



Jan Casserstedt  
jan.casserstedt@varmdo.se  
08-570 483 16  
Jurist

mmd.nacka@dom.se

## Tjänsteskrivelse

**GRINDA 1:28 ,Värmdö Viggsö 115: Yttrande i mål M 6947-14 gällande nekad strandskyddsdispens m m**

## Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. lämna nedanstående yttrande.
2. Omedelbart justera beslutet.

## Ärendet

Mark- och miljödomstolen har berett bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) tillfälle att yttra sig över av domstolen bifogade handlingar. Yttrandet ska vara domstolen tillhanda senast den 8 maj 2015.

Nämnden beviljade den 7 juni 2006 bygglov och strandskyddsdispens för en komplementbyggnad på fastigheten Grinda 1:28. Vid besök på platsen kunde dock konstateras att byggnaden inte hade uppförts i enlighet med de lämnade tillstånden. Nämnden avslog i det överklagade beslutet ansökan om strandskyddsdispens för ett av trädäcken och förelade fastighetsägaren att vid vite undanröja två trädäck, en badtunna, bastu, bod och trappa samt att sänka en komplementbyggnad så att byggnadens höjd skulle överensstämma med den beviljade dispensen.

En ansökan om strandskyddsdispens för de uppräknade åtgärderna i punkt 4 i det överklagade beslutet har inkommit till nämnden. Dock har ännu inte beslut fattats.

## Yttrande i mål M 6947-14

### Yrkande

Nämnden yrkar att mark- och miljödomstolen med fastställande av nämndens beslut avslår överklagandet vad gäller punkterna 1, 2, 3, 5 och 6 i det överklagade beslutet.

Nämnden vitsordar dock klagandes yrkande att mark- och miljödomstolen förklarar ärendet vilande i den del som avser de åtgärder för vilka ansökan om strandskyddsdispens har inkommit (se bilaga 1) men ännu inte prövats .

Nämnden vitsordar att mark- och miljödomstolen håller syn på platsen, då fråga i målet är byggnadens och bryggdäckets påverkan på allmänhetens tillgång till det strandskyddade området. Nämnden yrkar vidare att syn hålls för att den klagande ska visa vilka byggnadstekniska anledningar det fanns att uppföra byggnaden närmare vattnet än vad som medgavs i bygglov och strandskyddsdispens. Nämnden föreslår dock att sammanträde i målet, i den mån det kan sägas vara nödvändigt, med fördel kan hållas på fastigheten i samband med syn på platsen.

### Byggnad som ej överensstämmer med lämnad dispens

Den klagande gör i sin skrivelse gällande att kommunen skulle ha anvisat den aktuella platsen genom att vid besök på fastigheten ha stakat ut byggnaden. Denna uppgift har tidigare, såvitt nämnden kan bedöma, inte lämnats av den klagande. I beslutet om bygglov framgår att byggnadsmälan skulle lämnas in före det att åtgärden påbörjades. I nämndens skrivelse om bekräftelse av byggnadsmälan framgick att åtgärden inte bedömdes kräva byggsamråd eller beslut om kontrollplan och att åtgärden därmed kunde påbörjas.

Nämnden ställer sig därför frågande till detta påstående och ifrågasätter varför det inte lämnades tidigare. Exempelvis då den klagande, före det att nämnden fattade beslut, bereddes möjlighet att yttra sig, eller vid överklagandet till Länsstyrelsen.

Nämnden gör fortfarande den bedömningen att byggnadens högre höjd gör den mer framträdande och därför motverkar strandskyddets syfte, och vidare inte är förenlig med bestämmelsen i 7 kap. 18 f § MB då fri passage inte längre kan lämnas på grund av byggnadens placering och utseende. Inte minst eftersom byggnaden enligt det ursprungliga beslutet skulle placeras i en sänka och därför vara mindre framträdande. I ansökan framgår att det rör sig om en byggnad placerad bakom en bergsklack, med endast tak och fönster synliga från sjön, se bilaga 4.

Det är riktigt att *byggnadshöjd* är en term som främst används inom bygglagstiftningen. En byggnads påverkan på ett strandområde har tydligt samband med byggnadens storlek, utformning och funktion och det är enligt nämnden helt i sin ordning att med stöd av strandskyddsbestämmelserna fatta beslut med anledning av byggnaders yttermått.

Termen byggnadshöjd definieras i 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338), där det även framgår vilken fasad som i normalfallet ska anses vara beräkningsgrundande. Nämnden har dock i det överklagade beslutet inte uttalat sig om byggnadens *byggnadshöjd* utan om byggnadens *höjd*, vilket i sammanhanget måste förstås som byggnadens total- eller maxhöjd (d v s måttet från en viss punkt eller avsnitt på marken till byggnadens högsta punkt, i detta fall nocken), då höjden vid vilken taket skär fasadplanet inte nämnvärt kan sägas påverka allmänhetens uppfattning om en byggnads avhållande effekt.

Med hänsyn till den klagandes uppgift att det var både byggnadstekniskt och miljömässigt motiverat att placera byggnaden på de höga plintarna istället för att uppföra byggnaden på den beviljade platsen, yrkar nämnden att mark- och miljödomstolen håller syn på fastigheten för att detta faktum bättre ska åskådliggöras för domstolen.

### Rättsverkan av en tomtplatsavgränsning

Nämnden vill förtydliga om ordalydelsen i 7 kap. 15 § p. 1 MB där det framgår att det inom ett strandskyddsområde är förbjudet att uppföra byggnader. Detta förbud gäller oavsett omfattningen av en tomtplatsavgränsning.

Nämnden gör inte den bedömningen att allmänhetens tillträde till ett strandskyddsområde skulle vara utsläckt genom ett beslut om tomtplats, utan tomtplatsen ska istället förstås som det område som vid ett visst tillfälle presumeras vara ianspråktaget som tomt. Vill en fastighetsägare göra gällande att ett visst markområde kontinuerligt har varit ianspråktaget krävs att detta faktiskt skett. Det är alltså inte beslutet om tomtplats som skapar en hemfridszon utan den faktiska användningen av platsen i bostadsändamål. Ett beslut om tomtplats innebär av dessa anförda skäl inte att dispens inte skulle krävas för åtgärder i strid med förbudet i 7 kap. 15 § MB. Åtgärder inom tomtplatsen som utvidgar den upplevda privata sfären kan normalt inte tillåtas.

### Trädäcket

I det ursprungliga beslutet anges att komplementbyggnaden ska placeras 14,4 meter från gränsen mot fastigheten Grinda S:2. Byggnaden skulle placeras ca 5 meter från tomtplatsens gräns, se bilaga 2. Vid den uppmätning som fastighetsägaren själv skickat in framgår att byggnaden istället placerades 13,4 meter från gränsen. Nämnden gör därför den bedömningen att trädäcket är placerat utanför tomtplatsen på mark som inte är ianspråktagen som tomt.

Trädäcket bedöms inte vara en byggnad utan en anläggning som omfattas av förbudet i 7 kap. 15 § p. 2 MB. Dispens krävs därför för att uppföra den, oavsett tomtplatsbestämning. Nämnden gör fortsatt den bedömningen att åtgärden inte ska tillåtas då den dels strider mot strandskyddets syfte och dels då särskilda skäl att tillåta den saknas. Dispens för åtgärden kan vidare inte lämnas då ett markområde som behövs för att säkerställa fri passage inte ska omfattas av ett beslut om dispens från förbudet i 7 kap. 15 § MB.

**BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

**Sändlista:**

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt,  
mmd.nacka@dom.se



Niklas Danielson (REK+MB)

## GRINDA 1:28: Strandskyddsdispens för uppförande av trädäck

### Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för anläggande av trädäck om 37 kvm framför komplementbyggnad.
2. Förelägga Niklas Danielsson, att vid ett vite om 25.000 kronor ta bort det olovligen anlagda trädäcket enligt bilderna 1 och 2 (bilaga 1) samt situationsplan (bilaga 2) senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
3. Förelägga Niklas Danielsson, att vid ett vite om 50.000 kronor sänka uppförd komplementbyggnad så att höjden överensstämmer med givet lov (MBN:s beslut nr 234, 2006-06-07, bilaga 5), se bilderna 3 och 4 (bilaga 1) samt fasadritningar (bilaga 3), senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
4. Förelägga Niklas Danielsson, att vid ett vite om 80.000 kronor ta bort det olovligen anlagda trädäcket med badtunna, bastu, bod och trappa vid stranden enligt bilderna 5-7 (bilaga 1) och situationsplan (bilaga 2) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

5. Anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap 15 § miljöbalken.
6. Ta ut 4.900 kronor för prövning av strandskyddsdispens samt 8.800 kronor för handläggning av klagomålsärende (10 tim à 880kr), totalt 13.700 kronor, enligt gällande taxa (Kommunfullmäktige 2010-11-24 § 266 punkt 13). Faktura på avgiften skickas separat.

## Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 26 kap 1,3, 9,14 och 15 §§ miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap 15 § samma balk.

## Ärendet avser

Strandskyddsdispens i efterhand för anläggande av trädäck om c:a 37 kvm framför komplementbyggnad.

## Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Hela 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 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).

Kommunen har rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap 18c § miljöbalken.

Enligt 7 kap 26 § miljöbalken får dock dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

## Bakgrund

2006-06-07 medgavs dispens från strandskyddsbestämmelserna av dåvarande miljö- och byggnämnden för en komplementbyggnad om 30 kvm, placerad c:a 18,5m från strandlinjen. Huset skulle enligt ansökan stå i en svacka bakom en berghäll.

2009-06-18 inkom en anonym anmälan om misstänkta brister i hanteringen av vatten och avlopp till bygg- och miljökontoret.

Efter platsbesök 2009-09-04 kunde kontoret konstatera att den uppförda

komplementbyggnadens höjd och placering inte överensstämmer med vad som anges i lovet. Mätningar på flygbild (se bilaga 4) visar på att byggnaden ligger c:a 6m närmare stranden än vad som angetts i bygglovet. Avståndet är dock mycket svårt att mäta ut på plats på grund av stora höjdskillnader i terrängen. Vid syn på plats 2011-10-26 kunde kontoret emellertid konstatera att byggnaden står på stolpar varav de bakre är 2,20 meter höga. Byggnaden har också försetts med en c:a 37 kvm stor altan. Dessutom har en badtunna, en bastu och en bod uppförts nere vid stranden. Byggnaderna och badtunnan är förbundna med ett trädäck om c:a 11 kvm.

En ansökan om strandskyddsdispens för altanen framför gäststugan inkom 2010-05-25. Ingen ansökan har inkommit för bastu, bod, badtunna eller däck.

Kontoret har 2011-01-24 upplyst sökanden om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för altanen. Sökanden har getts möjlighet att återkalla sin ansökan. Inget återkallande har inkommit till kontoret, varför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden får pröva ärendet i befintligt skick.

### **Bedömning**

Även om byggnaden står något närmare stranden än vad dispensen anger så står den fortfarande inom den i beslutet beviljade tomtplatsen. Kontoret gör därför bedömningen att placeringen kan rymmas inom den givna dispensen då ändringen är tämligen ringa.

Enligt 7 kap 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I det här fallet var den fria passagen en oexploaterad klipphöjd. Intrycket av allemansrättslig tillgänglighet förstärktes av att marken längs stranden är en samfällid fastighet.

Kontoret bedömer att den nuvarande höjden på komplementbyggnaden avviker så mycket från beslut med tillhörande ritningar (där marklinjer angetts i alla väderstreck) att åtgärden inte rymms inom beviljad dispens. Kontoret bedömer vidare att dispens inte kan beviljas i efterhand eftersom byggnaden visuellt inkräktar på den fria passage som fastlagts genom det tidigare beslutet.

Enligt 26 kap 9 § miljöbalken har tillsynsmyndigheter rätt att förelägga fastighetsägare om rättelse. Föreläggandet får enligt 14 § samma lag och kapitel förenas med vite.

Kontoret föreslår därför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att besluta att förelägga Niklas Danielsson, , att vid ett vite om 50.000 kronor sänka uppförd komplementbyggnad så att höjden överensstämmer med givet lov (MBN:s beslut nr 234, 2006-06-07, bilaga 5), se bilderna 3 och 4 (bilaga 1) samt fasadritningar (bilaga 3), senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Altanen som anlagts intill komplementbyggnaden ligger i den fria passagen på en sida av byggnaden som vetter bort från huvudbyggnaden och rymms inte inom den

beviljade tomtplatsen. Altanen kan antas användas som uppehållsplats av fastighetens invånare. Kontoret bedömer därför att altanen utvidgar hemfridszonen, vilket strider mot strandskyddets syften. Inte heller kan platsen sägas vara ianspråktagen på ett sätt som gör att den förlorat sin betydelse för strandskyddet, varför även särskilt skäl för dispens enligt 7 kap 18c § miljöbalken anses saknas.

Mot bakgrund av detta föreslår kontoret bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden att besluta att inte bevilja dispens för altanen samt att förelägga Niklas Danielsson, att vid ett vite om 25.000 kronor ta bort det olovligen anlagda trädäcket (bilderna 1 och 2 (bilaga 1) samt situationsplan (bilaga 2)) senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut vunnit laga kraft.

Slutligen har fastighetsägaren uppfört två byggnader och en badtunna samt anlagt ett trädäck med trappa kring dessa. Varken strandskyddsdispens eller bygglov har beviljats för åtgärden. Den har vidtagits i den fria passagen och platsen är visuellt avskild från huvudbyggnaden genom en liten höjd. Kontoret bedömer att åtgärden strider mot strandskyddets syften eftersom den vidtagits i ett område som tidigare varit allemansrättsligt tillgängligt. Vidare bedömer kontoret att särskilt skäl för dispens för åtgärden saknas.

Kontoret föreslår därför bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden att besluta att förelägga Niklas Danielsson, att vid ett vite om 80.000 kronor ta bort det olovligen anlagda trädäcket med badtunna, bastu, bod och trappa vid stranden (bilderna 5-7 (bilaga 1) och situationsplan (bilaga 2)) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut vunnit laga kraft.

Föreliggande tjänsteskrivelse kommunicerades med sökanden 2011-11-14 och yttrande inkom 2011-12-06. I sitt yttrande vill sökanden göra gällande att byggnadens placering stämmer med dispensen, men som anförts ovan gör kontoret en annan bedömning. Man vill också göra gällande att så länge komplementbyggnaden står inom tomtplats så spelar utformning och placering ingen roll. På detta vill kontoret svara att en byggnad som står placerad så nära tomtplatsens gräns måste vara utformad på ett sådant sätt att den inte avhåller allmänheten från att nyttja den fria passagen.

Vidare framhåller sökanden att de vid stranden uppförda byggnaderna och anläggningarna inte avhåller allmänheten ytterligare på grund av närheten till huvudbyggnaden och den i ärendet aktuella komplementbyggnaden, och att dispens därför ska beviljas i efterhand. Kontoret vill bemöta detta med att påpeka att komplementbyggnaden givits en långt mer privatiserande effekt än vad som var syftet med dispensen, samt att åtgärden ändå saknar särskilt skäl då tomtplats redan är beslutad för fastigheten. Kontorets bedömning kvarstår därför.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagar myndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap 2 § miljöbalken. Anmälan till åklagare skedde 2011-11-14.



Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap 8 § miljöbalken utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

## Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2010-05-25.

Fastighetens tomtareal är 3.308 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och fyra komplementbyggnader, samt två komplementbyggnader utan lov.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Syn på fastigheten har företagits 2009-09-04 samt 2011-10-26.

## Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

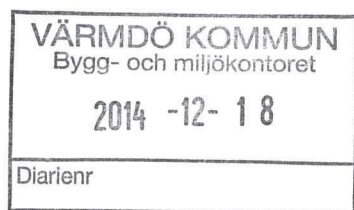
**BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

## Bilaga:

Hur man överklagar

## Sändlista:

Inskrivningsmyndigheten



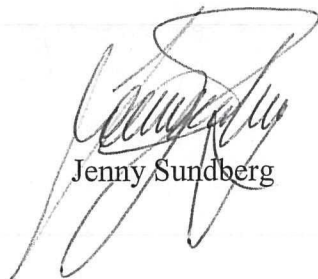
Mark- och miljödomstolen vid  
Nacka tingsrätt  
Box 1104  
131 26 NACKA STRAND

**Överklagande av Länsstyrelsens beslut avseende  
fastigheten Grinda 1:28 i Värmdö kommun. (Dnr 5051-  
10827-2012)**

Länsstyrelsens beslut den 27 oktober 2014 har överklagats i rätt tid av Niklas Danielson.

Vad klagandena anför föranleder inte något annat ställningstagande från Länsstyrelsens sida.

Skrivelse med överklagande samt prövade handlingar överlämnas.



Jenny Sundberg

Kopia av **detta** brev:  
Niklas Danielson,

Bygg, miljö och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg  
(Dnr 2010.739)

**För information om den fortsatta handläggningen hänvisas till Mark-och  
miljödomstolen, telefon 08-561 656 00**



Bygg- miljö- och  
hälsoskydds nämnden i Värmdö  
kommun  
134 81 Gustavsberg

Niklas Danielson ./ Bygg- miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun  
angående **strandskyddsdispens för trädäck m.m. på fastigheten Värmdö Grinda 1:28**

---

Ni får tillfälle att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar.

Ert yttrande ska vara skriftligt och ha kommit in till mark- och miljödomstolen  
**senast den 27 april 2015**. I yttrandet ska domstolens målnummer M 6947-14 anges.

Om Ni inte svarar kan målet ändå komma att avgöras.

Ingeborg Kårström  
Telefon 08-561 656 30

Bifogas, aktbilaga 2, 8-11

2014 -12- 12

DNR: 5052-43699-2014

NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 3

INKOM: 2014-12-16  
MÅLNR: M 6947-14  
AKTBIL: 2

Mark- och miljödomstolen  
Nacka tingsrätt  
Box 1104  
131 26 Nacka Strand

Länsstyrelsen i Stockholms län  
Box 22067  
104 22 Stockholm

Skickas även med e-post:  
[stockholm@lansstyrelsen.se](mailto:stockholm@lansstyrelsen.se)

Stockholm den 11 december 2014

**Överklagande**

NACKA TINGSRÄTT

**Klagande**

Niklas Danielson

Ink 2014 -12- 16

Akt... 3 M 6947-14  
Aktbil. 2

**Ombud**

Advokat Carina Holmgren och  
Advokat Frida Rudsander  
holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB  
Holländargatan 17  
111 60 Stockholm  
E-post: [carina@holmgrenhansson.se](mailto:carina@holmgrenhansson.se),  
[frida@holmgrenhansson.se](mailto:frida@holmgrenhansson.se)  
Mobil: 070-871 66 81, 070-932 48 85

**Överklagat beslut**

Länsstyrelsen i Stockholms beslut den 27 oktober 2014  
i ärende 5051-10827-2012

**Saken**

Överklagande i fråga om strandskyddsdispens för  
träddäck m.m. på fastigheten Grinda 1:28 i Värmdö  
kommun

I egenskap av ombud för Niklas Danielson, fullmakt bifogas, får vi härmed överklaga länsstyrelsen i Stockholms beslut enligt följande.

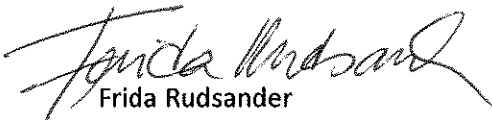
**1. Yrkande**

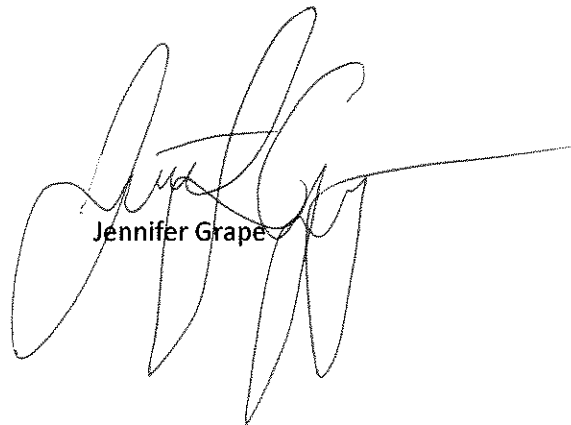
Niklas Danielson yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver underinstansernas avgöranden och beviljar strandskyddsdispens ifråga om trädäck m m på fastigheten Grinda 1:28

**2. Grunder och omständigheter**

Överklagandefristen löper ut tidigast den 15 december 2014. Med anledning av mellankommande juledighet hemställs om anstånd till och med den 20 januari 2015 med att utveckla grunder och omständigheter till stöd för Niklas Danielssons talan.

Som ovan

  
Frida Rudsander

  
Jennifer Grape

Mark- och miljödomstolen  
Nacka tingsrätt  
Box 1104  
131 26 Nacka strand

Stockholm den 17 februari 2015

**Mål nr M 6947-14**

**Niklas Danielson ./.** Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (BMHN19)

I egenskap av ombud för Niklas Danielson får vi härmed komplettera vårt överklagande.

## 1. Yrkanden och övrig handläggning

### 1.1 Yrkanden

Niklas Danielson yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver beslutet ifråga om punkten 1 och förklarar att dispens inte krävs för trädäcket inom tomtplatsen eller ändrar beslutet och medger strandskyddsdispens.

Niklas Danielson yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver kommunens och länsstyrelsens beslut avseende föreläggande vid vite punkterna 2-3.

Ifråga om punkten 4 har Niklas Danielson ansökt om strandskyddsdispens i efterhand för trädäck, badtunna, bastu, bod och trappa. Niklas Danielson hemställer därför om att mark- och miljödomstolen vilandeförklarar föreläggandet om rivning av trädäcket, badtunna, bastu, bod och trappa i avvaktan på att kommunen prövat ansökan om strandskyddsdispens.

### 1.2 Handläggning av punkten 4

Kommunen har förelagt Niklas Danielson att riva det trädäck som är uppfört nedanför huvudbyggnaden samt de anläggningar som är uppförda på och i anslutning till trädäcket, bod,

bastu, badtunna samt trappa. Niklas Danielson har därför, till kommunen, lämnat in en ansökan om strandskyddsdispens för nämnda trädäck och anläggningar. Målet i denna del bör därför vilandeförklaras eller återförvisas, se mark- och miljödomstolens M 5971-10. Frågan om strandskyddsdispens kan meddelas för anläggningarna bör prövas av kommunen först innan det kan bli fråga om att bedöma rivningsföreläggandet.

## 2. Frågeställningarna i målet

Kommunen och länsstyrelsen har fattat beslut med stöd av 26 kap 1, 3, 9, 14 och 15 §§ miljöbalken samt 7 kap 15 § samma balk. I fråga om komplementbyggnaden på fastigheten har myndigheterna riktat kritik mot byggnadshöjden. Frågor om byggnadshöjd är sådana frågor som inte regleras i miljöbalken utan i plan- och bygglagen och därmed i meddelat bygglovsbeslut. I denna del är således det överklagade beslutet fattat utifrån fel lagstiftning.

I miljöbalken saknas grund för att i dispensbeslutet reglera höjder, en fråga där det på senare tid skett en praxisutveckling enligt PBL. Enligt miljöbalken regleras däremot tomtplatsen samt om ett hus får uppföras. Komplementbyggnaden är belägen inom tomtplatsen. Detaljfrågor om byggnaden löses med stöd av PBL. Mark- och miljööverdomstolen har nyligen uttalat att MB och PBL ska tillämpas parallellt.

Förutom denna principiella fråga angående fastighetens komplementbyggnad ställs frågor i målet rörande om strandskyddsdispens behövs inom angiven tomtplats för trädäck. Vår uppfattning i denna fråga är att ingen strandskyddsdispens behövs. Däremot behövs dispens för en del mindre anläggningar utanför tomtplatsen. För dessa anläggningar har som nämnts ansökan om strandskyddsdispens i efterhand sökts hos kommunen.

## 3. Bakgrund

Niklas Danielson äger fastigheten Grinda 1:28. På den aktuella fastigheten har Niklas Danielson uppfört en komplementbyggnad i enlighet med bygglov och strandskyddsdispens som beviljades genom beslut av den 7 juni 2006, se **bilaga 1**. I samband med nämnda beslut bestämde kommunen även fastighetens tomtplatsavgränsning till att omfatta komplementhuset samt huvudbyggnaden med viss ytterligare marginal för hemfridszonen, se **bilaga 2**.

Den 14 oktober 2009 förelade kommunen Niklas Danielson att inkomma med en förklaring till att komplementbyggnaden inte är placerad med det läget eller den höjd på byggnaden som det givits tillstånd för. Niklas Danielson förelades även att inkomma med en förklaring till det trädäck som uppförts mot komplementbyggnaden samt det trädäck med tillhörande anläggningar som uppförts utan strandskyddsdispens. I november 2009 fördes samtal mellan Niklas Danielson och kommunen avseende skälet till framförallt byggnadens placering. Den 21 maj 2010 inkom Niklas Danielson med en ansökan om strandskyddsdispens för trädäcket intill komplementbyggnaden. Komplementbyggnaden anmäldes sedan såsom färdigställd till kommunen den 21 maj 2010. Trots att kommunen via tjänstemän har varit ute på fastigheten och godkänt den uppförda byggnaden har något slutbesked inte meddelats. Kommunen har inte heller angett varför man inte meddelar slutbesked.

Den 24 januari 2011 anförde kommunen att man inte ansåg att det fanns skäl för att medge dispens för trädäcket och gav Niklas Danielson möjligheten att återkalla sin ansökan om strandskyddsdispens. Niklas Danielson lät ansökan gå vidare och den 31 januari 2012 beslutade kommunen att strandskyddsdispens inte kan medges samt förelade Niklas Danielson att vid vite ta bort det enligt kommunen olovliga trädäcket, att vid vite sänka komplementbyggnaden samt att vid vite ta bort ett annat enligt kommunen olovligt trädäck.

Kommunens beslut överklagades till länsstyrelsen i Stockholm som den 27 oktober 2014 avlog överklagandet. Det är detta beslut som nu är föremål för prövning.

#### **4. Områdesbeskrivning**

Fastigheten är placerad på ön Viggsö i Värmdö kommun. Fastigheten är till stor del täckt av tät skog och är omringad av bebyggda grannfastigheter. Hela fastigheten har en varierande terräng med flera berghällar. På den aktuella fastigheten finns en sedan tidigare lovligt uppförd huvudbyggnad. Intill huvudbyggnaden har komplementbyggnaden uppförts tillsammans med ett trädäck om ca 37 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnaden är uppförd i en svacka bakom en berghäll. Från vattnet sett syns endast byggnadens tak eftersom resterande del av byggnaden är gömd bakom berget. Bakom aktuellt berg sluttar fastigheten markant. Nedanför komplementbyggnaden i en skogsdunge har ytterligare ett trädäck uppförts med en liten badtunna, en liten bastu, en mindre bod och en trappa. Trädäcket med badtunna och bastu m m är de enda anläggningarna som är uppförda utanför tomtplatsavgränsningen.



## 5. Grunder för överklagandet

### 5.1. Komplementbyggnaden

Både länsstyrelsen och kommunen anför i sitt beslut att byggnadens höjd inte stämmer överens med given strandskyddsdispens och att detta utökar hemfridszonen på bekostnad av allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Kommunen har också anført att byggnaden är placerad närmare strandlinjen än vad som tillåts enligt strandskyddsdispensen. Kommunens föreläggande avser dock inte någon förflyttning av byggnaden utan endast en sänkning.

Danielson konstaterar, såsom angivits i inledning till denna skrift, att det saknas laglig grund för att med stöd av miljöbalken förelägga fastighetsägaren om sänkning av huset. En sådan fråga regleras i plan- och bygglagstiftningen och inte i miljöbalken (se nedan punkt 4.1.2). Då byggnaden fortfarande är placerad inom tomtplatsavgränsningen (som regleras av MB) rymms placeringen inom den givna dispensen.

Trots kommunens beslut råder det viss förvirring om placeringens inverkan på länsstyrelsens bedömning av byggnadens tillåtlighet. Länsstyrelsen anför i sitt beslut att även om kommunens föreläggande innebär att klaganden måste flytta byggnaden och placera den längre ifrån strandlinjen och därmed i enlighet med tidigare meddelad dispens bedömer länsstyrelsen att föreläggandet inte kan anses oskäligt i denna del. Länsstyrelsen har endast haft att pröva byggnadens tillåtlighet utifrån dess höjd och inte dess placering eftersom kommunens beslut *endast* avser byggnadens höjd. Det kan således endast vara byggnadens höjd och huruvida denna avviker från medgiven strandskyddsdispens som är föremål för prövning. Det kan även konstateras att då kommunen bedömt att byggnaden, trots viss avvikelse, är uppförd inom tomtplatsavgränsningen måste således även byggnadshöjden ligga inom tomtplatsavgränsningen.

#### 5.1.1 Tomtplatsavgränsning och strandskydd

I och med kommunens beslut om tomtplatsavgränsningen är byggnadernas hemfridszon bestämd och inom detta område är allmänhetens tillträde utsläckt. Byggnationer inom detta område är därför inte dispenspliktiga.

Tomtplatsavgränsningen på den aktuella fastigheten sträcker sig över samtliga byggnader vilket innebär att området mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaden utgör hemfridszon. Det finns alltså inget allmänt intresse att ta hänsyn till inom tomtplatsavgränsningen. Att byggnadshöjden enligt kommunen och länsstyrelsen inte stämmer överens med ansökan om bygglov saknar därför betydelse för frågan om strandskyddsdispens. Det saknas även skäl att anta att byggnaden, på grund av dess höjd, påverkar allmänhetens intresse utanför tomtplatsen. Detta med hänsyn till att från det håll som allmänheten faktiskt kan se byggnaden, utan att det blir fråga om hemfridsbrott, stämmer höjden överens med givet bygglov.

Som ovan anförts har kommunen i sitt beslut bedömt att avvikelsen avseende placeringen av byggnaden kan tillåtas eftersom att byggnaden ändå är belägen inom tomtplatsavgränsningen. Det saknas stöd för att invända mot placering och byggnadshöjd ifråga om en åtgärd som är belägen inom tomtplatsen. Kommunens rivningsföreläggande saknar därmed grund.

#### 5.1.2 Beräkning av byggnadshöjd

Ifråga om byggnadshöjder är vår uppfattning att dispensbeslutet i sig inte innehåller någon byggnadshöjd överhuvudtaget och att det saknas laglig grund för att invända mot höjden med stöd av miljöbalken. Det saknas dock även stöd i plan- och bygglagen för att kräva en sänkning av byggnaden i enlighet med nedanstående.

Av Boverkets allmänna råd 1995:3 ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, framgår att vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. Det är i huvudregel ena långsidan men vid lika fasadlängder får med hänsyn till omgivningen avgöras vilken fasad som skall vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande. Enligt Mark- och miljödomstolens dom av den 25 november 2014, Mål nr P 1907-14, kan dock andra omständigheter räknas in såsom om en annan fasad än den som går parallellt med gatans längdriktning är mer dominerande för omgivningen.

I nämnda dom anförde Mark- och miljööverdomstolen att det var viktigt att se till syftet med bestämmelserna, nämligen att en byggnad inte ska få sådan höjd att det i alltför stor utsträckning påverkar allmänhetens uppfattning av byggnaden. Av den anledningen ansåg man

att den sida som kan upplevas som mest dominerade ska bestämma byggnadshöjden även om det inte är det största eller längsta fasadplanet.

Det är inte möjligt att utläsa vilket fasadplan som kommunen har utgått ifrån vid beräkningen av byggnadens byggnadshöjd i aktuellt ärende men de fasadplan som är uppförda på stolpar utgör husets ena kortsida samt ena långsida. Varken kortsidan eller denna långsida är, som tidigare nämnts, synlig för allmänheten. Det finns ingen anledning att frångå huvudregeln att mäta byggnadshöjden utifrån någon av byggnadens långsidor och det saknas också skäl att frångå Boverkets riktlinjer om att det bör vara den fasad som går parallellt med gatans längdriktning som är beräkningsgrundande. I detta fall blir det således fråga om den fasad som går parallellt med strandlinjen eftersom det endast är denna sida som vetter mot ett område som är tillgängligt för allmänheten. Vid en mätning av byggnadshöjden utifrån detta fasadplan (mot vattnet) är byggnaden uppförd i enlighet med beviljat bygglov.

Niklas Danielson har av kommunen fått bifogade handlingar, "Anmälan om färdigställande". Handlingarna har fyllts i och skickats tillbaka till kommunen. Observera att samtliga höjdlägen och plushöjder är överstruken på sista sidan. Dessa överstrykningar är utförda av kommunen, **bilaga 3**.

### 5.1.3 Myndighetsutövning mot enskild

Kommunen har genom godkännande av bygglovet godkänt ritningarna och placeringen av byggnaden. Vid platsbesök har kommunens tjänstemän även stakat ut placeringen för byggnaden och byggnaden är placerad därefter. Att byggnaden sedan har uppförts på stolpar beror på fastighetens topografi. För att bebygga den aktuella platsen finns det tre alternativ. Att uppföra byggnaden på stolpar är det bästa alternativet med hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. De övriga två alternativen innebär att huset antingen placeras på platsen utan stolpar eller att Niklas Danielson spränger berget på så sätt att huset kan placeras rakt och utan stolpar.

Det säger sig självt att med den aktuella placeringen är det omöjligt att uppföra huset utan att placera det till viss del på stolpar eller att spränga berget. Att spränga berget kan inte anses försvarbart med hänsyn till det intrång i miljön som en sprängning skulle innebära. Det skulle även innebära att huset blir mer synligt från vattnet och strandområdet vilket inte kan anses förenligt med strandskyddsbestämmelserna.

Med hänsyn till att det varken är möjligt eller försvarbart att uppföra en byggnad på platsen på annat sätt än så som nu har skett måste kommunen varit införstådd med detta när man beviljade bygglov för aktuell lokalisering. Kommunen har en utredningsskyldighet i ärenden som innebär myndighetsutövning mot enskilda. Kommunen kan således inte godkänna en lokalisering och situationsplan om man är medveten om att det inte är möjligt att bebygga platsen på så sätt som situationsplanen avser. Om kommunen inte har kunskap om detta är de skyldiga att utreda förutsättningarna på platsen. Om den enskilde har preciserat lokaliseringen, lämnat uppgifter om byggnadens utseende och användningsområde samt om kommunen har varit på plats för att staka ut lokaliseringen för byggnaden, måste den enskilde kunna förlita sig på att det bygglov som beviljats möjliggör att platsen faktiskt kan bebyggas.

Kommunen har meddelat ett gynnande beslut och då en sänkning av byggnaden är omöjlig att utföra innebär aktuellt föreläggande att kommunen i strid med gällande rätt återkallar beslutet, dessutom med stöd av fel lagstiftning.

Att kommunen inte fullgjort sin utredningsplikt kan inte falla tillbaka på Niklas Danielson och föreläggandet ska således upphävas.

## 5.2 *Trädäck vid komplementbyggnaden*

Kommunen har i sitt beslut anfört att trädäcket anlagts i den fria passagen på en sida av byggnaden som vetter bort från huvudbyggnaden och att den inte ryms inom den beviljade tomtplatsen. Altanen anses således utvidga hemfridszonen i strid med strandskyddets syfte och skäl för strandskyddsdispens saknas. Även länsstyrelsen anser att trädäcket är uppfört på ett område som allmänheten annars hade kunnat färdas fritt inom och trots invändning från Niklas Danielson gör även länsstyrelsen bedömningen att trädäcket är beläget utanför tomtplatsen. Hur man gör denna bedömning framgår inte av varken kommunens eller länsstyrelsens beslut. Utifrån den situationsplan där kommunen märkt ut tomtplatsavgränsningen syns det dock tydligt att altanen är uppfört inom tomtplatsen.

Mot bakgrund av detta är inte heller denna åtgärd dispenspliktig och kommunen föreläggande om rivning av altanen saknar därmed också grund. Niklas Danielson har ansökt om strandskyddsdispens för trädäcket och yrkar att ansökan beviljas för det fall mark- och miljödomstolen anser att dispens ändå behövs inom tomtplatsen.

## 6. Mark- och miljödomstolens handläggning

### 6.1 Sammanträde och syn på fastigheten Grinda 1:28

Om avgörandet inte går Niklas Danielson emot kan syn och sammanträde underlåtas. Det är vår uppfattning att mark- och miljödomstolen kan undanröja rivningsföreläggandet avseende komplementbyggnaden då detta inte är lagligen grundat och återförvisa frågan om strandskyddsdispens för övriga anläggningar till kommunen utan syn och förhandling då ett sådant domslut är till fördel för Niklas Danielson och endast rör rättsfrågor.

För det fall Mark- och miljödomstolen överväger att avslå överklagandet yrkas att syn och sammanträde ska hållas. Syn bör hållas till styrkande av byggnaden, trädäcket och övriga anläggningars inverkan på det strandskyddade området och till styrkande av att byggnadshöjden inte överstiger den enligt bygglovet tillåtna höjden. Vid ett eventuellt sammanträde bör fritt partsförhör även hållas med Niklas Danielson ifråga om byggnadens förenlighet med bygglovet.

## 7. Sammanfattning

Niklas Danielson menar sammanfattningsvis följande:

- att* rivningsföreläggandet avseende komplementbyggnaden ska upphävas då det inte är lagligen grundat enligt miljöbalken,
- att* prövningen enligt miljöbalken och plan- och bygglagen är parallell enligt ny praxis från Mark- och miljööverdomstolen och att tolkning av bygglovsritningar och beräkning av byggnadshöjder därmed ska ske enligt PBL och inte enligt MB,
- att* byggnadshöjden är förenlig med PBL, bygglovsbeslutet samt den praxis som finns inom detta område,
- att* allemansrätten är utsläckt inom fastighetens tomtplats,
- att* strandskyddsdispens därmed inte krävs inom tomtplatsen,

- att* rivningsföreläggande avseende trädäcket därmed inte är lagligen grundat,
- att* anläggningar uppförda utanför tomtplatsen kräver strandskyddsdispens och att denna fråga ska bedömas av kommunen såsom första instans varför rivningsföreläggandet avseende denna del av beslutet bör vilandeförklaras eller återförvisas av mark- och miljödomstolen.

Mot denna bakgrund ska kommunens beslut ändras i enlighet med yrkandena.

Stockholm som ovan

Frida Rudsander



Jennifer Grape



Niklas Danielson

Miljö- och byggnämndens beslut nr 234

**Avseende fastigheten GRINDA 1:28 : Strandskyddsdispens och bygglov för uppförande av komplementbyggnad**

**Beslut**

Miljö- och byggnämnden beslutar att:

1. Medge undantag från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken.
2. Tomtplats är enligt förvaltningens förslag / bilaga /.
3. Bevilja bygglov.

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Statens Naturvårdsverk har besvärsmått och besvärstiden löper under tre veckor från det att verket har erhållit protokollsutdrag från miljö- och byggnämnden.

Formell grund och nämndens motivering framgår av förvaltningens bedömning.

Sökanden uppmärksammas på att till beslutet hör följande föreskrifter och upplysningar.

Avgift debiteras för bygglov och byggnmälan enligt gällande taxa (6 024 + 1 680) = 7 704 kronor. Faktura på avgiften skickas separat.

**Ansökan avser**

Uppförande av komplementbyggnad om 30 kvm BYA (byggnadsarea).

**Rådande förhållanden**

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnad och friggebod.

Dnr 26/2006

Miljö- och byggnämndens beslut nr 234 forts.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 16 § miljöbalken.

Ekonomisk karta nr 109 81.

#### **Underlag för bedömning**

Syn på fastigheten har företagits 2006-05-03.

#### **Miljö- och byggförvaltningens bedömning**

Fastigheten är belägen på södra delen av Viggsö.

Platsen för den sökta åtgärden är ianspråktagen som tomtplats och inte allemansrättsligt tillgänglig. Särskilda skäl bedöms därför finnas för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken.

Åtgärden bedöms inte väsentligt försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet. Kommunens strandskyddspolicy har utgjort underlag för prövningen.

Ansökan bedöms uppfylla kraven för bygglov i 8 kap 12 § plan- och bygglagen.

---

Arbetsutskottet föreslår miljö- och byggnämnden besluta att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Tomtplats är enligt förvaltningens förslag. Bygglov beviljas.

#### **Föreskrifter för bygglovet**

Bygganmälan ska lämnas till miljö- och byggnämnden minst tre veckor innan byggstart.

De i bygglovet fastställda ritningarna ska följas.

Bygglovgranskningen omfattar inte planlösning och tekniska egenskapskrav.

#### **Upplysningar**

Om försäkringsskydd enligt Lag om byggfelsförsäkring m.m ( 1993:320) krävs, skall bevis om tecknade försäkringar uppvisas vid byggsamrådet.





Dnr 26/2006

Miljö- och byggnämndens beslut nr 234 forts.

Sker överträdelse eller avvikelse från detta beslut ska miljö- och byggnämnden ta upp frågan om påföljder och ingripanden enligt 10 kap plan- och bygglagen.

**Giltighetstiden för lov**

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov.

---

Sändlista:

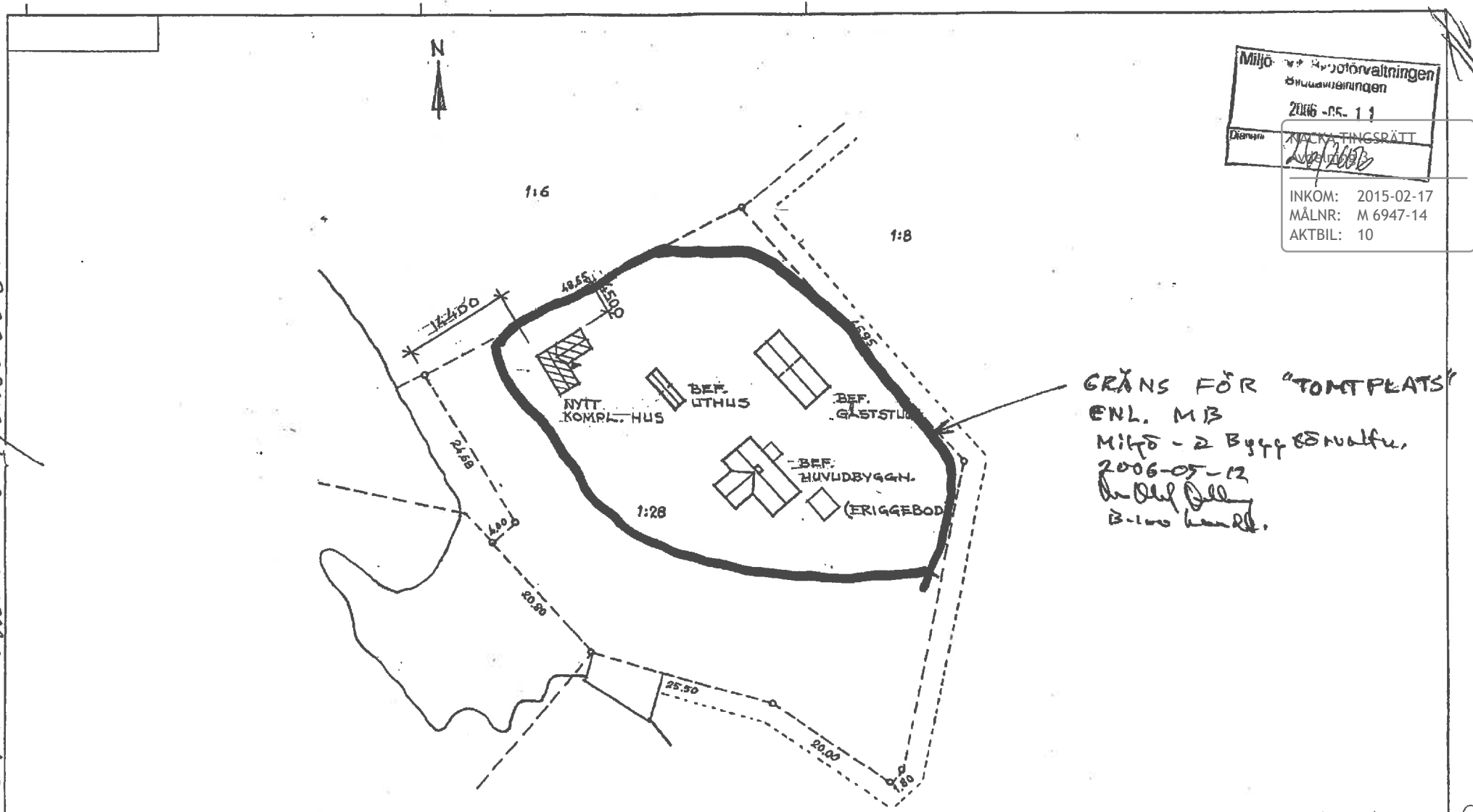
LST  
NV

SA

*Handwritten signature*

Bilaga 2

aga till MBN:s beslut nr: 234/2006-06-07



Miljö- och Hygienförvaltningen  
 Stadsbyggnadsförvaltningen  
 2006-05-11  
 Diarienummer: NACKA TINGSRÄTT  
 INKOM: 2015-02-17  
 MÅLNR: M 6947-14  
 AKTBIL: 10

GRÄNS FÖR "TOMTPEATS"  
 ENL. M13  
 MILÖ - 2 Byggsamtliga  
 2006-05-12  
 Dr. Olof Jell  
 B-lös handl.

B GLOVSRITNING

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
<b>Compacthouse</b> GREVGATAN 38 TEL 08 660 03 72 114 53 STOCKHOLM FAX 08 660 02 82		GRINDA 1:28 , VÄRMDÖ KOMMUN NYTT KOMPLEMENTHUS		
RITAD AV: KONSTRUERAD AV ARKITEKT GÖRAN BORELL		Arbetsnr. 6014		
2006 05 10		SITUATIONSPLAN SKALA 1:500		
RITNINGNUMMER A 001			ANDR BET	



Dnr 26/2006

NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 3INKOM: 2015-02-17  
MÅLNR: M 6947-14  
AKTBIL: 11**ANMÄLAN OM FÄRDIGSTÄLLANDE**

Byggherre:

Niklas Danielson

Fastighet:

GRINDA 1:28

Ärende:

Strandskyddsdispens och bygglov för uppförande av  
komplementbyggnad**Härmed anmäles att åtgärden är färdigställd.****Undertecknad intygar att beviljat bygglov samt handlingar som utgjort underlag för  
beslut om bygglov och bygganmälan har följts.****Följande handlingar skall bifogas denna anmälan:**

- Lägeskontroll från sakkunnig. Lägeskontrollen får utföras av byggherren. Utförande och redovisning enligt bilaga.
- Fotografier på alla berörda fasader.

Datum

21/5 2010

Byggherrens namnteckning

Telefon

NIKLAS DANIELSON  
Namnförtydligande – var god texta**Särskild information:**

Ofullständig redovisning från byggherren medför extra handläggningskostnader för förvaltningen. Sådana extra kostnader efterdebiteras byggherren enligt gällande taxa.

**Anmälan och bilagor skickas till nedanstående adress.**

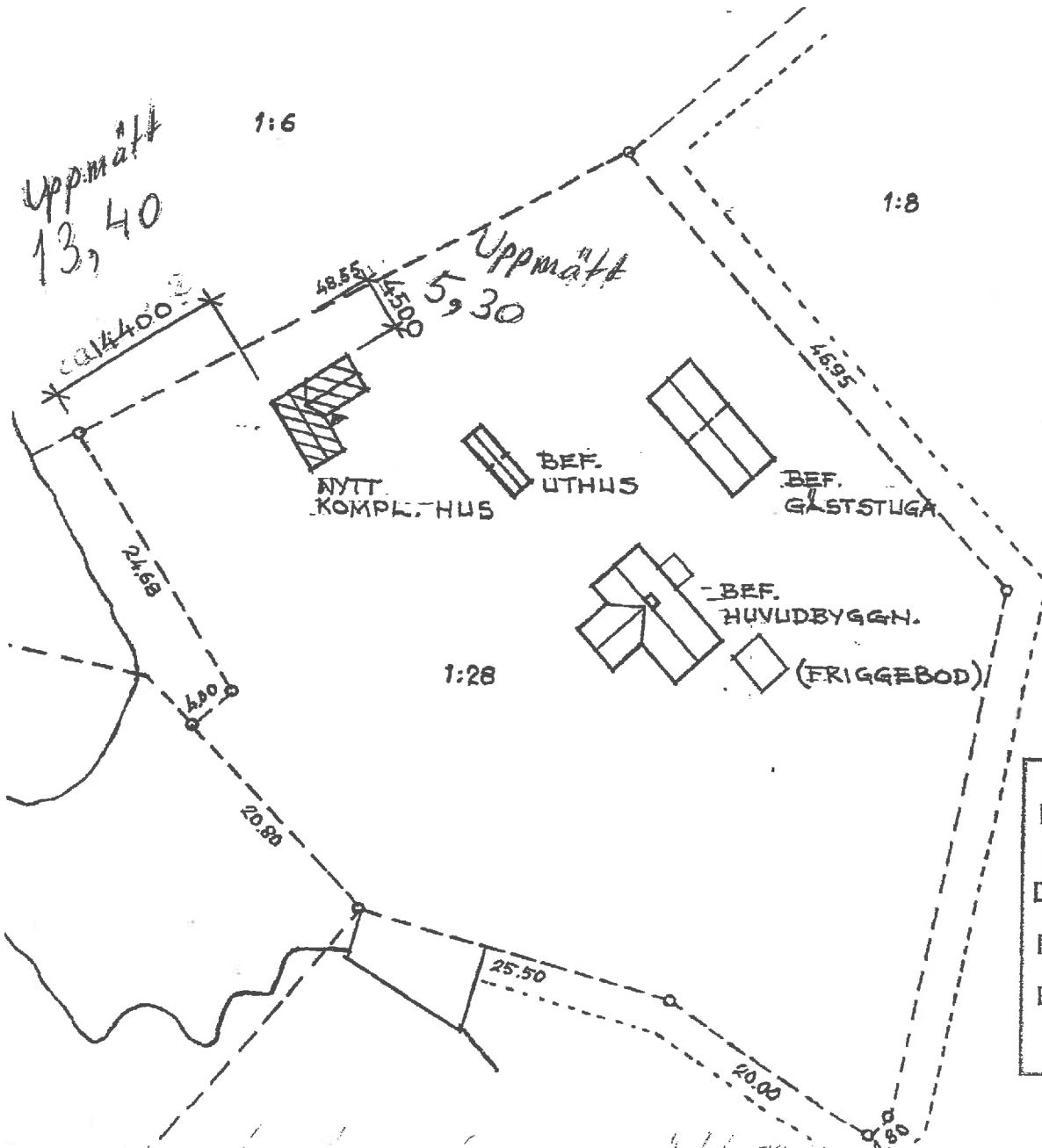


Uppmätt  
13,40

1:6

1:8

Uppmätt  
5,30



VÄRMÖ KOMMUN  
MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN

BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT  
DENNA RITNING OCH BEVILJNING

MBN nr 234

DATUM 2006-06-

Avvikelser får ej göras utan  
nämndens medgivande

Husets placering uppmätt 28/10-09

Vidimeras

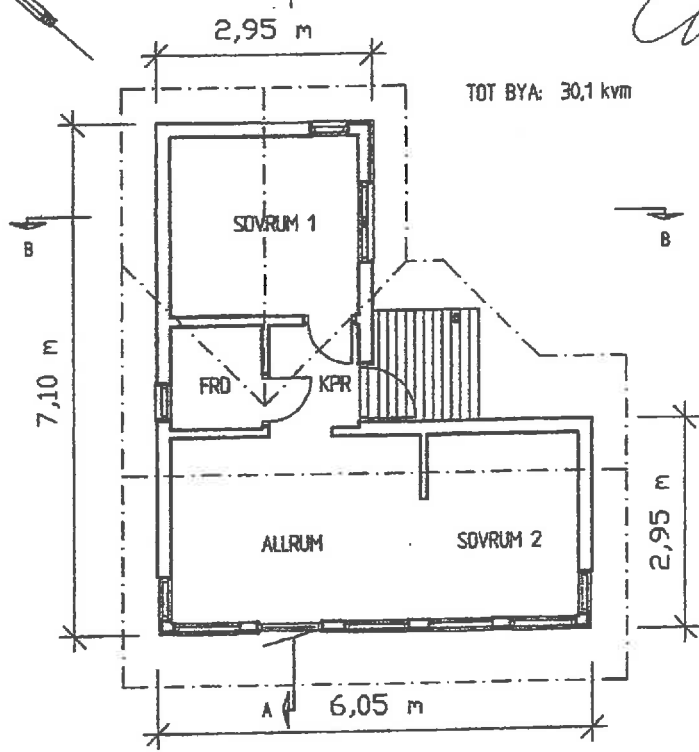
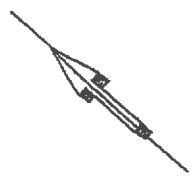
*[Handwritten signature]*

BYGGLOVSRITNING

BET		AN
<b>Compacthouse</b>		GRIN
GREVGATAN 38 TEL 08 660 03 72 114 53 STOCKHOLM FAX 08 660 02 82		NYTT
RITAD AV, KONSTRUERAD AV ARKITEKT GÖRAN BORELL		SITUAT
2006 05 10		
Arbetsnr. 6014		

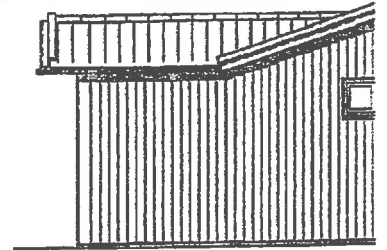
Byggnadens yttre mått  
kontrollerade 28/10-09

*Anders Danielsson*

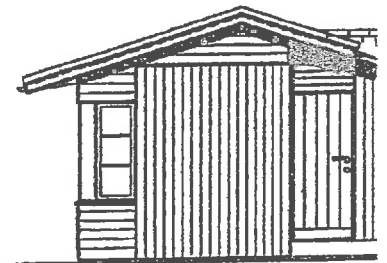


TOT BYA: 30,1 kvm

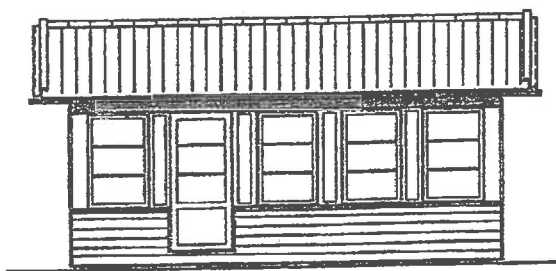
PLAN



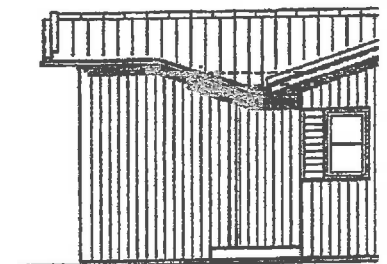
GAVELFASAD MOT NORD



ENTRE-/GAVELFASAD MOT NORDÖST



FRONTFASAD MOT SYDVÄST

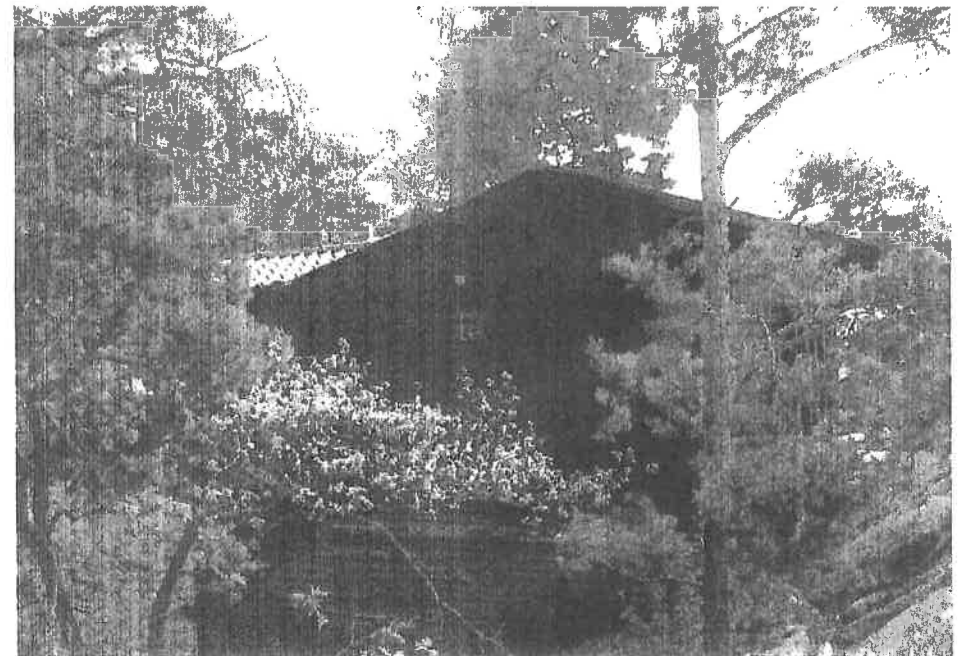
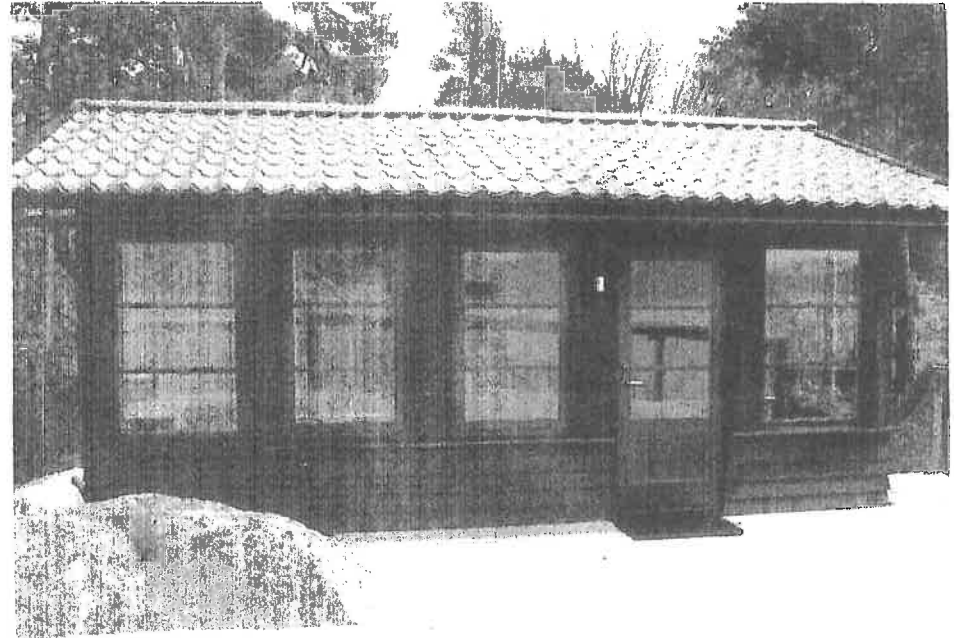
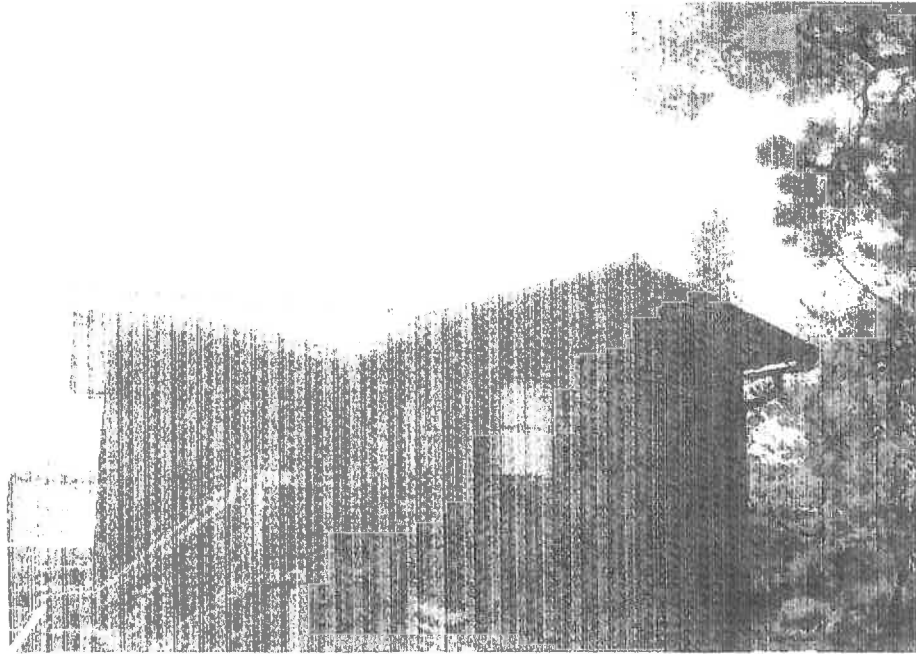


FASAD MOT NORDÖST

26/2006



BYGGLOVSRITN



# LÄGESKONTROLL SOM UTFÖRS AV SAKKUNNIG

## ANVISNINGAR FÖR UTFÖRANDE OCH REDOVISNING.

BYGGNADERS VERKLIGA YTTERMÅTT, ~~HÖJDLÄGE~~ OCH PLACERING PÅ TOMTEN SKALL MÄTAS OCH REDOVISAS FÖR MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN PÅ SÄRSKILD SITUATIONSPLAN I SKALA 1:500. ALLA BEGÄRDA UPPGIFTER ENLIGT EXEMPLET SKALL REDOVISAS FÖR ATT LÄGESKONTROLLEN SKA GODTAS. ENDAST BEGÄRDA UPPGIFTER SKA REDOVISAS.

MÄTNOGGRANHET  $\pm 0,05$  m.

fg = plushöjd färdigt golv

sh = plushöjd fasadsöcket

### BYGGNADERNAS YTTERMÅTT ~~OCH HÖJDLÄGE:~~

- YTTERMÅTT FASADLIV

~~- PLUSHÖJDER FÖR FÄRDIGT GOLV (fg) FÖR ALLA PLAN~~

~~- PLUSHÖJDER FÖR FASADSÖCKLAR (sh)~~

### BYGGNADERNAS PLACERING PÅ TOMTEN:

VERKLIGA MÅTT TILL TOMTGRÄNSER SKA ANGES.

SÅDANA MÅTT SKA ANGES, SÅ ATT BYGGNADERNAS PLACERING PÅ TOMTEN BLIR GEOMETRISKT LÅSTA I FÖRHÅLLANDE TILL TOMTGRÄNSERNA.

### FASTIGHETSDATA M M

SE EXEMPEL NEDAN

### EXEMPEL

(MED FULLSTÄNDIG REDOVISNING AV BEGÄRDA UPPGIFTER)

