



Lena Håkansson
lena.hakansson@varmdo.se
08-570 474 07
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

VÅNÖ 1:55, Runmarö Ladholmen 154 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad om 77 kvm byggnadsarea (BYA)
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 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 18 c § miljöbalken och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde kommunfullmäktige 2015-12-16, § 221 taxan för beslut enligt MB att ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Situationsplan
Fasadritning

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad om 77 kvm BYA.

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.

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

Ärendet avser strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad på fastigheten Vånö 1:55 som är belägen på ön Ladholmen. Ladholmen har höga naturvärden på grund av den rika växtligheten och fågellivet. Platsen för den sökta åtgärden bedöms ej vara ianspråktagen på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten ligger på ön västra sida ca 270 meter från den sökta byggnaden.

Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och 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 2016-04-07 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för uppförande av ny huvudbyggnad. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick. Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2016-08-02, se bilaga. Fastighetsägarna framför bland annat att de anser att området redan är ianspråktaget av de närbelägna byggnaderna. Samt hänvisar till att det enskilda intresset väger tyngre än det allmänna intresset.

De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från kontorets sida. Detta eftersom de närbelägna byggnaderna är placerade på en annan fastighet och inte på den aktuella Vånö 1:55.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-03-22.

Fastighetens tomtareal är 58 385 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd i aktuell del.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-04-19.

Information och 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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Lena Håkansson
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Bilagor:

Situationsplan

Fasadritning

Yttrande, inkommen 2016-08-02

Följebrev till ansökan, inkommen 2016-03-22

Hur man överklagar

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 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 hälsoskyddsnämnden 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.

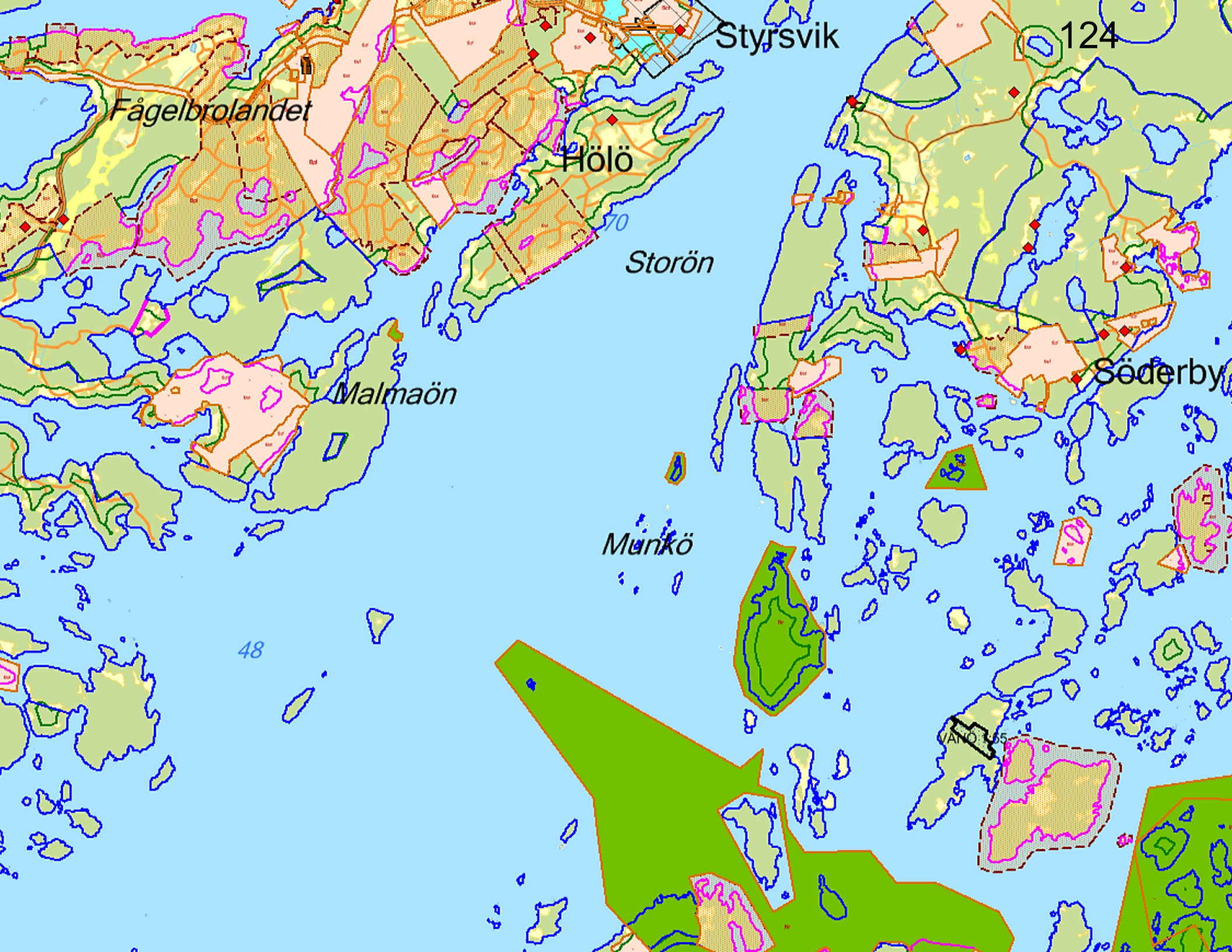
Underteckna överklagandet

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 hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



Styrsvik

124

Fågelbrolandet

Hölo

Storön

Malmaön

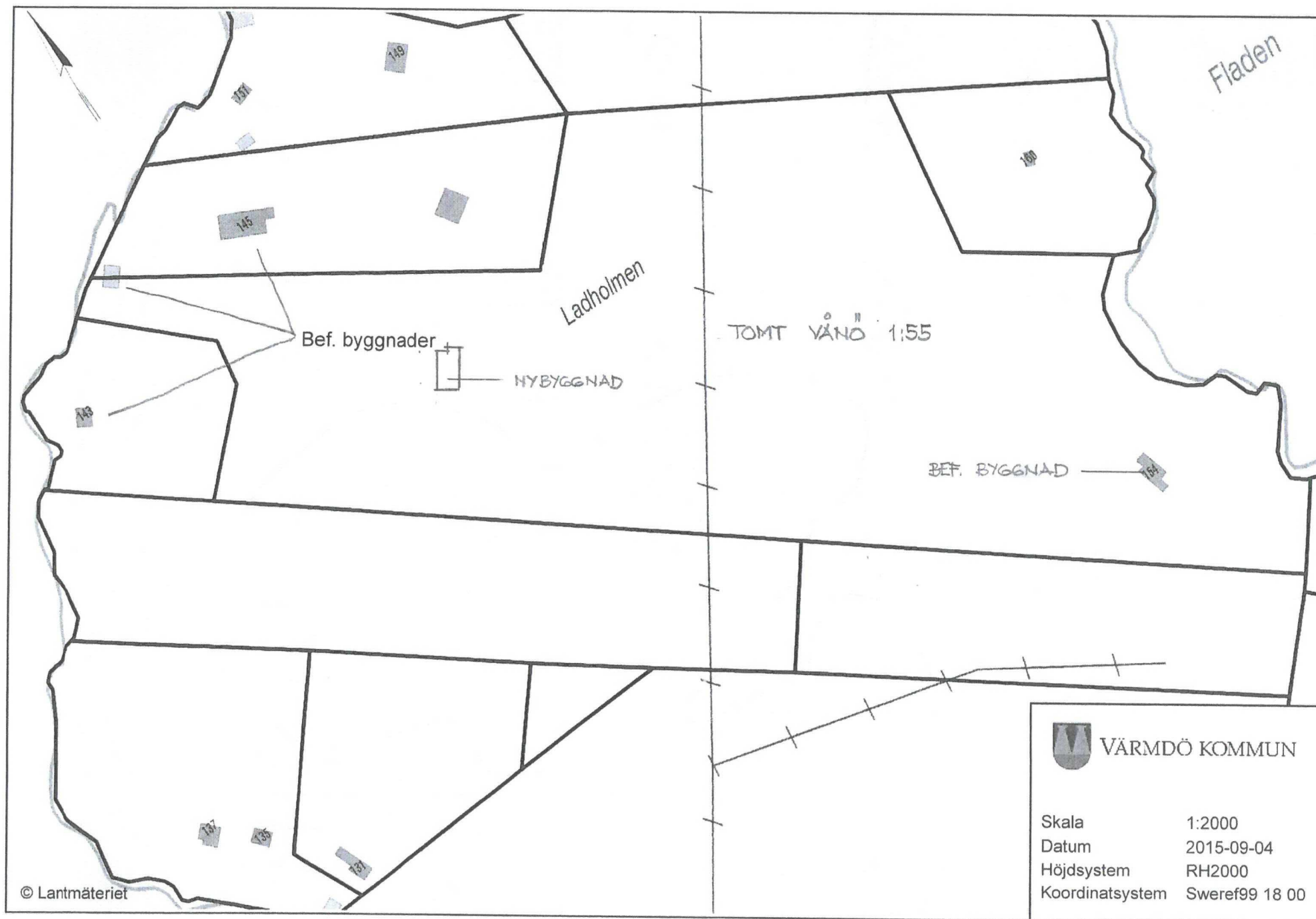
Söderby

Munkö

48

VÄRÖ 55





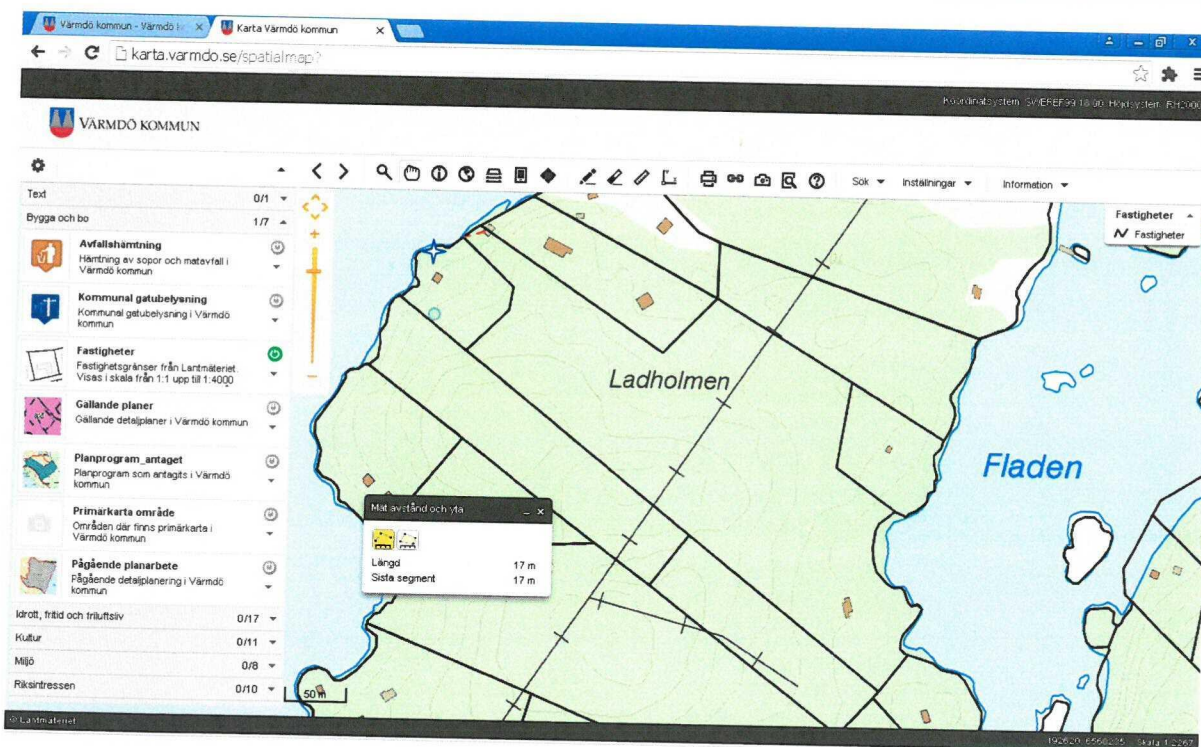
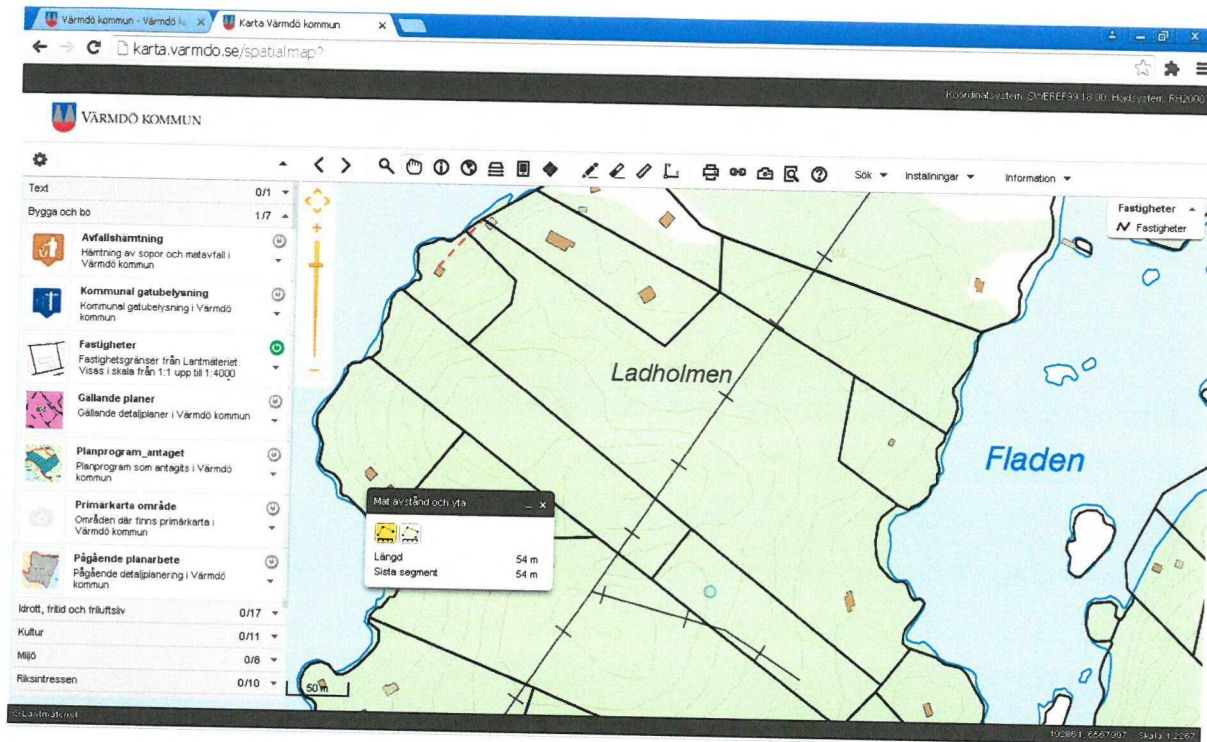
© Lantmäteriet

0 60 m 120 m

Komplettering till ansökan om dispens från strandskydd

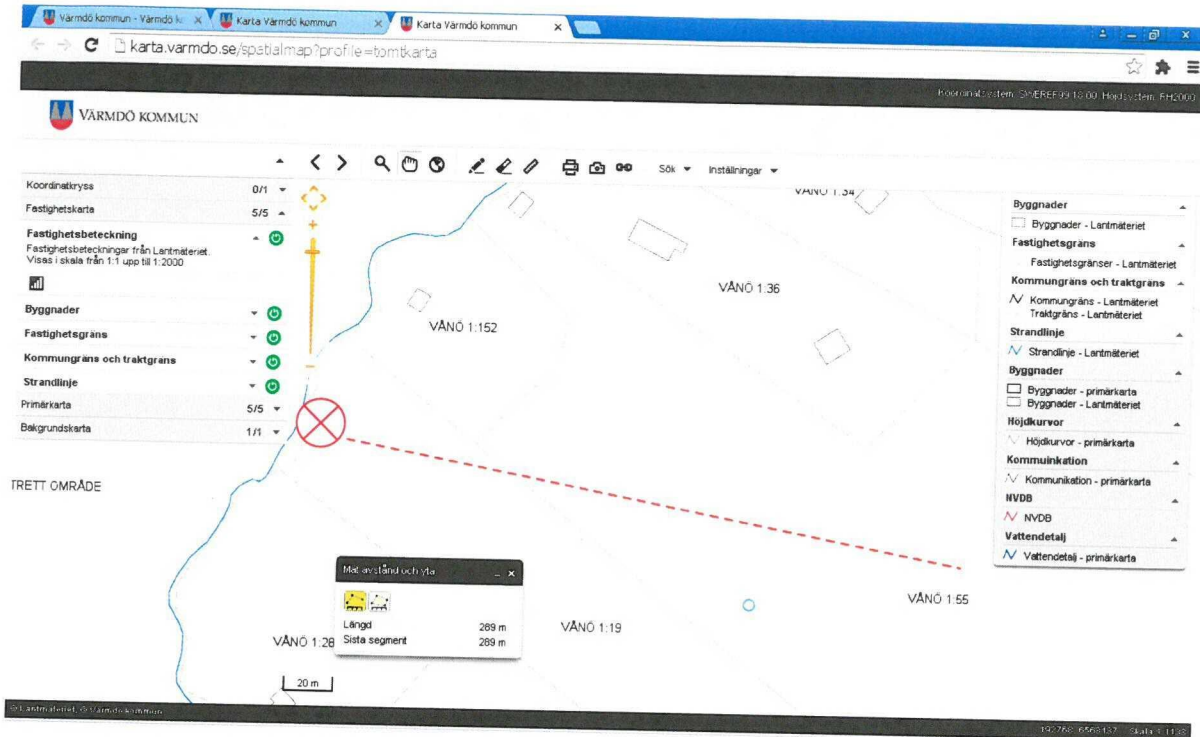
Den hemfridszon som är vedertagen gäller c:a 50 m runt byggnaden. (Bertil Bengtsson, allemansrätten, "vad säger lagen")

Om man ser till de två närbelägna byggnaderna vid vårt område kommer dessa två zoner att överlappa varandra. Se de 2 bilderna nedan med avståndsangivelser. Detta bör tolkas som att området är ianspråkstagat.

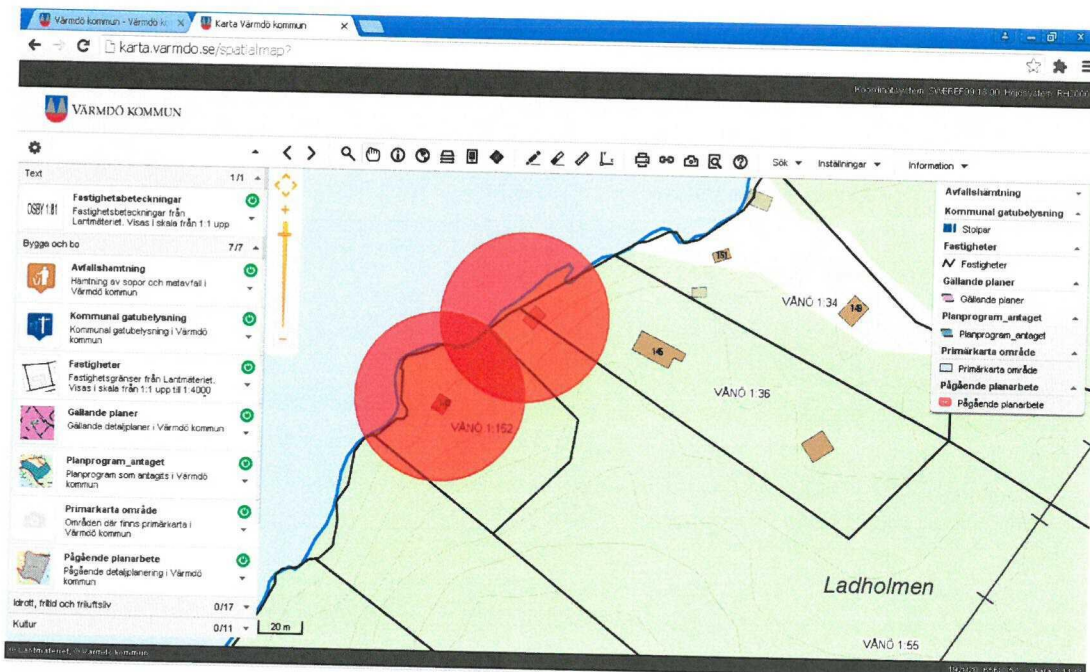


Vånö 1:152 har dessutom brygga som ligger nära den strandremsa som tillhör Vånö 1:55 (markerad med blå stjärna ovan) där befinner ägarna sig stor del av dagen för bad och sol, och vill naturligtvis inte ha främmande besökare 10 m från bryggan.

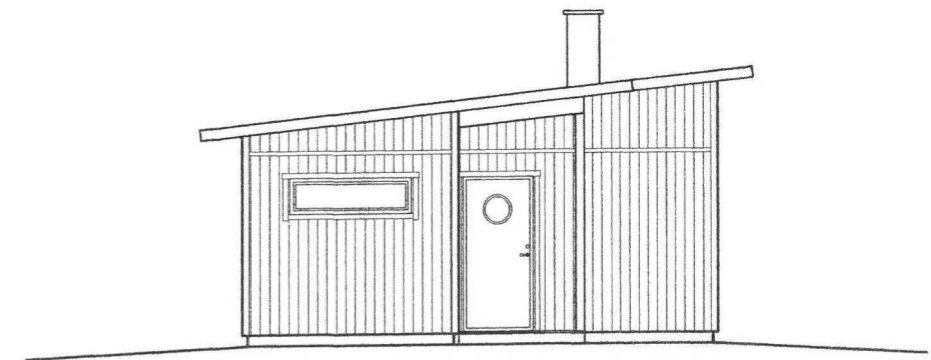
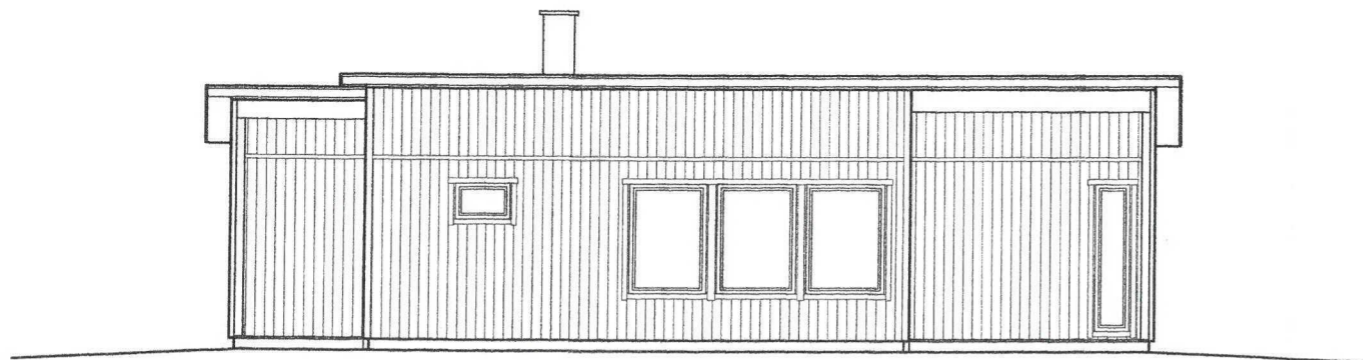
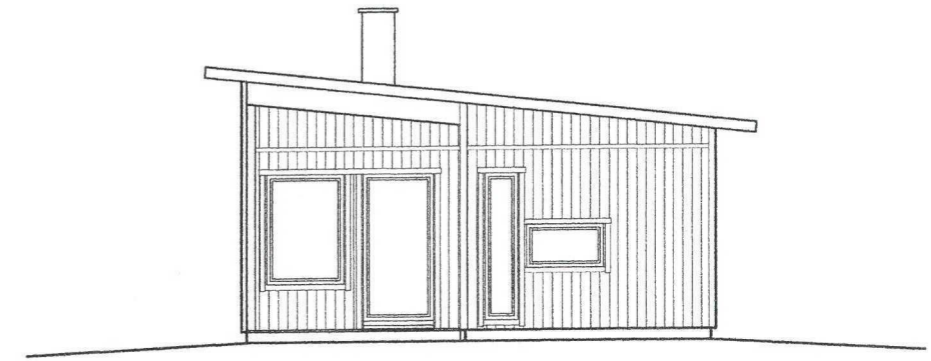
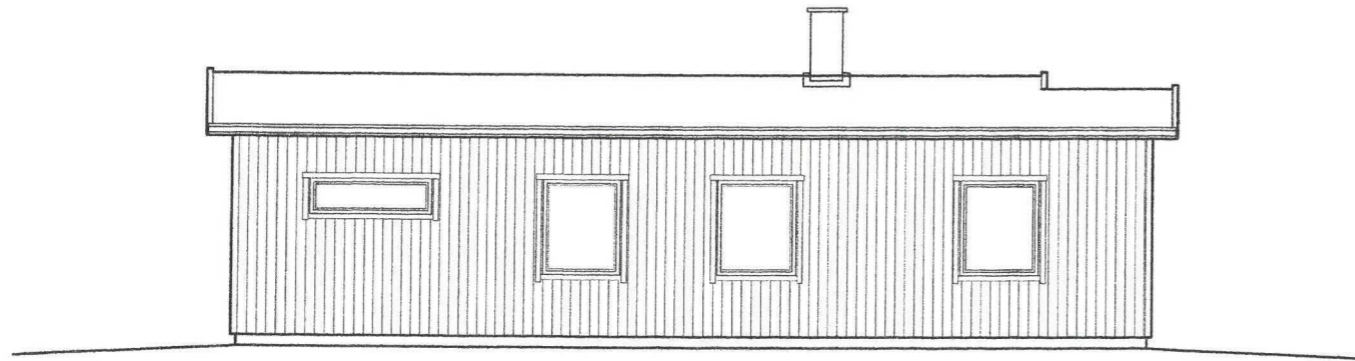
Jag påpekade också, i bilaga till ansökan, att stranden mellan Vånö 1:152 och Vånö 1:36 är helt olämplig att landa vid, den är tämligen långgrund med fotbollsstora stenar både på botten och stranden. Ligger man förtöjd där kommer båten att skadas av förbipasserande båtars svall. På bilden nedan har jag märkt ut en utmärkt landningsplats bara ett hundratal meter sydost, där man dessutom kan ströva fritt ut i naturen utan att störa någon boende. Landningsplatsen är också en perfekt plats, med bra klippor att angöra vid och ett lagom djup för ankring. Vål lämpad för bad också. Under åren har ingen landat mellan 1:152 och 1:36 men däremot flera gånger på den här platsen.



Eftersom ägarna till Vånö 1:55 och Vånö 1:152 tillhör samma familj kan den sökta nybyggnaden nyttjas utan störningar för utomstående.

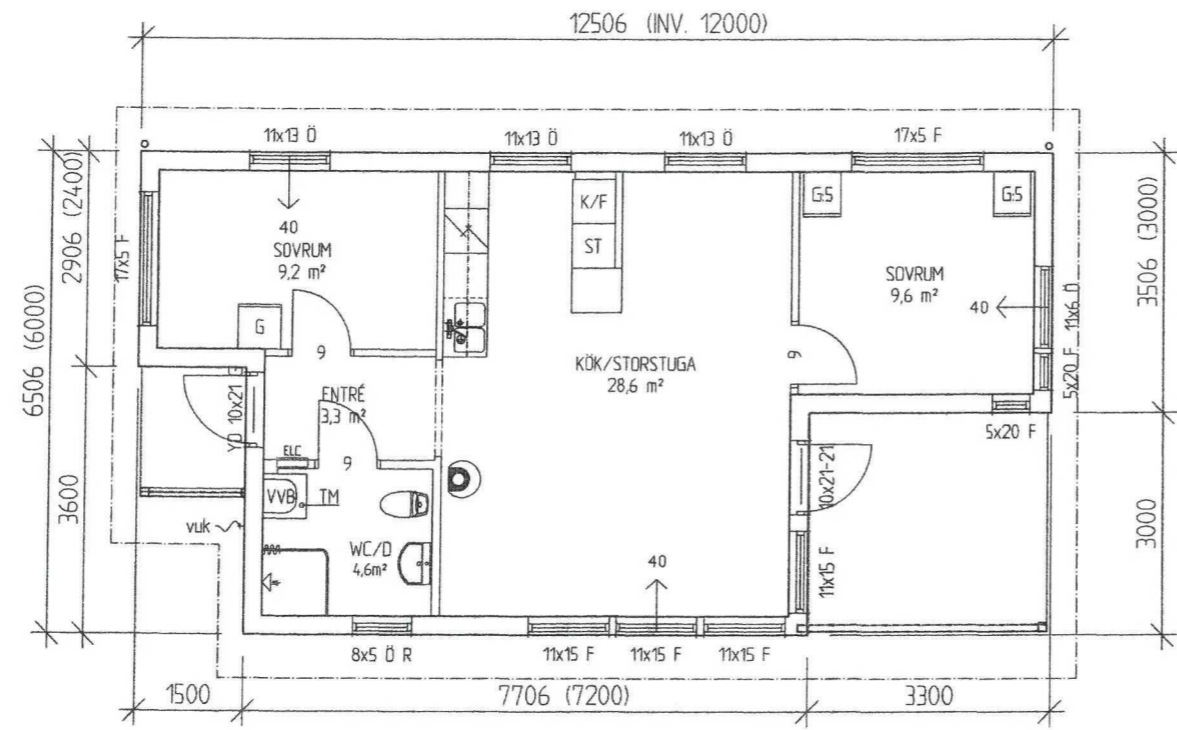


Kartan visar cirklar med 40 m radie från husen på Vånö 1:152 och Vånö 1:36. Man ser då tydligt hur omöjligt det är att landstiga på stranden av Vånö 1:55 utan att störa de närboende.



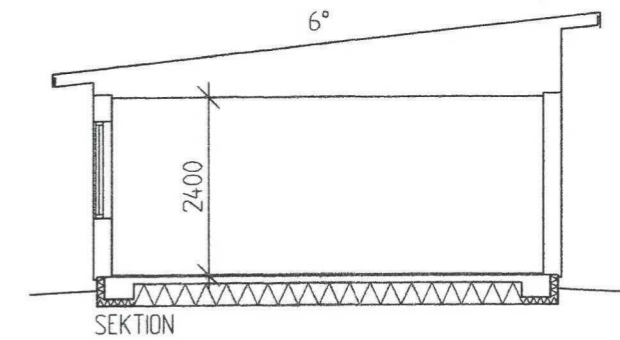
ANDRA TUNET

REV		ANT	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
Boro			NYBYGGNAD AV FRITIDSHUS		
512 65 MJÖBÄCK Tel. 0325 18620			KOMMUN VÄRMDÖ		
HANDLÄGGARE Martin Simonsson			TOMT VÄRMDÖ 1:55		
Tel 0382-30571			FASADER		
RITAD AV A.Sv	GRANSKAD AV	DATUM 16.01.29	AVTALSNUMMER	SKALA A3=1:100	RITNINGNUMMER A02



PLAN
 BOAREA (BOA) 56,7 m²
 BYGGYTA (BYA) 77,3 m² VARAV
 ÖPPENAREA (OPA) 11,2 m²

- FÖRKLARINGAR
- R= RÅGLAS FÖNSTER
 - F= FASTA FÖNSTER
 - Ö= ÖPPNINGSBART FÖNSTER
 - ↔= FRESH 90
 - ←= SPALTVENTIL
 - ⊕= VATTENMÄTARE
 - ⊖= HANDUKSTORK
 - FM= FASADMÄTARSKÅP
 - VUK= VÄGGVATTENUTKASTARE
 - GVF= GOLVVÄRMEFÖRDELARE
 - ELC = GRUPPCENTRAL FÖR EL
 - VL= VINDSLUCKA
 - =====
= SYNLIG BALK
 - MIN. 2,2m FRÅN F.G VID 2,5m.
 - MIN. 2,1m FRÅN F.G VID 2,4m.
 - = DOLD BALK
 - =====
 - = SYNLIG UNDERRAM
 - LEVERANSOMFATTNING ENLIGT AVTAL



ANDRA TUNET

REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
Boro		NYBYGGNAD AV FRITIDSHUS		
512 65 MJÖBÄCK Tel. 0325 18620		KOMMUN VÄRMDÖ		
		TOMT VÄNO 1:55		
HANDLÄGGARE Martin Simonsson		PLAN & SEKTION		
Tel 0382-30571				
RITAD AV A,Sv	GRANSKAD AV	DATUM 15.08.18	AVTALSNUMMER	SKALA A3=1:100
			RITNINGNUMMER A01	REV

Bilaga till ansökan om strandskyddsdispens. Vånö 1:55

Området är redan ianspråktaget av byggnader både på fastigheten Vånö 1:55 och mycket närliggande grannfastigheter.

Att gå iland på den sydvästra strandremsa som tillhör Vånö 1:55 utan att komma inom störande avstånd till de befintliga husen går inte.

Fastigheten har ägts sedan 1961 av vår mor och alltså nyttjats av en familj. I arvskiftet efter vår mor, står 4 familjer som i sin tur har ytterligare 5 vuxna barn med familjer så att nyttjandet har förändrats från 1 till 9 familjer vilket föranleder vår ansökan om dispens för att därefter söka bygglov för ytterligare en stuga. (Diarienummer BYGG.2016.1204)

Syftet med strandskyddslagen i vår skärgård, är ju att gemene man skall kunna komma med båt, landa och bada eller ströva på öarna mm. Området som omfattas av vår ansökan är mycket otillgängligt för allmänhet som skulle vilja nyttja allemansrätten, Ingen landstigningsplats finns, stranden består av stenar som inte lämpar sig att vare sig landa mot eller bada på och hela strandlinjen är kompakt skogsklädd och mycket svårtillgänglig.

Saltsjöbaden 2016-03-18



VÄRMDÖ KOMMUN
2016 -08- 0 2
Dnr

Saltsjöbaden 2016-08-01

Yttrande inför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden's sammanträde 2016-09-13

Rörande ärende med diarienummer : **STR.2016.2080**

Dispens från strandskyddslagen har sökts på de grunder som framställts i bifogat material.

Jag hävdar:

Dels att det aktuella området redan är ianspråktaget beroende på de närbelägna byggnaderna.

Dels att den familjesituation som förklarats i ansökan gör att det enskilda intresset definitivt väger tyngre än det allmänna.


I bilaga 2 visas också att det finns betydligt mer tilltalande strand för det allmänna intresset i omedelbar närhet av det sökta området, vilket gör intresset tämligen svalt för det aktuella området där stranden är i det närmaste omöjlig att förtöja vid.

Med tanke på att Vånö 1:152 ägs av en av arvtagarna/ägarna till Vånö 1:55 som ansökan avser, finns inget behov av att på aktuell plats uppföra brygga då det finns brygga på den fastigheten, som alla i släkten kan nyttja, dessutom finns, på östra sidan av ön, brygga till den där befintliga stugan där vi kan landa och sedan gå över ön.

Vänliga Hälsningar

Göran Dybeck

goran@dybeck.se
070-388 98 95



Bilaga till ansökan om strandskyddsdispens. Vånö 1:55

Området är redan ianspråktaget av byggnader både på fastigheten Vånö 1:55 och mycket närliggande grannfastigheter.

Att gå iland på den sydvästra strandremsa som tillhör Vånö 1:55 utan att komma inom störande avstånd till de befintliga husen går inte.

Fastigheten har ägts sedan 1961 av vår mor och alltså nyttjats av en familj. I arvskiftet efter vår mor, står 4 familjer som i sin tur har ytterligare 5 vuxna barn med familjer så att nyttjandet har förändrats från 1 till 9 familjer vilket föranleder vår ansökan om dispens för att därefter söka bygglov för ytterligare en stuga. (Diarienummer BYGG.2016.1204)

Syftet med strandskyddslagen i vår skärgård, är ju att gemene man skall kunna komma med båt, landa och bada eller ströva på öarna mm. Området som omfattas av vår ansökan är mycket otillgängligt för allmänhet som skulle vilja nyttja allemansrätten, Ingen landstigningsplats finns, stranden består av stenar som inte lämpar sig att vare sig landa mot eller bada på och hela strandlinjen är kompakt skogsklädd och mycket svårtillgänglig.

Saltsjöbaden 2016-03-18



Bygglöv och byggregler - Vär × Karta Värmdö kommun × report998546892562593080 × förhandsbesked.pdf ×

karta.varmdo.se/spatialmap?

Koordinatsystem: SWEREF99 18 00 Höjdsystem: RH2000

VÄRMÖ KOMMUN

Text 1/1

CSBY 1:81 **Fastighetsbeteckningar**
Fastighetsbeteckningar från Lantmäteriet. Visas i skala från 1:1 upp

Bygga och bo 7/7

Avfallshämtning
Hämtning av sopor och matavfall i Värmdö kommun

Kommunal gatubelysning
Kommunal gatubelysning i Värmdö kommun

Fastigheter
Fastighetsgränser från Lantmäteriet. Visas i skala från 1:1 upp till 1:4000

Gällande planer
Gällande detaljplaner i Värmdö kommun

Planprogram_antaget
Planprogram som antagits i Värmdö kommun

Primärkarta område
Områden där finns primärkarta i Värmdö kommun

Pågående planarbete
Pågående detaljplanering i Värmdö kommun

Avfallshämtning

Kommunal gatubelysning
Stolpar

Fastigheter
Fastigheter

Gällande planer
Gällande planer

Planprogram_antaget
Planprogram_antaget

Primärkarta område
Primärkarta område

Pågående planarbete
Pågående planarbete

VÄRMÖ 1:152 VÄRMÖ 1:34 VÄRMÖ 1:36 VÄRMÖ 1:19 VÄRMÖ 1:55 VÄRMÖ

Ladholmen

Mät avstånd och yta

Längd	108 m
Sista segment	108 m

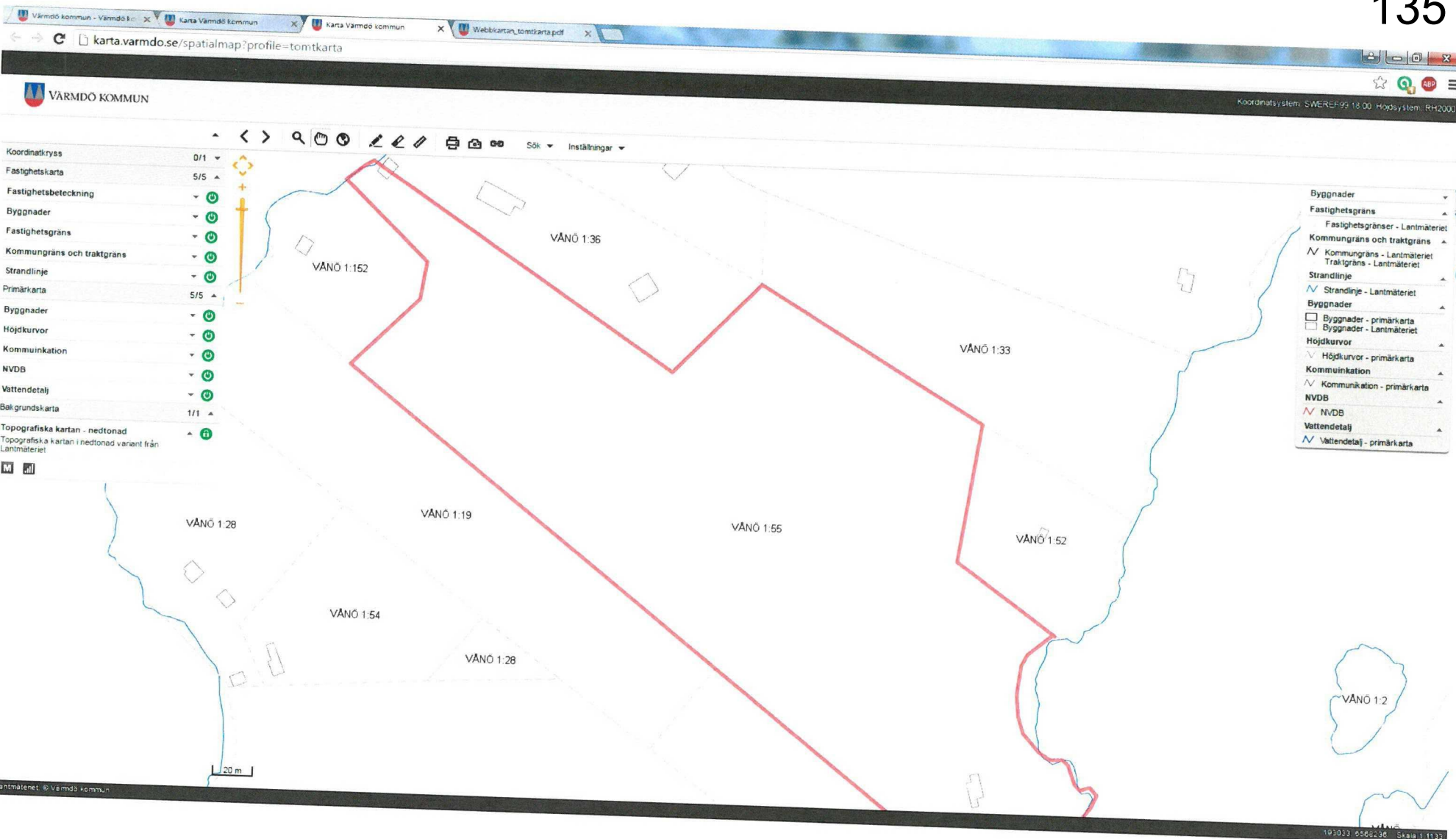
20 m

© Lantmäteriet, © Värmdö kommun

lägesangivelse.pdf

192853, 6568235 Skala 1:1133

Visa alla nedladdningar...



- Koordinatryss 0/1
- Fastighetskarta 5/5
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Fastighetsgräns
- Kommungräns och traktgräns
- Strandlinje
- Primärkarta 5/5
- Byggnader
- Höjdkurvor
- Kommunikation
- NVDB
- Vattendetalj
- Balgrundskarta 1/1
- Topografiska kartan - nedtonad
- Topografiska kartan i nedtonad variant från Lantmäteriet

- Byggnader
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgränser - Lantmäteriet
- Kommungräns och traktgräns
- Kommungräns - Lantmäteriet
- Traktgräns - Lantmäteriet
- Strandlinje
- Strandlinje - Lantmäteriet
- Byggnader
- Byggnader - primärkarta
- Byggnader - Lantmäteriet
- Höjdkurvor
- Höjdkurvor - primärkarta
- Kommunikation
- Kommunikation - primärkarta
- NVDB
- NVDB
- Vattendetalj
- Vattendetalj - primärkarta

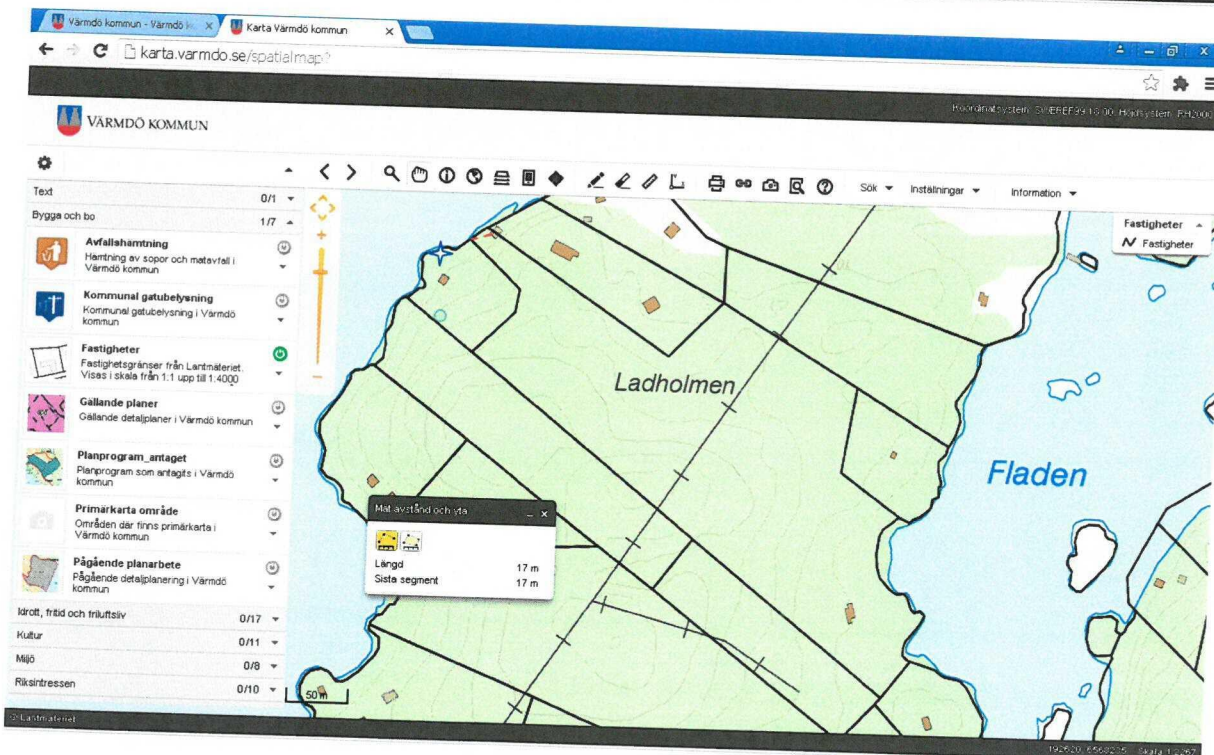
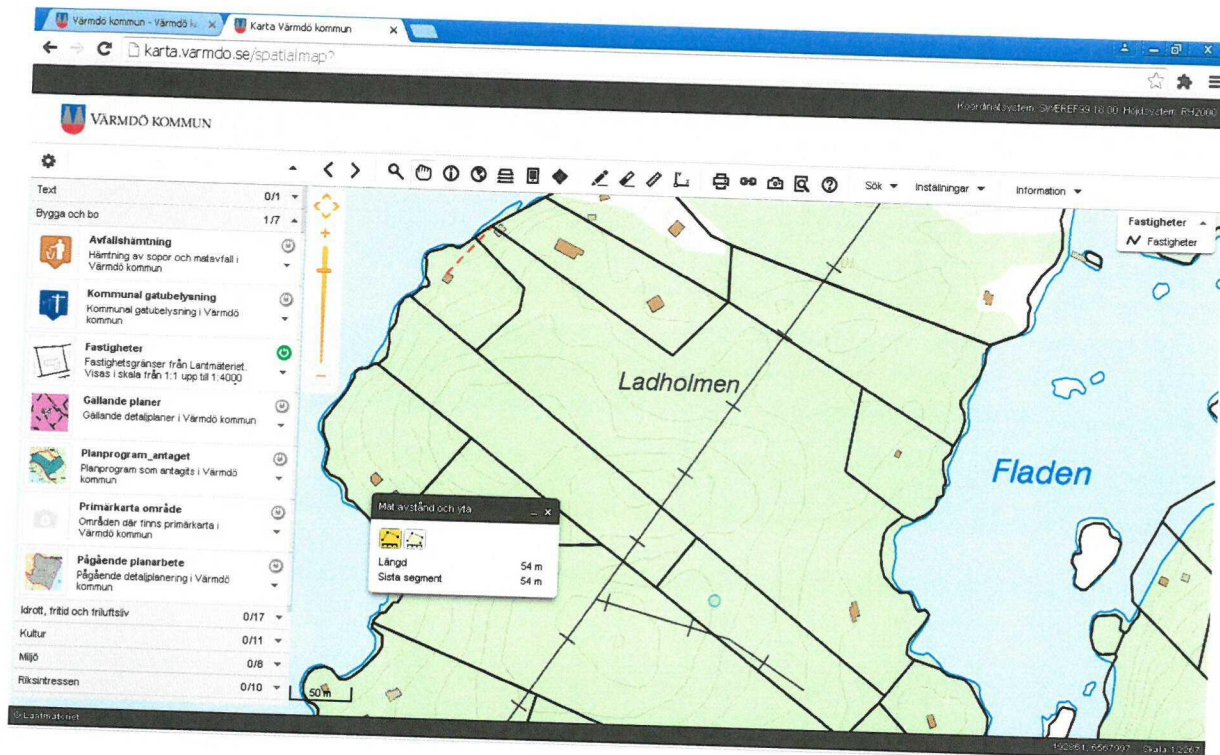


Bilaga 2

Komplettering till ansökan om dispens från strandskydd

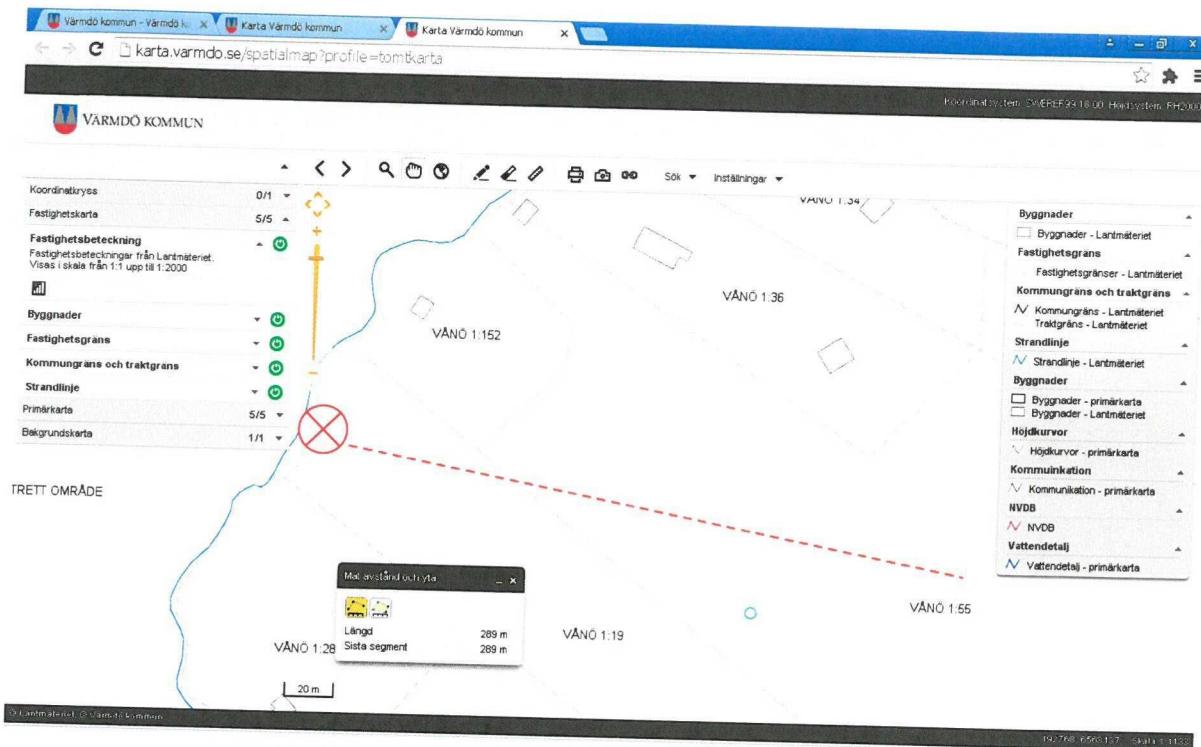
Den hemfridszon som är vedertagen gäller c:a 50 m runt byggnaden. (Bertil Bengtsson, allemansrätten, "vad säger lagen")

Om man ser till de två närbelägna byggnaderna vid vårt område kommer dessa två zoner att överlappa varandra. Se de 2 bilderna nedan med avståndsangivelser. Detta bör tolkas som att området är ianspråktaget.

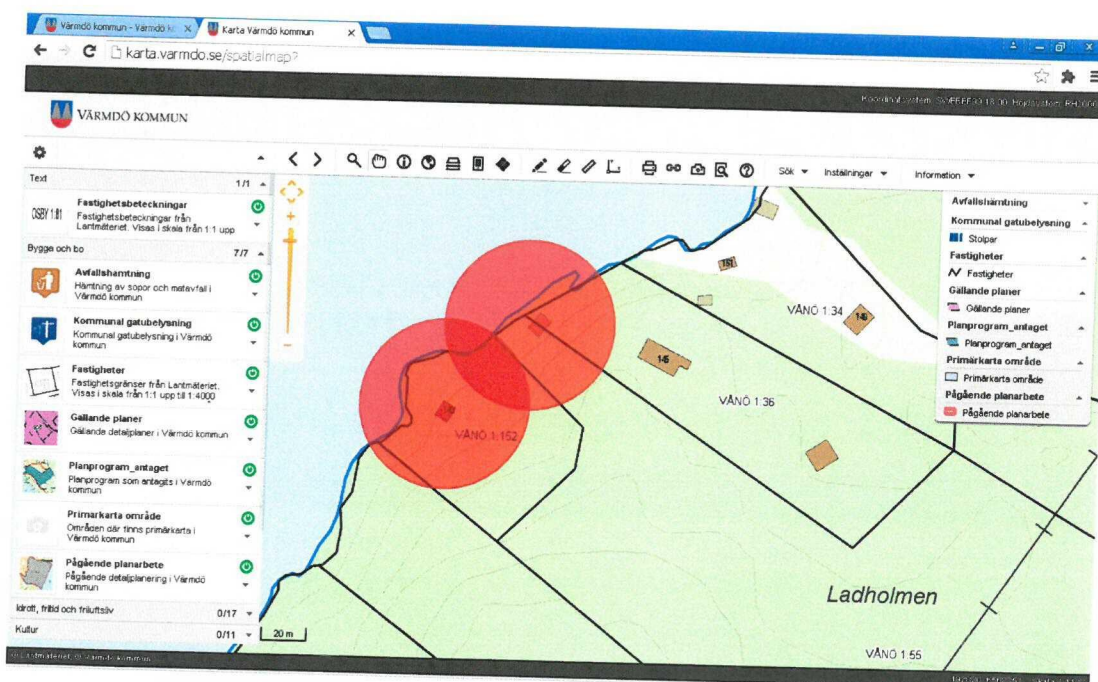


Vånö 1:152 har dessutom brygga som ligger nära den strandremsa som tillhör Vånö 1:55 (markerad med blå stjärna ovan) där befinner ägarna sig stor del av dagen för bad och sol, och vill naturligtvis inte ha främmande besökare 10 m från bryggan.

Jag påpekade också, i bilaga till ansökan, att stranden mellan Vånö 1:152 och Vånö 1:36 är helt olämplig att landa vid, den är tämligen långgrund med fotbollsstora stenar både på botten och stranden. Ligger man förtöjd där kommer båten att skadas av förbipasserande båtars svall. På bilden nedan har jag märkt ut en utmärkt landningsplats bara ett hundratal meter sydost, där man dessutom kan ströva fritt ut i naturen utan att störa någon boende. Landningsplatsen är också en perfekt plats, med bra klippor att angöra vid och ett lagom djup för ankring. Väl lämpad för bad också. Under åren har ingen landat mellan 1:152 och 1:36 men däremot flera gånger på den här platsen.

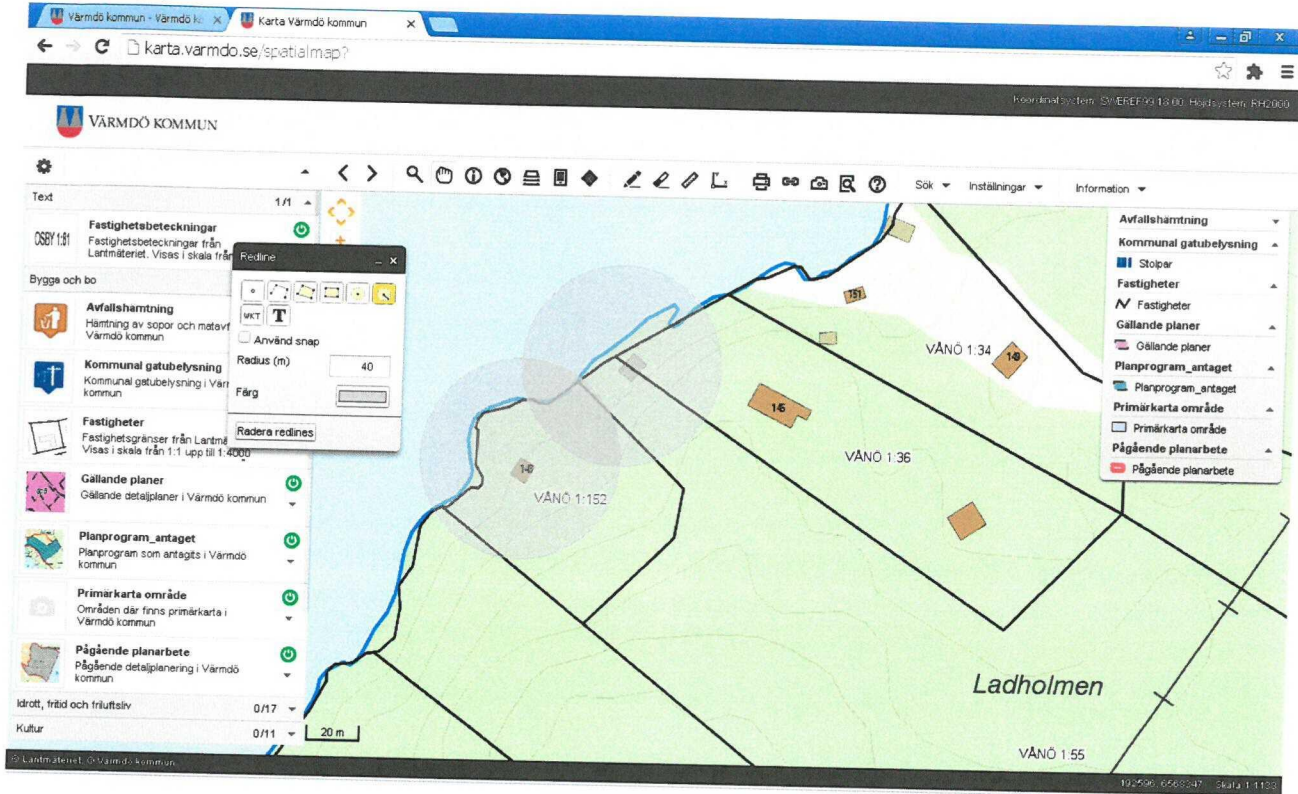


Eftersom ägarna till Vånö 1:55 och Vånö 1:152 tillhör samma familj kan den sökta nybyggnaden nyttjas utan störningar för utomstående.

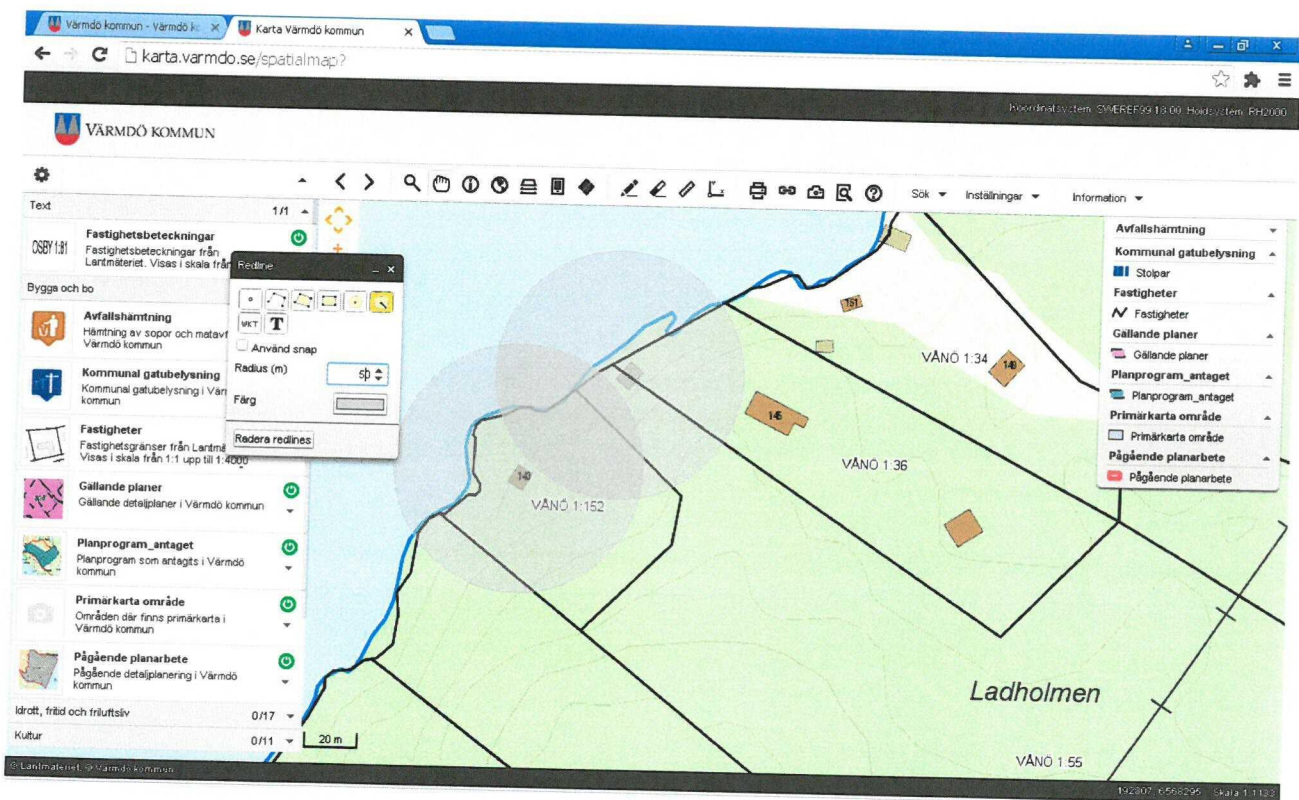


Kartan visar cirklar med 40 m radie från husen på Vånö 1:152 och Vånö 1:36. Man ser då tydligt hur omöjligt det är att landstiga på stranden av Vånö 1:55 utan att störa de närboende.

40 m. radie



50 m radie





Huset till vänster tillhör Vånö 1:36, Blå strecket är ungefärlig strandlinje Vånö 1:55, Röda pilen visar var huset på Vånö 1:152 ligger (omedelbart utanför bilden) Bryggan till höger tillhör Vånö 1:152



2016-08-02