



Ann Aldeheim
ann.aldeheim@varmdo.se
08-570 480 59
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

TRÄSKÖ 1:83, Svartsö Stor-Kunnan 110 : 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 ny huvudbyggnad om ca 115 kvm byggnadsarea, (BYA), i två våningar, enligt bifogade handlingar.
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 §§ 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 samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, (kommunfullmäktige 2015-12-16, § 221) taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2016-02-24
Fasadritning 4 st, daterad 2016-02-24
Fotografier från inspektion, 2016-04-01
Fullmakt, 2016-02-24
Avtal 2017-06-20

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad om ca 115 kvm BYA, den befintliga huvudbyggnaden avses rivas.

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, 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.

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

Sökande avser riva och uppföra en ny huvudbyggnad på fastigheten Träskö 1:83 belägen på ön Stor-Kunnan.

Befintlig huvudbyggnad är en liten stuga om ca 30 kvm BYA med en mycket begränsad hemfridszon. Den nya huvudbyggnaden planeras placeras närmare tomtgräns, mer nordöst mot vattnet. Fastigheten ligger på en höjd och består av barrträd, gräsväxter och sly.

Runt fastigheten, på samma ö, är Stor-Kunnans naturreservat beläget. Enligt

Länsstyrelsen är ändamålet med reservatet att säkra ett skärgårdsområde av stor betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Den nya huvudbyggnaden planeras utföras i två plan, med stora glaspartier och takterrass och blir betydligt större än dagens byggnad.

Avdelningen bedömer att den nya huvudbyggnaden har en privatiserande effekt på strandområdet, både på land och från vatten, vilket innebär att allmänheten och det rörliga friluftslivet skulle avhållas från att beträda ett område den idag har tillgång till. Åtgärden bedöms därmed inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. De sökta åtgärderna bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. Miljöbalken.

Vid en intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § miljöbalken mellan den enskildes intresse av att uppföra sökt 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 dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Kommunicering

Avdelningen har 2017-06-25 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för ny huvudbyggnad. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick. Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Sökande har inte inkommit med något yttrande.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-02-24.

Fastighetens tomtareal är 2 555 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med fritidshus.

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 med riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-04-01.

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.

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Ann Aldeheim
Miljöinspektör

Sändlista

REK+MB

Sören Kjellin
Scheelegatan 13 lgh 1101
112 28 Stockholm

Niklas Nuder
skärgardslovet@gmail.com

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

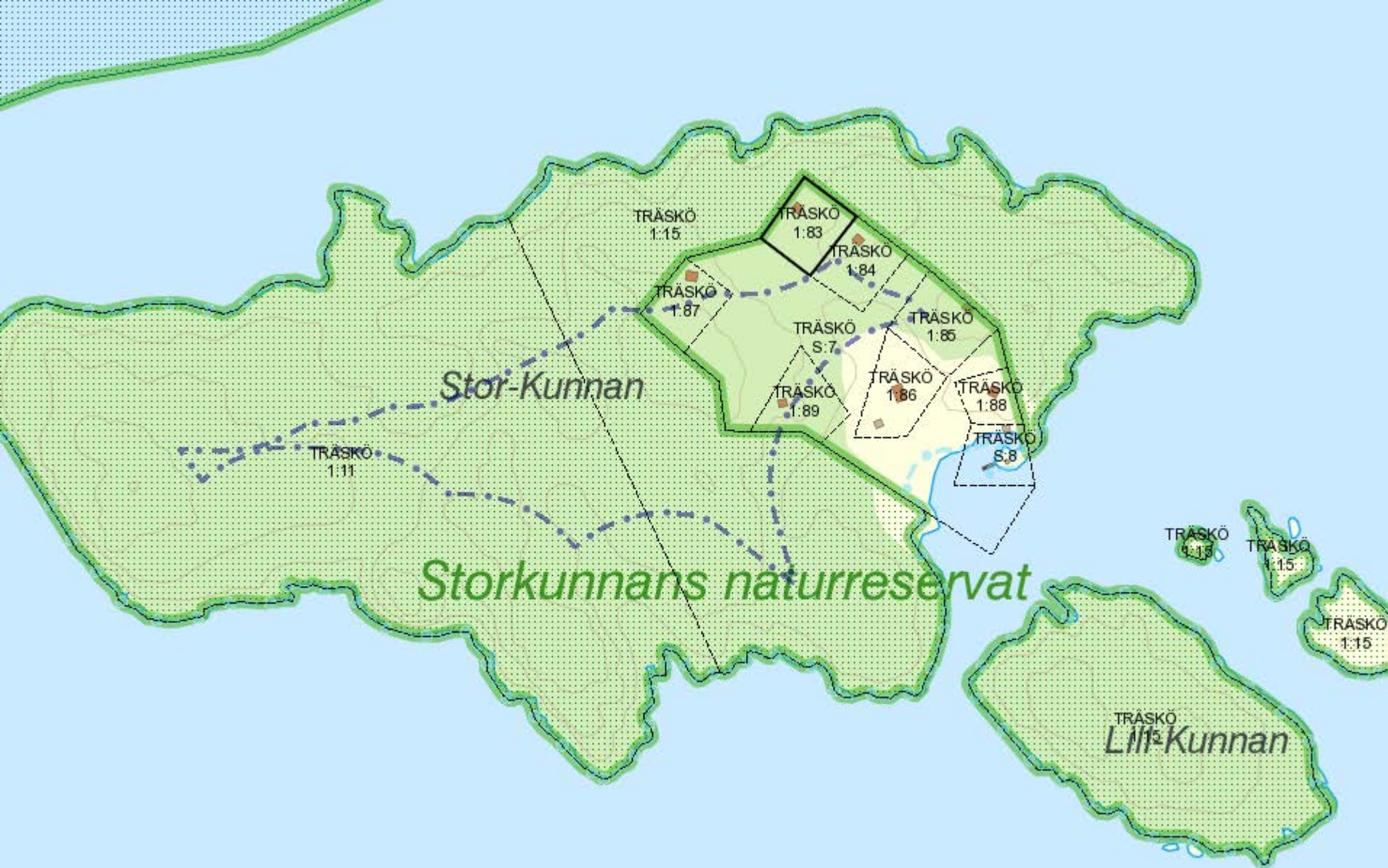
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

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







TRÄSKÖ
1:83

TRÄSKÖ
1:84



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över

VÄRMDÖ TRÄSKÖ 1:83

Dnr. 09-103

Skala 1:500

Planer -

Fastighetens areal 2555m²

andel i VÄRMDÖ TRÄSKÖ S:7

andel i VÄRMDÖ TRÄSKÖ S:8

Koordinatsystem

Plan: ST74GPS

Höjd: RH00

Upprättad

2009-11-16

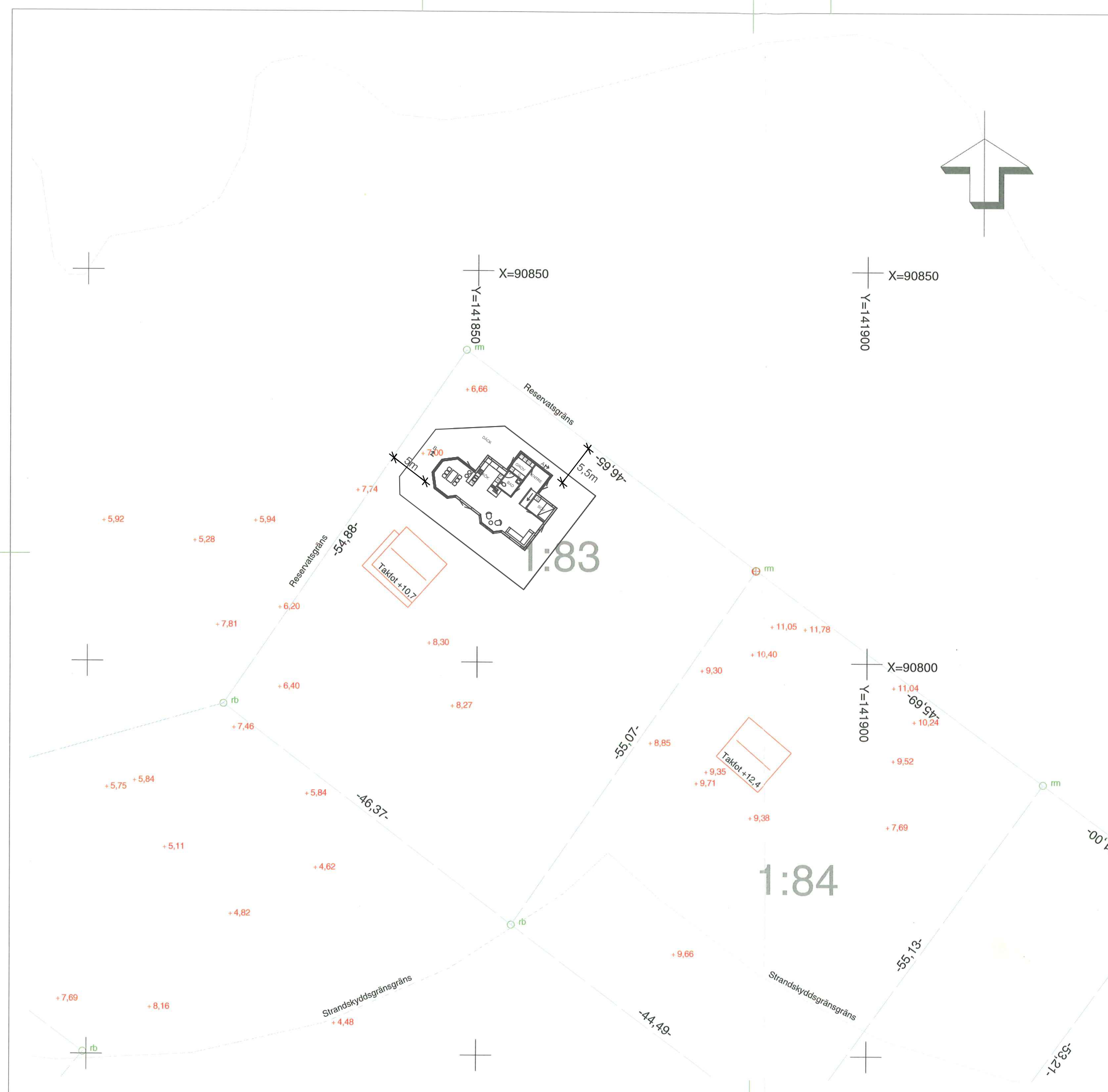
Jörgen Berkán

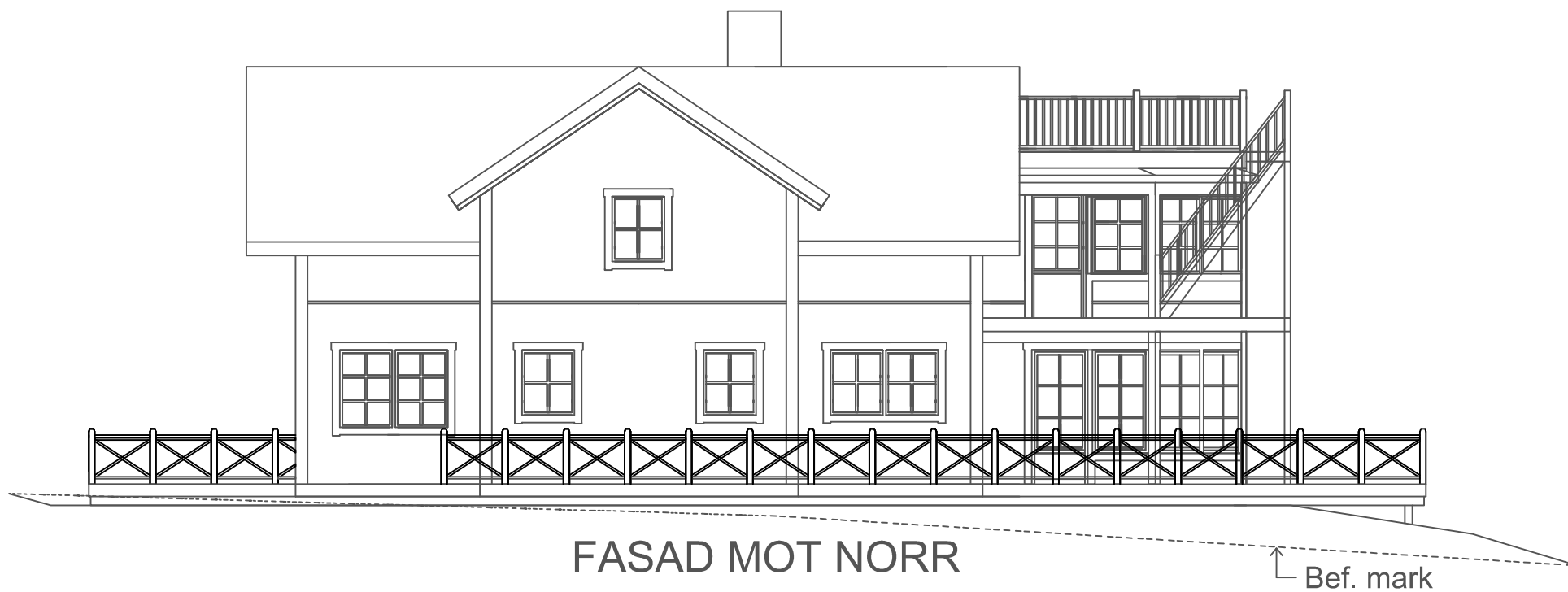
Arbetsfix: bergfast ögla + 6,12

VA-AVDELNINGENS UPPGIFTER

Anders Palm

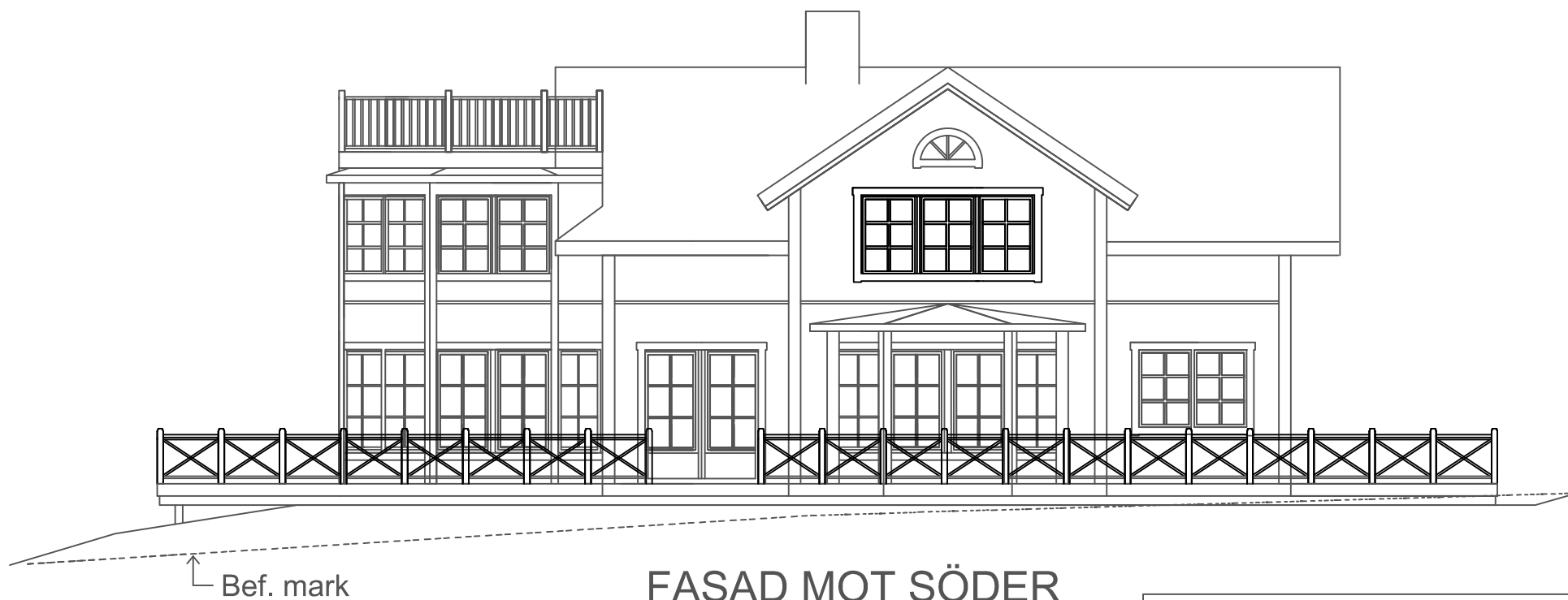
Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.





BYGGNADSLOVSRITNING
TRÄSKÖ 1:83
FASAD MOT NORR
SKALA 1:100
SVINNINGE 281115

Ritat av Emil Stjernberg RIT NR A04



BYGGNADSLOVSRITNING
TRÄSKÖ 1:83
FASAD MOT SÖDER
SKALA 1:100
SVINNINGE 281115

Ritat av Emil Stjernberg RIT NR A03



GAVEL MOT ÖST

BYGGNADSLOVSRITNING

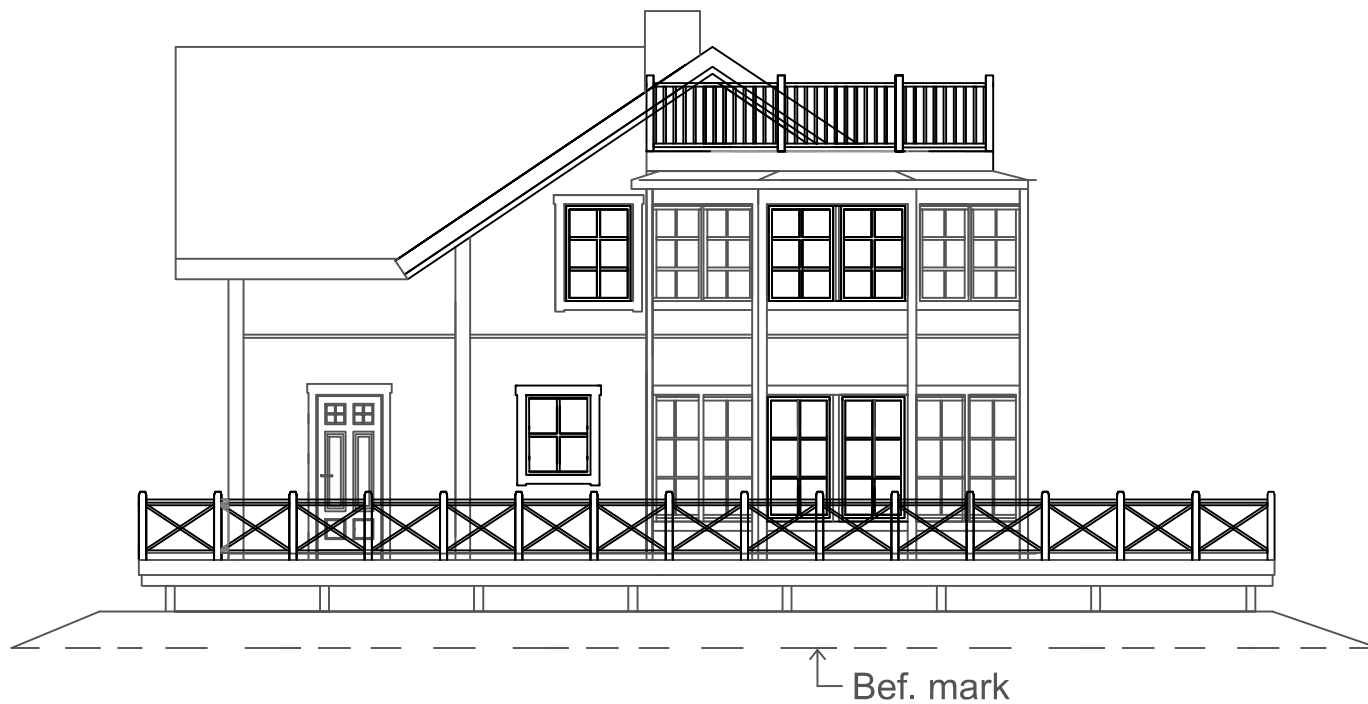
TRÄSKÖ 1:83

GAVEL MOT ÖST

SKALA 1:100

SVINNINGE 281115

Ritat av Emil Stjernberg RIT NR A05



GAVEL MOT VÄST

BYGGNADSLOVSRITNING
TRÄSKÖ 1:83
GAVEL MOT VÄST
SKALA 1:100
SVINNINGE 281115

Ritat av Emil Stjernberg RIT NR A06













LOV OCH KONTROLL AB

I SÄLLSKAP MED SKÄRGÅRDSLOVET AB

FULLMAKT

För Niklas Nuder/Lov och Kontroll AB att föra min talan avseende.

Bygglovansökan, Förhandsbesked ☒

VA-ansökan ☒

Strandskyddsdispens, anmälan vattenverksamhet ☒

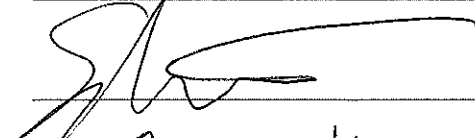
Kontrollansvarig ☐

Annat:

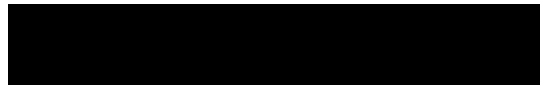
Jag godkänner att bli fakturerad kostnader i samband med ansökningar

Gällande fastigheten: 1.83

Datum 22/2 2016

Signatur 

Namn SÖREN KJECCIN

Personnummer 

Adress SCHEELEGATAN 13
112 28 STOCKHOLM

Postadress	Telefon	E-mail	Organisationsnummer
Lov och Kontroll AB	+46 (0)708 770662	niklas@lovochkontroll.se	556927-5182
Niklas Nuder			
Äppelblomsvägen 107			
139 32 Värmdö			

dec. 1972

KUNNAN

FÖRBINDELSE

Kärgårdsförelse

Skall äta sig skötsel

av Kunnan

26.7.76

ent. Hans Sandberg

./.

Undertecknad, ägare till fastigheterna Träskö 1:11, 1:15 och 1:17 i Värmdö socken och kommun, medger härmed att de områden av fastigheter-
na som utmärkts på bifogade karta (Bilaga 1) av länsstyrelsen förklaras
som naturreservat med nedan angivna bestämmelser, vilka dels reglerar
markägarens förfogande över reservatsområdet, dels föreskriver vad all-
mänheten har att iaktta vid besök inom reservatet.

./.

För den inskränkning jag lider i förfoganderätten över den mark som
genom detta medgivande upplåtits som naturreservat krävs inte någon
ersättning under följande förutsättningar. Lagkraftätagande dispens,
knuten till respektive fastighet och byggnadslov skall erhållas för
sex fritidshus inom det område av Träskö 1:15 som utmärkts på bifogade
karta (Bilaga 2). För samtliga byggnadsrätter skall gälla att tomtplat-
serna skall ha en areal om minst 2 000 kvm. Tomtplatserna skall vid
fastighetsbildningsförrättningen läggas ut så att de i huvudsak över-
ensstämmer med de områden som angivits på kartan. Kring de befintliga
byggnaderna skall tillskapas en tomtplats. Inom varje tomtplats skall
få uppföras ett fritidshus och uthus med en för samtliga hus samman-
lagd byggnadsyta om högst 115 kvm. Färgsättningen av samtliga byggnader
skall godkännas av byggnadsnämnden vid byggnadslovgivningen. Bebyggelse
skall i övrigt ges ett sådant utseende att samstämmighet i bebyggelse-
gruppen uppnås. Båtplatser skall anordnas gemensamt för tomtplatserna
i anslutning till befintlig brygga.

Cavsett vad som nedan sägs i föreskrifterna angående förfogandet över
fastighet skall få anläggas de vägar, ledningar och brunnar som or-
fordras för de fritidshus som skall uppföras på tomtplatserna förut-
satt att anläggningarna inte motverkar syftet med naturreservatet.

Vidare godkänner jag att länsstyrelsen förordnar om byggnadsförbud
enligt 122 § byggnadslagen och 19 § naturvårdslagen inom det område
av Träskö 1:15 dit tomtplatserna förlagts.

Föreskrifter angående förfogandet över fastighet

Det är förbjudet inom reservatsområdet

att uppföra ny byggnad; länsstyrelsen kan dock meddela tillstånd för
anläggande av sanitära anordningar

att bedriva någon form av täktverksamhet, schaktning, fyllning, eller
liknande ingrepp, som väsentligen kan skada markytans form

att uppsätta stängsel eller att eljest vilta åtgärd som hindrar eller
försvarar allmänhetens möjlighet att nyttja området för bad och rör-
ligt friluftsliv

att utan länsstyrelsens tillstånd uppsätta skyltar, anlägga vägar, upplag, bryggor, campingplats eller liknande anordning

att utan länsstyrelsens tillstånd främja luftledning eller jordkabel.

Föreskrifter gällande allmänheten

Det är förbjudet inom reservatsområdet

att förstöra eller skada fast naturföremål eller ytbildning

att uppgräva blommor eller skada markvegetationen (gräs-, moss- eller lavtäcket)

att medvetet störa djurlivet (t ex genom att klättra i boträd, bortföra fågelägg eller från nära håll fotografera fågelbo, lya, gryn eller liknande)

att medföra hund som ej är kopplad

att tälta mer än två dygn

att göra upp eld

att på ett för andra störande sätt nyttja radioapparat, gramfon, bandspelare eller dylikt.

Merjämte erinras om att det enligt gällande lagstiftning är förbjudet

att skräpa ned utomhus, vare sig i naturen eller inom bebyggda områden, med plåt, glas, plast, papper, avfall eller annat (23 § naturvårdslagen)

att olovligt från växande träd eller buskar bl a bryta grenar och kvistar (12 kap 2 § brottsbalken)

att handha eld eller brandfarligt föremål på sådant sätt att därav lätt kan uppstå brand (10 § brandlagen)

att plocka eller på annat sätt skada inom länet fridlysta växter.

Besökare inom området erinras vidare om att rätt till jakt och fiske endast tillkommer markägare eller nyttjanderättshavare, samt att de boendes rätt till hemfrid skall beaktas.

Vård- och förvaltningsföreskrifter

Naturreservatet skall vårdas i enlighet med en skötselplan som upprättas av skogsvårdsstyrelsen i samråd med markägaren, kommunen och länsstyrelsen.

Reservatet skall värdas så att nuvarande naturmiljö och landskapsbild i möjligaste mån bibehålls. Vid gallring och röjning bör för djurlivet värdefulla boträd och buskar sparas.

Reservatet skall genom skogsvårdsstyrelsens försorg utmärkas i enlighet med de anvisningar som utfärdats av statens naturvårdsverk.

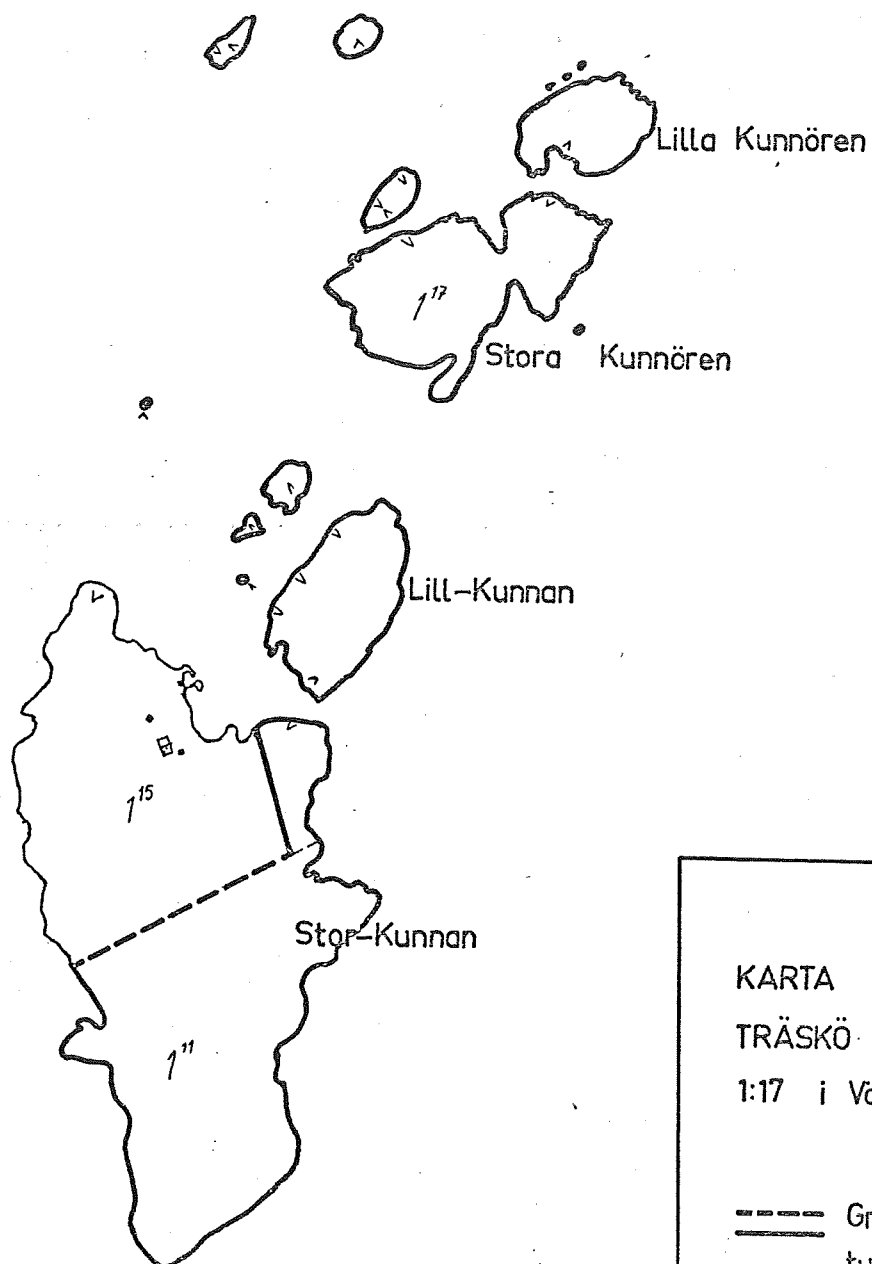
..... den 1973

Emil P.
.....

Bevittnas:

.....

.....



KARTA över
TRÄSKÖ 1:11, 1:15 och
1:17 i Värmdö kommun

----- Gräns för na-
turresevat

SKALA 1:10 000