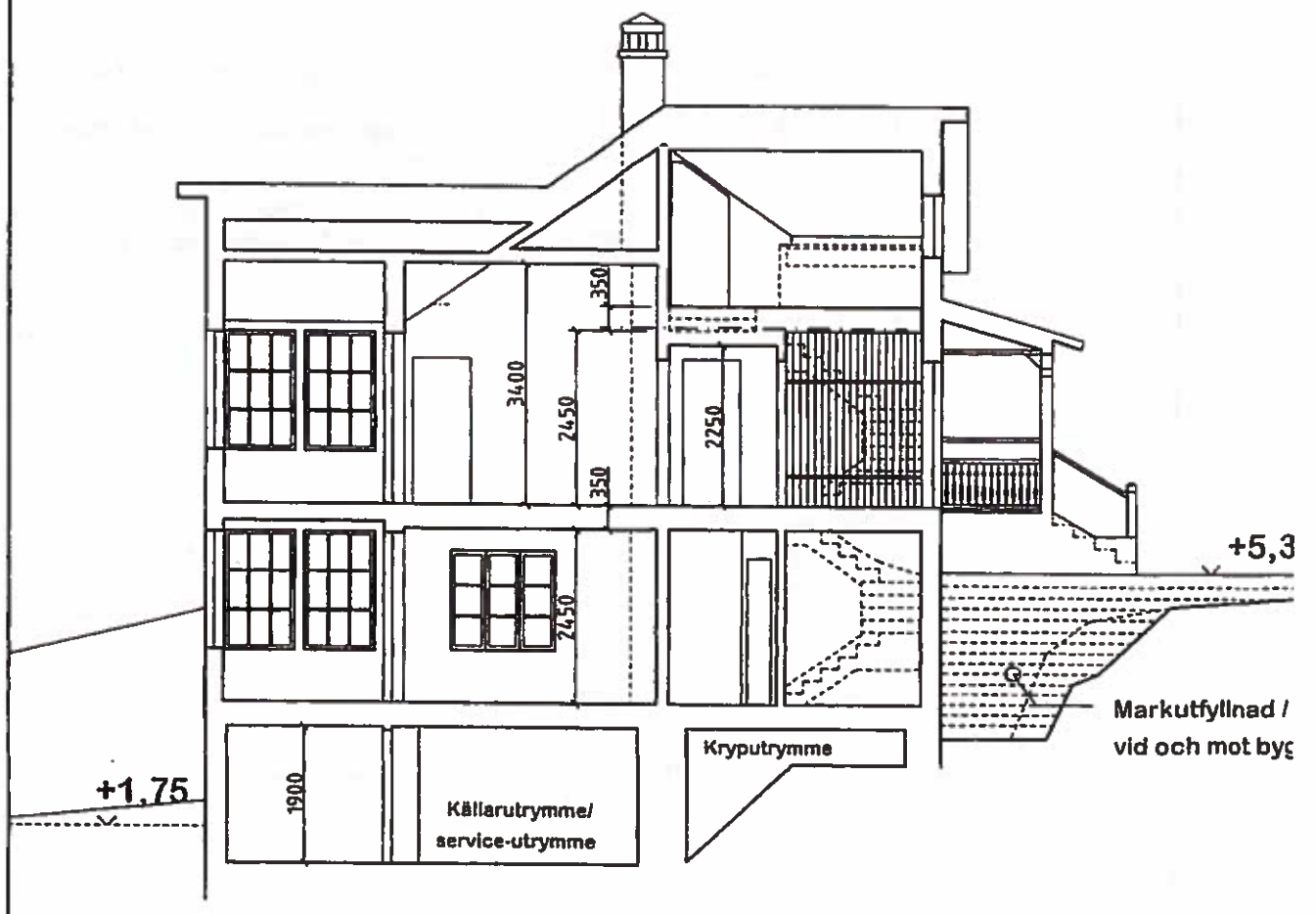


stigen

BILDTEXT: Huset på Runmarö-Långvik 1:95 som är under uppförande precis intill stigen på Runmarö-Långvik 1:25. Ny Nockhöjd +11,95. Höjd och storlek tror vi får besökaren att backa. Bef. Nockhöjd +9,39. +5,36



Fasad mot Öster



Sektion A-A

BYGGLOV o dispens 1987 gällande  
Nybyggnad av uthus Runmarö-Långvik 1:25

518214

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Med

Byggnadsnämnden

1987-05-12

89:1

Inr 1279/86

BYGGNADSLÖVSÄRENDESändlista

Sökandens namn och adress:

Skorstensf.-  
mästarenRuth Åstrand  
Larsbodavägen 82  
123 41 FARSTA

SNV

Lst

Byggnadsnämnden nr 436

RUNMARÖ-LÅNGVIK 1:25, Långvikens norra strand  
Nybyggnad av uthusAnsökan om byggnadslov för nybyggnad av uthus (sjöbod/bastu)  
23 kvm BYA.

För bebyggande av fastigheten gäller utomplansbestämmelser.

Enligt 56 § 1 mom fjärde stycket byggnadsstadgan råder förbud mot  
tätbebyggelse i byggnadslagens mening.För fastigheten gäller strandskydd intill 300 meter från strand,  
varför förbud mot uppförande av bl a ny byggnad råder enligt 15,  
16 §§ naturvårdslagen.Enligt Värmdö kommunöversikt är fastigheten belägen inom område  
R 5.

Syn på fastigheten har företagits 9 december 1986, 22 april 1987.

Fastigheten är bebyggd med komplementbyggnad (sjöbod).

Inom stamfastigheten Runmarö-Långvik 1:25 har styckats 8 fastig-  
heter som var och en är bebyggda med fritidshus. På stamfastighe-  
ten finns bryggor och sjöbodor för de fastigheter som ej har sjö-  
kontakt. Dock saknas sjöbodor för två fastigheter av vilka Runma-  
rö-Långvik 1:115 är den ena.

Tjänstemannaberedningens förslag till beslut:

Dispens enligt 16 § naturvårdslagen och bevilja byggnadslov.  
Tomtplats: byggnadens yta på marken.

forts.

S&amp;L

Justerares sign

m. L. X

Utropstecken

Exp sök 1987 05 11

Dnr 1279/86

Byggnadsnämnden nr 436 forts.

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets förslag

att medge dispens enligt 16 § naturvårdslagen och bevilja byggnadslov med följande föreskrifter och besiktningar. Tomt-plats: byggnadens yta på marken.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER

1. Vatten- och avloppsanläggningar skall godkännas av miljö- och hälsoskyddsnämnden.
2. Synlig sockelhöjd/plinthöjd får vara maximalt 60 cm.

ANMÄLAN OM BESIKTNING SKALL INLÄMNAS:

1. Då byggnadsföretaget påbörjats.
2. Innan slutbesiktning kan företagas skall skorstensfejarmästare besiktiga rensningspliktiga kanaler (imkanal från köksfläkt, skorstenar m m), eldstäder och vedeldade bastuaggregat samt därefter ha insänt godkänt besiktningsbevis till stadsarkitektkontoret.
3. Då byggnadsföretaget slutförts.

BYGGNADSLOVETS GILTIGHET

Enligt 59 § byggnadsstadgan är byggnadslovet förfallet efter två år från beslutsdatum såvida inte byggnadsarbetet påbörjats inom två år eller efter inträffat avbrott återupptagits. I intet fall är byggnadslovet giltigt längre tid än 5 år.

ANMANING

Sökanden anmanas att om beslutet bevisligen underrätta grannar och andra, som kan beröras därav. Delge även berörd person besvärsskrivelsen som är medskickad.

Avgift enligt gällande byggnadslovstaxa 1.275 kronor.

Besvärsskrivelse enligt bilaga till detta beslut.

Granskningsingenjör  
Staffan Skoglund

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

21 012 102 - SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Kommunstyrelsens

2.

Runmarö-Långvik 1125

N

11-06

Bilaga till ansökan om byggnadslov  
ifylla i tillämpliga delar  
beroende på byggnadsföretagets art och omfattning

Översiktlig  
TEKNISK BESKRIVNING

Datum  
86-11-06

F

I Besiktningskontorets arkiv

Sid. 8.  
12-64.  
1625.  
Malmgren.  
Länsmarkskont.  
11

~~3707~~  
12346

139  
Act 5 -  
9

G ä v o b r e v .

Undertecknad, fru Beda Viktoria Malmgren, Långvik, Runmarö, ägare till fastigheten Långvik 1<sup>115</sup> i Djurö socken och kommun av Stockholms län, bortgiver härigenom till min dotter Ruth Gunhild Åstrand f. Malmgren, Larsbodavägen 82, 6 tr., Farsta, nämnda fastighet.

Förutom de i avstyckningshandlingarna antecknade rättigheterna skall med fastigheten följa

rätt att å avstyckningskartan med litt. a betecknat grönområde, å fastigheten Långvik 1<sup>25</sup>, anlägga båtbygga och sjöbod på plats som markägaren anvisar och efter byggnadsnämndens hörande.

Ovanstående servitutsrätt må intecknas i Långvik 1<sup>25</sup>.

Lagfartskostnaderna betalas av gåvomottagaren.

Stockholm den 21 oktober 1962.

..... Beda Malmgren .....  
Beda Viktoria Malmgren

Förestående gåva mottages tacksamt:

..... Ruth Åstrand .....  
Ruth Gunhild Åstrand

På en gång närvarande vittnen:

.....  
.....

.....  
.....

.....  
.....  
.....

*Runmarö*

140

Långvik

RUNMARÖ-LÅNGVIK 1:25

*Runmarö*

*Vindalsö*

vik







# RUNMARÖ-LÅNGVIK

Oxelvarpet

Hagrells-  
bukten

viken

Svartviken

Långviken

Tärmsund

Runnäs-  
udden