



Mikael Sköldberg
Mikael.Skoldberg@varmdo.se
08-570 470 88
Enhetschef

Långviks Samfällighetsförening
Erik Pettersson
Långviksnäs
13043 Möja

Delegationsbeslut BMH 3140

MÖJA-LÅNGVIK S:3: Bygglov och startbesked för nybyggnad av allmän brygga och trädäck

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov.
2. lämna startbesked.
 - a. Kontrollplanen fastställs.
 - b. Utstakning och lägeskontroll krävs i detta ärende.
 - c. Följande handlingar ska lämnas in till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden som underlag för slutbesked:
 - Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden stämmer överens med beviljat bygglov.
 - Fotografier på alla berörda fasader.
 - Intyg om utförd lägeskontroll.
 - Relationsritningar (om ändring skett) 1:100: slutlig utformning.
 - Utlåtande elektriker, att arbetet är utfört enligt starkströmsföreskrifter.
3. Ingen avgift tas ut, avgift har erlagts i beslut om bygglov med startbesked som meddelades 2021-06-29 med BMH 3348.

Stöd för beslut

Beslutet beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Startbesked lämnas med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

Åtgärden får inte påbörjas förrän fyra veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och Inrikes tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Beslutsunderlag

Situationsplan,	inkom 2021-03-09
Planritning,	inkom 2021-06-07

Övrigt för startbesked

Förslag till kontrollplan,	inkom 2021-06-14
----------------------------	------------------

Slutbesked

Observera att byggnadsverket inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

Om byggnadsverket tas i bruk utan slutbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av brygganläggning om 50 meter i längd och 3 meter i bredd med ett landfäste som ansluter till nytt allmänt trädäck om 133 kvm byggnadsarea (BYA).

Historik

2018-11-06 meddelades bygglov för uppförande av allmän brygga på rubricerad fastighet.

Startbesked meddelades 2020-09-03, dock hade tekniskt samråd hållits 2018-11-19. Det framkom till myndighetens kännedom att bryggan hade uppförts utan nämndens kännedom och i nämndsammanträde 2021-06-03 beslöt nämnden att inte ta ut byggsanktionsavgift för den utförda åtgärden då myndigheten agerat passivt och bedömde således att det inte fanns skäl att ta ut byggsanktionsavgift för den utförda åtgärden.

Bryggans placering som beviljades 2018-11-06 bedömdes senare inte som en bra placering med anledning av angöring för Waxholmsbolaget. Därför hölls ett möte med Waxholmsbolaget för att säkerställa en bra placering av bryggan som också fungerade för Waxholmsbolaget. Nu sökt åtgärd bedömdes som en god lösning och således kom parterna i mötet överens om att bryggans placering skulle justeras. Dock skickades inte någon reviderad ansökan in om bygglov för den nya placeringen.

Därför har nya handlingar skickats in i ärendet med den korrekta placeringen av bryggan. Nytt beslut om bygglov beviljades 2021-06-29 med BMH 3348 med de nya handlingarna. Beslut om bygglov överklagades av sakägare. Länsstyrelsen upphävde nämndens beslut och återförvisade ärendet för fortsatt handläggning i ärende 403-53178-2021. Länsstyrelsen motiverade beslutet att nämnden i beslutet inte har avvägt de olika riksintressena och översiktsplanen intressen med den ansökta åtgärden. Det framgår exempelvis inte i nämndens beslut hur just den ökade förtätningen som i första hand ska rikta in sig på ett ökat permanentboende, stämmer överens med en gästbrygga som uppförts inom ett projekt som enligt beslutet har till syfte att locka fler besökare till skärgården. Länsstyrelsens beslut överklagades av byggherren till mark- och miljödomstolen som 2022-05-12 i mål nr P 8886-21 avslog överklagandet med motiveringen att domstolen instämmer i Länsstyrelsens bedömning att det finns tydliga brister i nämndens beslut när det kommer till vilka avvägningar som har gjorts gällande de olika riksintressena som gäller för området och de intressen som framgår av gällande översiktsplan. Vidare anger domstolen att det saknas motivering kring vilken påverkan åtgärden får på stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena i området. Domstolen bedömde att det var rätt av Länsstyrelsen att visa målet åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Förutsättningar

Fastighetens areal är 1 579 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med affärshus och bryggor.

Plan

Fastigheten är inte planlagd

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är sökt och beviljad 2021-06-03 med BMH 2856.

Länsstyrelsen har meddelat 2021-06-10 att de inte kommer överpröva kommunens beslut att medge dispens.

Övriga förutsättningar

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde nr. 34- Möja..

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

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom det är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31 § PBL.

Ägare till fastigheten Möja-Långvik 7:1 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Möja-Långvik 1:92 (3/5) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Möja-Långvik 1:92 (2/5) har framfört synpunkter:

Flytbryggan har redan flyttats från sitt ursprungliga läge sedan en tid tillbaka, utan att bygganmälan gått för yttrande. Detta är ett brott mot gällande bygglovsregler och jag anser numera att flytbryggan är ett svartbygge.

- Accepterar inte bygglovsansökan enligt plan- och bygglagen
- Detta är inget nytt bygglov, Dnr: BYGG.2018.5623 och är därmed ogiltigt, då handlingarna är registrerade 2021-03-09 enligt försättsblad. Ansökan om bygglov är registrerad 2018 enligt diarienummer. Ny ansökan om bygglov måste därmed upprättas och följa den lagstiftning och regelverks som krävs. Se även bifogat mötesprotokoll diarienummer Möja-Långvik S:3, S:6 och S:6,1.
- Då bryggan och verksamheten saknar rådighet över vattnet, FS:29 måste en ny ansökan om bygglov och yttrande göras. Rättigheten till fiskevatten, FS:29 är enligt vattenlagen skyddad.
- Enligt lantmäteriet och fastighetsägarnas stagar är S:3 ämnat som "Lastage" ej ämnad för kommersiell gästhamn. Se Lagen om samfällighet.
- Erik Pettersson har ingen rättighet eller behörighet att företräda S:3 och ansöka om bygglov, så tidigare bygglovsansökningar är ogiltiga.
- Accepterar inte bryggans läge då den inskränker på fiskevatten med fiskerätt och ankring av båtar som kommer att ske på närliggande fastighet
- Strandskyddsdispens saknas enligt Kap. 7 & 11 Miljöbalken.
- Enligt lagkrav SJÖFS 2001:13 saknas latrintömningstillstånd och avfallsplan eller protokoll hur kommunen skall hantera avfall. Enligt avfallsförordningen (SFS 2001:1063) ska hamnar ha de anordningar och avtal som fordras enligt föreskrifter vilket saknas på Möja idag.
- Flytbryggan saknar tillstånd att bedriva vattenverksamhet och tillstånd skall sökas enligt kap 11, 9§ Miljöbalken samt ska kungöras enligt Miljöbalken.
- Egenprotokoll och brandskyddsplan saknas, det mindre än 100m till ex. bensinstation.
- Waxholmsbolaget som driver reguljärtrafiken till Långvik har inte kontaktats för utlåtande, men har tydligt markerat att man kommer att upphöra med trafiken med anledning av bryggans placering med anledning av ökad risk för tillbud och olyckor vilket redan har skett efter att den otillåtna bryggan har placerats ut.
- Stor risk för övergödning då båtar befinner sig på grunt vatten ökar och med ökad trafik. Se Värmdö kommuns egen miljöplan
- Vassbildning av viken har bildats efter att bryggan placerats ut tidigare utan tillstånd. Viken har tidigare varit täkt av tång som nu helt har försvunnit och ersatts av vassbildning, vilket är ett tydligt tecken på att naturen och botten har ändrats radikalt.
- Transportstyrelsens synpunkter saknas helt vilket krävs för denna typ av drift och placering.
- Bryggans yttre spets ligger 2,5m från tomtgräns. Förankringsblock ligger inne på angränsande fastighet, vilket innebär att ankrande båtar kommer ligga på angränsande fastighet
- Gästhamnen saknar tillgång till vatten - och avlopp.

- Enligt miljöbalken skall kulturområden skyddas vilken denna plats är, dvs kulturskyddad för att bevara unika miljöer för framtidens generationer. Genom att anlägga flytbrygga, konstgjord sandstrand samt trädäck ändras denna unika miljö för all framtid.
- Enligt avtal är Värmdö kommun ansvarig för att säkerställa att alla nödvändiga och lagstadgade tillstånd inhämtas innan åtgärder inleds för samtliga byggnationer (se nedan). Det saknas fortfarande erforderliga lov även idag 2 år senare. Dessutom har aldrig någon kvalitetsansvarig utsetts för dessa ogiltiga byggnationer.
- Ansökan om bygglov saknas för det stora trädäck som ligger på marken i anslutning till flytbryggan.
- Ansökan om bygglov saknas för så kallade "Servicehus och hamn kontoret"
- Ansökan om bygglov saknas för den så kallade "Sandstranden"

Delägare till fastigheten Möja-Långvik S:3 har inkommit med följande yttrande:

Jag är delägare i Möja Långvik S:3 som för närvarande saknar en legitim styrelse och jag är delägare i fiskevattnet FS:29 som är beläget på den plats där den aktuella flytbryggan ska placeras.

Erik Pettersson saknar behörighet att företräda samfällighetsföreningen och ansökan ska därför avvisas.

Bygg- och miljöavdelningen har begärt yttrande över en ansökan om bygglov för att uppföra en ca 50 m lång flytbrygga på fastigheten Värmdö Möja Långvik S:3. Flytbryggan ska användas för att bedriva gästhamnsverksamhet åt allmänheten. Den aktuella fastigheten är en marksamfällighet som ägs av ca 160 fysiska personer. I formell mening förvaltas fastigheten av Möja Långvik Samfällighetsförening. Denna förening bildades år 2013 i syfte att lösa en fastighetsvist på en annan samfälld fastighet, Möja Långvik S:2. Efter att tvisten löstes runt 2014 har föreningen inte varit aktiv eftersom S:3 endast utgjort mark som inte fordrat någon egentlig förvaltning. Det har därför inte genomförts några stadgeenliga årsmöten de senaste sju åren på vilka föreningens medlemmar har träffats och fattat beslut om förvaltningen eller förrättat val till styrelsen.

Det har nu kommit till vår kännedom att en Erik Pettersson, som inte själv är medlem i föreningen, har utgett sig för att ha rätt att företräda föreningen och att han har lämnat in en bygglovsansökan i föreningens namn.

I den ursprungliga ansökan daterad den 24 augusti 2018 har Pettersson intygat att han har rätt att företräda föreningen, se nedan. Pettersson har dock inte gett in något registreringsbevis till stöd för att han skulle ha denna rätt, trots att ansökningsformuläret uttryckligen kräver detta om ansökan kommer från företag (vilket givetvis innefattar samtliga juridiska personer som måste företrädas av fysiska personer, däribland samfällighetsföreningar). Byggavdelningen har inte heller begärt att Pettersson ska komplettera den ofullständiga ansökan genom att ge in ett aktuellt registreringsbevis, trots att byggavdelningen har en skyldighet

enligt 23 § förvaltningslagen (2017:900) att se till att ärendet är tillräckligt utrett och även att begära kompletteringar.

Det måste dock återigen framhållas att Erik Pettersson inte är en legal företrädare för föreningen. Det intygande han lämnat in till byggavdelningen är osant. Något aktuellt registreringsbevis eller annan handling som styrker hans behörighet har han inte lämnat in. Pettersson har därför inte någon rätt att ansöka om något bygglov i föreningens namn. Bygg- och miljöavdelningen måste därför avvisa ansökan.

Den kortfattade anledningen till att Pettersson är obehörig att företräda föreningen är följande.

Det högsta beslutande organet i en samfällighetsförening är årsmötet, även kallat stämman. På årsmötet utövar medlemmarna sitt inflytande över föreningen och det är medlemmarna på årsmötet som beslutar om vem som ska väljas till styrelsen och ges rätt att företräda föreningen gentemot andra, exempelvis gentemot byggavdelningen.

Varje samfällighetsförening lyder under sina stadgar och under samfällighetslagen (1973:1150). Enligt stadgarna i Möja Långviks samfällighetsförening väljs en styrelseledamot för en maximal mandattid om två år. Vidare följer av stadgarna att årsmötet ska hållas i maj månad.

Eftersom det inte har genomförts något stadgeenligt årsmöte de senaste sju åren har medlemmarna inte heller valt någon styrelse som får representera föreningen. Erik Pettersson har alltså inte valts av medlemmarna och han får därför inte rättshandla i föreningens namn.

Eftersom Pettersson inte har valts av årsmötet har han inte heller kunnat lämna in något aktuellt registreringsbevis eller annan handling som visar att han är behörig att företräda föreningen. Erik Pettersson får alltså inte handla i föreningens namn och han får därför inte ansöka om bygglov i föreningens namn.

Det finns inte någon möjlighet för Petterssons att komplettera ansökan med en behörighetshandling (exempelvis ett aktuellt registreringsbevis) eftersom sådan handling inte existerar. Bygg- och miljöavdelningen måste därför avvisa ansökan om bygglov för en 50 meter lång flytbrygga avsedd för gästhamnsverksamhet på vår fastighet Möja Långvik S:3.

Därutöver får följande framhållas.

Det saknas förutsättningar att meddela det sökta bygglovet
Det saknas förutsättningar att använda S:3 för gästhamnsverksamheten eftersom det registrerade ändamålet med S:3 är att upplåta lastageplats åt samfällighetens medlemmar. Ändamålet är inte att upplåta en stor gästhamn åt allmänheten. Enligt 18 § samfällighetslagen får en samfällighet inte bedriva verksamhet som är främmande för ändamålet med samfälligheten och denna tolkning är i praxis

mycket restriktiv, se exempelvis NJA 2015 s. 939.1. Denna ordning har motiverats av det inte går att utträda ur en samfällighetsförening och att medlemmarna enligt lag är betalningsskyldiga i det fall föreningen får ekonomiska problem, se 40 § samfällighetslagen. Den snäva tillämpningen av det registrerade ändamålet utgör alltså ett skydd för medlemmarna. Möja Långvik S:3 är därför inte lämpad för den gästhamnsverksamhet som bygglovsansökan avser eftersom föreningen inte får bedriva sådan verksamhet på den aktuella fastigheten.

Därutöver får framhållas att vattnet utanför S:3 tillhör fiskerättigheten FS:23. Rätten till vattnet tillhör alltså inte föreningen. Om S:3 används som lastageplats åt medlemmarna påverkas inte fiskerättsinnehavarnas möjlighet att nyttja sin fiskerättighet, men om en stor gästhamn anläggs permanent kommer gästhamnen att inskränka fiskerättigheterna.

Av dessa anledningar saknas det förutsättningar att meddela det sökta bygglovet. Vidare framkommer följande synpunkter:

Begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen:

Marken är samfällad och är till som lastageplats för att används till att lasta av och på båtar samt dra upp och sjösätta båtar. Bryggan och dess medföljande aktiviteter hindrar den samfällda markens rådande syfte. Det ska inte vara möjligt att vår förening ens kan komma upp med detta förslag, vi har inte stöd för det i våra stadgar. Jag är helt förvånad. Det har helt gått bakom kulisserna dessa byggnationer, det har inte funnits någon kungörelse till mig som delägare från något håll. Jag har nu med egen efterforskning sett att det här startade genom att bygglovet är sökt av tjänstemannen Mats Örblom från kommunen. Ingen som har rätt att representera oss markägare har varit närvarande vid varken ansökan, tekniskt samråd eller startbeskedet. Alla moment har skett via kommunen och Mats Örblom. Bryggan följer inte bygglovet och jag kan inte se att någon ny ansökan har lämnats in igen för att motivera denna runda med synpunkter, det är mycket märkligt. Jag accepterar inte att byggnadsnämnden och kommunen arbetar tillsammans för att konfiskerar marken till sina egna syften eller hjälper någon enskild individ, så att jag inte kan få nyttja det för de rättigheter jag trodde jag hade. Sådan statlig överrock har jag aldrig hört talas om tidigare. Dessutom är väll vatten reglerat, Möja-Långvik S:3 är en marksamfällighet. Vattnet ägs av Möja-Långvik FS:29. Jag tror även bryggan är inne och tar i anspråk för att kunna nyttjas på fastigheten till vänster om Möja-Långvik S:3s vatten. Det kan väll inte vara möjligt att de blir av med sina rättigheter också.

Trafikförsörjning och behovet av god trafikmiljö och skydd mot olyckor:

Waxholmsbolaget som anlöper Långviks ångbåtsbrygga är en remissinstans och har vid samtal med dess fackförbund inte fått möjlighet att yttra sig. Då dess medlemmar (kaptenerna på waxholmbåtarna) vid flertal tillfällen har haft flera allvarliga incidenter förra sommaren och då var inte ens bryggan i kommersiell drift. Det är med ganska stor säkerhet att deras skyddsombud stoppar trafiken till och från Långvik efter några olyckor till. Det enskilda intresset för någon av att ha denna brygga kan inte vara viktigare än det kollektiva intresset att ha trafik från Waxholms båtarna till orten. Waxholmsbolaget har hotat med att sluta trafikera

Långvik om bryggan kommer att ligga kvar, några av båtarna har redan slutat angöra Långvik. Skulle så ske så resulterar det i att norra Möja helt blir utan båtförbindelse, även Coop Långvik blir utan sina varuleveranser, det kommer att resultera i att affären i Långvik läggs ner. Det har varit både tidningsartiklar och jag har hört att det varit flera olyckor redan eftersom det blir alldeles för trångt inlopp med denna brygga. Det är inte sjösäkert. Tänk bara på alla som kommer bada och åka ut med små gummijollar. Inte helt ovanligt alkoholpåverkade, de hamnar direkt ut i farleden eftersom det inte finns några marginaler.

Betydande miljöpåverkan och förstör kulturmiljön:

Med facit från förra sommaren då bryggan inte ens var i drift eller hade giltigt bygglov så var nedskräpningen omfattande runt omkring bryggan, folk eldade på bergen, slängde burkar och flaskor vid strandkanten, krossade glas där vi sjösätter våra båtar med båttrailer. Området är skyddad kulturmiljö av riksintresse och räknas som en av de mest fotograferade vyerna i Stockholms skärgård. Brandfaran är även den omfattande då det ligger hus och även Coop har sin lokal närliggande, med både brandfarliga tankar och gastuber. För att en kommersiell användning av bryggan ska få ske så måste det anläggas en tömningsstation som sin tur kommer att få omfattande konsekvenser för närområdet. Strandremsan är den enda kvarvarande badplatsen för bofasta, deltidsboende, besökare på norra Möja efter kommunen låtit de andra byggas bort. Dessutom så ökar volymen av hushållssopor till en icke hanterbar nivå. Allt detta ska byggnadsnämnden väga in enligt PBL att det dels finns förutsättningar och att en byggnad inte skadar sin omgivning. Nu finns inte det, jag har inte kunnat sett någon remiss till kulturenheten, inte heller någon plan hur latrintömning osv ska lösas för att området inte ska bli kraftigt miljöpåverkat. Någons ekonomiska intresse att få in pengar på en kommersiell hamn bör inte överväga det riksintresse att bevara denna by och inte göra det till soptipp och turistattraktion.

Föreningen står inte bakom denna byggnation:

Jag förstår inte hur någon kan påstå att det är Möja Långviks Samfällighetsförening som vill genomföra detta, det måste vara helt fel. Har verkligen byggnadsnämnden inhämtat erforderliga dokumentation så som våra stadgar och verifierat att det finns ett rådigt beslut. Så långt jag vet finns inte föreningen längre eftersom den endast kom till för att sälja ett hus på ofri grund och egentligen inte finns något behov för föreningen. Jag känner inte till några kallelser eller möten i föreningen sedan det jag var med på 2013 i Årsta Stockholm, och det var när vi skulle bilda föreningen. Det ska heller inte ens vara möjligt för vår förening att komma upp med ett sådant här förslag. I våra stadgar kan det tydligt utläsas att en gästbrygga inte bara är emot ändamålet med föreningen utan den till och med begränsar vår möjlighet att nyttja vårt ändamål. Det är emot Samfällighetslagen och våra stadgar att driva igenom detta.

Ytterligare synpunkter som inkommit biläggs detta beslut.

Delägare av fiskevattnet på Möja-Långvik FS:29 har inkommit med följande synpunkter:

Jag är delägare i fiskevattnet Möja-Långvik FS:29 och skulle vilja skicka in mina synpunkter på ansökan om bygglov för flytbryggan som ligger på mitt fiskevatten. Jag såg att det nu gick att skicka in yttringar på DNR: BYGG.2018.5623.

Bryggan har lagts ut helt utan att fråga oss över 80 delägare som äger fiskevattnet som bryggan ligger på. Med alla båtar som trafikerar bryggan är det helt omöjligt att använda mitt fiskevatten. Jag vågar inte längre lägga nät på min egen mark då det är mycket sannolikt att alla båtar som lägger till vid bryggan skulle köra sönder dem. Det skulle ju också förstöra deras dyra båtmotorer.

Jag är även medlem i Möja-Långviks samfällighetsförening för delägare i Möja-Långvik S:2 och S:3 och just framtida kostnader som bryggan har med sig är också något som jag är orolig för. Samfällighetsföreningen existerar i praktiken inte. Vi har inte haft några årsmöten på flera år och vi har aldrig haft någon röstning om att vi helt plötsligt ska göra om föreningens syfte/stadgar och börja med turistnäring. Helt plötsligt låg bryggan bara där utan någon information alls har gått ut till oss delägare, utan en tidigare ordförande (som aldrig blev omvald efter att hans mandattid löpte ut 2015) har tagit alla beslut på egen kammare. Jag är orolig för att jag på grund av att jag äger en mark och inte har haft möjlighet att påverka vad som ska göras med den, kommer få dyra räkningar från exempelvis stämningar från båtgäster som har fått sina båtar/motorer förstörda när de ligger vid bryggan. Under förra sommaren var det redan då någon som lagt till vid bryggan som försökte stämma föreningen på grund av att hans båt hade skadats när han låg vid Seastop-bryggan.

Min uppfattning är även att en sådan stor brygga är problematisk ur miljöhänsyn. Ytterskärgårdsnaturen är känslig och det finns flera naturreservat med boplatser för både fåglar och säl i närheten. Bryggan leder inte bara till mycket ökade utsläpp i form av bensin utan det finns inte heller någon latrintömning på norra Möja, och vad jag vet ingen plan på att skaffa det heller. Senast sommaren 2020, innan bryggan ens officiellt var i drift, såg vi båtgäster som lagt till vid bryggan som tömde sin latrin mitt där jag brukar fiska. Möjas sophantering är inte heller anpassad för så stora mängder folk som en så stor gästbrygga medför. Under sommaren 2020 svämmade sopcontainerna nere vid Långviks brygga över och det var mycket mer nedskräpning i naturen än vad det brukar vara.

Som deltidsboende på Möja är jag också orolig för att bryggan kommer resultera i att den kommunala båtförbindelsen till Långvik kommer ställas in.

Waxholmsbolaget har redan nu hotat med att sluta trafikera Långvik då det är så svårt att lägga till, framför allt när de nordliga vindarna ligger på. Bryggan, och jollar och personer som badar i farleden vilket bryggan för med sig, gör att inloppsbanan för Waxholmsbolaget (och troligen andra aktörer såsom Cinderella) blir mycket smalare, svårare och farligare att navigera. De flesta av båtarna som låg vid bryggan förra året var dessutom väldigt stora så man måste ju räkna på 10+ meter utanpå bryggan också. Kaptenernas fackklubb har redan förra sommaren anmält flera tillbud som kunde ha slutat i riktigt allvarliga olyckor, kanske till och med dödsolyckor. Så som jag har förstått Seastop-projektet är det

till för att locka mer folk ut i skärgården. Men genom att lägga denna brygga i Långvik riskerar vi att få motsatt effekt om det bidrar till att den kommunala trafiken till norra delen av ön ställs in. Då blir det extremt svårt för oss som har hus på ön och även turister som inte har egen båt att ta oss fram och tillbaka till fastlandet.

På grund av detta anser jag att bygglovets för Seastop-bryggan i Långvik bör avslås, även med den reviderade placeringen. Bryggan bör helt plockas bort och marken och vattnet bör återställas till ursprungligt skick.

Ärendet har remitterats till sjöfartsverket, som har lämnat följande synpunkter:

Sjöfartsverket förmodar att den aktuella bryggan är densamma som tidigare, dvs. ingen förändring förutom förändrad position.

Sjöfartsverket har inget att erinra mot bygglov för reviderad placering av brygga, förutsatt att nedan villkor följs samt synpunkter beaktas.

Senast tre (3) veckor före anläggningsarbeten påbörjas, ska detta meddelas till Sjöfartsverket, ufs@sjofartsverket.se (Ufs-redaktionen) för information till sjöfarten via sjöfartens informationsvägar.

Informationen ska innehålla uppgifter över område, omfattning och tidplan samt eventuella andra uppgifter av betydelse för sjötrafiken, angivande av koordinater i SweRef 99 TM.

När byggnationen färdigställts ska förändringar med dess koordinater rapporteras till ufs@sjofartsverket.se (Ufs-redaktionen) för införande i sjökort. Koordinaterna ska levereras i SweRef 99 TM och eventuellt ritningsunderlag levereras i DWG-format eller shape-fil.

Sjöfartsverket rekommenderar att byggnationens säkerhetshöjande åtgärder ses över; belysning alternativt reflexer med lämpligt intervall, för att underlätta upptäckt i mörker och nedsatt sikt och därmed förhindra påkörning.

Notera att belysning kan kräva strandskyddsdispens från kommunen. Belysning utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation.

Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfasen. Åtgärder ska vidtagas för att minimera negativ påverkan på sjöfartens framkomlighet under anläggningsfasen.

Arbetsområdet ska tydligt märkas ut för att förhindra påkörning. Användning av skyddslänsar kan innebära en påkörningsrisk för sjötrafiken, om skyddslänsar används bör dessa märkas ut tills att de tas bort när arbetena är avslutade.

Skyddslänsar får inte placeras så att de hindrar sjötrafiken.

Vid planering av bryggor och tilläggningsplatsers utformning bör hänsyn tas till svallpåverkan från förekommande sjötrafik.

I god tid innan utläggningsarbetet påbörjas ska också specifik information ges till berörda som trafikerar området, såsom Waxholmsbolaget.

Ärendet har remitterats till kommunantikvarien som inkommit med följande yttrande:

Utformningen av den föreslagna anläggningen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresse Möja-Bockö-Lökaön (AB 616) så som det beskrivs i Länsstyrelsens förhållningssätt. Inte heller bedöms det medföra någon betydande påverkan på riksintresse enligt miljöbalken kap.4. Detta tillåter dessutom vissa anläggningar av intresse för det rörliga friluftslivet. Gestaltning och utformning är den som förväntas för en småbåtshamn och därmed även för en anläggning av denna typ. Den sammantagna bedömningen är därför att den endast medför en marginell påverkan på kulturmiljön, Den riskerar ej heller varken någon påtaglig eller kumulativ skada på några riksintressanta kulturmiljövärden.

Yttranden har kommunicerats med byggherren som inkommit med följande bemötande:

Gällande Sjöfartsverkets yttrande meddelar byggherren följande: Bryggan är flyttad 2019 och har legat på samma plats sedan dess. Belysning finns på bryggan. Koordinater för bryggan kommer sändas till Sjöfartsverket.

Beträffande synpunkter inkomna från Möja-Långvik 1:92 och 1:93: Kommunens projektledare Mats Örblom har informerat styrelsen för Möja Långviks Samfällighetsförening om att handläggaren på bygg- och miljökontoret är välinformerad om flytten av bryggan och att man ska ändra bygglovets så att det stämmer överens med placeringen av densamma.

Projektledaren som var anställd av kommunen genomförde och höll i alla kontakter vid flytten av bryggan, utan styrelsens inblandning och medverkan. Innan flytten av bryggan vid ett möte gjordes en överenskommelse med Sjöblick, konsult för Vaxholmsbolaget, för att flytta bryggan, för att undanröja problem för Vaxholmsbolagets båtar. Vid mötet var bygglovhandläggare Conrad Grut med och mötet protokollfördes men diariefördes aldrig på kommunen. Även undertecknad var med vid mötet.

Samfällighetsföreningen har handlat i god tro efter löften från kommunens projektledare som har försäkrat föreningen om att alla lov och tillstånd fanns beslutade.

Gällande övriga yttranden:

1. Betydande miljöpåverkan.

Påståendet om att det eldats på berget stämmer inte. Det har heller inte varit nedskräpning förorsakat av de som gästade bryggan. Föreningen har inte nåtts av någon information eller klagomål om vad som tas upp.

2. Föreningen står inte bakom denna byggnation.

Jo det gör föreningen efter att beslut fattats vid årsmöte 2017. Det fanns en gästbrygga när samfälligheten bildades 2013 och en utökning av gästbrygga stämmer väl överens med föreningens ändamål och stadgar.

3. Trafikförsörjning och en god trafikmiljö.

Efter överenskommelse med Vaxholmsbolaget om flytten av bryggan är problemen som beskrivs undanröjda.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens bedömning

Ansökan avser bygglov i efterhand för uppförande av allmän flytbrygga med tillhörande trädäck på rubricerad fastighet enligt inlämnade handlingar.

Bryggan, trädäcket och sandstranden tillkommer i ett led att tillgängliggöra skärgården i projektet Seastop som är ett EU-program omfattande 21 hamnar inom Sverige, Finland och Åland i syfte att locka fler besökare och tillgängliggöra skärgårdarna. Möja-Långvik är ett sådant område som försetts med två gästbryggor för att skapa möjligheter för tillkommande besök i området.

Nämnden bedömer att brygganläggningen behövs för att utöka allmänhetens tillträde till denna del av Möja där det finns alldeles för få gästplatser. I och med att det tidigare fanns en konsolbrygga på platsen innebär anläggningen inte att allmänhetens tillträde till platsen minskat. Därtill har ett trädäck om 133 kvm BYA uppförts på land som anslutet till bryggan via landfästet vilket enligt nämnden gör bryggan än mer tillgänglig än den ursprungligen hade varit där även personer med nedsatt rörelseförmåga nu kan ta sig. Beträffande att det uppförts en sandstrand har denna beviljats strandskyddsdispens som inte har överprövats av Länsstyrelsen och bedöms inte vara en bygglovspliktig åtgärd.

Översiktsplan 2012-2030

Enligt den tidigare översiktsplanen framgår på sidan 154 att vid rekommendationer för Möja ska planering prioriteras för de fastboendes möjligheter samt turismen. Det framgår vidare på samma sida att gästhamnarna i Långvik, Berg och Ramsmora utvecklas. Nämnden bedömer inte att det åligger krav på förtätning med permanentbostäder vid enskild prövning av en gästhamn. Länsstyrelsen meddelade i sin motivering till beslut att nämnden inte beaktat hur just den ökade förtätningen som ska rikta sig på ett ökat permanentboende stämmer överens med en gästbrygga som uppförts inom ett projekt som har till syfte att locka fler besökare till skärgården. Nämnden bedömer att det inom ramen för översiktsplanen finns möjligheter att utöka både turism och permanentboende men att de två delarna inte är sammanhängande. I detta fall nu ansöks om en gästbrygga för att skapa mer rörlighet och tillgänglighet som främst ska locka fler besökare till ön. Ansökan behandlar inte frågan om fler permanentboenden på ön.

Översiktsplan 2035

Enligt kommunens översiktsplan 2035 som antogs den 22 juni 2022 på sidan 113 framgår att kärnöar ska utvecklas med en servicenivå som möjliggör för fast- och deltidsboende samt besökare. På samma sida framgår vidare att man ska verka för en fungerande kollektivtrafik i kustområdet med en strukturerad bastrafik året om som är tillgänglig och samordnad mellan land och sjö och som har goda bytesmöjligheter.

De fem kärnöarna som pekas ut i kommunens översiktsplan är Svartsö, Möja, Sandön, Runmarö och Nämdö. Kärnöarna fungerar som servicepunkter för befolkningen på de omgivande öarna samt för turism och friluftsliv. Kärnöarna försörjs med en bastrafik av kollektivtrafik på vatten, vilket möjliggör resor till och från fastlandet året runt.

På sidan 112 i översiktsplanen framgår vidare att flertalet kärnöar runt om i Stockholms skärgård livnär sig på turismen och verksamheterna bidrar till allmänhetens tillgänglighet till skärgården och målet om en levande skärgård.

Mark- och miljödomstolen och Länsstyrelsen motiverade i sina beslut att nämnden inte beaktat intressena kring natur- och kulturvärdena samt påverkan på stads- och landskapsbilden i området och den eventuella påverkan den sökta bryggan kan få på området.

Nämnden har beaktat överinstansernas bedömning och dels remitterat kommunantikvarien som inte har något att erinra mot den sökta bryggan med tillhörande trädäck. Kommunantikvarien har meddelat att gestaltningen och utformningen är den som förväntas för en småbåtshamn och att åtgärden endast medför en marginell påverkan på kulturmiljön.

Nämnden bedömer att det i det befintliga området redan idag finns en kaj på platsen som funnits på platsen sedan åtminstone 1958 enligt kommunens flygfotografier. Den befintliga kajen är placerad ca 55 meter söderut från den nu ansökta gästbryggan. Därtill har längre söderut också sedan åtminstone 1958 funnits flertalet bryggor i viken av varierande storlekar och som också har utvecklats genom åren med nya bryggor varför nu sökt brygga inte bedöms innebära en negativ påverkan på området utan snarare innebära ett tillskott till området med en ny gästbrygga för att kunna ta emot besökare till ön vilket också innebär att företagen på ön som bedriver näringsverksamhet kan fortsätta utvecklas.

Området är bebyggt med både handelsbyggnad (Coop), allmänna lokaler (gästtoalett) samt med bostäder med varierande storlekar och utformningar. Området är relativt tätbebyggt för att längre ut glesas ut. Området kan därför ses som en mindre befintlig bybildning som är vanligt förekommande på kommunens öar med vissa områden som är bebyggda och med större områden som är obebyggda. Påverkan på stads- och landskapsbilden bedöms inte påverkas mer än marginellt enligt nämndens bedömning med hänsyn till hur området ser ut idag med flertalet bryggor i området.

Det har inkommit synpunkter att åtgärden utförs på fiskevatten, att sökanden inte har rätt att företräda föreningen och att byggnationen är ett svartbygge. Dessa frågor har beaktats och nämnden bedömer snarare att tillgången för fiskevattnet nu blir mer tillgängligt men också att det inte bedrivs yrkesfiske som det tidigare gjorde och att det allmänna intresset väger tyngre än det enskilda intresset av att få fiska på berörd yta där det tidigare funnits en gästbrygga i mindre omfattning. Den nu sökta bryggan bedöms tillskapa ett större värde för Möja-Långvik då denna del av ön blir tillgänglig för allmänheten. Vad gäller frågan om sökanden har rätt att företräda föreningen har kommunen anlitat advokatfirman DLA Piper Sweden KB för att utröna frågan. DLA Piper anger i sin promemoria till kommunen att beslut om bygglov har upphävts och återförvisats till nämnden för fortsatt handläggning. Enligt DLA Piper har kommunen att pröva förutsättningarna för bygglov enligt reglerna för plan- och bygglagen. Det är en separat prövning som är oberoende av t.ex de civilrättsliga förutsättningarna för hamnanläggningen. Nämnden har alltså inte att pröva om Erik Pettersson har rätt att ansöka om bygglov utan det är en civilrättslig process. Nämnden har att pröva själva ansökan om bygglov.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna är beviljad och Länsstyrelsen har valt att inte överpröva kommunens beslut om att meddela dispens.

Vad gäller Waxholmsbolagets möjlighet att kunna angöra på ett säkert sätt har de varit med i processen om den nya placeringen av bryggan och således bedömer nämnden att denna fråga redan är utagerad.

Nämnden finner att ansökan om bygglov för bryggan och dess trädäck kan beviljas bygglov och att det allmänna intresset för att tillgängliggöra Möja-Långvik väger tyngre än det enskildas intresse då Värmdö kommun i gällande översiktsplan anger att förtätning och exploatering i skärgården ska fokuseras till de fem stora kärnöarna vilken Möja är en av dessa öar. Nämnden finner därmed att den sökta åtgärden dels kommer till för allmänhetens nytta men även för att åtgärden följer gällande översiktsplan beträffande vad som är möjligt att förtäta och exploatera.

Bryggan och dess trädäck uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Bryggan är lämplig för sitt ändamål enligt 8 kap. PBL och enligt 3:2 BBR.

Bryggan och trädäcket ingår i område med bebyggelse av särskilt kulturhistoriskt intresse. Ändringar och tillägg i bebyggelsen görs varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Den åtgärd som ansökan avser är förenlig med kraven i 2 kap. och 8 kap. 1- 3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 § PBL.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL.

Avgift

Avgift har tidigare erlagts i beslut om bygglov. Därför tas inte någon ny avgift ut för förnyad prövning.

Information och upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas - trots att startbesked har getts - förrän fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

Observera att byggnadsarbetena utförs på egen risk innan lovet vunnit laga kraft. Beslutet får laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det *inte överklagas*. När ett beslut har fått laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Åtgärden kräver tillstånd från lagfaren ägare (arrendator).

Om föroreningar påträffas i mark ska arbetet avbrytas och föroreningen anmälas till bygg- och miljöavdelningen. Det kan gälla oljeföroreningar, kemisk lukt eller miljöfarligt avfall t.ex. färgburkar. Gräver du i förorenad mark kan du orsaka spridning av föroreningarna som i sin tur kan förorena dricksvattenbrunnar eller närliggande sjöar. När du beställer fyllnadsmassor till din fastighet, tänk då på att fråga varifrån massorna kommer och vad de innehåller. Be gärna om skriftlig information.

Byggherren uppmärksammas på att åtgärden inte får utföras på område som omfattas av servitut eller ledningsrätt.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för lägeskontroll debiteras separat om den utförs av kommunens Kart- och GIS enhet.

Byggherren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.

Bygglov och startbesked upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

Avvikelser

Följande handlingar ska i förekommande fall lämnas in till bygg- och miljöavdelningen under arbetets gång:

- **Avvikelsesrapport** om beviljat bygglov eller beslut om startbesked inte följs.
- **Ändringar i förhållande till bygglovet** måste alltid godkännas av bygglovshandläggaren före utförande.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Det här beslutet har signerats digitalt och saknar underskrift.

Sändlista:

Delges beslut

Sökanden

Lagfarna ägare

Delges beslut med Rek+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning

- Inga-Lill Oldenburg (delägare Möja-Långvik S:3), Rørsoppsvägen 38, 12239

Enskede

- Göran Oldenburg (delägare Möja-Långvik S:3), Rørsoppsvägen 38, 12239

Enskede

- Johnny Oldenburg (delägare Möja-Långvik S:3), Lapphundsvägen 33, 12862

Sköndal

- Lars Olander (delägare Möja-Långvik S:3), Östra Henriksborgsvägen 79, 13172

Nacka

- Diana Oldenburg (delägare fiskevatten Möja-Långvik FS:29), Terriergränd 50, 12862 Sköndal

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut

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 ditt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer i beslut/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 ska 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