



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

REK + MB

Tjänsteskrivelse

GÄLLNÖ 4:6, Svartsö Gällnö 537 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av fem stycken stugor för uthyrningsverksamhet

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av fem stycken uthyrningsstugor.
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

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 och 4 kap. miljöbalken.

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

Beslutsunderlag

Situationsplan, inkommen 2017-03-06
Fasadritning, inkommen 2017-02-15
Planritning, inkommen 2017-03-06

Ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens för uppförande av fem stycken stugor om

vardera 50,4 kvm byggnadsarea att nyttjas som uthyrningsstugor.

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-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan avser strandskyddsdispens för att uppföra 5 stycken uthyrningsstugor och på så vis utveckla en verksamhet.

Avdelningen bedömer att samtliga åtgärder strider mot strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Enligt avdelningens bedömning är fastigheten allemansrättslig tillgänglig.

Fastigheten Gällnö 4:6 ligger inom mellersta delen av Stockholms skärgård som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6 miljöbalken.

Uppförande av uthyrningsstugor med respektive hemfridszon bedöms ha en väsentlig påverkan på den allemansrättsliga tillgången till området. Platsen för de tänkta byggnaderna är obebyggd och därmed bedöms ansökan innebära en väsentlig förändring på livsvillkoren för växt- och djurlivet.

Ansökan bedöms därmed strida mot strandskyddets syfte och inte heller någon av de särskilda skälen är tillämpliga då området inte är ianspråktaget på det sätt som krävs för att åberopa särskilda skäl. Vidare är enligt 18 c § p 4 miljöbalken att en verksamhet inte kan gälla bostadsbyggnader. Som bostadsbyggnader räknas även fritidshus, uthyrningsstugor och campingstugor på campingplatser.

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.

Sökande har i skrivelse daterad 2017-06-09 inkommit med argument för varför dispens från strandskyddsbestämmelserna ska medges och uppger att fastigheten är bebyggd sedan 1974 då 3 avstyckningar skedde på fastigheten. Det finns även ett större Lidre/verkstadshus/förråd som också stått på fastigheten sedan 1970. Det uppfördes av dåvarande ägare. Det ligger ca 70-100 meter och synligt från placeringen av önskad placering på första uthyrningshuset. De andra 3 redan existerande fastigheterna ligger i direkt anslutning till önskad placering av de andra stugorna. Sökanden hävdar vidare att friluftslivet gynnas och att det rörliga friluftslivet inte kommer att begränsas. Vägen som finns idag och går igenom fastigheten används redan flitigt och den påtänkta placeringen av uthyrningshusen skulle på inget sätt störa detta. Området där vi vill placera stugorna är idag otillgängligt då det är hårt beväxt och används inte alls av det rörliga friluftslivet. Det ligger i direkt anslutning till redan existerande avstyckningar och har aldrig under vår tid utnyttjats av det rörliga friluftslivet.

Sökande menar vidare att uthyrningsverksamhet bedrivs aktivt och att de särskilda skälen är tillämpliga och uppfyller kraven i miljöbalken då verksamheten behöver utökas.

Avdelningen bedömer likväl att fastigheten är allemansrättsligt tillgänglig enligt ovan. Att närliggande, avstyckade fastigheter är ianspråktaga och gränsar till sökt placering innebär inte att platsen för den tänkta placeringen är ianspråktaget.

Avdelningen bedömer att en dispens från strandskyddet för byggnader på grannfastigheter inte kan ses som ett prejudicerande ärende för att medge fem uthyrningsstugor på aktuell fastighet. Lidret på aktuell fastighet bedöms ianspråkta den ytan den upptar, resterande delar av fastigheten bedöms vara allemansrättsligt tillgängligt.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för de fem uthyrningsstugorna enligt ansökan.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2017-02-23.

Fastighetens tomtareal är 217841 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten 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.

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

Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

Situationsplan

Hur man överklagar

Sändlista

Mikael Hedlund
Catrin Hedlund

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

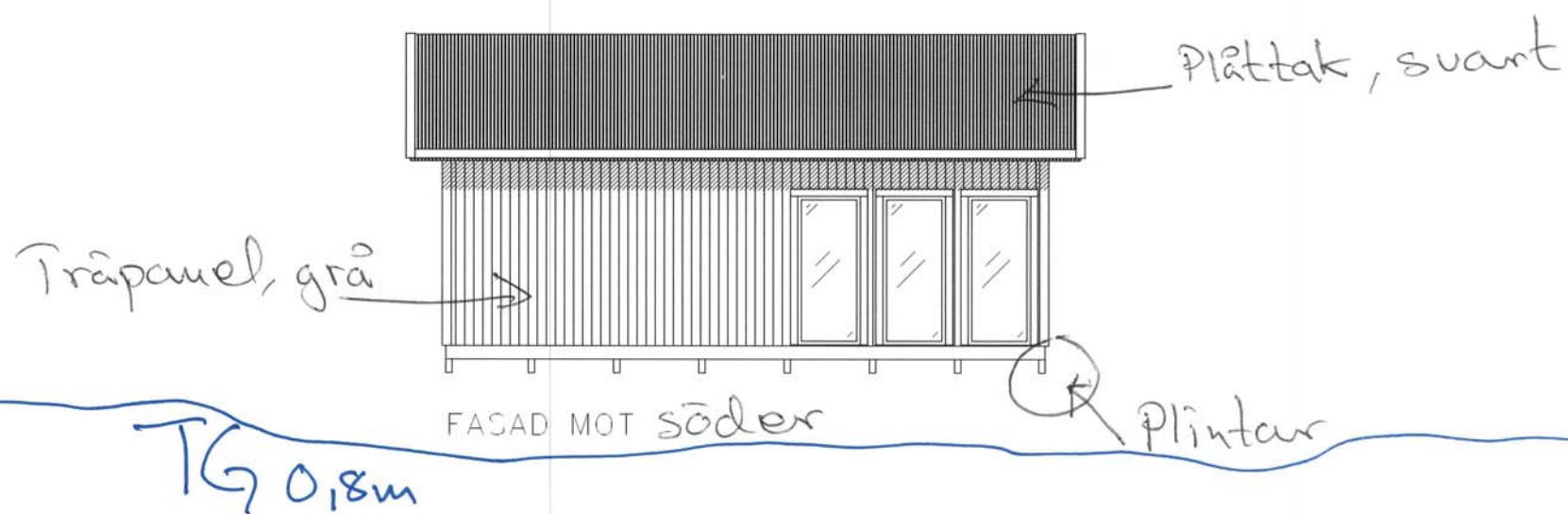
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

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

Den här ritning gäller alla 5 hus.
Marknivå ändras inte.



MOD. 608427-14 FASAD

RIT.

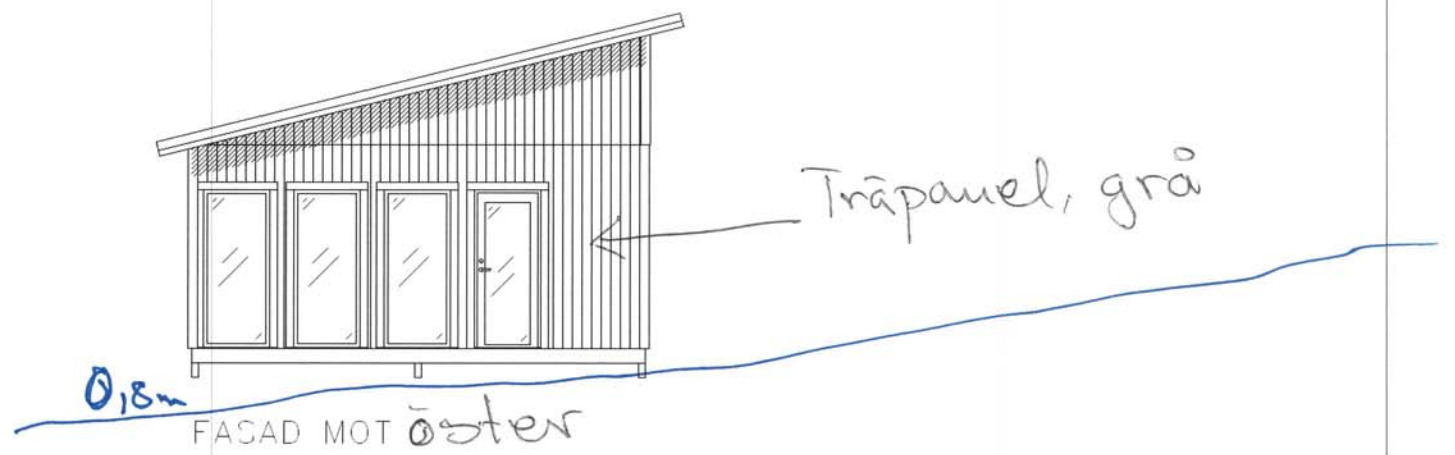
ORT/DATUM

SKALA

1:100



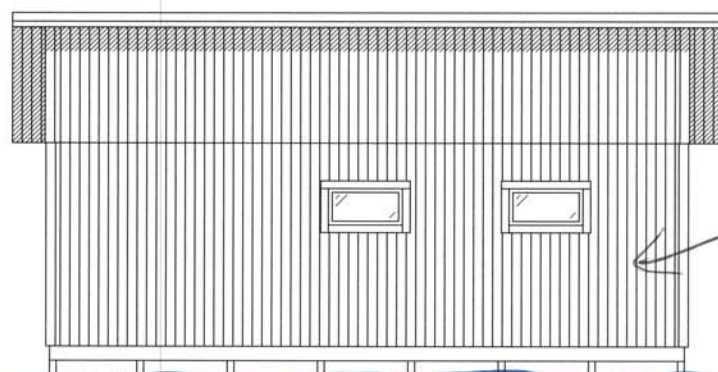
LUNDQVIST TRÄVARU AB



TG

MOD. 608427-14 FASAD		
RIT.	ORT/DATUM	SKALA 1:100
 LUNDQVIST TRÄVARU AB		

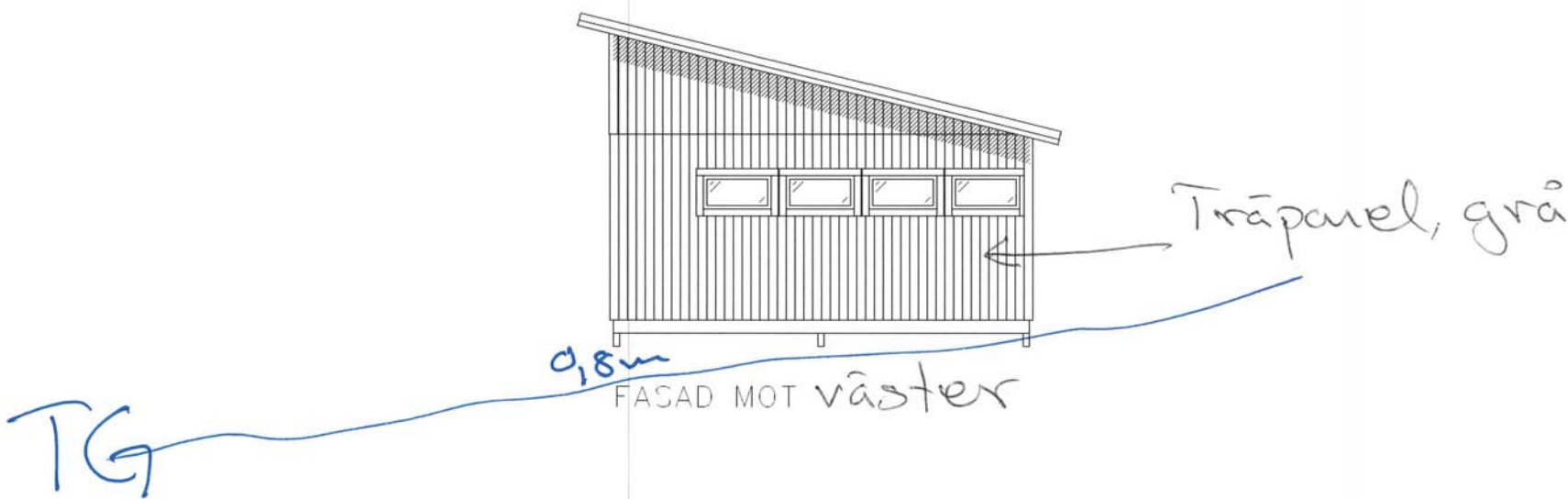
TG



Träpanel, grå

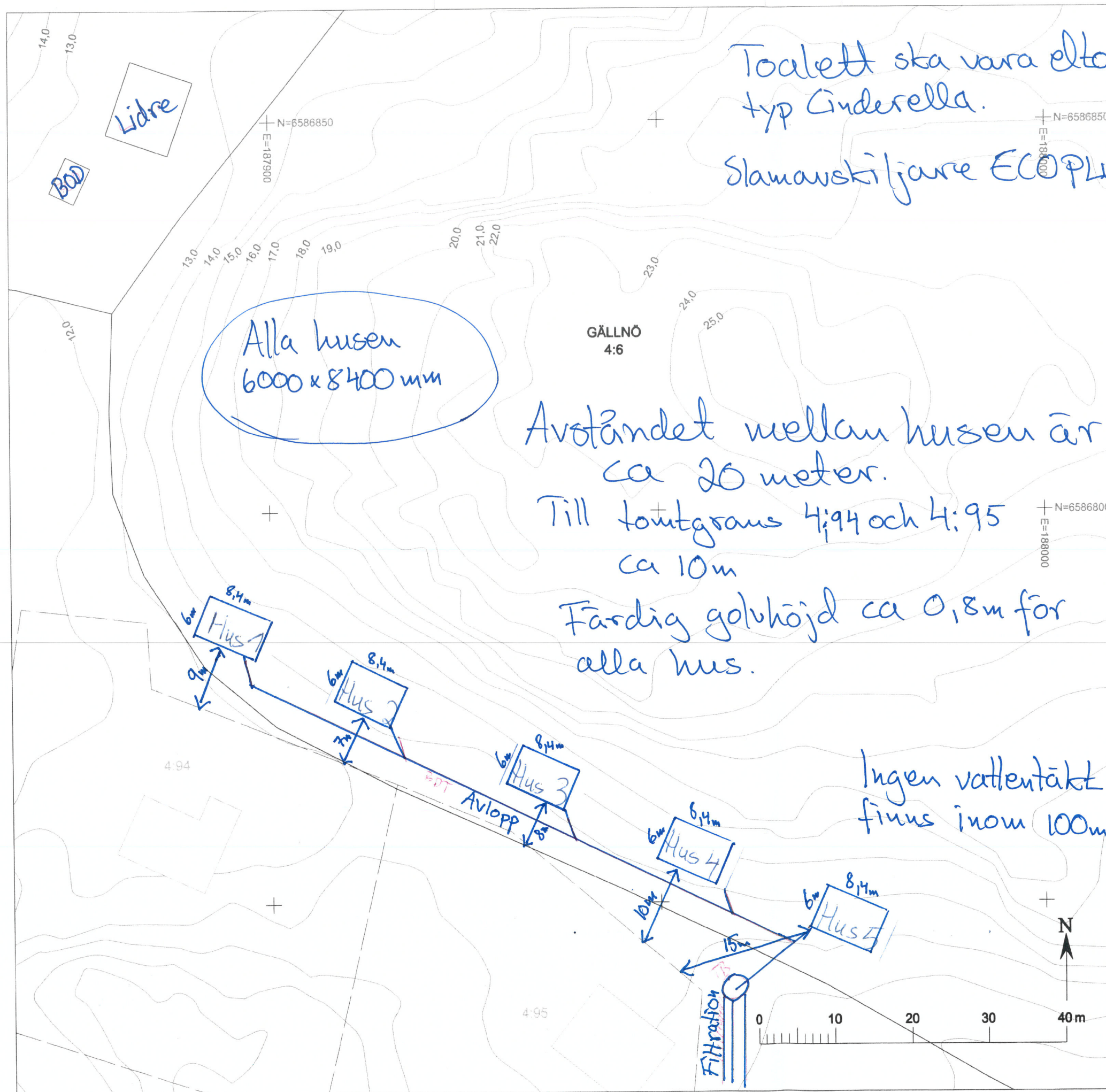
FASAD MOT Norr

MOD. 608427-14 FASAD		
RIT.	ORT/DATUM	SKALA 1:100
 LUNDQVIST TRÄVARU AB		



MOD. 603427-14 FASAD		
RIT.	ORT/DATUM	SKALA
		1:100
 LUNDQVIST TRÄVARU AB		

Komplex



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

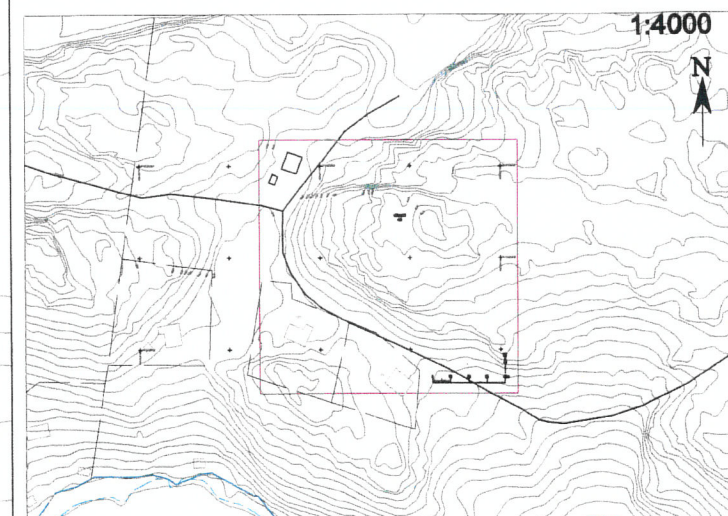
Malcolm Parsons

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Vattentäkt är tänkt att lösas med borrhål eller avsaltningsanläggning.



Kök.

OBS! Grundmått 6000 x 8400 mm



MOD. 608427-14 PLAN

RIT.

ORT/DATUM

SKALA
1:100



LUNDQVIST TRÄVARU AB

Detta är en bilaga till bygglovsansökan STR.2017.863.

Vi Familjen Hedlund har sedan 2011 bedrivit en fiske camp.

www.stockholmfishingcamp.se

Detta bedrivs från April till mitten av Juni samt från September till November.

Från 2012 har vi även bedrivit uthyrning av våra stugor under perioden Juni-Augusti.

www.gallnocabins.se

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. Normala 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 som vill komma hit och uppleva Stockholms Skärgårds natur och fiske. Jag vill poängtera att allt fiske som bedrivs är av arten "Catch and release" vilket innebär att all fisk som fångas släpps tillbaka i vattnet. Det är alltså rent sportfiske som bedrivs.

Fick vi möjlighet att bygga ett antal uthyrningsstugor så skulle vi enkelt kunna ta emot dubbelt så många. 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. I värsta fall får vi ta beslutet att avveckla verksamheten inom snar framtid.

Det är svårt att säga vad detta gör rent ekonomiskt för Värmdö Kommun. Men fakta är att vi gynnar Mölnviks butiker då all mat och dryck inhandlas där. Sen har vi de lokala Fiske Guiderna. När tillfälle ges så besöks även Restauranger när de är öppna. Speciellt Ingmarsö Krog. Vi använder oss alltid av Värmdö Taxi för transfer från flygplats. Numera ägt av Taxi Stockholm.

När det gäller uthyrningen av våra stugor under sommaren har vi uteslutande internationella gäster. Mestadels från Tyskland, Österrike samt Schweiz.

Vi samarbetar med en tysk uthyrningsfirma som heter Atraveo. www.atraveo.de

De uthyrningsstugor vi vill bygga kommer att användas även till denna verksamhet.

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

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 inte har 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 längre är så bra.

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

Vi anser oss uppfylla alla argument av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c § för undantag av strandskyddet. Nedan följer utdrag ur

"Strandskydd –en vägledning för planering och prövning Handbok 2009:4 Utgåva 2 Februari 2012"
Framtagen av Naturvårdsverket och Boverket

4.1 Dispens

Enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken får man som särskilda skäl vid prövningen av dispens från strandskyddet beakta endast om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar

betydelse för strandskyddets syften,

(På fastigheten Gällnö 4:6 finns redan ett vinterbonat lidre om 100 kvm samt 3 avstyckade tomter Gällnö 4:93+94+95. Uthyrningsstugorna byggs i anslutning till Lidret samt de tre avstyckade tomterna. På andra sidan vägen. Det går därför inte att hävda att allmänheten skulle få sämre tillgång till strand eller annan natur då marken redan tagits i anspråk. Och strandlinjen ligger på andra sidan vägen. Så dessa hus hindrar inte på något sätt tillgången till stranden.)

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan

exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

(En väg som går över hela ön, och som vi i Stig och Kulturföreningen anlagt för att förbättra boendes och allmänhetens tillgång till ön, går i direkt anslutning till de ovan nämnda fastigheterna. Lidret ligger på norra sidan av vägen medan de tre avstyckade tomterna ligger på södra sidan av vägen. Vi vill bygga uthyrningsstugorna på den norra sidan av vägen i direkt anslutning till ovan nämnda fastigheter.)

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid

vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

(Det finns inte någon möjlighet att bygga utanför strandskyddet då ön inte är tillräckligt bred på ovan nämnda fastigheter. Alltså kan det inte tillgodoses utanför området.)

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen

inte kan genomföras utanför området,

(Som ovan men med tillägg att vi vill utvidga vår verksamhet.

Det finns inte någon möjlighet att bygga utanför strandskyddet då ön inte är tillräckligt bred på ovan nämnda fastigheter. Alltså kan det inte tillgodoses utanför området.)

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse

som inte kan tillgodoses utanför området, eller

(Efterfrågan på uthyrnings stugor och fiske aktiviteter överstiger tillgången och vi vill utvidga verksamheten för att fler ska få möjlighet att komma ut i Skärgården. Samt att vi ska ges möjlighet att etablera oss permanent på Gällnö och i framtiden förhoppningsvis skapa ett antal arbetstillfällen för de som vill jobba i Skärgården.)

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

(Då Gällnö 4:6 är en Jordbruksfastighet med ca 18 hektar skog samt betesängar (som i dag arrenderas utan kostnad av bonden på ön för bete till sina kor) kräver det mycket underhåll och tid till detta. Fick vi möjlighet att etablera oss permanent ute på Gällnö skulle vi ha mer tid att spendera på att underhålla skog och annan mark som skulle gagna frilufslivet. Vi har idag på marken redan ett mycket stort antal besökare från båtlivet som lägger till vid våra strandlinjer. Det skulle gagna frilufslivet både på land och till sjöss.)

Om prövningen gäller ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen

får man, enligt 7 kap 18 d § miljöbalken, utöver ovanstående punkter som

särskilt skäl beakta om ett strandnära läge för en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.

(Speciellt våra sommargäster bidrar ekonomiskt till lokalt näringsliv, till största del Gällnö Handelsbod och Restaurang. Men även andra lokala aktörer från näringslivet gynnas.)

När kan dispens ges?

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av

de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken:

(Vi uppfyller enligt oss alla 6 skäl till att dispens ska ges)

1. Det ska finnas så kallade särskilda skäl.

2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Vi har varit i diskussion med Värmdö Kommun under flera år med olika personer. Den person som var här och tittade för några år sedan var Hamid Roshangar.

Han var mycket positiv till planerna och jobbade för att vi skulle få möjlighet att förverkliga vårt projekt. Av olika själ, och oplanerade händelser i familjen så lades det på is.

Nu är jag i kontakt med Sara Forsberg samt en kollega till henne som heter Helen.

I min kontakt med Sara har jag förklarat ovanstående mycket tydligt över telefon samt angett att vi är villiga att placera husen efter Kommunens önskan. Vi har även sagt att utformningen av husens design inte är av stor vikt och kan därför rätta oss efter Kommunens önskan även där.

Det svar vi fick först var ett klart Nej. När jag då ville få förklaring så hänvisades jag till Saras kollega Helen, som sa samma sak. Vad som framgick i samtalet var att Helen, som ska vara en mer senior handläggare, inte alls var insatt i situationen, och verkade inte ha någon som helst förståelse för betydelsen av de ovan nämnda dispens möjligheter. Det var ett kategoriskt nej, med öppningen att skicka in en ansökan på "Förenklad Nybyggnadskarta". Men att de inte såg någon möjlighet till dispens i alla fall.

Hur kan man svara på detta vis? när man inte är insatt i ärendet. Är dessa anställda till för att vara oss behjälpliga? i vår strävan att utvidga vår näringsverksamhet. Eller vad är deras arbetsuppgift? Det är inte acceptabelt, att inte kunna bemöta argument, utan endast svara med ett kategoriskt nej.

Det enda de rekommenderar är att jag måste komma in med en "Förenklad Nybyggnadskarta" men att det kommer bli nej i alla fall!

Jag har erbjudit mig att köra ut dem till Gällnö när som helst, för att de själva ska kunna se på plats. Jag har möts med kalla handen.

Det måste gå att begära mer av en kommuns seniora handläggare.

Vår ambition är i det här projektet är att vi själva ska få möjlighet att permanent bosätta oss på Gällnö och kunna leva på detta projekt framöver.

Att bättre underhålla Jordbruksfastigheten så att den ger ett mervärde för oss och besökande turister på både land och till sjös.

Vi vill utvidga vår verksamhet och förhoppningsvis även i framtiden skapa några arbetstillfällen ute i Skärgården.

Vi vill också säkerställa att våra 4 barn ska ha möjlighet att behålla denna fastighet och bedriva verksamheten vidare när vi inte längre orkar. För detta behöver vi få möjlighet att bygga dessa uthyrnings stugor.

Vänligen

Mikael Hedlund med familj.