



Jelinka Hall  
jelinka.hall@varmdo.se  
08-570 481 49  
Avdelningschef

REK + MB

## Tjänsteskrivelse

**GÄLLNÖ 4:6, Svartsö Gällnö 537 : Begäran om omprövning av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut 2017-06-20, BMHN3020, avseende nekad strand-skyddsdispens**

### Förslag till beslut

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

1. inte medge omprövning och vidhålla sitt tidigare beslut.
2. inte ta ut avgift då den erlagts i samband med tidigare prövning.

### Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 3 § 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 §§ miljöbalken och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, kommunfullmäktige 2016-10-03, § 188 punkt 9 taxan för beslut enligt MB.

### Beslutsunderlag

Skrivelse, inkommen 2017-10-22  
Fotografier, inkomna 2017-10-22  
Situationsplan, inkommen 2017-03-06  
Fasadritning, inkommen 2017-02-15  
Planritning, inkommen 2017-03-06

## Ärendet

Ärendet avser begäran om omprövning av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut gällande nekad strandskyddsdispens för uppförande av fem stugor om vardera 50,4 kvm BYA (byggnadsarea) att nyttjas som uthyrningsstugor för sommargäster men även turistverksamhet inom fiske samt konferensverksamhet och event.

## Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten Gällnö 4:6 är belägen inom strandskyddat område där utökat strandskydd om 300 meter råder. 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.

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 området 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-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ärendet nu avser begäran om omprövning av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut om nekad strandskyddsdispens för att uppföra fem uthyrningsstugor för turistverksamhet inom fiske.

Sökande har i skrivelse daterad 2017-10-22 inkommit med argument för varför dispens från strandskyddsbestämmelserna ska medges och även bifogat fotografier som visar på platsen för de tänkta uthyrningsstugorna. Lidrer/verkstadshus/förråd som stått på fastigheten sedan 1970 och utgör basen i näringsverksamheten. Där sker sophantering och förvaring av bland annat cyklar, båtmotorer, fiskeutrustning, leksaker, mm.

Lidret uppfördes av dåvarande ägare och ligger ca 50 - 70 meter från den önskade placeringen av första uthyrningshuset. Sökanden uppger vidare att byggnaderna inte kommer avvålla det rörliga friluftslivet utan kommer tvärtemot gynna det.

De fem byggnaderna avses placeras drygt 130 meter från vattenlinjen inåt land och bakom fastigheterna Gällnö 4:93, 4:94 och 4:95. Vägen som finns idag är tillgänglig och används redan och den tänkta placeringen av uthyrningshusen skulle på inget sätt störa detta.

Befintliga fritidshus på fastigheterna Gällnö 4:93, 4:94 och 4:95 nyttjas också i verksamheten och hyrs ut. Dessa fastigheter kommer inte kunna användas i samma utsträckning för näringsverksamheten då de behövs för familjen. Fastigheterna bildades genom en avstyckning från Gällnö 4:6 i slutet på 1960-talet då också fritidshusen uppfördes.

Sökanden uppger att då verksamheten växt har också behovet av att fler uthyrningsstugor tillkommit. Sökanden uppger att det är flera andra i närområdet lokaliserade företag gynnas positivt av det ökade kundunderlaget. Sökande menar att de särskilda skälen är tillämpliga och uppfyller kraven och syftena i miljöbalken.

Enligt 7 kap 13 § miljöbalken så gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Grunden för ansökan bedöms utgöras av 7 kap 18 c §, punkten 1 och 4, miljöbalken i vilka anges som särskilda skäl vid prövningen av strandskyddsdispens får beaktas om det område som dispens avser redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, att dispensen behövs för att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, i detta fall friluftslivet.

Av Värmdö kommuns översiktsplan på sidan 51 framgår, bland annat, som mål att kommunen ska verka för att företag med miljöprofil och miljöinriktad produktion, turism, porslin/design samt tjänsteföretag etableras i Värmdö. Vidare framgår på sidan 53 att hela Värmdö skärgård är av riksintresse för friluftsliv och naturvård och ska i första hand bevaras och utvecklas i linje med dessa intressen. Det innebär inte restriktioner mot utveckling av befintliga bebyggelsemiljöer, det lokala näringslivet eller anläggningar som behövs för försvaret. På sidan 55 framgår vidare att stor restriktivitet bör gälla mot ny bebyggelse och tillbyggnader och att skärgårdsbefolkningens möjligheter till boende och utkomst främjas om det inte påverkar riksintressen.

På sidan 160 i översiktsplanen framgår av rekommendationerna att Grinda och Gällnö utvecklas för friluftsliv och turism, hänsyn tas till kulturmiljöerna.

Avdelningen har gjort bedömningen att ansökan strider mot strandskyddets syften i 7 kap. 13 § miljöbalken och inte heller någon av de särskilda skälen bedöms vara

tillämpliga då området inte har bedömts vara ianspråktaget på det sätt som krävs för att åberopa särskilda skäl.

Vid en intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § miljöbalken mellan den enskildes intresse av att uppföra sökta åtgärder på aktuell fastighet och det allmänna intresset som strandskyddet avser bevara i området bedömer avdelningen att det allmänna intresset väger avsevärt tyngre.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge omprövning av sitt tidigare beslut och vidhålla sitt ställningstagande.

## Underlag för bedömning

Begäran om omprövning har inkommit 2017-10-22.

Fastighetens tomtareal är 217841 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten Gällnö 4:6 är till största delen obebyggd och på aktuell del finns ett lider som uppförts 1970.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde Svartsö-Gällnö-Hjälmö.

## Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

### Bilagor:

Situationsplan  
Fasadritning  
Planritning

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

**ANSÖKAN OM  
STRANDSKYDDSDISPENS  
ENLIGT 7 KAP 18 b §  
MILJÖBALKEN**

(Blanketten registreras med diariepl. 431 för strandskydd och 423 för muddring)

För i stort sett allt arbete i vatten krävs att en anmälan om vattenverksamhet lämnas in till bygg- och miljöavdelningen (sker på separat blankett). Bygg- och miljöavdelningen rekommenderar dock att om den berörda fastigheten ligger inom strandskyddat område att ansökan om strandskyddsdispens prövas innan anmälan om vattenverksamhet och eventuell anmälan om upplägg av muddringsmassor (sker på samma blankett som anmälan om vattenverksamhet).

## Sökanden

Sökandens namn*): [REDACTED]	Personnr./ Org.nr.: [REDACTED]
Adress: Hammarbyterrassen 7	Tel: 073-8993282
Postadress: 120 30 Sthlm	Mobilnr: 073-8993282
Fakturamottagare (om annan än sökanden):	Personnr./ Org.nr.:
Fakturaadress:	
E-post: [REDACTED]@yahoo.com	

\*)Då ombud anlitas ska fullmakt i original bifogas ansökan.

## Fastighet (där den sökta åtgärden planeras att utföras)

Fastighetsbeteckning: Gällnö 4:6	Fastighetens adress: 130 33 Svartsö Gällnö By
Fastighetsägare (om annan än ovan):	
Ligger fastigheten inom vattenskyddsområde: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	

## Dispensansökan gäller

<input checked="" type="checkbox"/> Helt ny byggnad alt. brygga	<input type="checkbox"/> Tillbyggnad	<input type="checkbox"/> Ombyggnad alt. fasadändring
<input type="checkbox"/> Anläggning (väg, staket m.m.)	<input type="checkbox"/> Ändrad användning	<input type="checkbox"/> Muddring
<input type="checkbox"/> Annat:		

## Byggnad

<input checked="" type="checkbox"/> Huvudbyggnad <del>5st Uthyrningshus</del>	<input checked="" type="checkbox"/> Komplementbyggnad 5st Uthyrningstugor
<input type="checkbox"/> Övrigt:	

## Åtgärden kommer att kräva

<input type="checkbox"/> Sprängning	<input checked="" type="checkbox"/> Trädfällning	<input type="checkbox"/> Arbeta i vatten
<input checked="" type="checkbox"/> Markarbeten, specificera: Ett tiotal träd behöver tas ner samt några större stenar flyttas. Annars inget speciellt.		<input type="checkbox"/> Övrigt, specificera:

## Muddring (fyll i om ansökan avser muddring)

Vattendjup <u>före</u> muddring (m):	Vattendjup <u>efter</u> muddring (m):
Bottenyta som ska muddras (m <sup>2</sup> ):	Muddringsmassornas volym (m <sup>3</sup> ):
Muddringsmassorna består av: <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> lera <input type="checkbox"/> gyttja <input type="checkbox"/> annat:	
Finns vass eller annan högre vegetation inom muddringsområdet:	
Vem kommer att utföra muddring (namn och org.nr.):	
Kontaktperson:	Telefon:
Utdelningsadress:	Postnummer:
E-post:	Ort:

## Uppge vilket särskilt skäl som föreligger för den planerade åtgärden

(enligt 7 kap 18c § miljöbalken)

<input checked="" type="checkbox"/> Området är ianspråktaget, t.ex. av befintlig brygga/byggnad eller inom hemfridszon eller tomtplatsavgränsning <input checked="" type="checkbox"/> Området är väl avskilt från stranden, av t.ex. en större väg eller järnväg <input checked="" type="checkbox"/> Området behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten <input checked="" type="checkbox"/> Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet <input checked="" type="checkbox"/> Området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet <input checked="" type="checkbox"/> Området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse
---

## Bilagor att bifoga anmälan

<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan i skala 1:500 - 1:1000 där alla befintliga och tillkommande byggnader och anläggningar redovisas (alltså även frigebodas och bryggor). Situationsplanen ska vara tydlig, skalenlig, överskådlig och lättläst samt utformad med svarta linjer på vitt papper (rutigt papper godtas inte). <input checked="" type="checkbox"/> Fasadritningar i skala 1:100 (vid ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny byggnad eller ändring av befintlig) <input type="checkbox"/> Plan och elevationsritning i skala 1:100 (Vid ansökan om strandskyddsdispens för brygga)
---

**Härmed intygas att ovanstående uppgifter är korrekta.  
Vid undertecknande av blanketten är du betalningsansvarig, om inte giltig fullmakt finns.  
Sökandens underskrift (För företag medsånds bevis om firmatecknare)**

Ort och datum:

Sthlm 31/1-17

Namntecknare:



Personnummer/organisationsnummer:

650726-1003

För handläggning och prövning av ärendet kommer en avgift enligt gällande taxa att tas ut. Taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

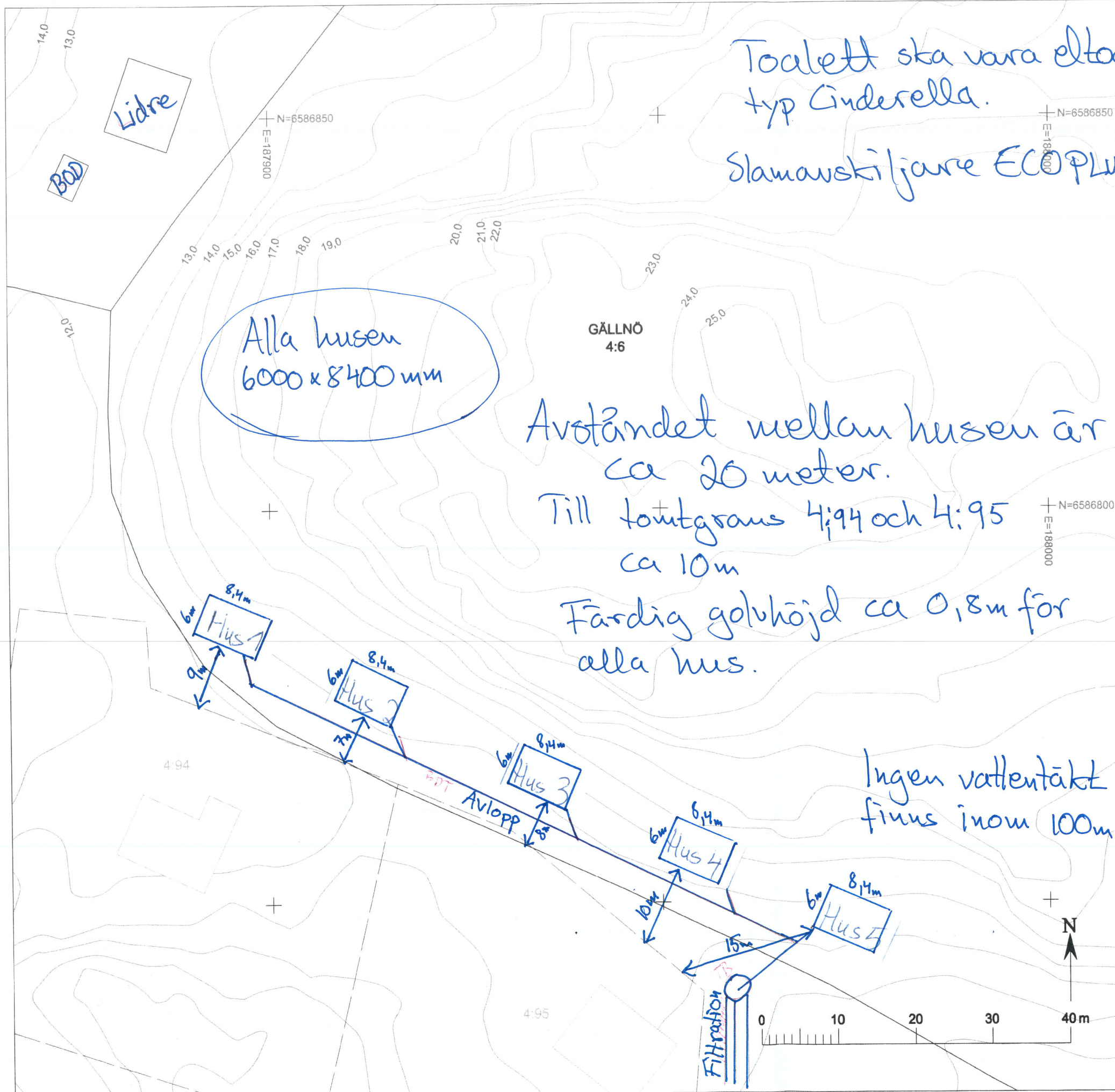
**Komplett ansökan** skickas till:

- [Varmdo.kommun@varmdo.se](mailto:Varmdo.kommun@varmdo.se) eller,
- Värmdö kommun  
Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 Gustavsberg

*De uppgifter du lämnar kommer att registreras i en databas hos Värmdö kommun. Genom att du lämnar dessa uppgifter godkänner du att dina uppgifter registreras. Uppgifterna är tillgängliga för allmänheten och kommer att behandlas i enlighet med bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204). Fastighetsuppgifter hämtas från Lantmäteriets fastighetsregister.*



Komplex



Toalett ska vara eltoa  
typ Cinderella.  
Slamavskiljare ECOPLUS

Alla husen  
6000 x 8400 mm

Avståndet mellan husen är  
ca 20 meter.  
Till tomtgrans 4:94 och 4:95  
ca 10m  
Färdig golvhöjd ca 0,8m för  
alla hus.

Ingen vattentäkt  
finns inom 100m



VÄRMDÖ KOMMUN

Förenklad nybyggnadskarta

över  
del av Gällnö 4:6

Dnr. 2016TEN/1636-93  
Skala 1:500 A3  
Planer -

Koordinatsystem  
Plan: Sweref 99 18 00  
Höjd: RH2000

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer.

Fastighetsgränserna på denna karta är inte utredda, vilket medför att de kan redovisas fel med flera meter.

TECKENFÖRKLARING

- Byggnad
- Fastighetsgräns
- Höjdkurva
- Väg

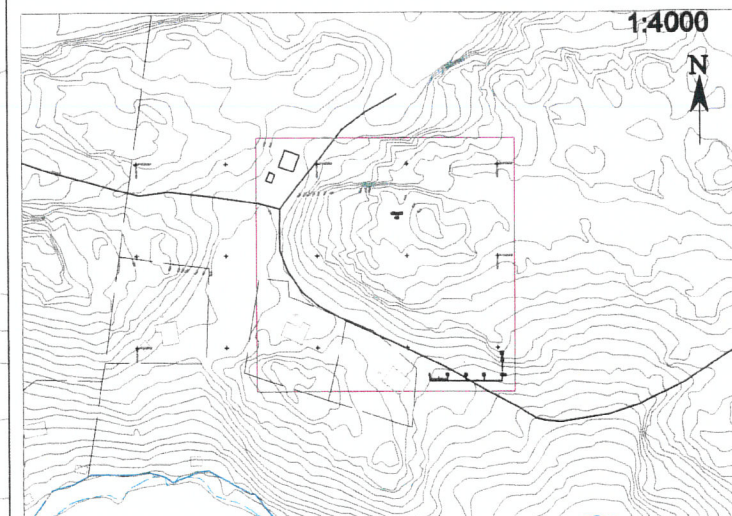
Ritad  
2016-09-20  
Malcolm Parsons

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

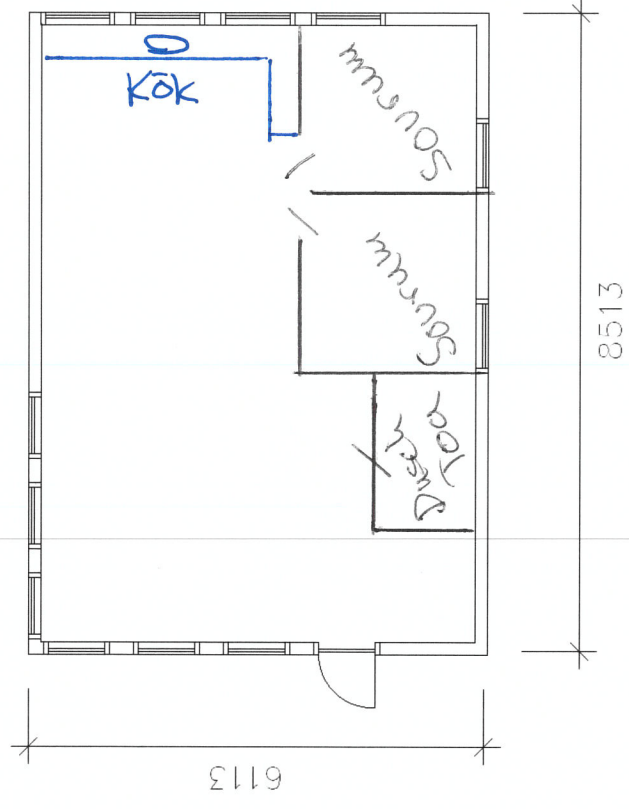
Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Vattentäkt är tänkt att lösas med borrar brunn eller avsaltningsanläggning.



Kök.

OBS! Grundmått 6000 x 8400 mm



MOD. 608427-14 PLAN

RIT.	ORT/DATUM	SKALA 1:100
------	-----------	----------------



Byggnader på Gällnö 4:6

Basen i Näringsverksamheten























Bild från vägen strax intill tilltänkt placering för hus 1



Annan vinkel från tilltänkt placering av hus 1



Vägen som går genom fastigheten och där de andra 4 husen placeras på vänster sida.



Bild tagen från placering av hus 3





Bild tagen från placering av hus 4



Alla husen placeras utmed vägen i anslutning till redan existerande byggnader på andra sidan vägen.

Byggnaderna på Gällnö 4:6 ligger på samma sida av vägen som de tilltänkta uthyrningsstugorna.

Hej.

Vi Jonas och Robin driver sedan en tid Gällnö Vandrarhem samt Handelsbod och Restaurang. Familjen [REDACTED] har under denna tid haft en mängd olika event samt hyresgäster som bidragit till vår omsättning i positiv bemärkelse.

Dom har bla annat haft 2 större bröllop då man hyrt hela vandrarhemmet för gäster som inte fått plats på deras boende. Vi får också många besök av deras fiske och sommargäster som bidrar positivt till vår omsättning.

Det är svårt att säga hur mycket pengar det kan vara frågan om men det är minst 300,000 per år som deras gäster omsätter hos oss.

Vi ser gärna att Familjen [REDACTED] får utöka sin uthyrningsverksamhet då det skulle gagna även vår framtid med fler gäster på ön.

Gällnö har alldeles för få uthyringsbäddar för efterfrågan. Eftersom familjen [REDACTED] vänder sig till en helt annan kategori av gäster än vi gör så är detta en win/win för oss båda som affärsidkare.

Vänligen

Robin Eriksson

0739 38 45 62



Vi Familjen [REDACTED] har sedan 2011 bedrivit näringsverksamhet på Gällnö.

Näringsverksamheten har bedrivits på fastigheterna Gällnö 4:6 + 4:93+ 4:94+ 4:95

Basen i verksamheten är fastigheten på Gällnö 4:6. Där har vi all service så som sopsortering, all fiskeutrustning, båtmotorer, flytvästar, vedklabbar, leksaker och spel. Där har vi även städartiklar, sängkläder och en massa annat som behövs vid gästbyte. Där finns även låncyklar för våra gäster.

Dessa byggnader utgör basen i näringsverksamheten.

Gällnö 4:93+94+95 är de fastigheter som hyrs ut.

Näringsverksamheten bedrivs i olika former.

[www.stockholmfishingcamp.se](http://www.stockholmfishingcamp.se)

Det är en sportfiskecamp för små grupper på upp till max 16 personer. Allt fiske som bedrivs är i form av Catch&Release vilket innebär att all fångad fisk återutsätts.

Denna Camp bedrivs från April till mitten av Juni samt från September till och med November.

När det gäller Fiske Campen har vi uteslutande gäster från Österrike, Tyskland, Schweiz och Polen.

Många av grupperna är olika ledningsgrupper från varierande företag, samt företagsledare som tar med sig kunder för att representera och göra något annorlunda. Vi har även olika grupper av privatpersoner. Vi har ett samarbete med en Österrikisk resebyrå som specialiserat sig på fiskeresor. <http://www.angel-fischerreisen.at/>

Vi har sedan start haft ca 350 gäster. Aldrig mer än 16st. samtidigt. De flesta grupper är runt 6 personer.

Då vi bara kan erbjuda 2 stugor för fisket, så begränsas antalet vi kan ta emot och vi tvingas därför tacka nej till en stor mängd turister. Det är många fler som vill komma hit och uppleva Stockholms Skärgårds natur och fiske.

[www.gallnocabins.se](http://www.gallnocabins.se)

Vi bedriver även uthyrning av våra stugor under perioden Juni-Augusti till sommargäster.

När det gäller uthyrningen av våra stugor under sommaren har vi uteslutande internationella gäster. Mestadels från Tyskland, Österrike samt Schweiz. Det är i huvudsak barnfamiljer som söker sig hit.

Vi samarbetar med en tysk uthyrningsfirma som heter Atraveo. [www.atraveo.de](http://www.atraveo.de)

Vi har även en viss mindre verksamhet för olika event så som Bröllop, Ledningsgruppsmöten, Konferenser samt andra typer av festligheter.

Vi bifogar ett brev från Gällnö Handelsbod och Restaurang där det intygas att vi genom vår verksamhet bidrar betydligt till deras verksamhet. Vår förhoppning är att detta kommer att utökas.

Vi gynnar även andra delar av Kommunens näringsidkare. Vi gynnar t.ex. Mölnviks butiker då all mat och dryck inhandlas där. Sen har vi de lokala Fiske Guiderna som får uppdrag då jag behöver hjälp. När tillfälle ges så besöks även Restauranger i närområdet så som Svartsjö Krog, Ingmarsö Krog, Norra Stavsudda Krog. Vi använder oss alltid av Värmdö Taxi för transfer från flygplats. Numera ägt av Taxi Stockholm.

De uthyrningsstugor vi vill bygga kommer att användas till att utveckla alla dessa verksamheter.

I dagsläget är sommaren 2017 till 50% fullbokat i existerande stugor.

Vi har sedan starten hyrt ut ca 24 veckor per år fördelat på 3 stugor. Normalt är det 6-8 personer i varje hus.

Om vi tänker oss att de bara gör ett enda Restaurang besök (oftast gör de fler) på Gällnö, samt inhandlar all sin mat i Butiken på Gällnö, vilket alla gör. De har inte tillgång till båt och bil för att åka in till fastlandet och handla. Varje familj gör då lågt räknat av med ca 10,000 Sek per vecka.

Det blir minst 350,000 per sommar (troligen mer) som våra gäster spenderat i Gällnö Handelsbod och Restaurang.

Varje familj brukar även spendera minst en dag inne i Stockholm och gå på olika attraktioner. Då används Waxholmsbolaget eller lokala Båt Taxi bolag då turlistor inte passar.

Fick vi möjlighet att bygga ett antal uthyrningsstugor så skulle vi kunna ta emot dubbelt så många per säsong. Vi vill inte bli för stora då det inte ligger i vårt intresse. Men vi vill gärna ha möjlighet att utöka vår verksamhet och även förflytta våra gäster från nuvarande uthyrningshus, då det numera finns behov av att använda husen inom familjen.

Vår ambition är att kunna försörja oss på detta och flytta ut till Gällnö permanent. För att ha möjlighet att göra det behöver vi bygga dessa uthyrningsstugor.