



Lena Jansson  
lena.jansson@varmdo.se  
08-570 474 07  
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

REK + MB

ULVESTAM, MÅNS

## Tjänsteskrivelse

### SÖDERBY 1:24, Runmarö Söderby 618 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av huvudbyggnad

#### Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av huvudbyggnad om ca 68 kvm byggnadsarea (BYA) varav ca 4 kvm öppenarea (OPA).
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
3. 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 §§ och 4 kap. miljöbalken.

#### Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av huvudbyggnad om ca 68 kvm BYA varav ca 4 kvm OPA.

#### Bygg- och miljöavdelningens 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.

Sökande avser att uppföra en huvudbyggnad på fastigheten Söderby 1:24. Enligt bifogad situationsplan så är det endast en mindre del av en byggnad som är placerad på fastigheten. Huvuddelen av byggnaden är placerad på fastigheten Söderby 1:45 och därav bedömer avdelningen att fastigheten Söderby 1:24 är obebyggd. Avdelningen bedömer att det saknas särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken att medge dispens.

Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och är en del av ett större åker- och ängsmarksområde vid ett intilliggande större planlagt område.

Den föreslagna huvudbyggnaden 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.

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

## Kommunicering

Avdelningen har upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för uppförande av huvudbyggnad 2015-02-11. Sökande vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick. 2015-03-06 kommunicerade kontoret ett förslag till beslut med sökande. 2015-03-23 inkom sökande med ett yttrande till nämnden varför dispens från strandskyddsbestämmelserna bör medges, se bifogade handlingar.

Sökande framför bland annat att 2013-10-14 beviljades ett förhandsbesked för den sökta åtgärden på aktuell fastighet. 2013 var det 100 meter strandskydd som gällde för fastigheten Söderby 1:24. Den sökta åtgärden omfattade vid ansökan om förhandsbesked inte av strandskyddsbestämmelserna.

2014-01-21 började 300 meters strandskydd att gälla på platser som Länsstyrelsen beslutat om, s.k. utvidgat strandskydd. Fastigheten Söderby 1:24 ligger inom ett sådant område som fått utökat strandskydd till 300 meter. Efter utvidgningen omfattas den akutella åtgärden av strandskyddsbestämmelserna då ansökan inkom 2014-09-08.

Avdelningen anser att sökandes yttrande inte föranleder en ändring av tidigare bedömning.

## Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-09-08.

Fastighetens tomtareal är 6 380 kvm landareal.

Fastigheten är obebyggd.

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

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

## Övriga upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

Beslut som fattas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Staffan Stafström  
Tf Avdelningschef

Lena Jansson  
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

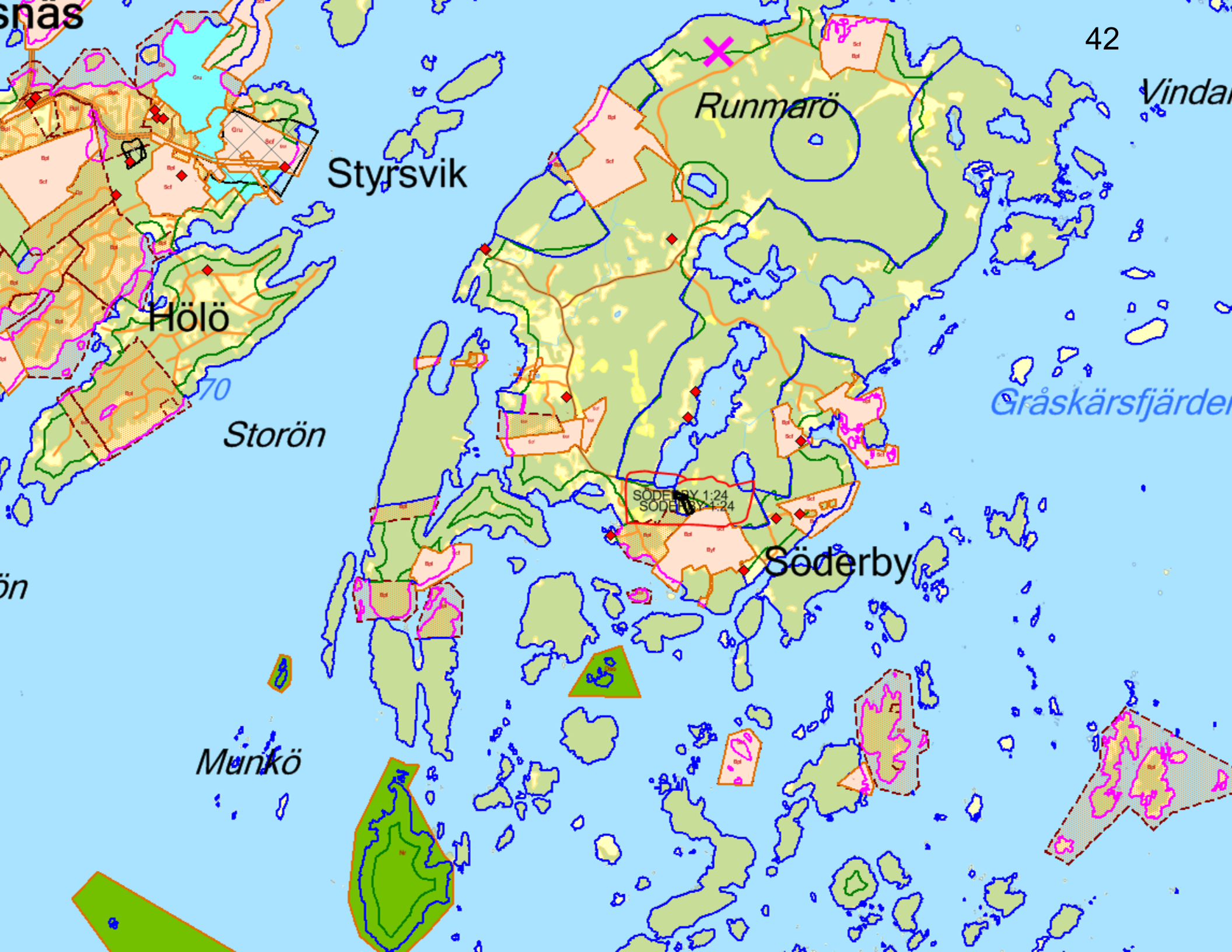
### Bilagor:

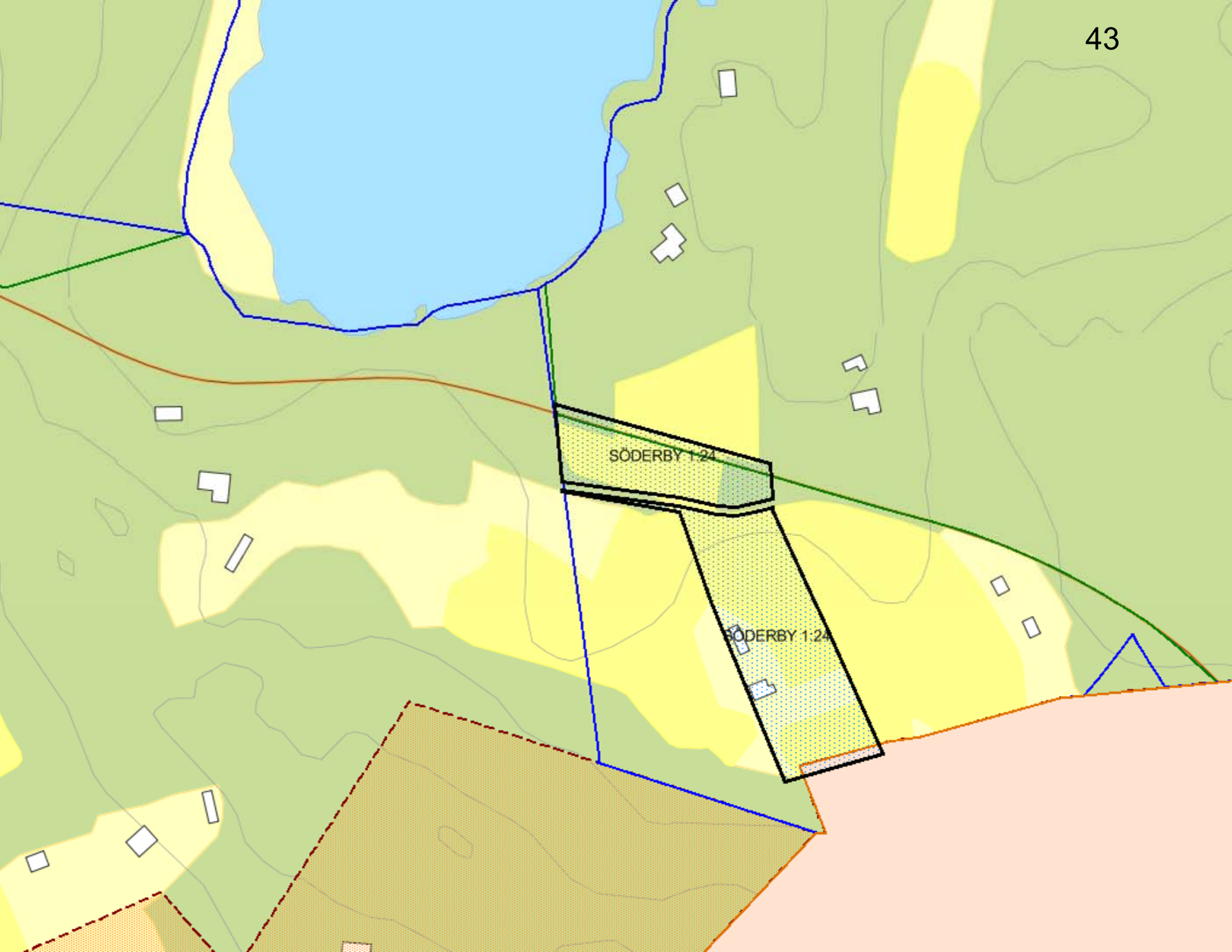
Situationsplan  
Fasadritning  
Ritning över planlösning  
Skrivelse från sökande  
Bilder

Hur man överklagar

### Sändlista:

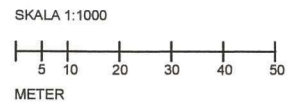
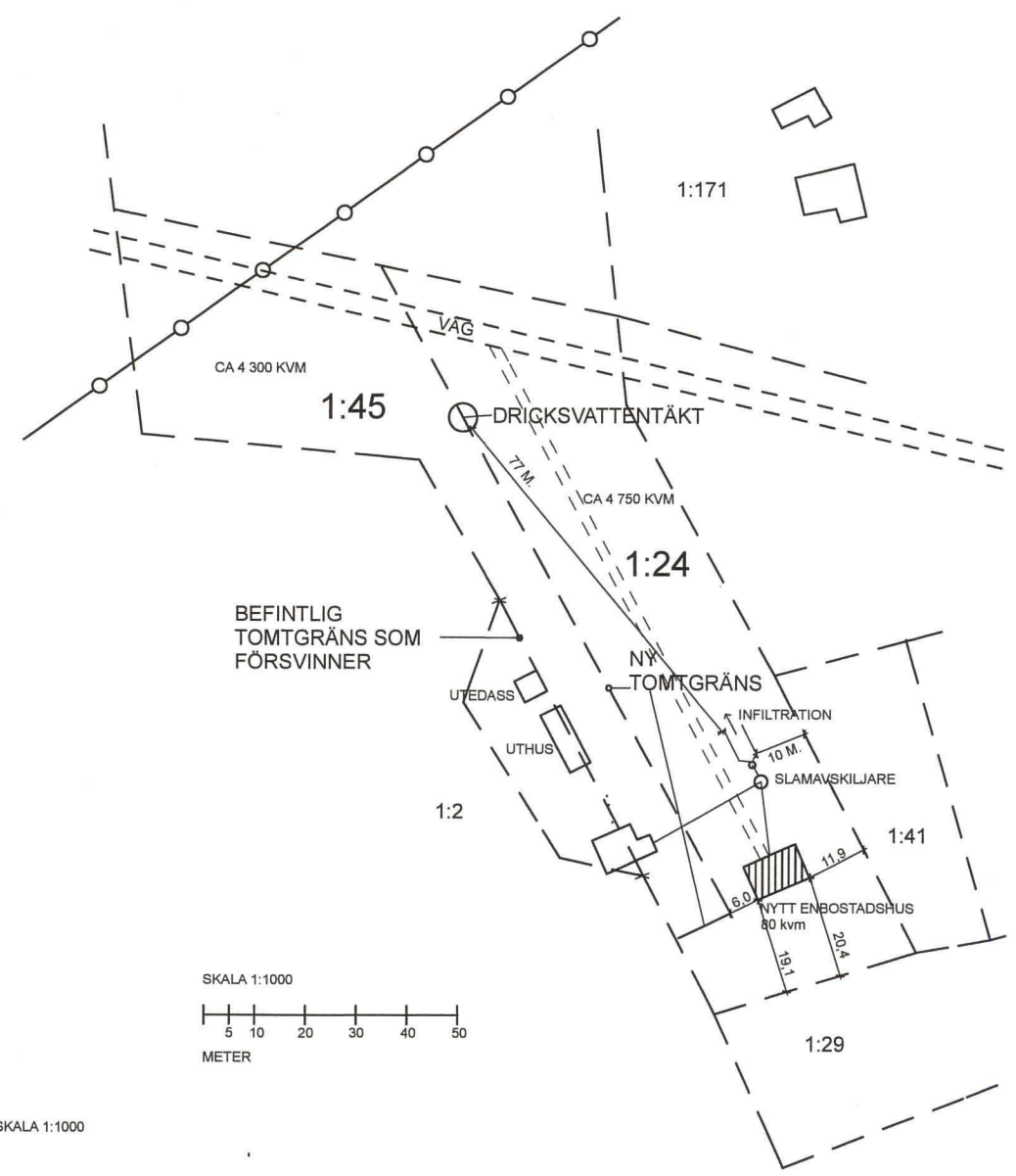
Länsstyrelsen i Stockholms län





SÖDERBY 1:24

SÖDERBY 1:24



SKALA 1:1000

**VÄRMDÖ KOMMUN**  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -09- 0 8  
Diariernr

- FÖRKLARINGAR**
- BEFINTLIG BYGGNAD
  - NY BYGGNAD
  - FASTIGHETSGRÄNS
  - KRAFTLEDNING

DET	ANT	ÄNDRINGENAVSER	DATUM	SIGN

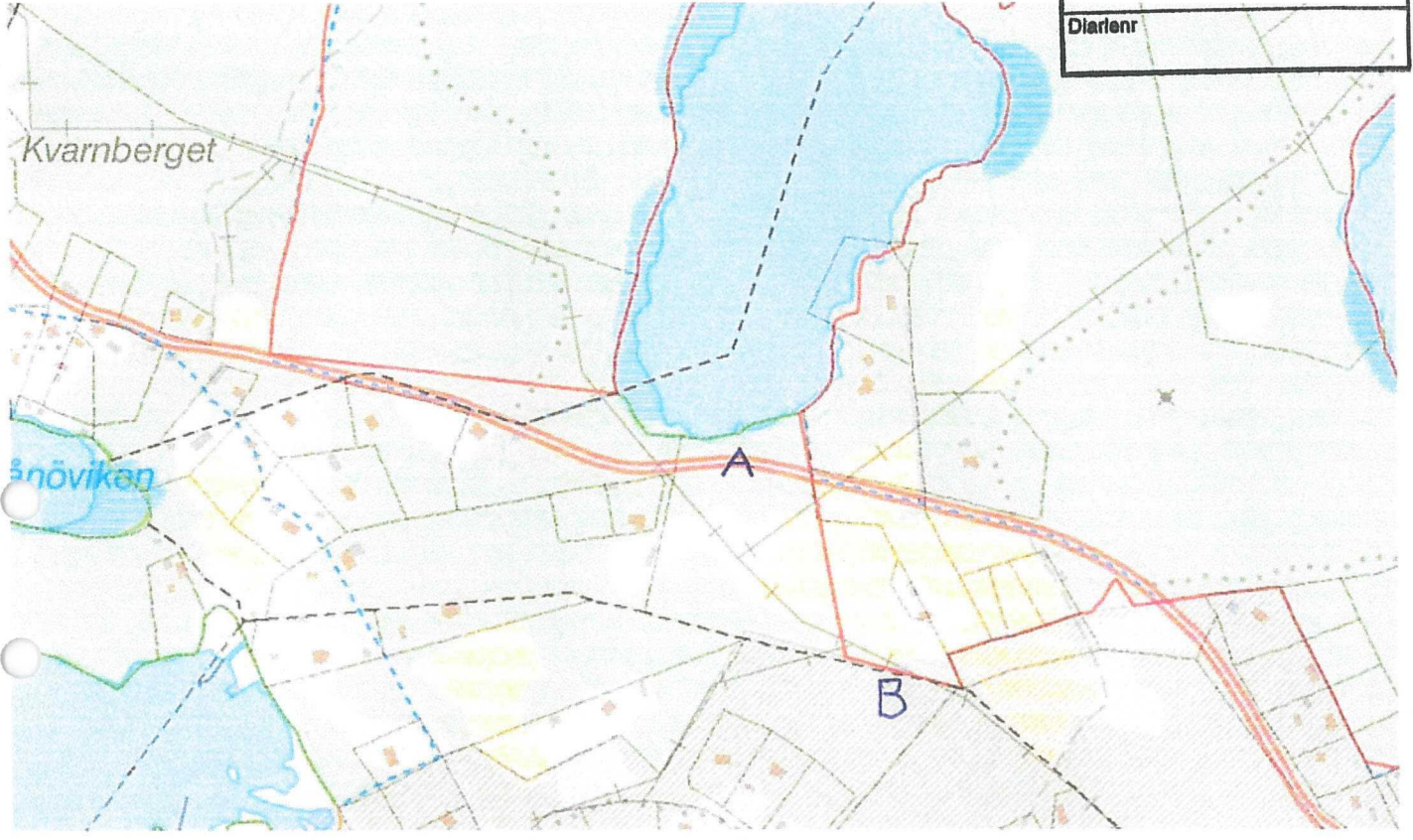
ANSÖKAN OM FÖRHANDSBESKED.  
REGLERING AV FASTIGHETSGRÄNS  
SÖDERBY 1:24 OCH 1:45.  
NYBYGGNATION FRITIDSHUS.

**VÄRMDÖ  
ARKITEKTER**

Värmdö Arkitekter AB  
0704 96 93 53  
Tornhuset Företagscenter  
Box 1001  
134 27 GUSTAVSBERG

UPPDRAG	13365	BYGGKONTR AV	INVESTERING
DATUM	130813	ANSÖKAD	EVA LINDSTRÖM

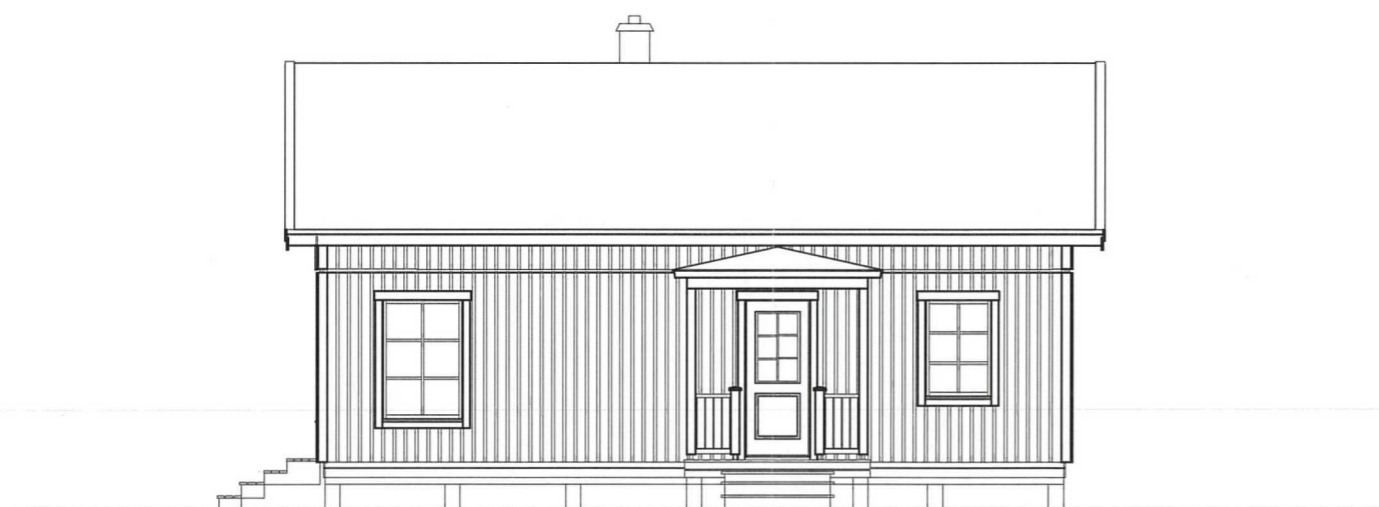
SITUATIONSPLAN 1:1000	
SKALA	1:1000
NUMER	A1
DET	





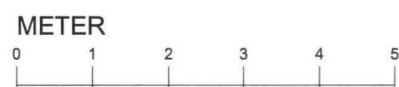
VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -09- 0 8

Diarlenr



ANM.  
INSTALLATION AV ÖPPEN SPIS/BRASKAMIN UTFÖRS  
ENLIGT FABRIKANTENS ANVISNINGAR OCH I SAMRÅD  
MED SKORSTENSFEJARMÄSTAREN.

PÅ DENNA RITNING FINNS TILLVAL INRITADE SOM EJ  
INGÅR I DENNA LEVERANS FRÅN HUDIKHUS AB.



STATUS <b>BYGGLOVSHANDLING</b>		KOMMUN <b>VÄRMDÖ</b>		
 <b>HUDIKHUS</b> www.hudikhus.se Box 111, 824 23 Hudiksvall. TEL. 0650 100 08		FASTIGHETSBECKING <b>SÖDERBY 1:24</b>		
DATUM 2014-08-21		BYGGHERR <b>ANNA ULVESTAM</b>		
RITAD AV AS.		<b>UPPLANDSG. 42, 113 28 STOCKHOLM</b>		
HUSTYP <b>AGÖ 30-64 FHV</b>	SKALA 1:100	RITINGS NR. <b>A2</b>	AVTALS NR. 14921	REV.

**FÖRKLARING AV FÖNSTERBETECKNING**

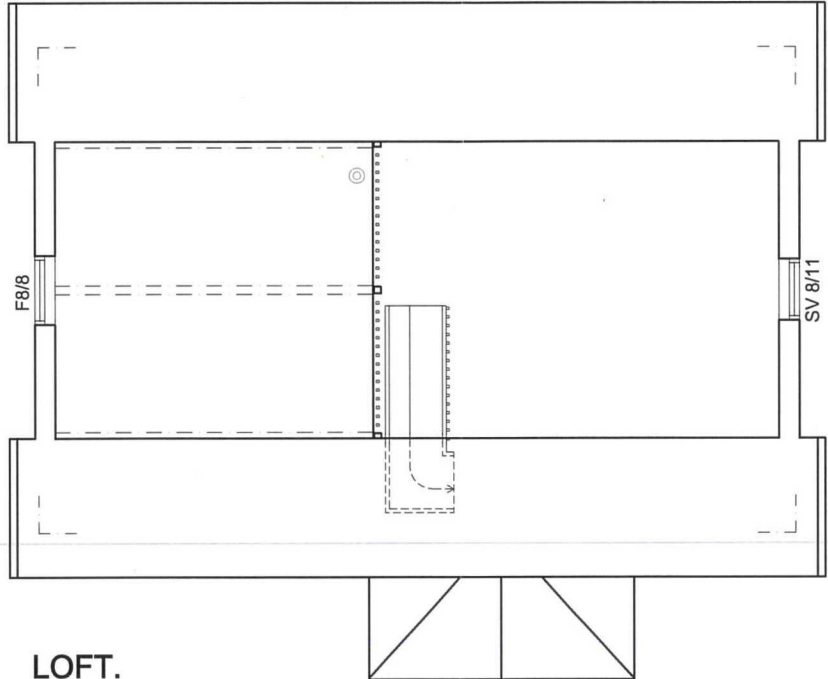
STANDARDFÖNSTER = STABIL 3-GLAS  
ÖPPNINGSBARA LEVERERAS SOM VRID-FÖNSTER.

VRIDFÖNSTER.  
FÖNSTERBREDD (MODULMÄTT).  
FÖNSTERHÖJD (MODULMÄTT).  
G = GRANIT (EVENTUELLT I WC).

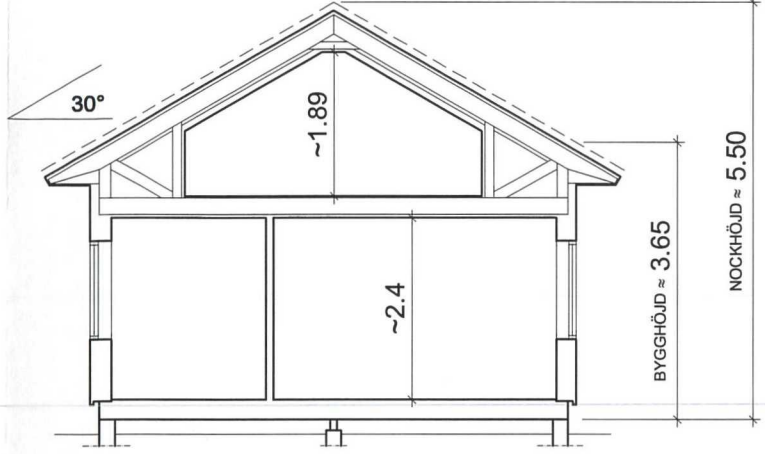
9/13 G  
9/13 B  
B = BASTUFÖNSTER.  
F = FAST FÖNSTER.

F 9/13  
SV 9/13  
SV = SIDOHÄNGT FÖNSTER (VÄNSTER).  
(PÅ LOFT UR UTRYMMINGSSYNPUNKT)

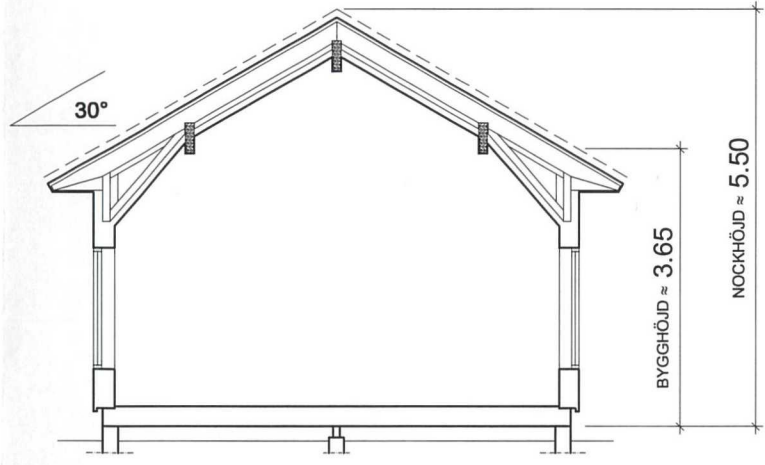
BALANSFÖNSTER LEVERERAS SOM SIDESWING PÅ LOFT.  
TVÄGLASFÖNSTER ÄR ALLTID ÖPPNINGSBARA & SIDOHÄNGDA (VÄNSTER).



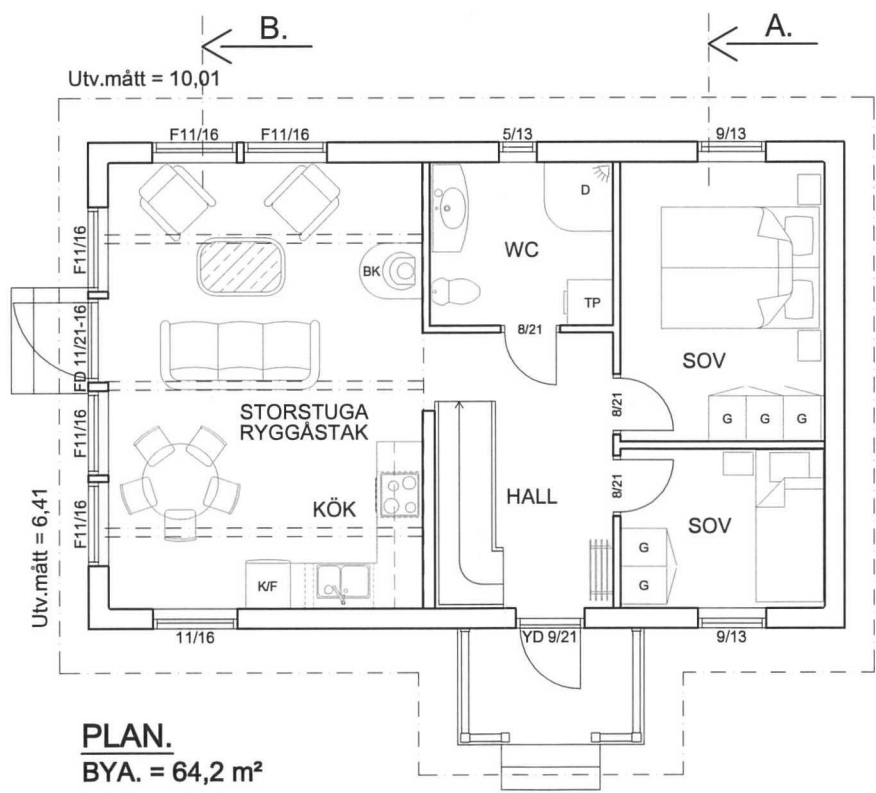
**LOFT.**  
INV. YTA ca 19 m<sup>2</sup>



**SEKTION A.**



**SEKTION B.**



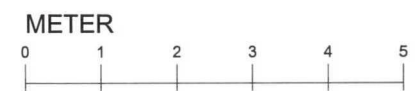
**PLAN.**  
BYA. = 64,2 m<sup>2</sup>  
BOA. = 55,8 m<sup>2</sup>

**ANM.**  
INSTALLATION AV ÖPPEN SPIS/BRASKAMIN UTFÖRS ENLIGT FABRIKANTENS ANVISNINGAR OCH I SAMRÅD MED SKORSTENSFEJARMÅSTAREN.

PÅ DENNA RITNING FINNS TILLVAL INRITADE SOM EJ INGÅR I DENNA LEVERANS FRÅN HUDIKHUS AB.

**VÄRMDÖ KOMMUN**  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -09- 0 8  
Diarlänr

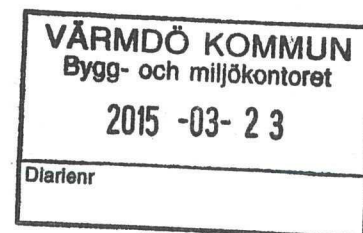
STATUS <b>BYGGLOVSHANDLING</b>		KOMMUN <b>VÄRMDÖ</b>	
 <b>HUDIKHUS</b> www.hudikhus.se Box 111, 824 23 Hudiksvall. TEL. 0650 100 08		FASTIGHETSBECKNING <b>SÖDERBY 1:24</b>	
BYGGHERRER <b>ANNA ULVESTAM</b>		UPPLANDSG. 42, 113 28 STOCKHOLM	
DATUM 2014-08-21	RITAD AV AS.	SKALA 1:100	RITNING NR. <b>A1</b>
HUSTYP AGÖ 30-64 FHV	AVTALS NR. 14921	REV.	



Stockholm 2015-03-15

Dnr: STR.2014.3539

Måns Ulvestam

Värmdö kommun  
Bygg & Miljökontoret  
Lena Jansson  
134 81 Gustavsberg

Komplettering av ansökan om Strandskyddsdispens, Söderby 1:45,  
Dnr STR.2014.3539

Vi anser att det finns skäl för kommunen att medge strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken. Vår ansökan rör en nybyggnad av ett fritidshus som inte kan anses minska förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och inte heller kan anses påverka djur och växtlivet på land och i vatten. Som särskilda skäl anger vi att huset ligger på andra sidan av länsväg 697 samt att området kan förtätas enligt översiktsplanen för Värmdö kommun. Värmdö kommun har beviljat förhandsbesked om bygglov i BYGG.2013.3291.

Vi anser att det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 och 2, då länsväg 697 skär igenom det aktuella strandskyddsområdet. Vägen, märkt A på bifogad karta, delar på ett effektivt sätt av tomten från stranden. Om allmänheten vill nå sjön så gör de det via vägen och aldrig från skogshället märkt B på kartan. Man kan även konstatera att för att vara på en skärgårdsö så är denna väg trafikerad av fordon som håller hög hastighet. Även djurlivet använder sig av andra stråk för att nå sjön, förmodligen för att området redan är i anspråktaget av människor med befintliga byggnader. Fastigheten storlek är så stor att det även i fortsättningen kommer att inkräkta i mycket liten omfattning på strandskyddet.

Vi anser även att en dispens är positiv för landsbygdsutvecklingen och att det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 d och e §. Värmdö kommun har i förhandsbesked om bygglov (BYGG.2013.3291) gjort bedömningen att en nybyggnation är i linje med översiktsplanen för Värmdö kommun. I översiktsplanen (sida 157) står att nya verksamheter, företagshus eller liknande kan etableras utmed aktuell vägsträcka mot Söderby och att området kan förtätas. Länsstyrelsen i Stockholm, skriver i "Förslag till beslut om utvidgat strandskydd för Värmdö kommun 511-39876-2012" att "Det är angeläget att boende och företagande i dessa områden även framöver kan utvecklas utan att komma i konflikt med strandskyddets syften."

Vi anser inte heller att den sökta åtgärden kan bedömas strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken. Bygg- och miljökontoret har gjort bedömningen (BYGG.2013.3291) att "nybyggnation av fritidshuset kan ordnas så att det smälter in i landskapsbilden". Det bör därför inte heller påverka turismen eller friluftslivet.

Vi anser därför att kommunen kan bevilja dispens enligt skälen angivna ovan, då en dispens inte kan sägas gå mot syftet med strandskyddet enligt 7 kap. 13 § och 26 § miljöbalken.

## Bakgrund

Vi har olyckligt nog hamnat i ett av oss icke påverkbart dilemma. Detta bl.a. på grund av lång handläggningstid av Lantmäteriet för flyttning av tomtgräns, vilket har medfört att man under tiden utökat strandskyddet, därför kan vi nu inte bygga trots ett positivt förhandsbesked med Dnr: BYGG.2013.3291.

Detta är för oss ett mycket hårt slag. Vi har under hela vårt liv tillbringat somrarna på Runmarö då vår pappa köpte detta sommarställe i slutet av 60-talet. Vi och våra familjer har alltid önskat och arbetat för en god och hållbar utveckling av Runmarö. Denna utökning av strandskyddet främjar inte en positiv utveckling av ön. Tvärtom kommer detta på sikt att leda till övergivna och förfallna byggnader med starkt reducerat ekonomiskt värde. När en sådan spiral av förfall har startat så är den oftast omöjlig att vända.

Att få beviljat strandskydd och bygglov är för oss den enda möjligheten att kunna behålla vårt sommarställe. Eftersom våra familjer växer så kommer det inom en snar framtid att bli omöjligt för oss att dela på den befintliga stugan. Detta innebär, att om vi inte får dispens så måste någon av oss bli utköpt, vilken ingen av oss vill. Vi har inte heller någon möjlighet att göra det av ekonomiska skäl. Det skulle också bli en på grund av det utökade strandskyddet en högst osäker affär. Att sälja till utomstående kommer under rådande omständigheter också att bli svårt, och även här på grund av strandskyddet som medför ett betydligt lägre marknadsvärde än tidigare.

Detta är således för oss och våra familjer känslomässigt och ekonomiskt mycket sorgligt. Vi hoppas därför att Bygg, miljö- och hälsoskydds nämnden och dess tjänstemän i Värmdö kommun har förståelse för vårt stora problem.

Med vänlig hälsning

Måns Ulvestam



Sophie Ulvestam