



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

Tjänsteskrivelse

GÄLLNÖ 4:6: Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

Förslag till beslut

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

1. Bygglov kan inte påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 3283 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen samt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Beslutsunderlag

Situationsplan, inkommen 2018-01-18
Nybyggnadskarta, inkommen 2017-02-21

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fritidshus om 12,5m x 15m = 187,5 kvm totalt.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden behandlar ansökan om lokalisering av bebyggelse. Ansökan om fastighetsbildning prövas av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Eventuell fastighetsbildning sker i samråd med kommunen.

Bakgrund

Ansökan om strandskyddsdispens för fem uthyrningsstugor har behandlats vid bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde 2017-11-14, BMHN148, där nämnden beslutade att medge omprövning av sitt tidigare beslut, att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av fem uthyrningsstugor och att tomtplats utgörs av byggnadernas yta på marken.

Länsstyrelsen har i delbeslut 2017-12-07 beslutat att prövning ska ske av nämndens beslut att medge strandskyddsdispens för uppförande av fem uthyrningsstugor. Länsstyrelsen har bedömt att det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens.

Sökanden har, efter att ha varit i kontakt med länsstyrelsen, uppgivit att länsstyrelsen har långa handläggningstider och vill ha nu inlämnad ansökan gällande förhandsbesked prövad.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fritidshus om 12,5m x 15m = 187,5 kvm totalt. Anledning till ansökan är att använda det föreslagna fritidshuset som bostadshus för att de ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet med sportfiskecamp. De befintliga fritidshusen på Gällnö 4:93, 4:94 och 4:95 kommer användas som uthyrningsfastigheter till näringsverksamheten.

Av kommunens översiktsplan 2012-2013 finns på sidorna 150-153 kommunens inställning till skärgårdens utveckling. Där framgår också att utveckling av skärgården koncentreras främst till de fem större öarna där service finns. Bebyggelseutvecklingen bör ske i befintliga bybildningar och utmed vägstråken mellan byarna. De fem öarna är Svartsö, Sandhamn, Möja, Runmarö och Nämndö.

Föreslagen lokalisering av tänkt bebyggelse är inte i anslutning till någon befintlig bybildning och inte heller utmed något vägstråk. Placering är vald utifrån den delen av fastigheten som inte omfattas av det utökade strandskyddet. Gällnö 4:6 är till största delen belägen inom strandskyddat område där utökat strandskydd om 300 meter råder.

Genom 2 kap 6 § PBL föreskrivs att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning och i ärenden om bygglov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, liksom med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö. Likaså ska vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I 3 kap 6 § miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt, bland annat på grund av deras natur- eller kulturvärden, så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt

kan skada natur- eller kulturmiljön. På samma sätt förhåller det sig med områden som är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården.

I 4 kap miljöbalken anges vilka områden som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse. Genom 4 kap 1 § föreskrivs att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i sådana områden får komma till stånd endast om inte möter hinder enligt vissa i 2-8 §§ närmare angivna förutsättningar och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Att Gällnö 4:6 ingår i ett sådant område inom vilket turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön, följer av 2 §.

Av förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Av förarbetena till nya plan- och bygglagen (2010:900) framgår att eftersom avsikten med förhandsbeskedet just är att få till stånd en enkel prövning i ett tidigt läge av processen har regeringen gjort bedömningen att nuvarande bestämmelser om förhandsbesked är lämpliga och bör gälla även enligt den nya lagen. (se prop. 2009/10:170 s 278). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Kommunen är till följd av det stora bebyggelsestrycket restriktiv till ny fritidsbebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande byggrätter i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande byggrätt i fastställd detaljplan.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner avdelningen att det allmänna intresset av att bevara fastigheten obebyggd väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga fastigheten.

Avdelningen föreslår nämnden besluta att bygglov inte kan påräknas.

Underlag för bedömning

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-Hjälmo.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

Nybyggnadskarta

Sändlista

Delges beslut med e-post
Sökande, mailadress@gmail.com

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



VÄRMDÖ KOMMUN

Förenklad nybyggnadskarta

över

Del av GÄLLNÖ 4:6

Dnr. 2018TEN/0001-25

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

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.

Strandskydds gäller på fastigheten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Ritad
2018-01-12

Amanda Fagerlund

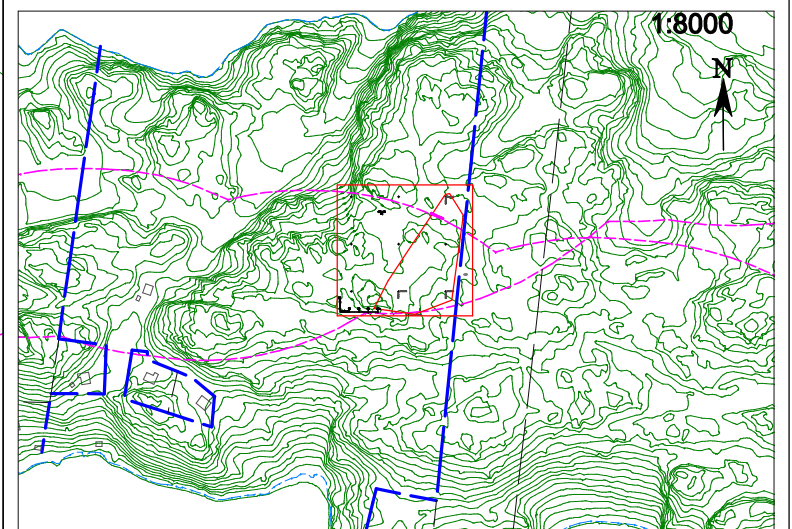
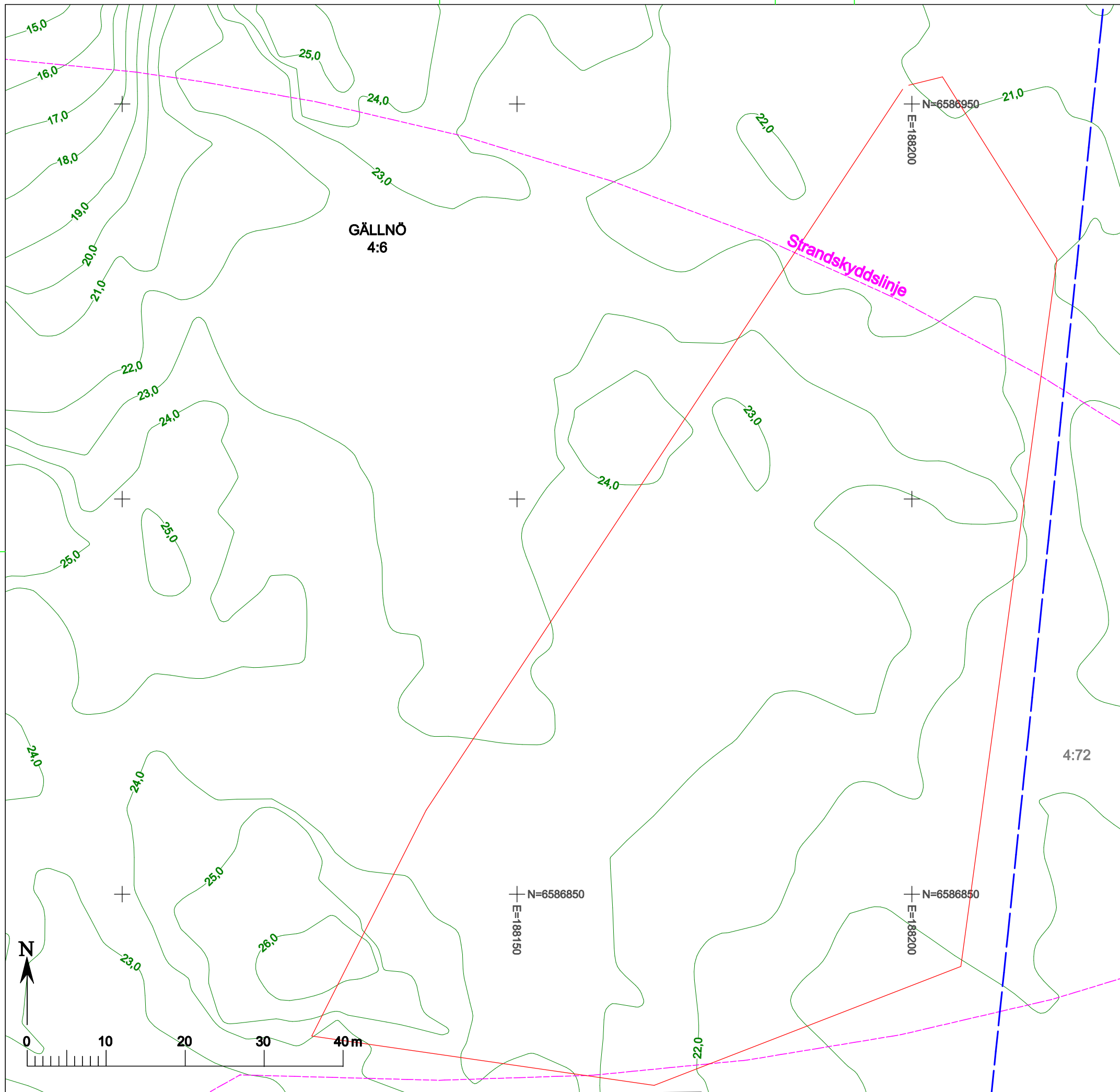
TECKENFÖRKLARING

— Fastighetsgräns
— Höjdkurva

Kartan får ej förvanskas

Information om kommunalt vatten och avlopp

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.





VÄRMDÖ KOMMUN

Förenklad nybyggnadskarta

över

Del av GÄLLNÖ 4:6

Dnr. 2018TEN/0001-25

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

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.

Strandskydds gäller på fastigheten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Ritad

2018-01-12

Amanda Fagerlund

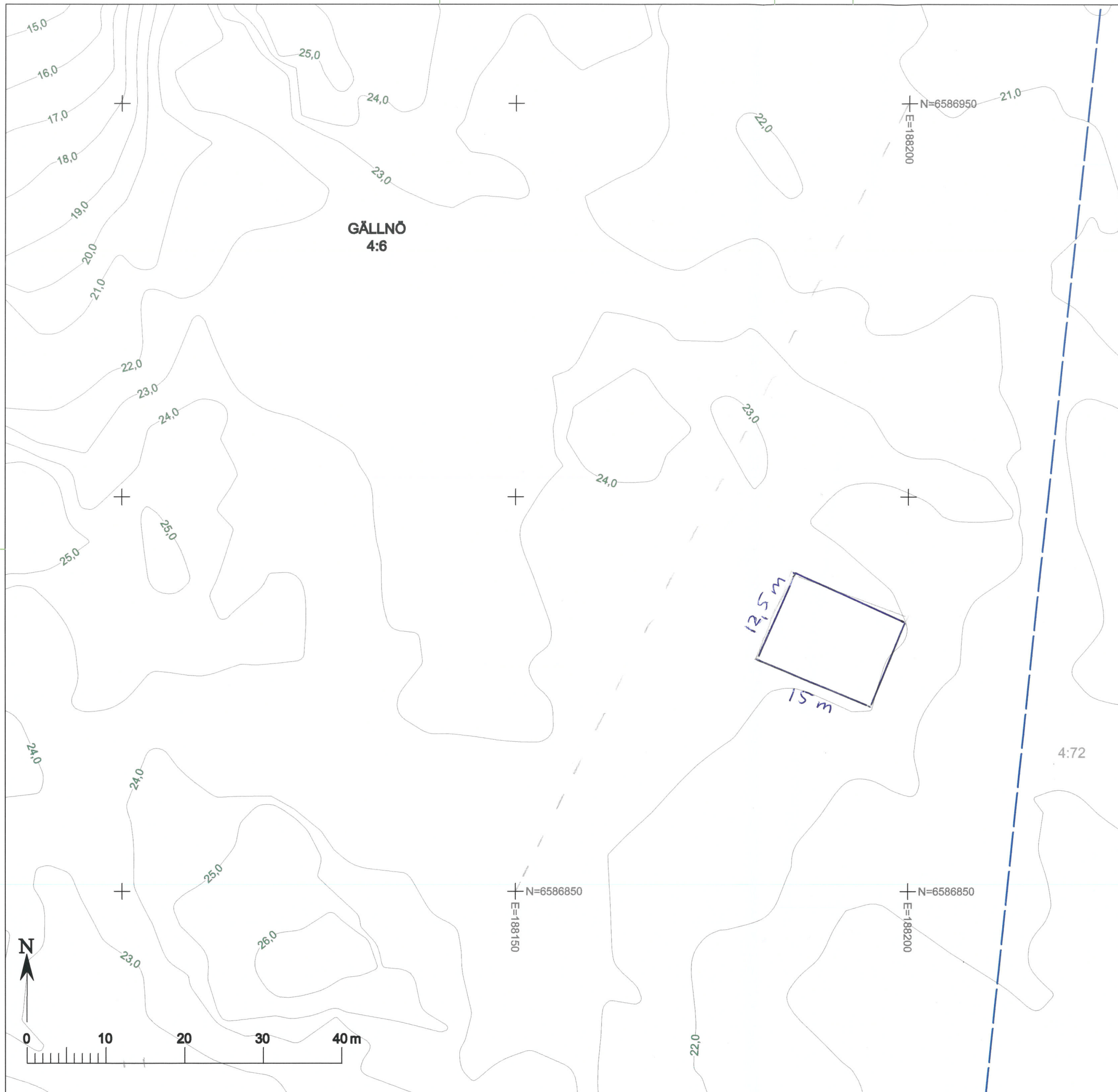
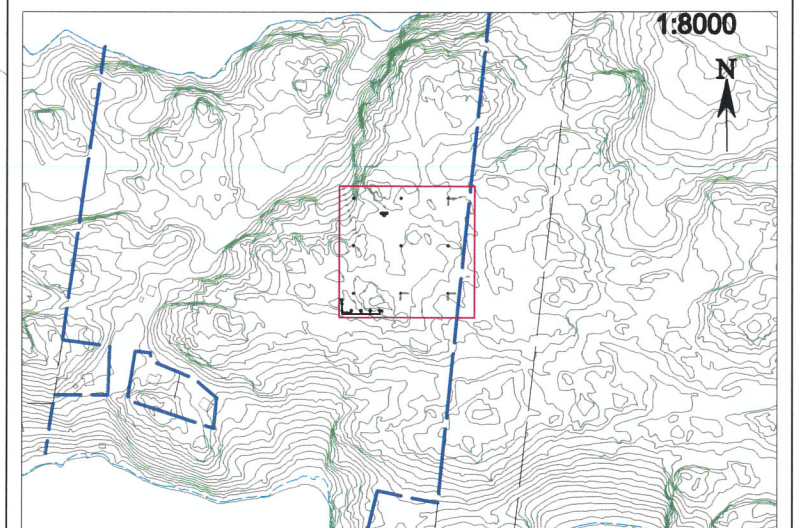
TECKENFÖRKLARING

— Fastighetsgräns
~ 12,0 Höjdkurva

Kartan får ej förvanskas

Information om kommunalt vatten och avlopp

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.





Förhandsbesked - ansökan

| | |
|--------------|------------------|
| Ärendenummer | 180116-FAB-GZ81 |
| Inskickat | 2018-01-18 19:11 |

Dina uppgifter

| | |
|--|----------------------------------|
| Förmamn | Catrin |
| Efternamn | Hedlund |
| Personnummer | [REDACTED] |
| Adress | Hammarbyterrassen 7 Lgh 1201 |
| Postnummer | 120 30 |
| Ort | Stockholm |
| Telefon | 0738993282 |
| Mobil | 0738993282 |
| E-post | fam.hedlund@yahoo.se |
| Ansökan gäller egen fastighet eller annan fastighet? | Egen fastighet |
| Fakturamottagare | Samma person och adress som ovan |
| | 4 |

Fakturamottagare

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Förmamn | Catrin |
| Efternamn | Hedlund |
| Pers-/orgnummer | [REDACTED] |
| Adress | Hammarbyterrassen 7 Lgh 1201 |
| Postnummer | 120 30 |
| Ort | Stockholm |

Mina fastigheter

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Mina fastigheter | GÄLLNÖ 4:6, Svartsö Gällnö 537 |
|------------------|--------------------------------|

Fastighetsinformation

| | |
|----------------------|--------------------|
| Fastighetsnummer | 10247791 |
| Fastighetsbeteckning | GÄLLNÖ 4:6 |
| Fastighetens adress | Svartsö Gällnö 537 |

Beskrivning av utförande

| | |
|---|--|
| Beskrivning av tänkt byggnad (exempelvis byggnadsarea, våningsantal, vind, källare, tillfartsväg) | Uppförande huvudbyggnad på Jordbruksfastighet i form av enplanshus på 200kvm |
| Beskrivning av föreslagen vatten- och avloppslösning | Vattenförsörjning med hjälp av redan existerande avsaltningsanläggning. Avloppslösning i form av minireningsverk och markbädd. |
| Redovisa eventuella servitut | Känner ej till några servitut |
| Övriga upplysningar | Vi vill bebygga denna fastighet för att kunna fortsätta med den Näringsverksamhet som vi idag bedriver. |



Bilagor

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| Situationsplan | Förenklad Nybyggnadskarta 180117.pdf |
| Övrigt (1) | Brev till Jelinka 180116.pdf |

Signeringsinformation

| | |
|-----------------------------|--|
| Ankomstid: | 2018-01-18 19:11 |
| Signerat av: | Catrin Hedlund |
| Signerats med personnummer: | ██████████ |
| Utgivare: | Svenska Handelsbanken AB (publ) Customer CA3 v1 for BankID |
| Signatur verifierad: | 2018-01-18 19:11 |

Vi Familjen Hedlund 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

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

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

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.

Den huvudbyggnad som vi vill bygga på Gällnö 4:6 är till för att vi ska kunna fortsätta bedriva verksamheten

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.

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.

Jelinka Hall

Från: Mikael Hedlund <fam.hedlund@yahoo.se>
Skickat: den 1 mars 2018 07:34
Till: Jelinka Hall
Ämne: Fwd: SV: SV: Gällnö 4:6

Skickat från min iPhone

Vidarebefordrat brev:

Från: Mikael Hedlund <fam.hedlund@yahoo.se>
Datum: 28 februari 2018 18:31:46 CET
Till: Mikael Hedlund <fam.hedlund@yahoo.se>
Ämne: SV: SV: Gällnö 4:6
Svara till: Mikael Hedlund <fam.hedlund@yahoo.se>

Hej Jelinka.

Jag vill klargöra ett par saker.

Vi har för avsikt att bosätta oss permanent på Gällnö så fort huset blir klart för att kunna driva våra verksamheter vidare.

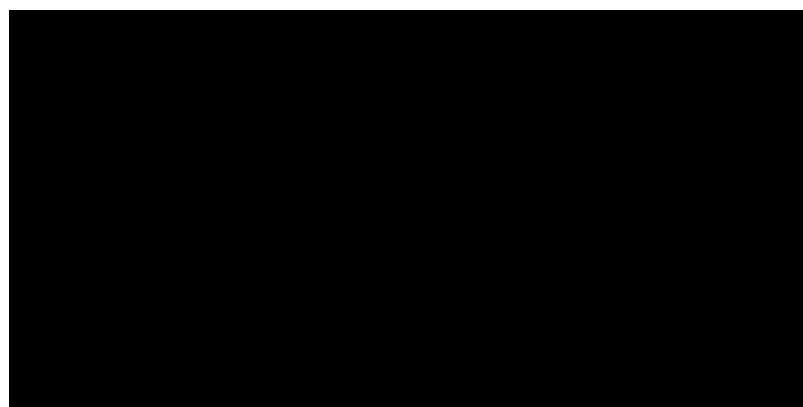
Det är inte bara Stockholms Fishing Camp som är verksamheten.

Den är aktiv tidig vår och sen höst.

På sommaren bedriver vi uthyrningsverksamhet i de 3 husen.

Det är denna verksamhet som bidrar mest till Turism och rörligt friluftsliv på Gällnö.

[Home](#)



Home

Jag vill även påpeka att huset kommer att drivas helt ekologiskt med Solceller på taket som kommer täcka all elförbrukning. Vilket vi redan har på de andra fastigheterna.

Då jag redan har en etablerad verksamhet i stan som håller på att installera solcellsanläggningar i landet, så är planen att börja erbjuda detta i skärgården.

Då kommer vi utgå från vårt nybyggda hus.

Får vi ej bygga detta hus för familjen med våra 4 barn och deras respektive samt barnbarn, så kommer vi behöva avsluta uthyrningsverksamheten sommartid.

Denna genererar som jag påvisat tidigare mycket till olika näringsverksamheter på Gällnö och andra skärgårds entreprenörer.

Detta kommer även att möjliggöra utveckling av vår eventverksamhet där vi avstått från uppdrag, då vi ej haft möjlighet att driva det med de hus vi har idag.

Med förhoppning om positivt svar.

Vänligen

Best Regards.

Mikael Hedlund.

tel: 0046 73 899 32 82

Den tisdag, 27 februari 2018 10:34 skrev Mikael Hedlund <fam.hedlund@yahoo.se>:

Tack

Skickat från min iPhone

27 feb. 2018 kl. 09:49 skrev Jelinka Hall <Jelinka.Hall@varmdo.se>:

Hej

Återkommer till dig imorgon om okej? Jag är fullbokad idag

Häls

Jelinka

Från: Mikael Hedlund [<mailto:fam.hedlund@yahoo.se>]

Skickat: den 26 februari 2018 22:57

Till: Jelinka Hall <Jelinka.Hall@varmdo.se>

Ämne: SV: Gällnö 4:6

Hej Jelinka.

Tack för ditt svar.

Jag vet inte om jag har problem med det språk som används men behöver ett förtydligande.

En annan fråga är om vi avser att bli permanent boende i denna fastighet om det har någon betydelse?

Jag får inte klart för mig om du föreslår ett positivt eller negativt utfall till nämnden?

Jag tror du rekommenderar att de ska säga nej?
I så fall behöver du förklara varför så jag kan besvara
Du får gärna ringa mig och förklara textens innebörd. Jag har faktiskt svårt att förstå vad som är kontentan av skrivelsen.

Ledsen men ser gärna att du förklarar snabbt över telefon om du har möjlighet.

Vänligen

Best Regards.
Mikael Hedlund.
tel: 0046 73 899 32 82

Den måndag, 26 februari 2018 16:56 skrev Jelinka Hall <Jelinka.Hall@varmdo.se>:

Hej Mikael
Bifogar mitt förslag till tjänsteskrivelse och också den senaste nybyggnadskartan där du ser den delen av fastigheten som är utanför strandskyddet.

Tacksam för dina synpunkter gällande förslag till beslut. Arbetsutskottet har sitt sammanträde den 6 mars och nämnden har sitt den 13 mars.

Med vänlig hälsning
Jelinka

Från: Mikael Hedlund [<mailto:fam.hedlund@yahoo.se>]
Skickat: den 21 februari 2018 14:15
Till: Jelinka Hall <Jelinka.Hall@varmdo.se>
Ämne: Re: Gällnö 4:6

Hej
Du får förklara närmare.
Strandskyddet är fakto 300meter

Det står också att kartan inte är korrekt.
Bevisligen så har jag mark att bygga på som är utanför strandskyddet.

Det är ju bara att mäta. Går ej att argumentera emot.

Att utritad strandlinje inte stämmer är ju uppenbart då den är rak medans strandlinjen är ojäm.

Din kollega som gjorde vår nybyggnadskarta har ju själv mätt ut avstånden!

Vad menar du?
Mikael

Skickat från min iPad

21 feb. 2018 kl. 13:46 skrev Jelinka Hall <Jelinka.Hall@varmdo.se>:

Hej Mikael

Jag har begärt en nybyggnadskarta från kart- och GIS-enheten med strandskyddet inritat. Som du ser av bifogad karta så överlappar strandskyddslinjerna (300 m) varandra. Det innebär att det inte finns något utrymme för prövning enligt den inlämnade ansökan, utan att frågan om strandskydd behöver avgöras först.

Återkom om hur du vill göra.

Med vänlig hälsning
Jelinka

Jelinka Hall
Avdelningschef
Bygg- och miljöavdelningen
Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö Kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg
E-post: Jelinka.hall@varmdo.se
Tel: 08-570 481 49
www.varmdo.se

<nbk_förenklad_Gällnö4_6 version 2.pdf>