



Susanne Tiderman Björkblom  
susanne.tidermanbjorkblom@varmdo.se  
08-570 474 76  
Miljöinspektör

REK + MB

## Tjänsteskrivelse

# SÖDERNÄS 1:16, Fyrvägen 32 : Ansökan om strandskyddsdispens för 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 ca 202 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, 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 4 kap. miljöbalken.

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

## Beslutsunderlag

Situationsplan, 2017-11-17  
Fasadritning, 2017-11-17  
Plan- och elevationsritning, 2017-11-17  
Fotografier från inspektion, 2017-09-21  
Ortofoto, våren 2017  
Yttrande från sökande, 2018-02-17

## Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad om ca 202 kvm BYA som ska ersätta befintlig gäststuga om ca 36 kvm.

## Bakgrund

Sökande har inkommit med ansökan om strandskyddsdispens och ansökan om förhandsbesked för ny huvudbyggnad för att kunna få stycka av den 9485 kvm stora fastigheten Södernäs 1:16. Befintligt på fastigheten finns på den norra delen en huvudbyggnad från slutet av 60-talet samt på den södra delen en mindre gäststuga som var den ursprungliga huvudbyggnaden. Gäststugan är på ca 36 kvm och utrustad med kök.

## Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Sökande avser att ersätta befintligt gäststuga om ca 36 kvm BYA med en huvudbyggnad om ca 202 kvm BYA. Gäststugan är placerad på södra delen av fastigheten ca 47 meter från huvudbyggnaden. Syd/väst om gäststugan inom ca 13 meter finns en bod och ett växthus. Södra delen av fastigheten är bevuxen med barr- och lövträd. Runt gäststugan, växthuset och boden finns en mindre öppen yta. Avdelningen bedömer att befintlig hemfridszon runt gäststugan är relativt begränsad.

Avdelningen bedömer att den sökta huvudbyggnaden kommer att ta mer än marginellt med ny mark i anspråk. Vidare bedömer avdelningen att byggnaden kommer att ha en väsentligt mer privatiserande effekt både på land och ut över vattnet jämfört med befintlig byggnad. Åtgärden bedöms därmed strida mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken och dispens kan därmed ej beviljas.

Avdelningen har bedömt att det allmänna intresset som strandskyddet avser bevara väger tyngre än den enskildes intresse av att ianspråkta fastigheten.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

## Kommunicering

Avdelningen har upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för sökta byggnader och åtgärder. 2017-12-12 inkom sökande med ett reviderat förslag där ett poolhus hade tagits bort. Sökande gavs då möjlighet att revidera sin ansökan genom att ändra placeringen och minska ner byggnadens storlek och utformning till en byggnad mer liknande den som avses ersättas. 2017-11-17 inkom ytterligare ett reviderat förslag där garage, pool och altan hade tagits bort, byggnaden hade flyttats och minskats ner. Avdelningen bedömer inte att det nya minskade förslaget går att bevilja enligt strandskyddsbestämmelserna.

2017-12-18 meddelar sökanden att de vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet enligt deras senaste reviderade förslag.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande som har inkommit med ett yttrande 2018-02-17. De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida.

## Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2017-08-08.

Fastighetens tomtareal är 9485 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, gäststuga (ursprunglig huvudbyggnad), förråd, växthus samt brygga.

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 2017-09-21.

## 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.

## Information och upplysningar

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

## Avgift

Enligt miljöbalken 27 kap. 1 § har bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden rätt att ta ut avgift för prövning och tillsyn enligt miljöbalken, tillhörande föreskrifter samt förordningar inom balkens tillämpningsområde. Kommunfullmäktige har antagit *taxa för Värmdö kommuns prövning och tillsyn inom miljö- och hälsoskyddsområdet samt livsmedelslagen/bygglovstaxa*. Av taxan framgår vilken avgift som ska tas ut. Enligt 9 kap. 5 § i förordningen om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken kan beslut om avgift gälla omedelbart även om det överklagas.

Exempel på vad som ingår i handläggningstiden:

- Registrering, komplettering, inläsning och beredning av inkomna ärenden.
- Platsbesök
- Behandling av inkomna handlingar
- Upprättande av skrivelser, rapporter och beslut
- Kontakter med sakkunniga, t.ex. jurister
- Resor (max fyra timmar per platsbesök)

## Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

Susanne Tiderman Björkblom  
Miljöinspektör

### Bilagor:

Ansökningsblankett (endast till Länsstyrelsen)

### Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län  
[stockholm@lansstyrelsen.se](mailto:stockholm@lansstyrelsen.se)

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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 hälsoskyddsmynden 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 hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



Tynningö

Solöfjärden

Norrnäs

Skogsön

Siggesta

Södernäs

Värmdö

Ängsvik

Sund

Torsbyfjärden

N Lagnö

Sandviken

Kalvandö

Skevik

Torsby

Väsby

Ormingelandet

Evinge

Nyhem

Räknäs

Näset

Gustavsberg

Munkmora

Betsede

Kolvik

Värmdö

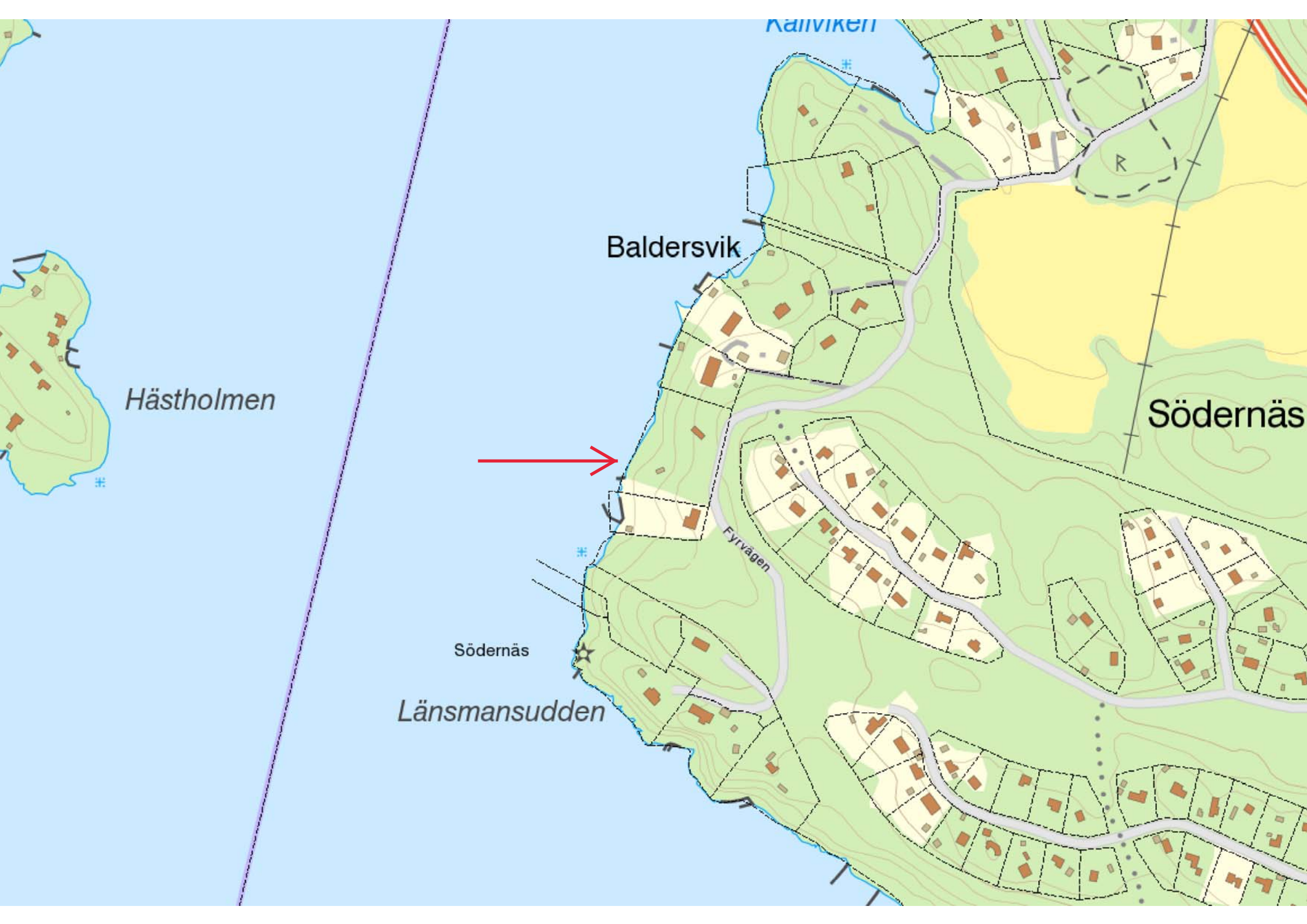
Ö Ekedal

Farsta

Haghulta

Hemmesta

Mörtnäs



Källviken

Baldersvik

Södernäs

Hästholmen

Södernäs

Länsmansudden

Fyrvägen





2017-09-21, foton från Södernäs 1:16



Befintlig gäststuga



## Bod, växthus och gäststugan



# Brygga på fastighetens södra del



# Huvudbyggnaden på fastighetens norra del



Gäststugan sett från stranden

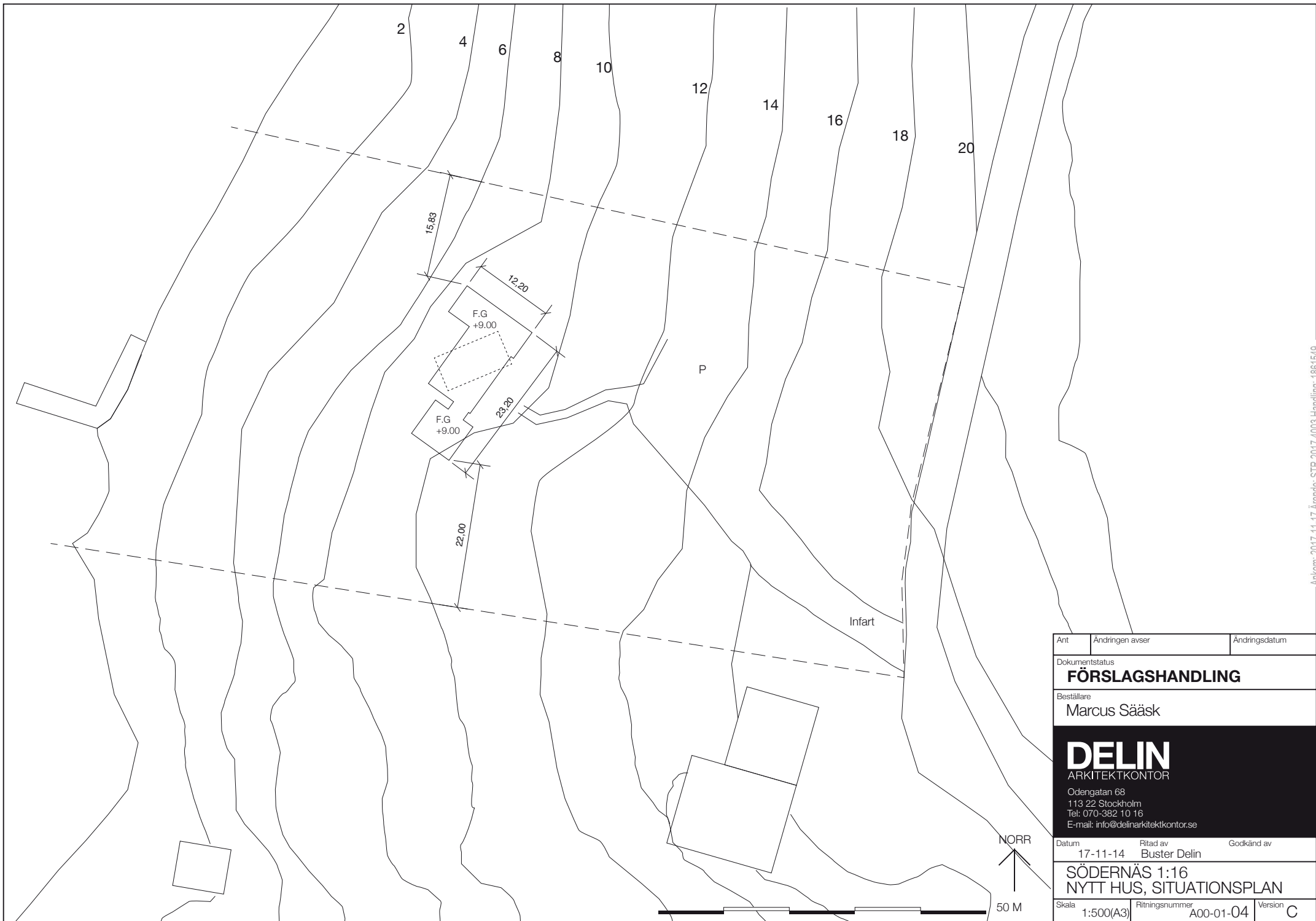


An aerial photograph showing a wooded area with property boundaries marked by dashed lines. A road runs along the right side. Several buildings are visible, including a large dark-roofed structure in the center and a red-roofed building at the bottom. The water of a lake or river is on the left. Text labels 'SÖDERNÄS 1:16' and 'SÖDERNÄS 1:34' are overlaid on the image.

SÖDERNÄS  
1:16

SÖDERNÄS  
1:34

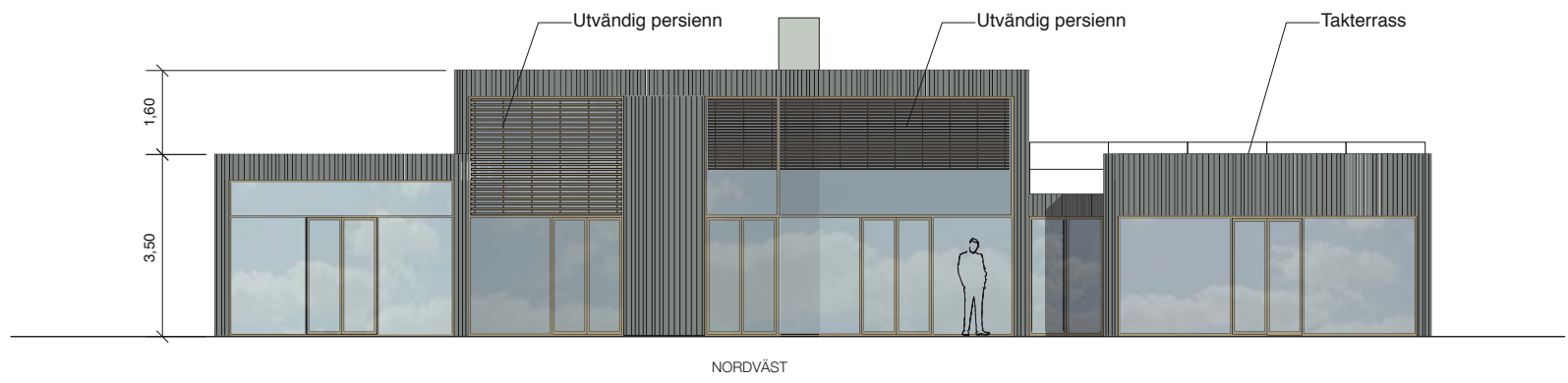
SÖ



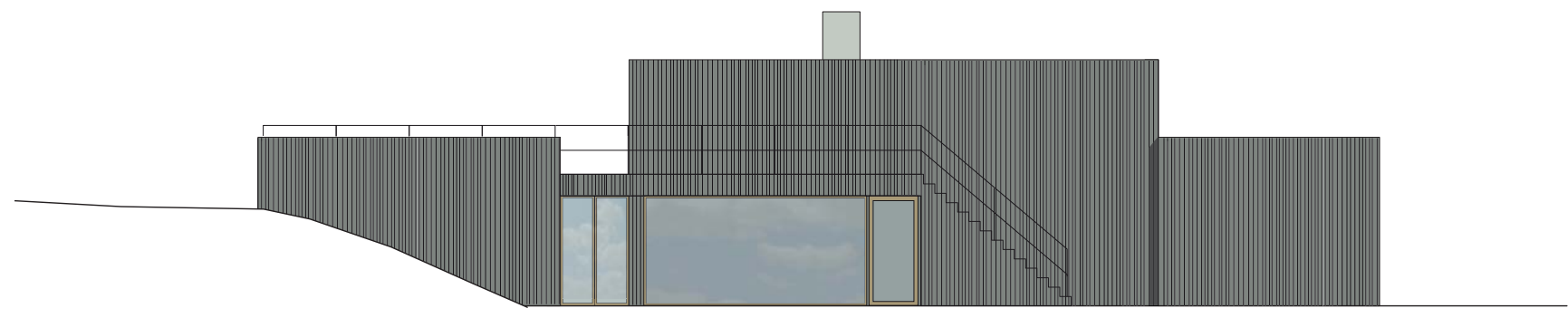
Ankom: 2017-11-17 Ärende: STR.2017.4003 Handling: 1861549

Ant	Ändringen avser	Ändringsdatum
Dokumentstatus <b>FÖRSLAGSHANDLING</b>		
Beställare Marcus Säask		
<b>DELIN</b> ARKITEKTKONTOR Odengatan 68 113 22 Stockholm Tel: 070-382 10 16 E-mail: info@delinarkitektkontor.se		
Datum	Ritad av	Godkänd av
17-11-14	Buster Delin	
<b>SÖDERNÄS 1:16</b> <b>NYTT HUS, SITUATIONSPLAN</b>		
Skala	Ritningsnummer	Version
1:500(A3)	A00-01-04	C





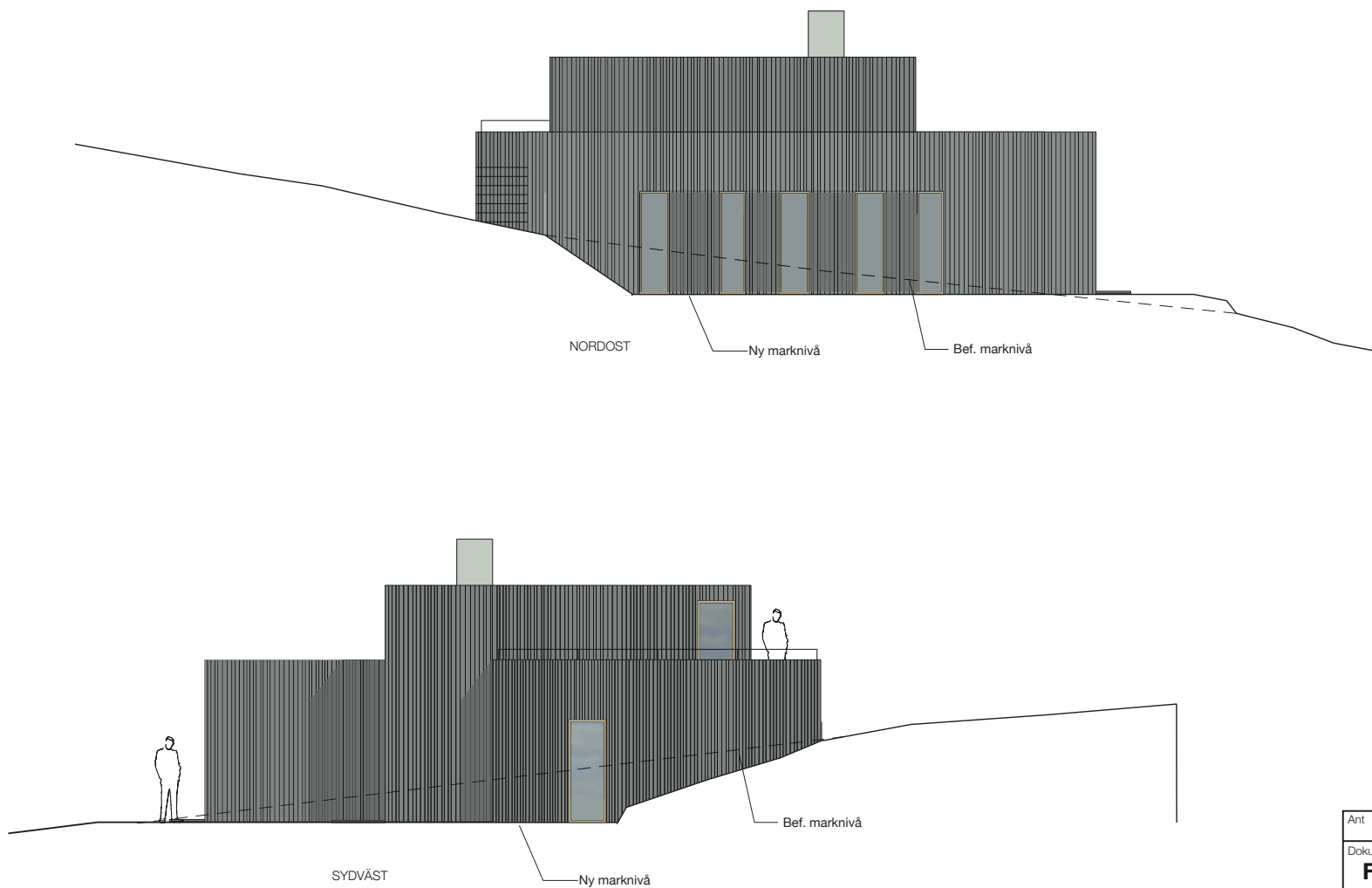
NORDVÄST



SYDÖST

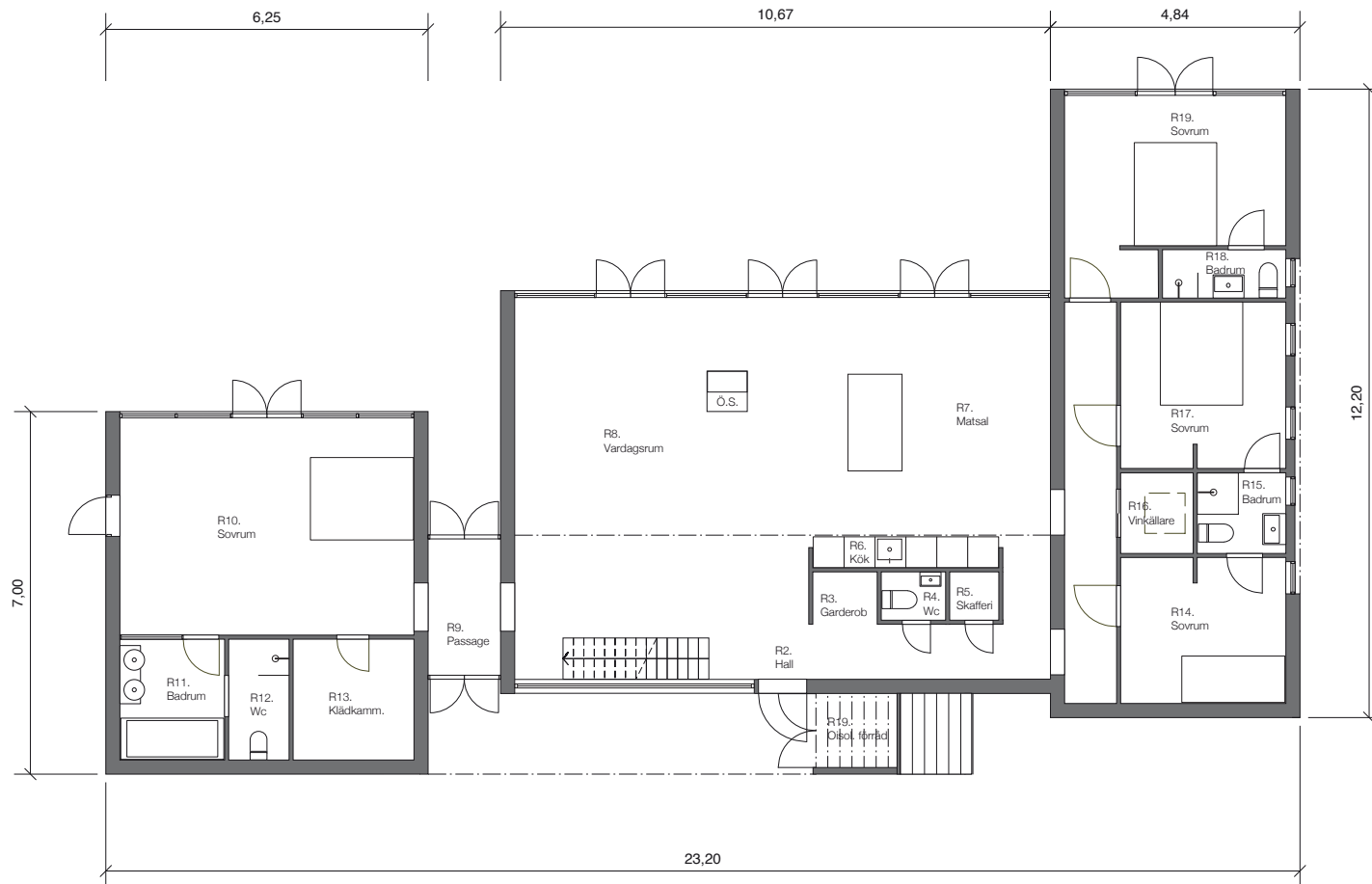


Ant	Ändringen avser	Ändringsdatum
Dokumentstatus <b>FÖRSLAGSHANDLING</b>		
Beställare Marcus Säask		
<b>DELIN</b> ARKITEKTKONTOR Odengatan 68 113 22 Stockholm Tel: 070-382 10 16 E-mail: info@delinarkitektkontor.se		
Datum	Ritad av	Godkänd av
17-11-14	Buster Delin	
<b>SÖDERNÄS 1:16</b> <b>NYTT HUS, FASADER N.V &amp; S.O</b>		
Skala	Ritningsnummer	Version
1:100(A3)	A00-01-02	C



Ant	Ändringen avser	Ändringsdatum
<b>FÖRSLAGSHANDLING</b>		
Beställare Marcus Säask		
<b>DELIN</b> ARKITEKTKONTOR Odengatan 68 113 22 Stockholm Tel: 070-382 10 16 E-mail: info@delinarkitektkontor.se		
Datum	Ritad av	Godkänd av
17-11-14	Buster Delin	
<b>SÖDERNÄS 1:16</b> <b>NYTT HUS, FASAD N.O &amp; S.V</b>		
Skala	Ritningsnummer	Version
1:100(A3)	A00-01-03	C

Ankom: 2017-11-17 Ärende: STR.2017.4003 Handling: 1861560



Byggarea 195 m<sup>2</sup>

Ant	Ändringen avser	Ändringsdatum
Dokumentstatus <b>FÖRSLAGSHANDLING</b>		
Beställare Marcus Säask		
<b>DELIN</b> ARKITEKTKONTOR Odengatan 68 113 22 Stockholm Tel: 070-382 10 16 E-mail: info@delinarkitektkontor.se		
Datum	Ritad av	Godkänd av
17-11-14	Buster Delin	
<b>SÖDERNÄS 1:16</b> <b>NYTT HUS, PLAN</b>		
Skala	Ritningsnummer	Version
1:100(A3)	A00-01-01	C

## Susanne Tiderman Björkblom

---

**Ämne:**

VB: Preliminär bedömning Södernäs 1:16, STR.2017.4003

---

**Från:** Marcus Säask [mailto:marcus@connoisseurint.se]

**Skickat:** den 17 februari 2018 12:03

**Till:** Susanne Tiderman Björkblom <susanne.tiderman-bjorkblom@varmdo.se>

**Ämne:** Preliminär bedömning Södernäs 1:16, STR.2017.4003

Hej Susanne,

För att tillmötesgå kravet om allemansrättslig tillgång till stranden så har den nya byggnaden placerats så långt bort från stranden som möjlig med hänsyn till att ett nytt hus måste placeras där befintlig byggnad ligger. Avståndet till stranden är nu nästan 50 meter av hällmark och gles skog och denna naturliga miljözon säkerställer att ingen ny påverkan på växter, djurliv eller allemansrättsligt tillgång påverkas.

Den bryga som syns på situationsplanen är en gammal grånad brygga som kommer att vara kvar som den är.

Vid utformningen av huset har stor hänsyn tagits till att integrera det i topografin både genom placering och materialval. Föntren vätter åt nordnordväst vilket betyder att de mycket sällan kommer att ge solreflexer ut mot vattnet så huset kommer att endast utgöra en diskret förändring av miljön på platsen sett från vattnet. Huset idag har en normal storlek för permanent boende och är mindre än intilliggande grannars.

Vi har haft en dialog med kommunens handläggare, lyssnat noga och försökt att tillmötesgå lagen och förväntningarna efter bästa förstånd. Huset har krympts kraftigt vid flera tillfällen och placerats efter bästa bedömning och vi hoppas nu att detta skall synas i förslaget och att det kan bifallas.

Marcus Säask