



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

REK + MB

## Tjänsteskrivelse

### SVARTSÖ 3:5, Svartsö tomteberga 960 : Förslag till beslut gällande uppförande av båthus inom strandskyddat område

#### Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för uppförande av komplementbyggnad (båthus) med BYA om ca 82 kvm, enligt bifogade handlingar.
2. förelägga [REDACTED], [REDACTED], att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort det olovligt uppförda båthuset 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. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
4. arbete i vatten för borttagande enligt beslutspunkt 3 får inte utföras under tiden 1 april – 31 augusti.
5. 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.
6. ta ut avgift om 7 920 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.

7. ta ut avgift om 4 400 kronor för handläggning av åtalsanmälan enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61). 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, 15 och 17 §§, 7 kap. 18 b och 26 §§ och 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 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

### Beslutsunderlag

Situationsplan

Fasadritning

### 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 för uppförande av komplementbyggnad (båthus) med BYA om ca 82 kvm (7,2 x 11,4 m), enligt bifogade handlingar.

### Bakgrund

Bygg- och miljöavdelningen (avdelningen) mottog 2013-11-04 en ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av helt ny huvudbyggnad, restaurering av båthus samt renovering av brygga.

Efter samtal med dåvarande handläggare valde sökande 2014-01-17 att dra tillbaka huvudbyggnaden så att den hamnar utanför det strandskyddade området varför åtgärden inte prövas i detta beslut. Vad gäller bryggan har ansökan om dispens från strandskyddet inkommit 2015-09-17 för uppförande av en ersättningsbrygga. Dispens har beviljats 2016-01-15.

2014-05-21 informerades sökande via e-post att dispens inte skulle kunna komma att beviljas för båthuset då särskilda skäl enligt miljöbalken för dispens saknades (se bifogat e-postmeddelande).

Sökande meddelade i ett e-postmeddelande 2014-10-27 att båthuset redan uppförts (se bifogat e-postmeddelande och foton).

## Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, 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.

## Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Avdelningen gör bedömningen att det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand för båthuset. Vid granskning av flygfoton från 2011 bedöms det aktuella båthuset vara förfallet. Sökande har heller inte inkommit med några uppgifter som visar motsatsen.

Enligt praxis gäller att en ansökan om att få återuppföra en byggnad eller anläggning ska ha inkommit inom ett år efter det att åtgärden brann ner, revs eller förstördes. Avdelningen gör bedömningen att det har förflutit för lång tid mellan det att båthuset förföll och tills dess att ansökan har inkommit varför platsen inte bedöms vara ianspråktagen i lagens mening och på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Uppförande av båthuset bedöms även strida mot strandskyddets syften. Aktuellt område är idag allemansrättsligt tillgänglig varför ett återuppförande bedöms avhålla allmänheten från att beträda aktuellt område. Vidare bedöms vattendjupet för den plats där båthuset uppförts vara så grunt att en dispens med största sannolikhet skulle resultera i att aktuellt vattenområde framöver skulle behöva muddras för att båthuset skulle uppfylla sin funktion.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms det allmänna intresset som strandskyddet avser att bevara väga tyngre än den enskildes intresse. Behovet av en anläggning för att kunna ta sig till fastighet bedöms redan vara uppfyllt i och med att det idag finns en lovligt uppförd brygga på fastigheten. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Eventuell grumling som uppstår under arbetet med borttagandet av båthuset 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.

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.

Avdelningen finner därför att [REDACTED], [REDACTED], med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 3 senast 3 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Avdelningen 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 fram tills dagens datum inte inkommit med något yttrande.

## Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2013-11-04.

Fastighetens tomtareal är 29 810 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnad utanför strandskyddat område och komplementbyggnad och brygga inom strandskyddat område.

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.

Fastigheten är belägen inom område för pågående detaljplanearbete.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde nr. 23: Svartsö-Gällnö-Hjälmo.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2014-05-09, 2014-10-28 och 2015-12-01.

Skrivelse daterad 2013-10-30 har bifogats ansökan.

## Övriga upplysningar

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

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.

## Hur man överklagar

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

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

Karolina Norrman  
Miljöinspektör

**Bilagor:**

Skrivelse bifogad ansökan

Fotografier båthus före och efter

E-postmeddelande 2014-05-21

E-postmeddelande 2014-10-30

**Sändlista**

Länsstyrelsen i Stockholms län

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

## Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

### Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

### Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

### Underteckna överklagandet

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

### Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län  
via Värmdö kommun  
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden  
134 81 GUSTAVSBERG



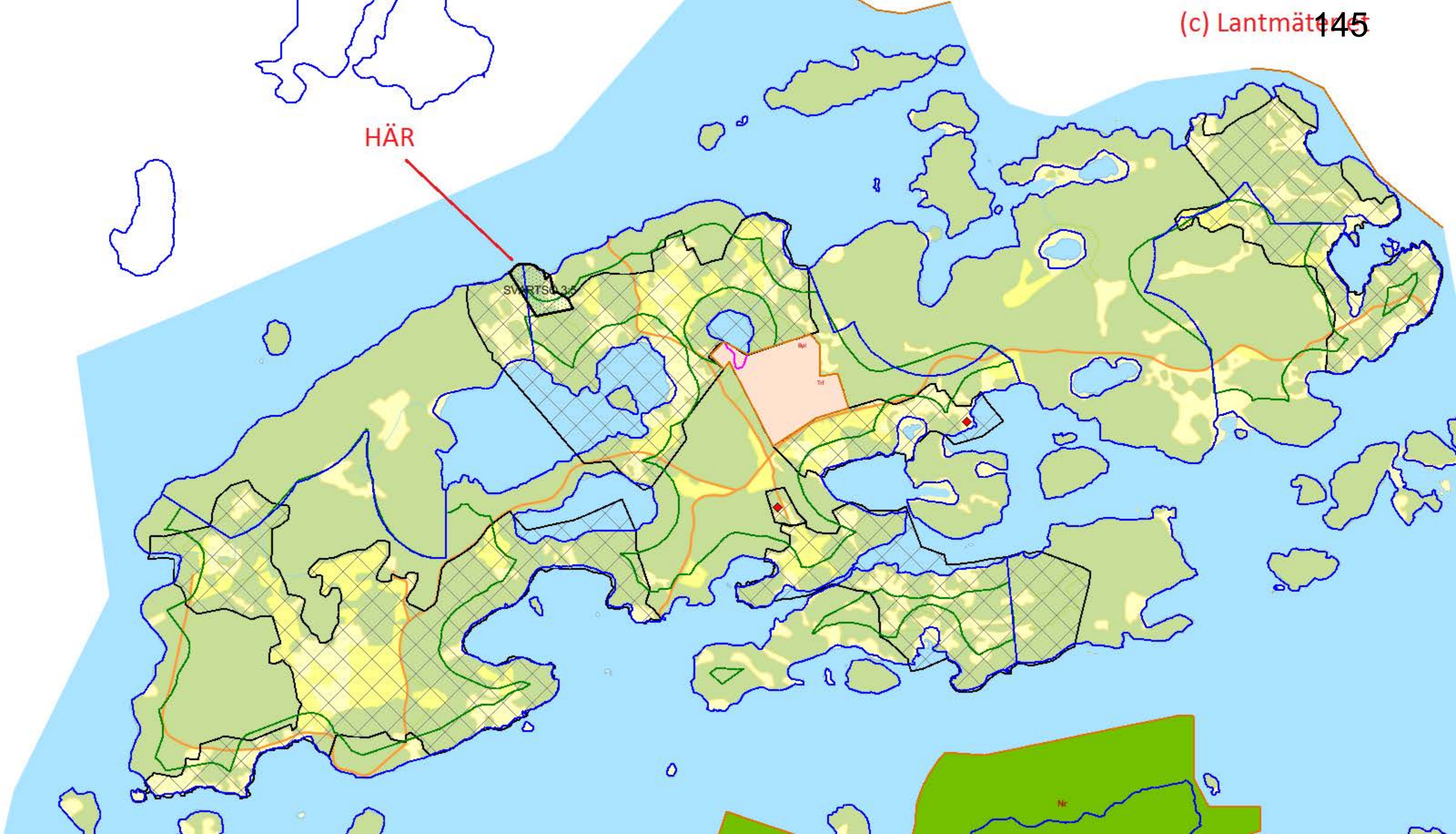


HÄR

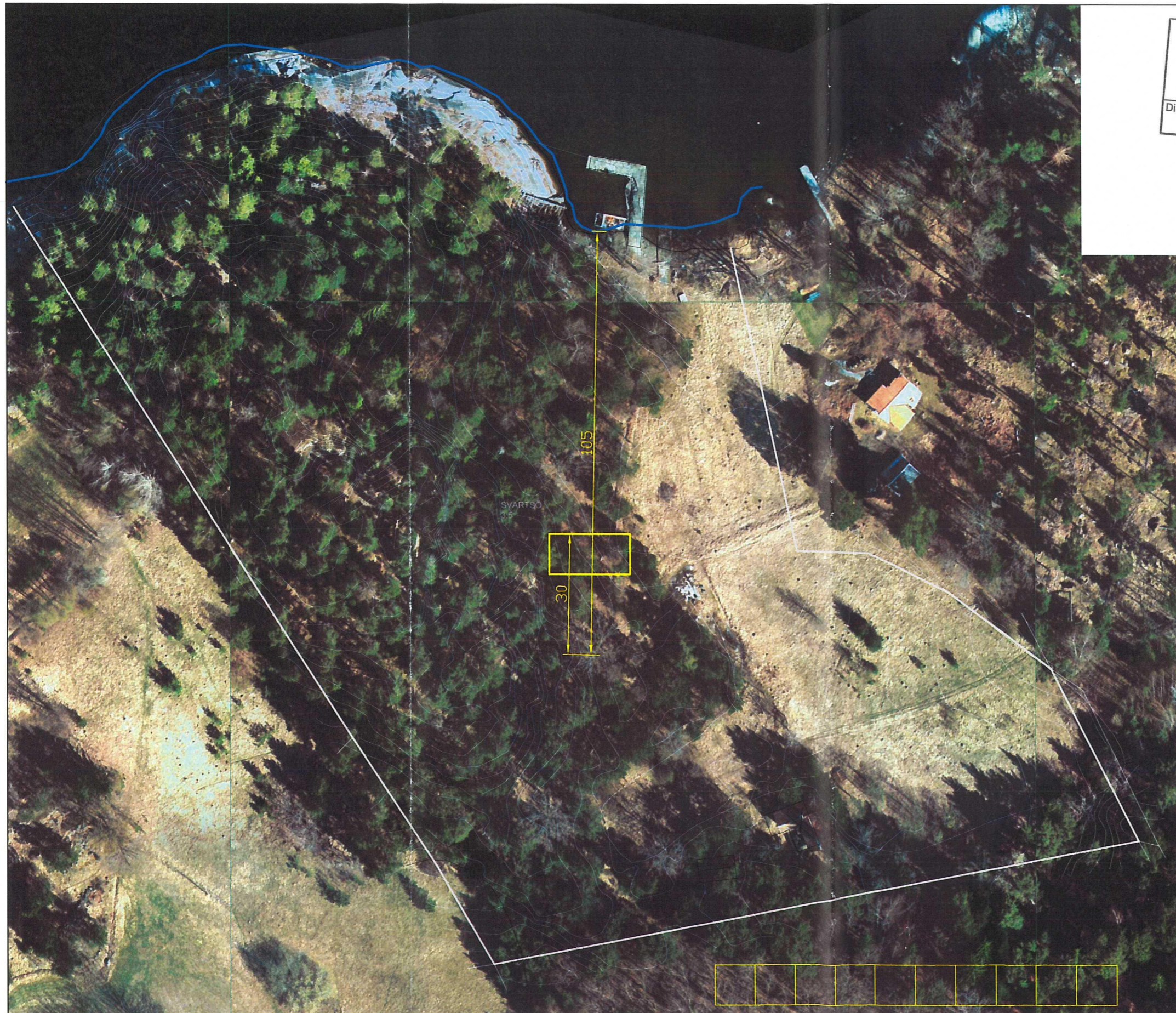
SVARTSÖ 35

50

Nr



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2013 -11- 04  
Diariernr

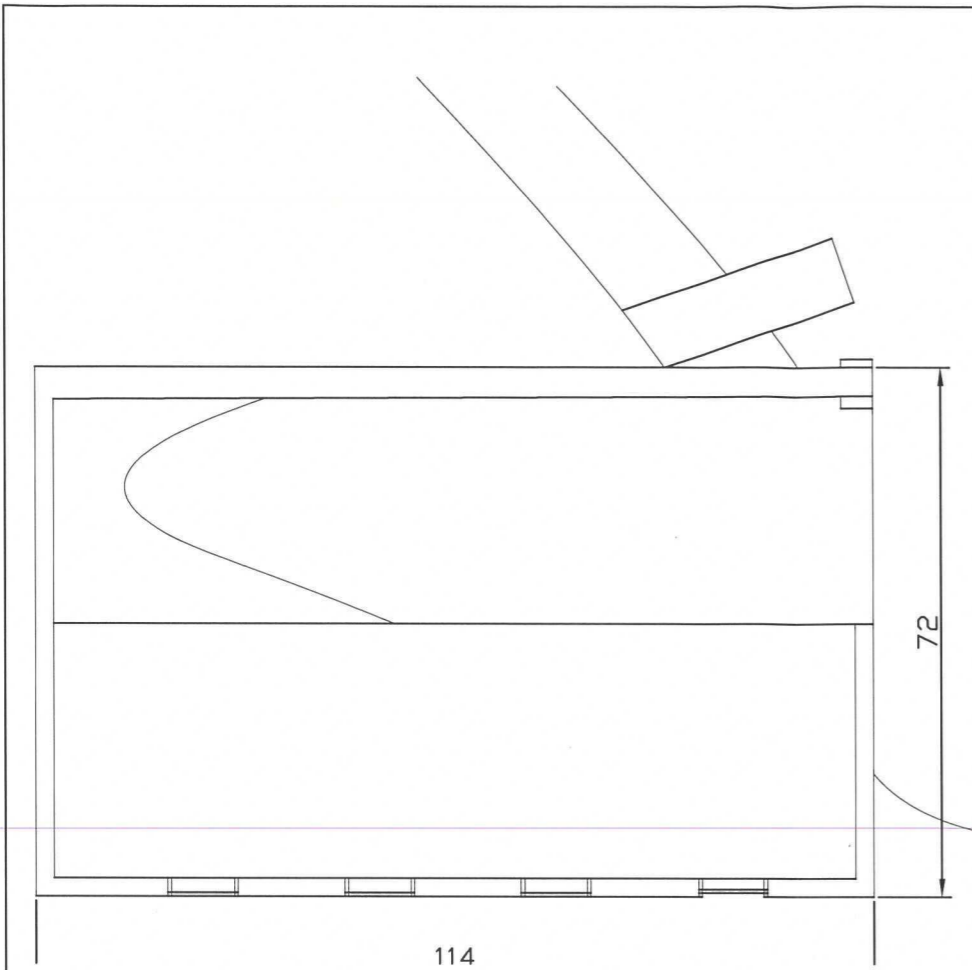


SVARTSÖ 3:5  
1:1000 SITUATIONSPLAN  
LÄGE FÖR HUVUDHYGGNAD  
SEPTEMBER 2013  
M SANDBERG SAR/MSA  
070 789 00 01 MISMICSAN@NACKA.SE

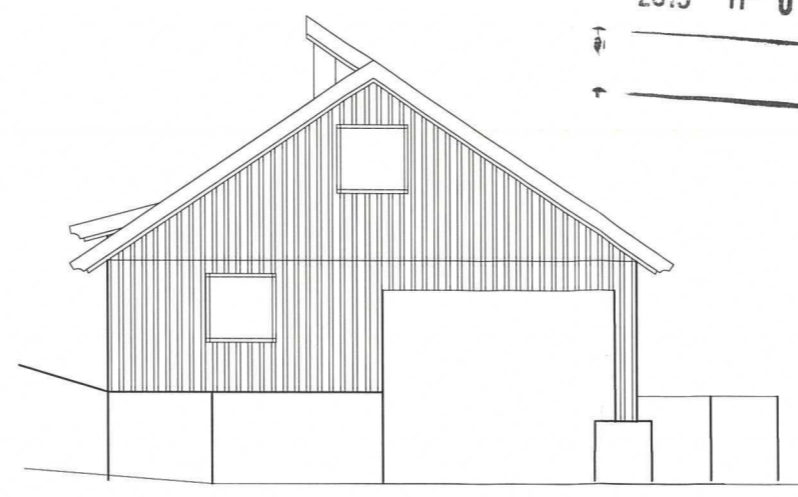
SITUATIONSPLAN

2013-11-04

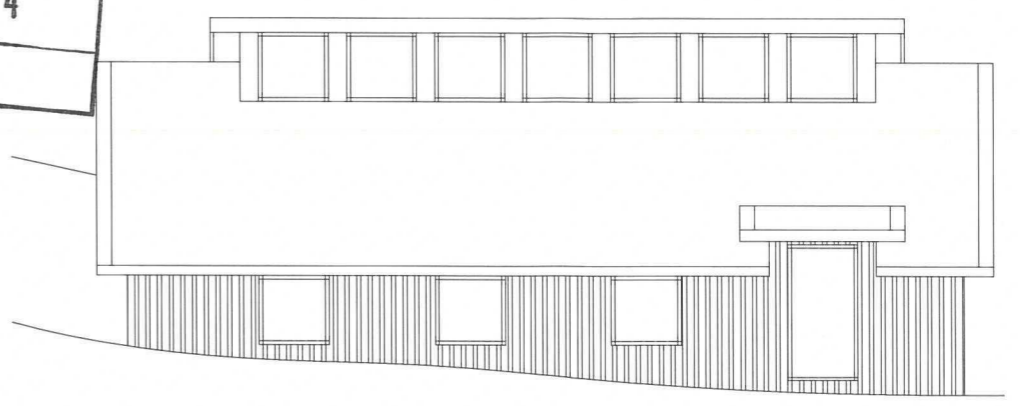
SVARTSÖ KOMMUN  
Miljö och miljökontoret  
2013-11-04



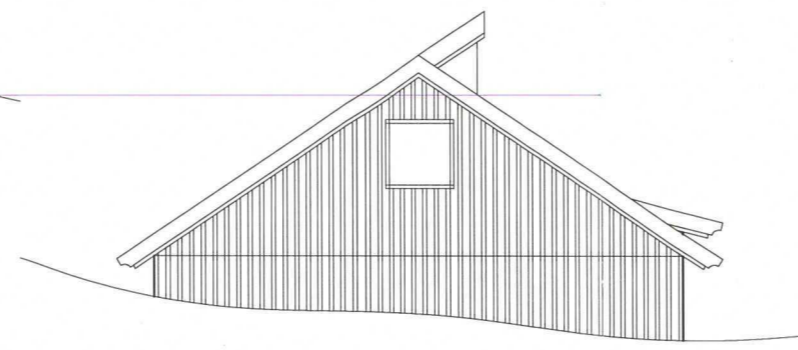
PLAN



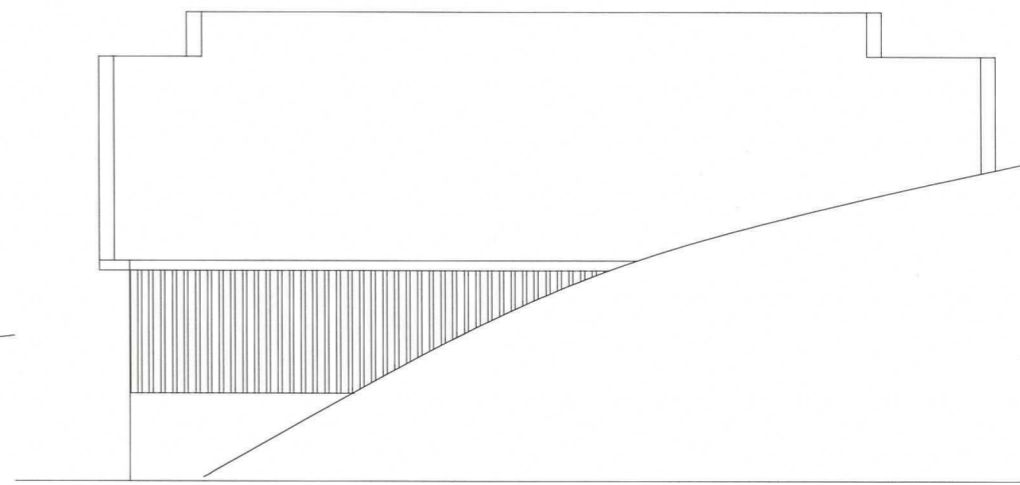
ÖSTER



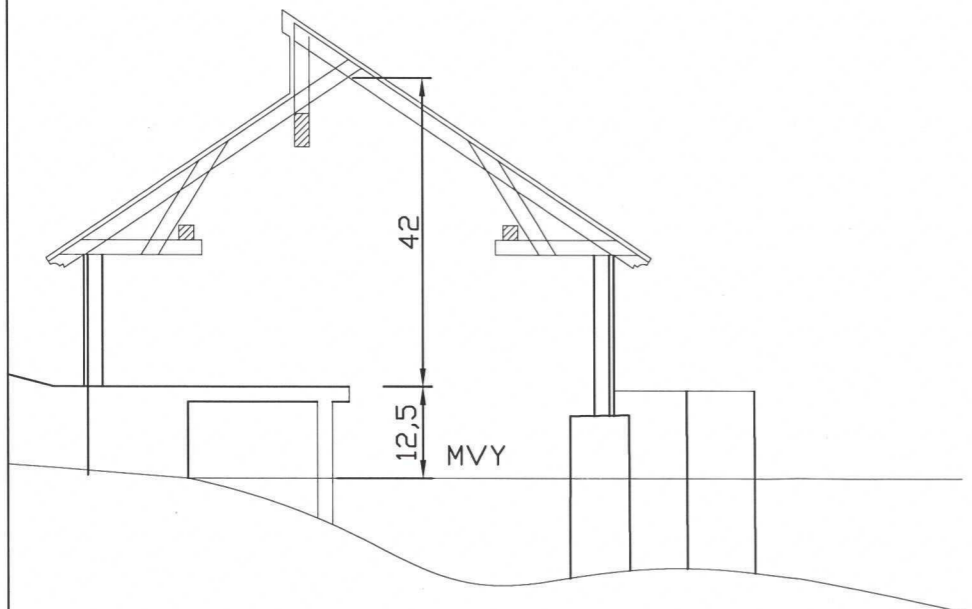
SÖDER



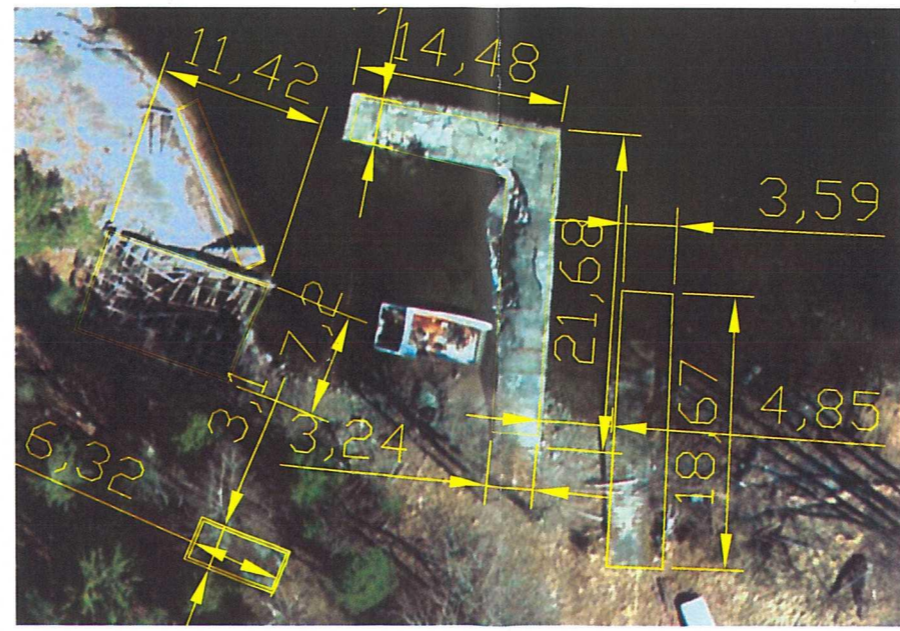
VÄSTER



NORR



SEKTION



1:500 SITUATIONSPLAN

# SVARTSÖ 3:5

1:100 BÅTHUSET

HAMNEN

BYGGLOVANSÖKAN

SEPTEMBER 2013

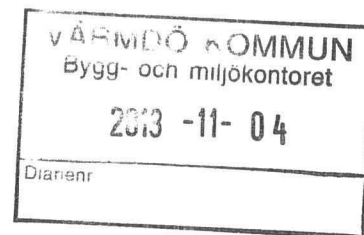
M SANDBERG SAR/MSA

070 789 00 01 MISMICSAN@NACKA.SE

2013-11-04







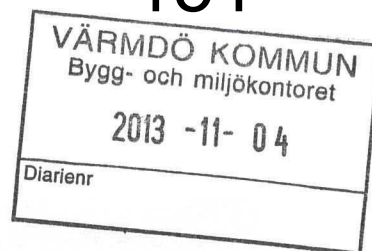
# VÄRMDÖ SVARTSÖ 3:5

DISPENSANSÖKAN FRÅN STRANDSSKYDD

ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR  
PERMANENTBOTADSHUS

ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR BÅTHUS

30 OKTOBER 2013

**Till Byggnadsnämnden i Värmdö kommun**

Värmdö kommun  
Bygg- och miljökontoret  
134 81 Gustavsberg

**Värmdö Svartsö 3:5****Ansökan om dispens från strandskuddet.**

Se nedan och bilaga

Vi ansöker om dispens från strandskyddet för uppförandet av en ny permanentbostad.

Vi ansöker om dispens från strandskyddet för restaurering av hamnområdet.

**Ansökan om förhandsbesked för lov till byggnation av permanentbostad.**

Se nedan och bilaga

**Ansökan om bygglov för båthus**

Se nedan och bilaga

**Permanentbostaden** Vi vill placera byggnaden i ett parklandskap med stora träd. Det står en stor ek ca 105 m från den närmaste strandkanten (bryggans landfäste) Vi vill rensa området runt eken från sly och placera huset norr om denna stora ek. Väster om huset reser sig då en kulle med en brant 3-4 m hög bergkant mot huset på kullens östra sida. Norr om huset ner mot sjön finns flera stora tallar med grova kronor. De stora träden kommer att ge huset en fin inramning och samtidigt fungera som ett vindskydd. Svartsös norra kust är utsatt för hårda vindar från nordost eftersom Edöfjärden är öppen mot Gällnan så det är angeläget att bevara träden.

**Hamnområdet** Vi söker dispens från strandskyddet för att renovera och restaurera hela hamnområdet.

**Servitut** Hamnen är belastad med servitut till förmån för en grannfastighet att använda hamnen för lastning och lossning. Servitutet kom troligen till när bryggan blev anlagd för att skärgårdsbönderna skulle få en bra utskeppningsplats för produkter som jordgubbar och fisk (1900-talets första halva?). Servitutet blev inskrivet så sent som 1997 efter dom. Servitutet innebär att Svartsö 3:6 härskande fastighet har rätt till tillträde till bryggan samt två permanenta båtplatser i hamnen på Svartsö 3:5. Ägaren av Svartsö 3:5 skall enligt domen själv svara för underhållet av bryggan.

**Stenkajen** Vi har för avsikt att restaurera stenkajen och sedan klä den med timmer så den klarar belastningen från svall och is som nu har härjat svårt.

**Slipbanan** ligger parallellt med stenkajens inre del och ca 5 m från denna. Den är lagom att köra ner en trailer på för att få upp mindre båtar för underhåll och vinterförvaring. Vi tror att den kan användas utan vidare åtgärd.

**Båthuset** Båthuset är byggt över en naturlig bergskreva med en hög berghäll på sjösidan. Ett kraftigt betongfundament med en 2,6 m hög betongmur ger skydd där berghällen är för låg på sjösidan. Stenkajen kompletterar skyddet mot sjön. Båthuset är lagom för en snipa eller skötbåt. Väggen mot landsidan och taket har rasat in. Grundkonstruktionen i sten och betong är intakt. Vi har för avsikt att restaurera båthuset.

**Konsolbrygga** Med ett mycket stadigt betongfundament utanför båthuset och för övrigt med järn i berget har det funnits en konsolbrygga. Dess yttre träfäste syn tydligt på bifogat ortofoto. Denna konsolbrygga har fungerat som tillfällig förtöjning och för att fungera som avbärare vid hård pålandsvind. Vi avser att återuppföra denna konsolbrygga.

**Sjöbod** Mellan stenkajen och båthuset och 12 m upp på land står en mindre sjöbod, enligt uppgift uppförd på femtiotalet. Boden ska få ett nytt lager takpapp och sedan rödfärgas igen, f ö ingen åtgärd.

**Strandzonen** Vi kommer att rensa bort sly och sedan med slätter hålla strandzonen öppen inom hamnområdet från berget i väster och till fastighetsgränsen i öster

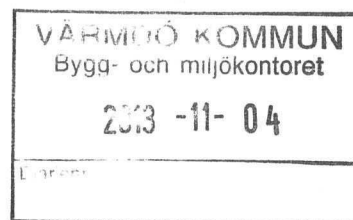
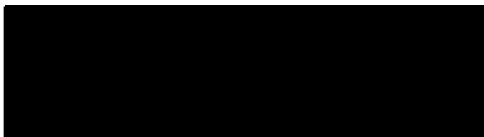
**Ansökan om förhandsbesked för lov till byggnation av permanentbostad.**

Under förutsättning att vi får dispens från strandskyddet ansöker vi om förhandsbesked till lov att uppföra en permanentbostad. Permanentbostaden är inte utformad än, men läget är som framgår av dispensansökan.

**Ansökan om bygglov för båthus**

Under förutsättning att vi får dispens från strandskyddet söker vi bygglov för båthuset enligt bifogade ritningar.

Svartsö 30 oktober 2013





Regga på str.2013.4803

J Marie

Från: Marie Norstedt  
Skickat: den 30 oktober 2014 15:52  
Till: [REDACTED]  
Ämne: SV: Fastighet Svartsö 3:5

Hej [REDACTED]

Vi var ute på syn på er fastighet Svartsö 3:5 i tisdags. Jag har frågor angående ert båthus. Jag har sett mailkonversationen mellan dig och Daniel Lebenberg 21/5-2014 . I det står det tydligt att han inte kan bevilja dispens för båthus, vilket även jag anser. Ber er inkomma med skriftlig förklaring till mig senast den 14 november.

Del av Daniels svar till dig i mailet 21/5:

” Vad gäller din ansökan så kommer jag tyvärr inte att kunna bevilja dispens för båhuset. Anledningen är främst att det saknas ett särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Det du kan göra nu är att antingen dra tillbaka ansökan, då debiteras endast halva avgiften. Det andra alternativet är att ta ärendet till nämnden. Då skriver jag fram mitt förslag till beslut som du får yttra dig över och sen presenterar jag allt för nämnden som fattar beslutet, full avgift debiteras oavsett vad beslutet blir. Daterat 2014-05-21”

Enligt 7 kap.15 § pkt 1 är det förbjudet att uppföra nya byggnader på strandskyddsområde.

Med vänlig hälsning,

Marie Norstedt

Miljöinspektör Strandskydd

Bygg- och miljökontoret

Telefon (vxl): 08 - 570 470 00

Från: [REDACTED]  
Skickat: den 27 oktober 2014 12:10  
Till: Marie Norstedt  
Ämne: Re: Fastighet Svartsö 3:5

Hej Marie.

Vad bra att ni åker ut så att du får en bild över vår fastighet. Vi tar tacksamt emot alla råd.

Ni kommer se att vi redan har tagit hand om det båthus som finns på fastigheten (utifrån hur det var ut innan det blåste ner). Vilket har skett sedan Daniel var där sist.

Ang bryggan vet jag inte exakt vilka stolpar som man tänker sig använda. Men jag ska kolla upp det med vår byggare så att det inte blir fel.

Hälsningar [REDACTED]

27 okt 2014 kl. 09:48 skrev Marie Norstedt <marie.norstedt@varmdo.se>:

Hej.

Eftersom jag är ny på Daniel ärenden tänkte vi åka ut och titta på din fastighet imorgon. Ni behöver inte vara på plats det är bara för att jag skall få mig en bild av ert ställe. Undrar dock om de telefonstolpar som du sa att bryggfixarna skall använda. Vet du vilken typ av stolpar det är?. Finns stolpar som är impregnerade med Kreosot som ej är så bra för naturen. Vill bara dubbelkolla att de använder rätt stolpar så det inte blir galet i framtiden.

Med vänlig hälsning,

Marie Norstedt

Miljöinspektör Strandskydd

Bygg- och miljökontoret

Telefon (vxl): 08 - 570 470 00

<image001.png>

Från: [REDACTED]  
Skickat: den 12 oktober 2014 10:23  
Till: Marie Norstedt  
Ämne: Re: Fastighet Svartsö 3:5

Hej Marie.

Jag har nu fått uppgifter från de som ska hjälpa mig med reoveringen av den befintliga bryggan.

De kommer dels att staga upp de stenblock som har fallit ur stenramen därtill kommer de att sätta pålar (av telefonstolpar med diameter 20 till 30 cm) runt om som stöd. Pålarna sätts med ett inbördes avstånd om ca 1 m och fästs samman med bärlinor.

Hälsningar [REDACTED]

[REDACTED]

18 sep 2014 kl. 10:55 skrev Marie Norstedt <marie.norstedt@varmdo.se>:

Hej,

Vi har lite frågor angående er ansökan på fastighet svartsö 3:5. Undrar om du vill slå mig en signal tel: 08-57048220.

Med vänlig hälsning,

Marie Norstedt

Miljöinspektör Strandskydd

Bygg- och miljökontoret

Telefon (vxl): 08 - 570 470 00

<image001.png>