



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

REK + MB

LENNART NYHOLM

## Tjänsteskrivelse

### VINDÖ-LÖKNÄS 2:164, Djurö Galtholmen 133 : Ansökan om strandskyddsdispens för ändrad användning av komplementbyggnad till huvudbyggnad

#### Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av komplementbyggnad till huvudbyggnad.
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 ändrad användning av komplementbyggnad till huvudbyggnad.

## 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. 18c § 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 på fastigheten Vindö-Löknäs 2:164 söker för ändrad användning av komplementbyggnad till huvudbyggnad. Byggnadsnämnden beslutade 1987-05-12 att hela fastigheten är tomtplats. Den aktuella platsen för den sökta åtgärden tillkom till fastigheten Vindö- Löknäs 2:164 via en fastighetsreglering 1989 och omfattas således inte av den beslutade tomtplatsen. Avdelningen bedömer att särskilda skäl för dispens saknas då området för den sökta åtgärden inte bedöms som ianspråktagen då komplementbyggnaden ligger ca 50 meter från den befintliga huvudbyggnaden. Två huvudbyggnader på fastigheten kan långsiktigt leda till en ökad utbredning av bebyggelse, vilket privatiserar en större del av fastigheten än vad som är ianspråktaget idag.

Den sökta åtgärden 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 hälsoskydds nämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

### Kommunicering

Avdelningen har 2015-02-25 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för ändrad användning av komplementbyggnad.. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

2015-03-06 kommunicerade kontoret förslag till beslut med sökande. 2015-03-20 inkom sökande med ett yttrande till nämnden, se bifogade handlingar.

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

### Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-09-04.

Fastighetens tomtareal är 4 948 kvm landareal och 4 350 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2014-09-09.

### 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.

### Hur man överklagar

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

**BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN**

Staffan Stafström  
Tf Avdelningschef

Lena Jansson  
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

**Bilagor:**

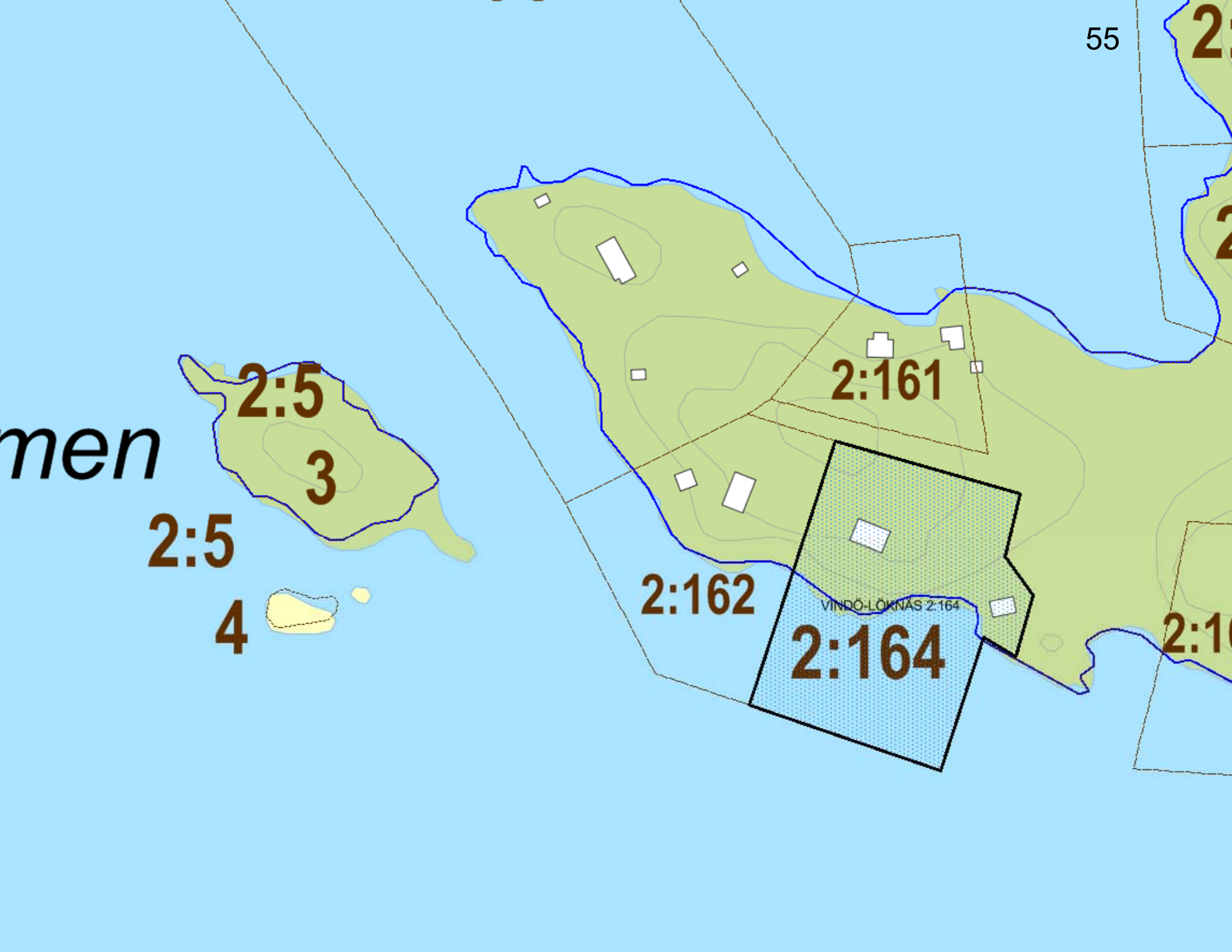
Situationsplan  
Skrivelse från sökande  
Foto från sökande

Hur man överklagar

**Sändlista:**

Länsstyrelsen i Stockholms län





FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

KARTA  
Upprättad

Ärendenr

Aktbilaga

Stockholms östra lantm.distr

1989

AB4 150888 KA

Förrättning

Kommun  
Värmdö

Län  
Stockholms

Fastighetsreglering berörande  
Vindö-Löknäs 2:164 och 2:5

Registerområde  
Värmdö

VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND

Registreringsbevis  
Förrättningen är registrerad den

Dnr  
92.04.07 20399

Förrättningslantmätare

För fastighetsregistermyndigheten

Göran Rosvall

Fastighetsrättslig beskrivning, aktbilaga BE 1

Teknisk beskrivning, aktbilaga BE 2

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -09- 04  
Diariernr



VÄRMDÖ KOMMUN  
BYGGNADSNÄMNDEN  
Saltsjön  
BYGGNADSLÖV BEVILJAT  
ENLIGT DENNA RITNING  
C... RESLUT  
382  
920609  
Byggnadsnämndens medgivande

Nyttillkomna gränser : 34-33-32-Strand

Framställd genom Nymätning	Koordinatsystem Lokalt akt 1658	Märklass III	0 10 20 30 40 50 meter
För det tekniska innehållet svarar Jan Söderlind		Reg karta, lägesangivning 109724	Skala 1:1000 Beteckningsstandard TFA 4.6 B:5

*Till Värmdö Kommun, Bygg- och Miljöavdelningen*

Yttrande över förslag till beslut avseende fastigheten  
Vindö-Löknäs 2:164

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2015 -03- 2 0
Diarienummer

I förslag till beslut 2015-03-06 föreslås att vi inte erhåller dispens från s.k strandskydd gällande ändring av en komplementbyggnad till en huvudbyggnad för att därefter hos lantmäteriet kunna begära en lämplig avstyckning.

Vi vill därför anföra följande:

1. Enligt tidigare kontakt med lantmäteriet anses tomtens storlek (nästan 5.000 kvm) lämplig till avstyckning och även hänsyn tagen till de 5 befintliga husen och bryggornas placeringar.
2. Vid vårt besök på kommunen den 28/8 2014 träffade vi strandskyddshandläggaren **Daniel Leberberg** (barnledig just nu) i detta ärende. Han informerade oss då om gällande regler och vi minns att han speciellt påtalade att det för oss var positivt för att få dispens är att det finns två mindre fastigheter placerade mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaden.
3. Det finns 2 bryggor nära komplementbyggnaden, som används för den. Gällande brygga till huvudbyggnaden har vi servitut i viken för brygga där.
4. Fastigheten har varit i familjens ägo sedan 60-talet.
5. 1997-04-08 fick vi av kommunens byggnadsnämnd **bygglov för en tillbyggnad av den nu aktuella komplementbyggnaden**. Vi hade tyvärr ingen möjlighet att bygga vid den tidpunkten.
6. Den 17 november 2014 pratade jag i telefon med Jelinka Hall på kommunen i detta ärende. Hon anförde då bl a att den aktuella byggnaden var ett **sånt enkelt litet hus** och svårt att få det kallat som en huvudbyggnad. **Detta uttalande vänder vi oss verkligen emot**. Huset har nämligen en stor vedeldad bastu, omklädningsrum med dusch, handfat, garderob och stor veranda/solaltan under tak. Vidare innehåller numera storstugan: kyl och frys, spis, diskbänk, mikrovågsugn, indraget vatten, fast telefon, TV och naturligtvis indragen el och en liten påbyggd vedbod.



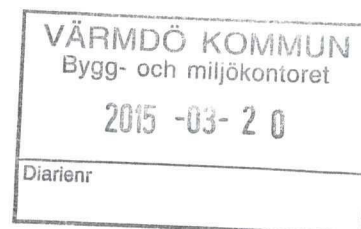
7. För att lättare kunna ta ställning till vår dispensansökan bifogas därför **13 st fotografier** där bl a en lämpligt tänkt gräns för avstyckning samt den stora grynnans placering framgår.
8. Det finns således en stor gryнна som gränsar till vår tomtgräns och allmanningen. Detta gör det väldigt svårt att lägga till och även förtöja båtar vid stranden efter vår tomtgräns.
9. På norra delen av Galtholmen har viss avstyckning redan gjorts.
10. En dispens i vårt fall kommer endast att medföra att det i stället **för en fastighet blir två fastigheter**. Det skall därför poängteras att vår aktuella tomtmark redan nu är ianspråktagen av befintliga hus och bryggor och således inte kommer att förändras på något sätt.

Avslutningsvis hoppas vi på att få ett positivt besked i vår dispensansökan för att därmed bl a kunna underlätta ett generationsskifte.

Uppsala den 17 mars 2015

  
Lennart Nyholm

  
Christina Nyholm





2015-03-20



