

Värmdö kommun  
Bygg- och miljökontoret  
134 81 GUSTAVSBERG

Stockholm den 14 december 2012

## **Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för brygga belägen i vattenområde intill fastigheten Värmdö Eknö 1:363**

I egenskap av ombud för Oxudden Fastighets AB, 556855-0858 ("Oxudden"), fullmakt i original kommer inges inom kort, ansökes härmed om strandskydd i efterhand för brygga i vattnet intill Oxuddens fastighet Värmdö Eknö 1:363, i enlighet med bifogade ritningar och situationsplan.

### **Bakgrund och beskrivning av åtgärden**

Oxudden är ett fastighetsbolag som har förvärvat fastigheten Eknö 1:363 i syfte att fortsätta den uthyrningsverksamhet till privatpersoner som Fortifikationsverket har drivit de senaste 40 åren. Fastigheten är belägen på sydvästra delen av Sandön i yttre skärgården, utan fast förbindelse och utan egen brygga. Fastigheten är till stor del privatiserad och bebyggd med två fritidshus, två förrådsbyggnader, två utedass, två teknikbodar, en telemast, ett underjordiskt skyddsrum och tre plomberade värn. Fastighetens strand är inte ianspråktagen och ligger utanför befintlig tomtplats.

Fastigheten ligger ca 1,5 km från Sandhamns by och Waxholmsbåtsbryggan. Enda sättet att i dag ta sig från fastlandet till fastigheten är med båt till Sandhamns by och sedan en ca 15 minuter lång promenad på skogsstig i bitvis oländig terräng. För person med t.ex. nedsatt rörlighet är det mycket svårt att ta sig till och från fastigheten.

---

#### LANDAHL ADVOKATBYRÅ AB

Rådmansgatan 40  
Box 19143 • 104 32 Stockholm  
telefon 08-66 66 700 • fax 08-66 66 900  
fornamn.efternamn@landahl.se  
www.landahl.se

**Advokater:** Märten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Joakim Cederlöf, Viveca Dahlin, Peter Degerfeldt, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Eric Grimlund, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Therese af Jochnick, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth  
**Juris kandidater:** Fredrik Bonde, Joel Grede, Emma Gustafsson, Carolina Gustavsson, Rune Thomsson, Emma Thulin, Gustaf Åkesson

Aktuell ansökan avser strandskyddsdispens i efterhand för brygga med enkel konstruktion, vars enda syfte skall vara att kunna lägga till med mindre motor- eller segelbåt så att man kan ta sig direkt från fastlandet till fastigheten. Bryggan ligger i vattenområdet utanför Eknö 1:363. Själva bryggan är 10 meter lång med en 25 meter tillhörande spång och består av en del som är 1,2 meter bred (spången) och en del som är 2 meter bred (bryggan). Bryggans sträckning är nödvändig för att nå ett tillräckligt stort vattendjup för att kunna lägga till med båt. På grund av dess utsatta läge ut mot Gråskärsfjärden är bryggan grundlagd med stenkista. Den långgrundna stranden kommer inte tillåta att bryggan angörs med motorbåtar med större vattendjup än en meter, eller segelbåtar som är större än laser eller optimistjolle.

Bryggan kommer inte att utsmyckas med ljus eller liknande anordningar utan den kommer vara "ren" och av enkel beskaffenhet. Fastighetsägaren förbinder sig att hålla bryggan fri från utemöbler, skyltar, staket, planteringar eller annat som skulle ge bryggan ett privatiserande intryck. Såväl bryggan i sig som stranden i stort kommer således även fortsättningsvis att vara allemansrättsligt tillgänglig och fastighetens tomtplats kommer inte att utökas på något sätt.

Upplysningsvis skall anges att Oxudden anmält vattenverksamheten till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### **Skäl för dispens från strandskyddet**

Enligt 7 kap 15 § andra punkten miljöbalken får man inom strandskyddsområde inte utföra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Bryggan kommer att vara allemansrättsligt tillgänglig och mot bakgrund av dess enkla utformning är Oxudden tveksam till att anläggningen över huvud taget hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Om så inte är fallet är åtgärden strikt taget inte förbjuden enligt 7 kap 15 § miljöbalken och någon strandskyddsdispens således heller inte nödvändig.

För det fall åtgärden omfattas av förbudet i 7 kap 15 § miljöbalken finns dock skäl att bevilja dispens från strandskyddet i enlighet med tredje punkten i 7 kap 18 c §, enligt vilken man som särskilt skäl vid prövningen av dispens från strandskyddet får beakta det fall att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Vid prövningen av 18 c § tredje punkten görs en avvägning mellan dels fastighetsägarens behov av anläggningen, dels de eventuella olägenheter som kan drabba allmänheten eller andra enskilda. För det fall fastighetsägarens behov överväger eventuella nackdelar med åtgärden kan dispens medges.

### *Fastighetsägarens behov*

I egenskap av ägare till en strandfastighet på en skärgårdsö har fastighetsägaren ett berättigat intresse och behov av att ha en egen brygga för att kunna lägga till med båt. När det handlar om en ö utan fast landförbindelse får det anses naturligt att en fastighetsägare med egen strand också har en egen brygga. Även om Waxholmsbolaget trafikerar ön enligt viss tidtabell ersätter en sådan förbindelse inte behovet av egen brygga.

Behovet av egen brygga blir än mer tydligt mot bakgrund av de svårigheter som finns att ta sig mellan fastigheten och Sandhamns by, där Waxholmsbolagets båtar lägger till. För äldre eller rörelsehindrade är den långa gångfärden i bitvis besvärlig terräng i princip omöjlig att genomföra. Som bekant är tillgängligheten såväl i byggnader som till och från tomter ansedd vara av mycket stor vikt, vilket inte minst framgår av de stränga krav som ställs i nya plan- och bygglagen. En egen båtbygga skulle på ett markant sätt öka tillgängligheten till fastigheten och skulle i praktiken innebära att den blir tillgänglig för vem som så önskar, vilket inte är fallet i dag. Detta är av stor betydelse inte bara för fastighetsägaren utan även för den uthyrningsverksamhet som bedrivs på fastigheten.

Att det föreligger ett starkt behov framstår därmed som självklart. Behovet framgår även med tydlighet av att ett flertal andra fastigheter på den västra delen av Sandön redan har egna bryggor. Aktuell brygga är av samma eller mindre storlek som dessa redan befintliga bryggor. Bryggor är således inte ett främmande inslag på den västra sidan av ön och ännu en brygga av nu aktuell dimension kan inte anses ha någon negativ inverkan på miljön. Att även denna brygga placeras på den västra delen av ön gör att öns södra strandlinje, som sträcker sig ända till Trovill och som är den populäraste badplatsen, även framgent kommer vara obruten och fri från bryggor.

Behovet av bryggan kan inte tillgodoses utanför området. För att säkerställa tillgängligheten till fastigheten måste bryggan vara belägen i vattenområdet intill fastigheten. Någon samlokalisering på annan brygga är inte möjlig. Bryggplatserna i Sandhamns by och

Waxholmsbåtsbryggan är belägna för långt bort för att utgöra alternativ. Om man ser till placeringen på fastigheten, på dess västra strand, är det den mest lämpliga såväl sett till väder och vind som till det faktum att sökanden anser den södra stranden på fastigheten – som ansluter till det långa strandområdet mot Trovill – bör vara obebyggd.

Det finns således ett starkt behov som inte kan tillgodoses utanför området.

#### *Nackdelar för det allmänna*

Såsom angivits skall fastighetsägarens behov av bryggan ställas mot de eventuella nackdelar som kan uppkomma för det allmänna.

Som beskrivits ovan är bryggan av enkel karaktär och inte större än vad som krävs med tanke på den långgrundna stranden. Karaktären på bryggan är sådan att den inte kommer ha någon hemfridszon utan den kommer tvärtom att vara allemansrättsligt tillgänglig. Den kommer heller inte att utöka befintlig hemfridszon på fastigheten då den ligger utom synhåll från fastighetens bostadsbyggnader. Stranden i sig är tillgänglig för allmänheten och bryggan kommer således inte att inskränka den allemansrätt som råder i strandområdet.

Även om bryggan skulle anses medföra någon inskränkning i allemansrätten är det i sådana fall så pass marginellt att det – mot bakgrund av fastighetsägarens behov av anläggningen – inte skall medföra att dispens skall nekas. Härvid skall även poängteras att det rörliga friluftslivet de facto i stort sett uteslutande utövas vid den intilliggande allmänna och avsevärt mer vidsträckt stranden söder om fastigheten mot Trovill.

Oxudden har presenterat planerna för sina grannar, föreningen Sandhamns vänner samt för ett antal kite- och vindsurfare som ibland surfar på vattnen vid Sandöns södra och västra kust. Ingen har haft något att erinra gentemot planerna.

Beträffande påverkan på djur- och växtliv bedöms den bli väldigt liten om ens någon. Oxudden har låtit marinbiologen Gustav Björnstad på Vectura AB utföra dykningar och botteninventering på platsen, se bilaga. Som framgår av utlåtandet bedömer han inte att bryggan har någon negativ påverkan på djur- och växtliv. Stranden ligger helt öppen ut mot Gråskärsfjärden och området karaktäriseras av stor naturlig vågexponering och hög vattenomsättning. Sjöbotten

består av grus, sten och sand. Enligt Gustav Björnstad kan det till och med vara så att bryggan medför positiva effekter för växt- och djurliv eftersom den kan ge upphov till fästplatser för t.ex. musslor och havstulpaner samt ger ett skydd mot vågorna innebärande att tång kan växa på grundare platser.

Åtgärden medför således inte några nackdelar för det allmänna, i vart fall inte så stora att de skulle uppväga det behov som finns att ha egen brygga vid fastigheten.

### Sammanfattning

Fastighetsägaren har ett stort behov av att få ha brygga intill sin fastighet, såväl för egen del som för den uthyrningsverksamhet som bedrivs på fastigheten. Fastigheten är en av de fastigheter på ön som utan att ha en större och lätt framkomlig väg till sig samtidigt ligger längst från Waxhomsbåtsbryggan och de allmänna bryggplatserna i Sandhamnns by. Inte minst med tanke på tillgängligheten är det således av stor vikt att dispens medges för att uppföra bryggan.

Platsen på fastighetens västra strand är vald utifrån att den är minst utsatt för väder och vind och då den är av mindre vikt för allmänheten än fastighetens södra strand. Generellt sett kan sägas att den västra delen av Sandön är bebyggd med bryggor medan övriga delar på ön har försökt hållas obebbyggda. Vald plats är således den bästa tillgängliga. Alternativa placeringar saknas.

Som beskrivits ovan kommer bryggan inte ha någon inverkan alls, eller i vart fall endast mycket liten, på allmänhetens tillträde till området. Bryggan saknar hemfridszon, utvidgar inte den befintliga hemfridszonen på fastigheten och kommer även i sig att vara allemansrättsligt tillgänglig. Med stöd av Gustav Björnstads dykningar bedöms den inte medföra några negativa konsekvenser för växt- eller djurliv.

Skäl finns således att bevilja dispens från strandskyddet för åtgärden.

Dag som ovan

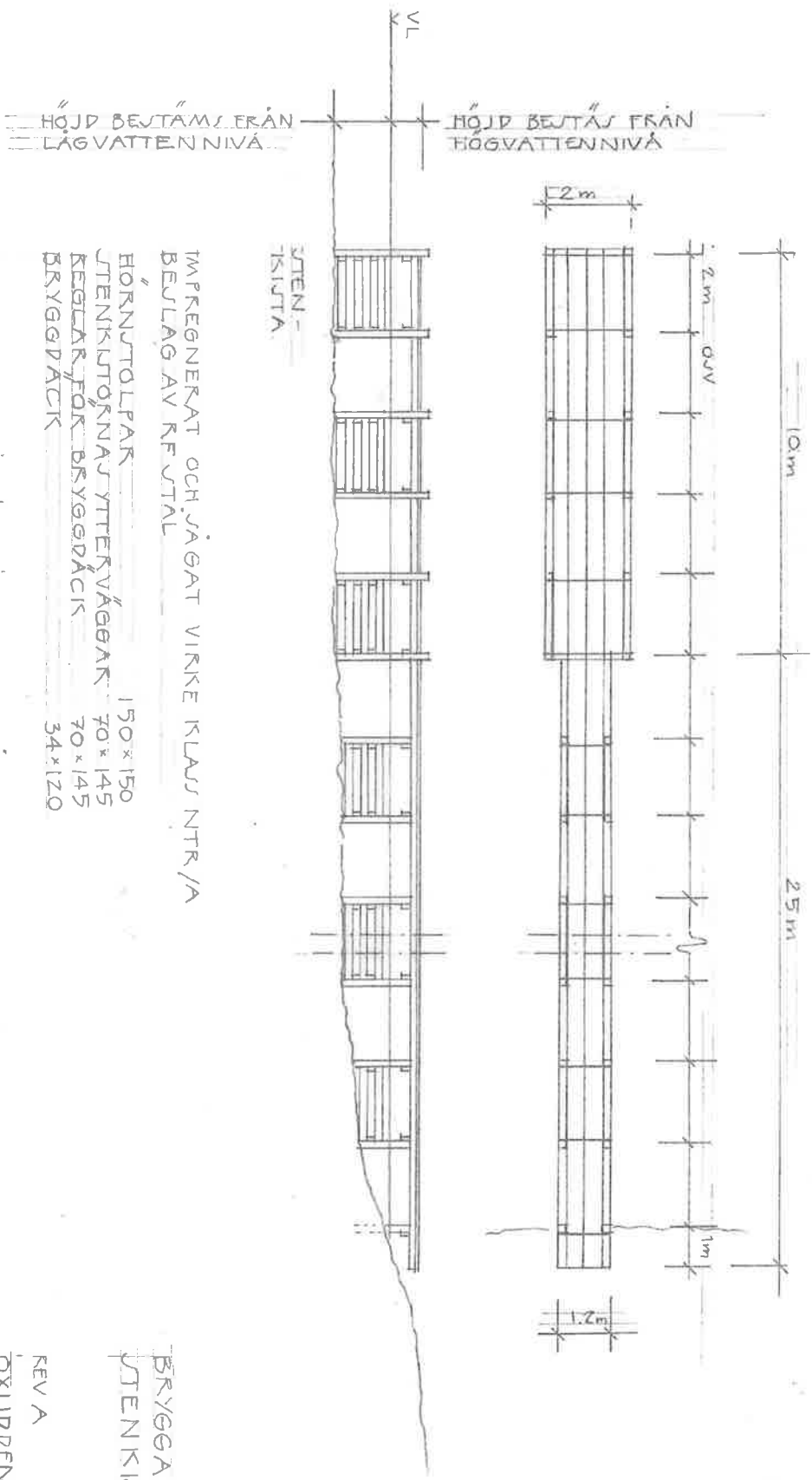


Johannes Holmgren

Bilagor:

1. Situationsplan
2. Ritning
3. Miljöutredning av Vectura AB
4. Fullmakt i kopia





IMPREGNERAT OCH JÄGAT VIRKE KLASS NTR/A  
 BEVLÄG AV RUSTAL

HÖRNSTÖLPAR 150x150  
 STENKILTOPPNAS YTTRE VÄGGAR 70x145  
 KEGELR FÖR BRYGGDÄCK 70x145  
 BRYGGDÄCK 34x120

SE WWW.BEIJERBYGGJSE / BYGGERÅDEVNING / BYGGER EN BRUGGA

BRUGGA MED  
 STENKILUTA

REV A 2012.025

ÖXUDDEN SANDHAMN  
 JULS BRUGGA  
 SIKALA 1:100  
 BBS ARKITEKTER AB  
 2012.10.11



## Översiktlig botteninventering av undersökningsområdet

### Inledning

Syftet med denna översiktliga botteninventering är att så tydligt som möjligt beskriva och bedöma de direkta och indirekta effekterna på undervattensmiljön som uppförandet av brygga på Oxudden Sandön, Värmdö Kommun kan innebära. Rapporten kommer att ingå som underlag till anmälan om vattenverksamhet alternativt tillstånd för vattenverksamhet samt ansökan om strandskyddsdispens. För att få en bra bild av hur det ser ut har områdena som benämns som undersökningsområde 1 och 2 undersökts, Figur 1. Någonstans inom område 1 kommer bryggan att placeras. Den tänkta bryggan kommer att ha en totallängd på ca 25 m. De första 15 m kommer bestå av 1 m -1.25 m bred spång och säkras med mindre stenkistor cirka 1 m x 3 m. De resterande 10 m blir brygga på 2 m bredd och säkras med två stenkistor ca 2 m x 4 m med 1 m mellanrum.



Figur 1. Undersökningsområdet.

För att få en ungefärlig bild av hur platsen kan komma att se ut efter uppförandet av brygga har ett referensområde med befintlig brygga valts ut norr om Oxudden, undersökningsområde 2, Figur 1. Detta område har nästan identiska förhållanden



som vid område 1, samma förhållande mellan bottensubstraten, samma vattengenomströmning och samma djup.

## Metod

Undersökningen har genomförts av marinbiolog med hjälp av dykning och samtliga platser av intresse har dokumenterats med kamera, Canon Power Shot G9.

## Resultat

Resultaten redovisas i form av bilder från de olika områdena. Se bilaga 1. Till varje bild hör en bildtext som ger en kort förklaring och lokalisering. För ytterligare information om vad som syns på bilden eller andra frågor, kontakta marinbiolog Gustav Björnstad Vectura Consulting AB 010-484 55 07.

## Slutsats

Undersökningsområde 1, där den eventuella bryggan kommer att placeras, visar på en typisk östersjöflora och -fauna med arter som trivs och är konkurrenskraftiga i höga näringshalter. Området har ett maxdjup på 2 meter och bottensubstratet består av grus, sten och sand. Närmast stranden och ut till ca 1 m djup dominerar grönslick (*Cladophora glomerata*) med inslag av andra fintrådiga alger som brunalgen trådslick (*Pilayella littoralis*). Även blåstång (*Fucus vesiculosus*) växer sporadiskt på stenar i området. Från 1 m djup ner till maxdjupet på 2 meter dominerar ängar av borstnate (*Potamogeton pectinatus*) med inslag av fintrådiga brun och rödalger. På några platser längre ut i området påfanns även bandtång (*Zostera marina*).

I undersökningsområde 2 är en befintlig brygga på ca 30 m längd placerad. Närmast stranden och ut till ca 1 m djup ser artsammansättningen ut som i område 1 med grönslick (*Cladophora glomerata*) som dominerar. När det blir djupare tar borstnate (*Potamogeton pectinatus*) med inslag av fintrådiga brun och rödalger över. På bryggan växer fintrådiga grön- och rödalger som grönslick (*Cladophora glomerata*) och ullsleke (*Ceramium tenuicorne*). Här sitter också filtrerare som havstulpan (*Balanus improvisus*) och musslor, blåmussla (*Mytilus edulis*).

Bryggan verkar ha en positiv inverkan på det marina livet eftersom den ger upphov till bra fästplatser för filtrerare som musslor och havstulpaner. Den ger också skydd mot vågorna vilket innebär att bandtång (*Zostera marina*) kan växa på grundare platser.

Vid jämförelse av undersökningsområde 1 och 2 bedömer jag att en eventuell brygga inte har någon direkt eller indirekt negativ påverkan på miljön. Negativ



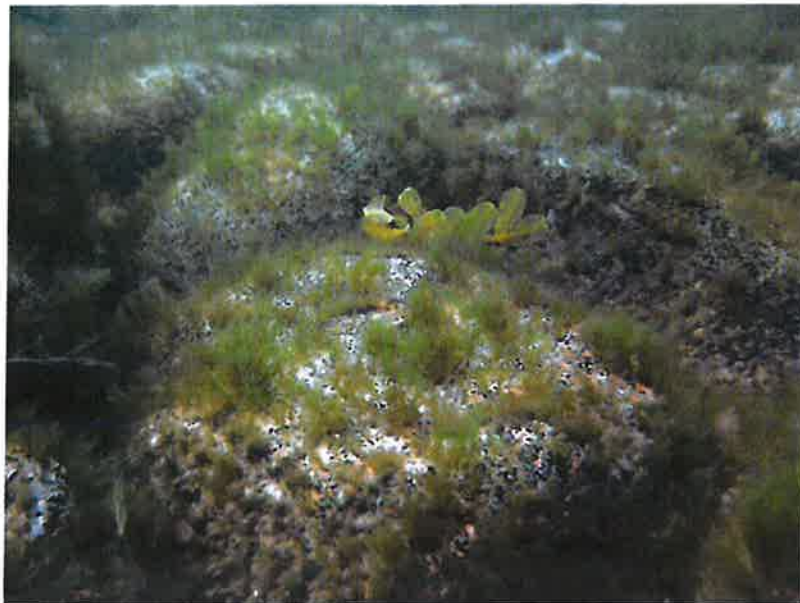


## Bilaga 1.

### Bilder tagna i undersökningsområde 1.



**Figur 3.** Närmast stranden och ut till ca 1 m djup dominerar grönslick (*Cladophora glomerata*). Här syns också löst drivande borstnate (*Potamogeton pectinatus*).



**Figur 4.** Samma plats som figur 3, men vid större djup och gränsområdet för grönslick (*Cladophora glomerata*). I mitten syns blåstång (*Fucus vesiculosus*).



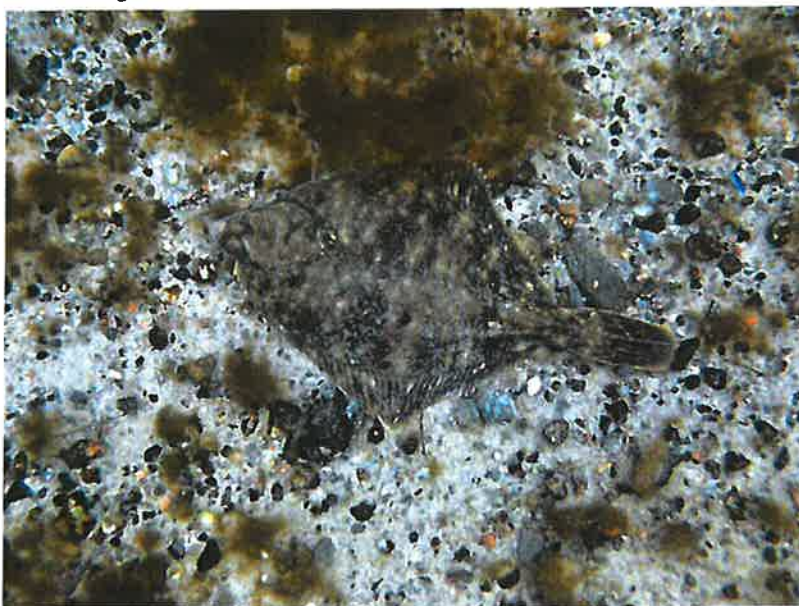
**Figur 5.** 0,7 m djup grönslick (*Cladophora glomerata*).



**Figur 6.** Hjärtmussla (*Cerastoderma edule*).



**Figur 7.** Längre ut i vattenmassan, mellan 0,8-1,2 m djup, dominerar sandbotten med inslag av stenar.



**Figur 8.** Piggvar (*Psetta maxima*) som försöker smälta in i omgivningen.



**Figur 9.** När djupet börjar närma sig 1,5 m och mer breder stora ängar av borstnate (*Potamogeton pectinatus*) ut sig.



**Figur 10.** Borstnate (*Potamogeton pectinatus*) på 2 m djup



**Undersökningsområde 2, bryggan. Referensområde.**

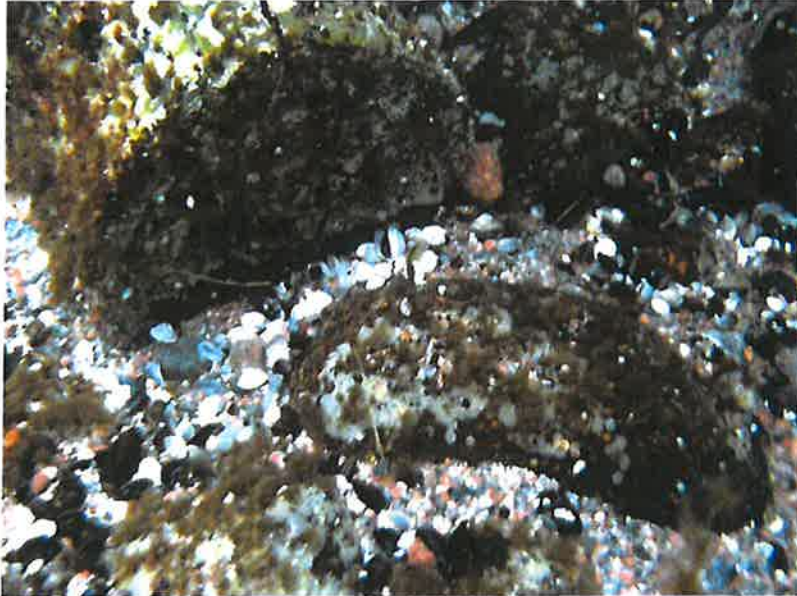


**Figur 11.** På bryggan samt på grus och stenbotten runt om finns ett myller av filterare som musslor och havstulpaner, men också små fisk och mindre kräftdjur.



**Figur 12.** På bryggan växer fintrådiga grön- och rödalger som grönslick (*Cladophora glomerata*) och ullsleke (*Ceramium tenuicorne*). Här sitter också filterare som havstulpan (*Balanus improvisus*).





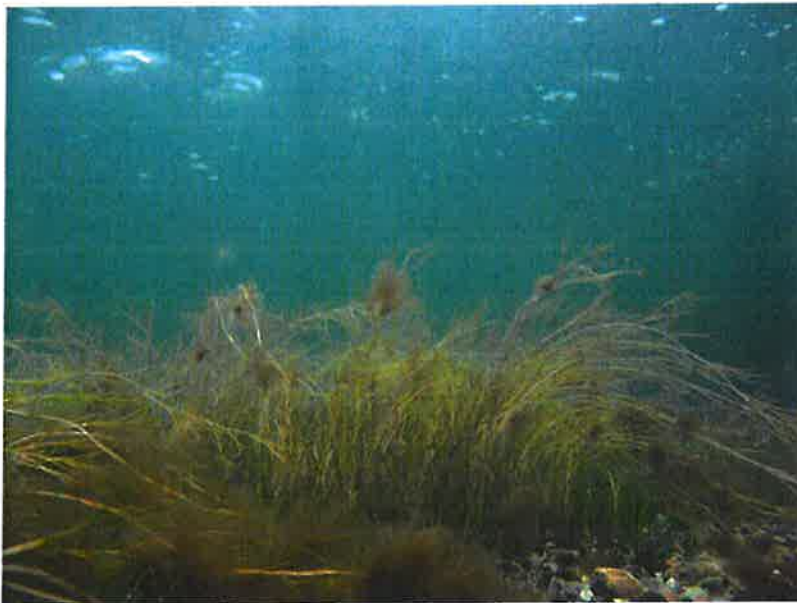
**Figur 13.** Vid bryggan sitter filtrerare som havstulpan (*Balanus improvisus*) och musslor, blåmussla (*Mytilus edulis*) samt östersjömussla (*Macoma baltica*).



**Figur 14.** Vid strandkanten på ca 0,4 m djup växer grönslick (*Cladophora glomerata*).



**Figur 15.** Utanför bryggan där djupet börjar närma sig 1,5 m och mer breder stora ängar av borstnate (*Potamogeton pectinatus*) ut sig, med inslag av fintrådiga alger.



**Figur 16.** På grusbotten dominerar borstnate (*Potamogeton pectinatus*).



**Figur 17.** Precis vid bryggan breder vackra ängar av bandtång (*Zostera marina*) ut sig. Detta är barnkammare för fisk och bottenorganismer.

Gustav Björnstad

## FULLMAKT

för Mårten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Joakim Cederlöf, Viveca Dahlin, Peter Degerfeldt, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Eric Grimlund, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Therese af Jochnick, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth, Fredrik Bonde, Joel Grede, Emma Gustafsson, Carolina Gustavsson, Rune Thomsson, Emma Thulin och Gustaf Åkesson eller den vilken någon av dem i sitt ställe sätter att vid domstolar, exekutionssäten och övriga myndigheter samt inför skiljemän väcka och utföra min/vår talan

angående ansökan om strandskyddsdispens för brygga

---

Fullmakten innebär jämväl rätt för ombudet att även i övrigt vid de tillfällen då min/vår rätt härutinnan kan vara ifråga, iakttaga och bevaka densamma, att uppbära och kvittera alla mig/oss uti denna sak tillkommande medel och handlingar m.m., att antaga eller förkasta förlikning eller ackord. Fullmakten gäller jämväl ansvarstalan ävensom konkursärenden som t.ex försättande i konkurs varvid min/vår rösträtt må utövas.

New York den 13e dec. 2012  
OXUDDEN FASTIGHETS AB



Namnteckning

Namnteckning

Didric Cederholm

Namnförtydligande

Namnförtydligande