VÄRMDÖ KOMMUN

Datum 2015-08-10

Dnr STR.2015.2445

REK + MB

Marie Norstedt
marie.norstedt@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

Landahl Advokatbyrå AB
Johannes Holmgren
Box 19143
104 32 STOCKHOLM

Tjänsteskrivelse

NORRNÄS 1:117, Sandövägen 90B : Ansökan om strandskyddsdispens för ersättande av huvudbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ersättande av befintlig huvudbyggnad (i ett plan) om 24 kvm byggnadsarea (BYA) med en ny huvudbyggnad (i två plan) om ca 185 kvm BYA, om ca 230 kvm bruttoarea (BTA), enligt bifogade handlingar.

2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2014-11-26 § 157 punkt 43). Faktura på avgiften skickas separat.

3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 26 § miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 och 15 §§ och 4 kap. miljöbalken.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för ersättande av huvudbyggnad.

Bygg och miljöavdelningens bedömning

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

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

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

Fastigheten ligger i ett område som utpekats som högexploaterad kust. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

På fastigheten Norrnäs 1:117 står idag en huvudbyggnad om 24 kvm BYA (i ett plan) och ansökan avser en ersättning av den byggnaden med en ny huvudbyggnad om ca 185 kvm BYA (i två plan), om ca 230 kvm BTA, se bifogade handlingar.

Huvudbyggnaden är belägen i en backe ca 30 meter från vägen nedanför mot vattnet, samt ca 39 meter från strandlinjen. Större delen av fastigheten är en öppen tallskog med tät matta av högvuxet blåbärsris, se bifogade bilder. En byggnation på detta område bedöms ge en väsentlig påverkan på områdets växt- och djurliv. Huvudbyggnaden avses uppföras på samma plats som befintligt huvudbyggnad, men med en utökning av BYA med 161 kvm. Avdelningen bedömer att endast en liten del av fastigheten är ianspråktagen av den befintliga

bebyggelsen. Hemfridszonen kring den befintlig huvudbyggnaden idag är mycket begränsad, platsen är skogstomt och allemansrättsligt tillgänglig. Den lilla komplementbyggnaden om ca 10 kvm bedöms inte utöka fastighetens hemfridzon. Den föreslagna huvudbyggnaden om 185 kvm BYA bedöms inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga.

Sökande har tagit upp ett par faktorer i sitt yttrande (genom ombud). Följande svar har givits av bygg- och miljöavdelningen:

* Sökande har framfört att bygg och miljöavdelningen har utelämnat att den nya huvudbyggnaden kommer att ersätta två bostadshus och inte en som står i kommunens förslag till beslut 2015-07-03. Sökande påpekar att byggnaderna ligger så nära varandra och har en gemensam hemfridzon.

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att komplementbyggnaden om ca 10 kvm BYA (se bifogat fotografi) inte ger en utökning av hemfridzonen i dagsläget samt att det endast är huvudbyggnaden som är en bostadsbyggnad. Området mellan fastighetens två byggnader är beväxt av tät högväxt blåbärsris samt höga tallar och har en karaktär av skogsnatur.

* Sökande har i sitt yttrande skrivit att kommande huvudbyggnad kommer att ligga inom redan etablerad tomtplats.

Bygg och miljöavdelningen hänvisar här till att det idag inte finns en beslutad tomtplats på fastigheten.

* Sökande påpekar även att det ingår ett båthus och brygga i fastigheten.
I försäljning av fastigheten ingick en delad (med fastighet Norrnäs 1:56) utnyttjanderätt till brygga samt förråd.

Bygg- och miljöavdelningen konstaterar att dessa är placerade på fastighet Norrnäs 1:30. Två pågående ärenden finns hos avdelningen för olovligt uppförande, Dnr STR.2015.3745 samt STR.2015.3914.

* Sökande påpekar att det går en grusväg nedanför fastigheten, som skiljer fastigheten från strandlinjen så att allmänhetens tillträde tills strand och vatten således inte påverkas på något sätt av aktuell åtgärd.

Bygg- och miljö avdelningen bedömning är att hela fastigheten Norrnäs 1:117 ligger inom strandskyddat område (100 meter) och innefattas helt av förbudet i strandskyddsbestämmelserna. Vägen är inte av en sådan storlek som avses i bestämmelserna om strandskydd för att verka avskiljande.

* Sökande anser att bygg och miljöavdelningen ospecificerat har påstått att åtgärden med en ny huvudbyggnad skulle påverka växt- och djurliv på plats. Sökande anser att detta inte kommer att ske.

Bygg- och miljöavdelningen: Vid en byggnation av en ny huvudbyggnad om ca 178 kvm på en skogstomt med uteslutande ris, buskar och träd, så kommer ofrånkomligen det bli en väsentlig påverkan på både växter samt djur. För

byggnation av huvudbyggnaden kommer en stor del av fastighetens vegetation att behöva förändras för att uppföra byggnaden. I ansökan har inte det meddelats var byggväg kommer att dras eller en framtida infart till fastigheten. Idag används en kort uppfart från grannfastigheten Norrnäs 1:30, samt en stig fram till befintlig huvudbyggnad.

Avdelningen bedömer att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 § c MB saknas för att medge dispens. Därtill bedömer avdelningen att åtgärden strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § MB. Avdelningen bedömer att platsen för sökt åtgärd är allemansrättsligt tillgänglig och att ersättande av huvudbyggnaden skulle innebära en privatiserande effekt över området. Därmed bedömer avdelningen att åtgärden skulle hindra allmänheten från att beträda en plats som de tidigare hade tillgång till. Avdelningen bedömer att en ny huvudbyggnad skulle ha en väsentlig påverkan på förhållandena för växt- och djurliv.

Då avdelningen bedömer att särskilt skäl saknas samt att åtgärden ej är förenlig med strandskyddets syfte kan dispens inte meddelas enligt 7 kap. 26 § MB.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö - och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Bygg- och miljöavdelningen gör bedömningen att en mindre byggnad - än den nu sökta - är möjlig att bevilja som ersättning för befintlig byggnad.

Kommunicering

Avdelningen har upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för ersättande av huvudbyggnad på fastigheten Norrnäs 1:117, 2015-05-25. Sökande har givits möjlighet att revidera sin ansökan med att minska ytan mot mark (BYA) på byggnaden. Sökande inkom med reviderade ritningar 2015-06-29 där byggnadens area är samma som tidigare, men att fönster på byggnaden har förändrats. Avdelningen svarar att dispens trots förändringen inte kan medges 2015-06-30. Sökande vill därmed att bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden skall pröva ärendet i befintligt skick enligt de reviderade ritningarna 2015-06-29.

2015-07-03 kommunicerade avdelningen ett förslag till beslut med sökande. 2015-07-27 inkom sökande genom ombud Johannes Holmgren (Landahl advokatbyrå) med ett yttrande till nämnden varför dispens från strandskyddsbestämmelserna bör medges, se bifogade handlingar.

Avdelningen anser att sökandes yttrande inte föranleder en ändring av tidigare bedömning.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-04-14.

Fastighetens tomtareal är 3 259 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, 2 komplementbyggnader samt brygga.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2015-05-20.

Yttrande från sökande genom ombud (Johannes Holmgren, Landahl advokatbyrå, daterad 2015-07-27) har bifogats ansökan.

Övriga upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Staffan Stafström	Marie Norstedt
T.f. Avdelningschef	Miljöinspektör

Bilagor:

Kartor över området
Situationsplan
Situationsplan, med markerad komplementbyggnad
Ritning över planlösning
Fasadritningar
Sektionsritning
Markplaneringsritning
Fotografier
Förslag till beslut, daterad 2015-07-03

Yttrande från sökande genom ombud (Johannes Holmgren, Landal advokatbyrå), inkommet 2015-07-27 (inkl fotografier från sökande)

Fullmakt, inkommet 2015-07-27

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

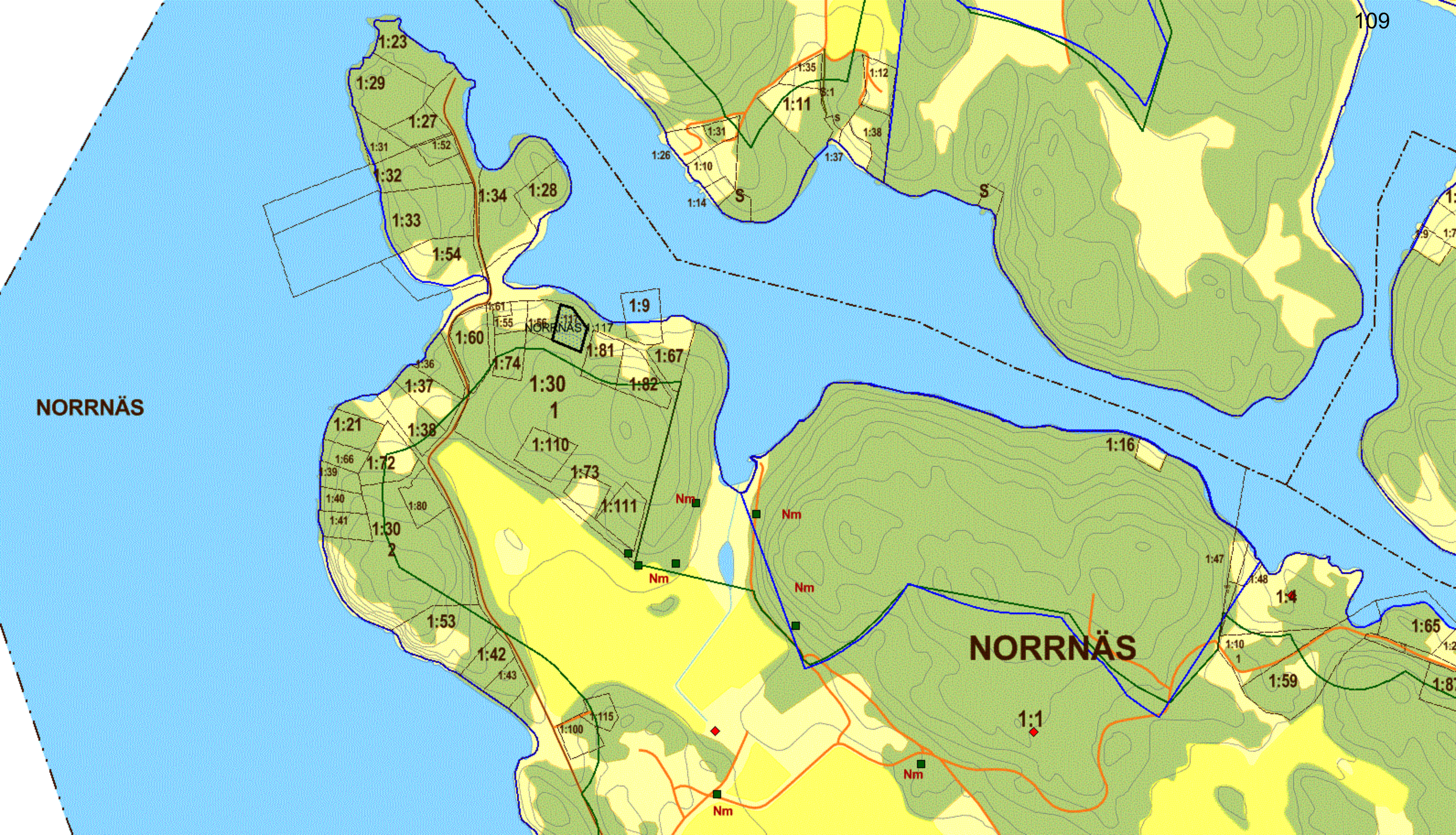
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

Sandön
Näsudden
Sandövassen
NORRNÄS 1:117
Finska Maja
Myttingeviken
Normäs-
viken
Solöudd
Solöstenen
Korpberget
Solögärdet
Orgelberget
Rövarhamn
Norrnäs
Bebyggelselämning
Norra
Storgärdet
Södra Storgärdet
Madagaskar
Södernäs udde
Södernäs
Blomster-
hagen
Kristinedal
Svanvik
Tegelhagen
Långbroviken
Käll-
viken
Karlsro
Apal-
udden
Johannelund
Edslösa
Militärt övningsområde
Femåkrarna
Visar markörens position
Tattar-
boda
Kullbacken
Trollsjön
Korsnäset
Sågen
Värmdölandet
Fördärven
Johannesdal
Strömmen
Hästhagen
Hammaren
Hästhagsån
Lostan
Siggestaträsket
Grendalen
Odlingen
Bredviken
Kvarntorpet


NORRNÄS
1:23
1:29
1:27
1:31
1:52
1:32
1:33
1:54
1:34
1:28
1:35
1:12
1:11
1:31
1:38
1:26
1:10
1:37
1:14
S
S
1:9
1:61
1:55
1:56
NORRNÄS
1:117
1:60
1:81
1:67
1:74
1:36
1:37
1:30
1
1:82
1:21
1:38
1:110
1:66
1:72
1:39
1:73
1:40
1:80
1:111
1:41
1:30
2
Nm
Nm
Nm
Nm
1:16
1:47
1:48
1:4
1:65
1:10
1
1:59
1:53
1:42
1:43
1:115
1:100
NORRNÄS
1:1
Nm
Nm

VÄRMDÖ KOMMUN

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2015 -04- 14
Diarienr

ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS ENLIGT 7 KAP 18 b § MILJÖBALKEN

(Blanketten registreras med diariepl. 431 för strandskydd och 423 för muddring)

För i stort sett allt arbete i vatten krävs att en anmälan o vattenverksamhet lämnas in till bygg- och miljökontoret (sker på separat blankett). Bygg- och miljökontoret rekommenderar dock att om den berörda fastigheten ligger inom strandskyddat område att ansökan om strandskyddsdispens prövas innan anmälan om vattenverksamhet och eventuell anmälan om upplägg av muddringsmassor (sker på samma blankett som anmälan om vattenverksamhet).

Sökanden

Sökandens namn*): Joakim Hoffman	Personnr./ Org.nr.: [redacted]
Adress: [redacted]	Tel: [redacted]
Postadress: [redacted]	Mobilnr: [redacted]
E-post: [redacted]	Jag vill bli kontaktad genom: ☒ Brev ☒ E-post ☒ Telefon

*)Då ombud anlitas ska fullmakt i original bifogas ansökan.

Fastighet (där den sökta åtgärden planeras att utföras)

Fastighetsbeteckning: 1:117 Norrhäs	Fastighetsägare (om annan än ovan):	Fastighetens adress: Sandövägen 90 B
Ligger fastigheten inom vattenskyddsområde:	☐ Ja	☐ Nej

Dispensansökan gäller

☒ Helt ny byggnad alt. brygga	☐ Tillbyggnad	☐ Ombyggnad alt. fasadändring
☐ Anläggning (väg, staket m.m.)	☐ Ändrad användning	☐ Muddring
☐ Annat:		

Byggnad

☒ Huvudbyggnad	☐ Komplementbyggnad	☐ Övrigt, skriv nedan

Åtgärden kommer att kräva

☒ Sprängning	☒ Trädfällning	☐ Arbete i vatten
☒ Markarbeten, specificera:	☐ Övrigt, specificera:	

Muddring (fyll i om ansökan avser muddring)

Vattendjup före muddring (m):	Vattendjup efter muddring (m):	
Bottenyta som ska muddras (m^2):	Muddringsmassornas volym (m^3):	
Muddringsmassorna består av: ☐ sand ☐ lera ☐ gyttja ☐ annat:		
Finns vass eller annan högre vegetation inom muddringsområdet:		
Vem kommer att utföra muddring (namn och org.nr.):	Kontaktperson:	Telefon:
	Utdelningsadress:	Postnummer:
	E-post:	Ort:

Uppge vilket särskilt skäl som föreligger för den planerade åtgärden (enligt 7 kap 18c § miljöbalken)

- ☐ Området är ianspråktaget, t.ex. av befintlig brygga/byggnad eller inom hemfridszon eller tomtplatsavgränsning
- ☐ Området är väl avskilt från stranden, av t.ex. en större väg eller järnväg
- ☒ Området behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten
- ☐ Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet
- ☐ Området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet
- ☐ Området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

Bilagor att bifoga anmälan

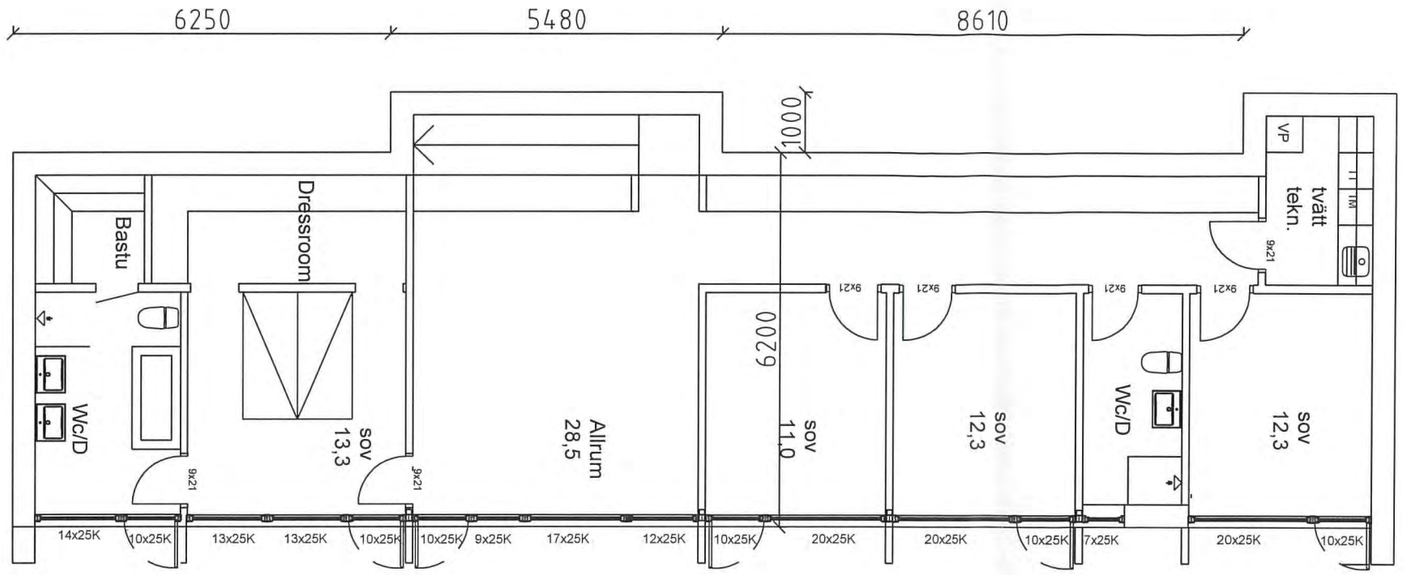
- ☒ Situationsplan i skala 1:500 - 1:1000 där alla befintliga och tillkommande byggnader och anläggningar redovisas (alltså även friggebodar och bryggor). Situationsplanen ska vara tydlig, skalenlig, överskådlig och lättläst samt utformad med svarta linjer på vitt papper (rutigt papper godtas inte).
- ☒ Fasadritningar i skala 1:100 (vid ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny byggnad eller ändring av befintlig)
- ☒ Plan och elevationsritning i skala 1:100 (Vid ansökan om strandskyddsdispens för brygga)

Sökandens underskrift *(För företag medsänds bevis om firmatecknare)*

Ort och datum	Stockholm 27/3 - 2015
Namn:	Joakim Holtman
Namnförtydligande	[redacted]
Personnummer/org	[redacted]

De anmälda uppgifterna kommer att dataregistreras i bygg- och miljökontorets register. Registren är tillgängliga för allmänheten. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta bygg- och miljökontoret. Fastighetsuppgifter hämtas från landskaps- och fastighetsdata (LFD). I övrigt hänvisas till 23, 24 och 26 §§ PuL.

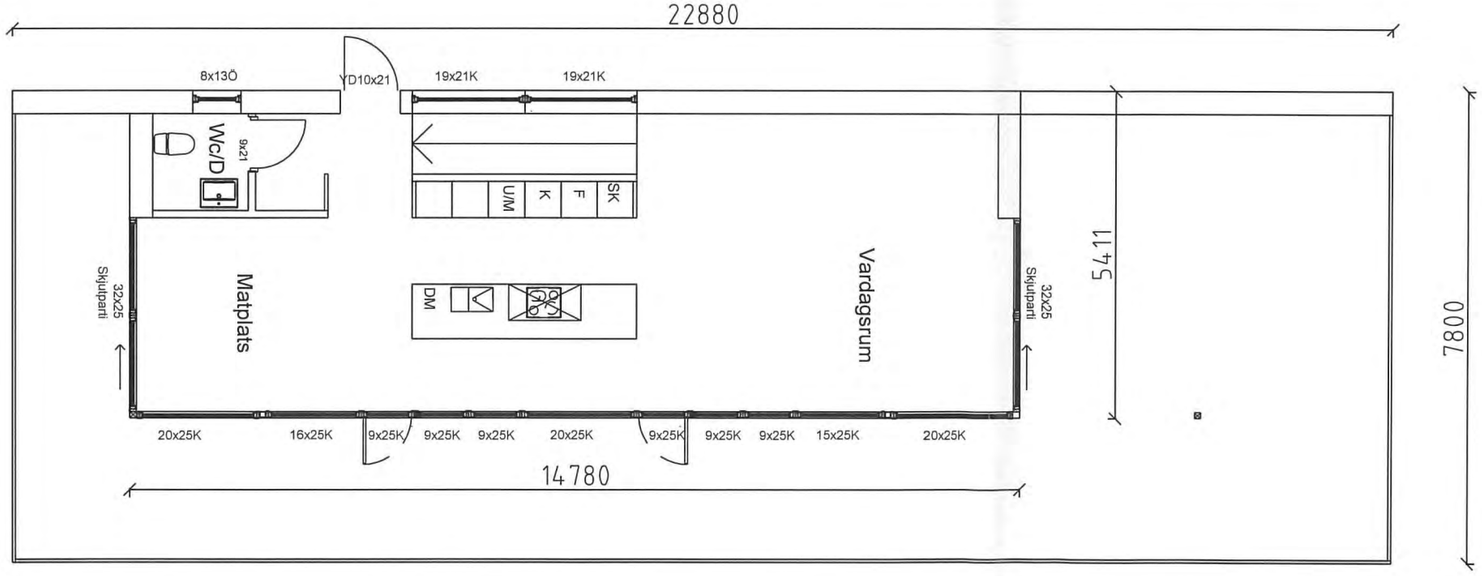
LEVERANSOMFATTNING ENLIGT AVTAL



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2015 -04- 14
Diarienr

VILLA :??

BYA:	~~??m²~~	178 m²
BOA.	~~??m²~~	195 m²
ÖPA.	??m²	
BIA.	??m²	



= SYNLIG BALK INKLÄDD
= SCHAKT FÖR VVS
= BÄRANDE VÄGG
= TAKKONTUR
FM = FASADMÄTARSKÅP
GC = GRUPPCENTRAL
VM = VÄRMEPUMP
VVB = VARMVATTENBEREDARE
UKV = UTJÄMNINGSKÄRL
VM = VATTENMÄTARE
VUK = VÄGGVATTENUTKASTARE
GVF = GOLVVÄRMEFÖRDELARE
VL = VINDSLUCKA

FÖNSTER: Ö = ÖPPNINGSBART
K = KARM (FASTA)
R = FROSTAT
LEVERANSOMFATTNING ENLIGT AVTAL

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Denna ritning är vår egendom och får ej utan vårt medgivande ändras, kopieras, användas för tillverkning eller delges annan person eller firma.

2015-04-14

1m 0 1 2 3 4 5m
Skala 1:100 i A3-format

RELATIONSRITNING
ARBETSRITNING
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
BYGGLOVSRITNING
FÖRHANDSKOPIA

SKÖNA HUS
med omtanke

Nygårdsvägen 512 65 Mjöbäck
Tel. 0325-34480 Fax. 0325-34490
info@skonahus.se www.skonahus.se

RITAD AV	KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV
Mjöbäck		

Norrnäs 1:117

Värmdö Kommun
NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS
BYGGHERRE Joakim Hoffman

FASADER

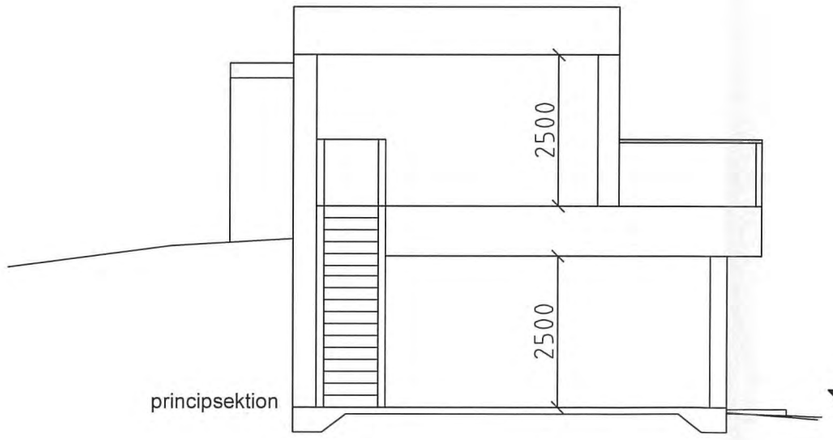
SKALA A3=1:100

ARBETSNUMMER

RITNINGSNUMMER H-02-1

ÄNDR BET

LEVERANSOMFATTNING ENLIGT AVTAL



principsektion

1m 0 1 2 3 4 5m
Skala 1:100 i A3-format

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2015 -04- 14
Diarienr

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

SKÖNA HUS
med omtanke

Nygårdsvägen Tel. 0325-34480 info@skonahus.se
512 65 Mjöbäck Fax. 0325-34490 www.skonahus.se

Norrnäs 1:117

Värmdö Kommun
NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS
BYGGHERRE Joakim Hoffman

FASADER

SKALA A3=1:100

RELATIONSRITNING
ARBETSRITNING
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
BYGGLOVSRITNING
FÖRHANDSKOPIA

RITAD AV	KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV
Mjöbäck		

ARBETSNUMMER

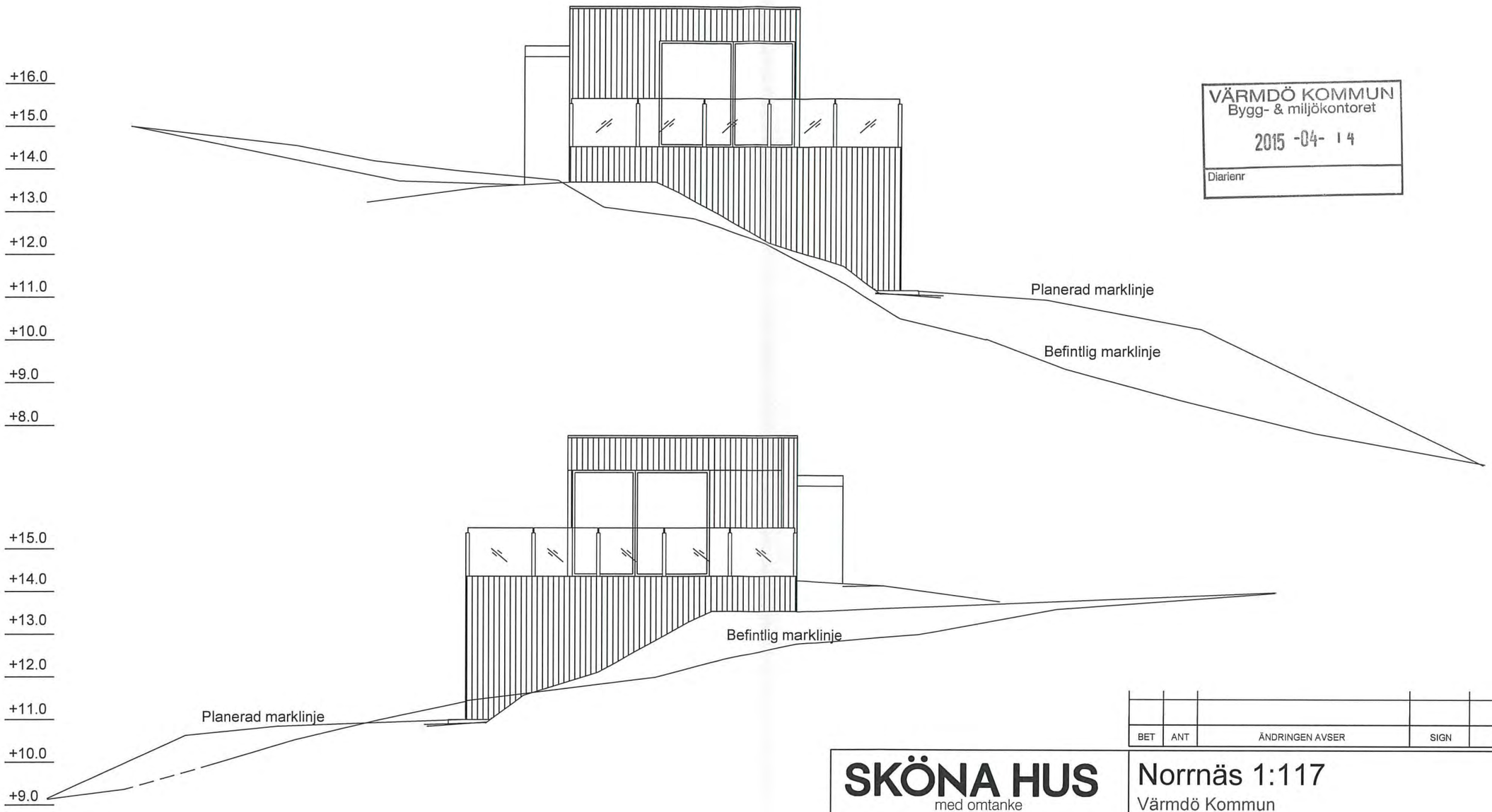
RITNINGSNUMMER H-02-1

ÄNDR BET

1m 0 1 2 3 4 5m
Skala 1:100 i A3-format

2015-04-14
Denna ritning är vår egendom och får ej utan vårt medgivande ändras, kopieras, användas för tillverkning eller delges annan person eller firma.

LEVERANSOMFATTNING ENLIGT AVTAL



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- & miljökontoret
2015 -04- 14
Diarienr

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

SKÖNA HUS
med omtanke

Nygårdsvägen Tel. 0325-34480 info@skonahus.se
512 65 Mjöbäck Fax. 0325-34490 www.skonahus.se

Norrnäs 1:117

Värmdö Kommun
NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS
BYGGHERRE Joakim Hoffman

FASADER

SKALA A3=1:100

1m 0 1 2 3 4 5m
Skala 1:100 i A3-format

- RELATIONSRITNING
- ARBETSRITNING
- FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
- ▶ BYGGLOVSRITNING
- FÖRHANDSKOPIA

RITAD AV	KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV

Mjöbäck

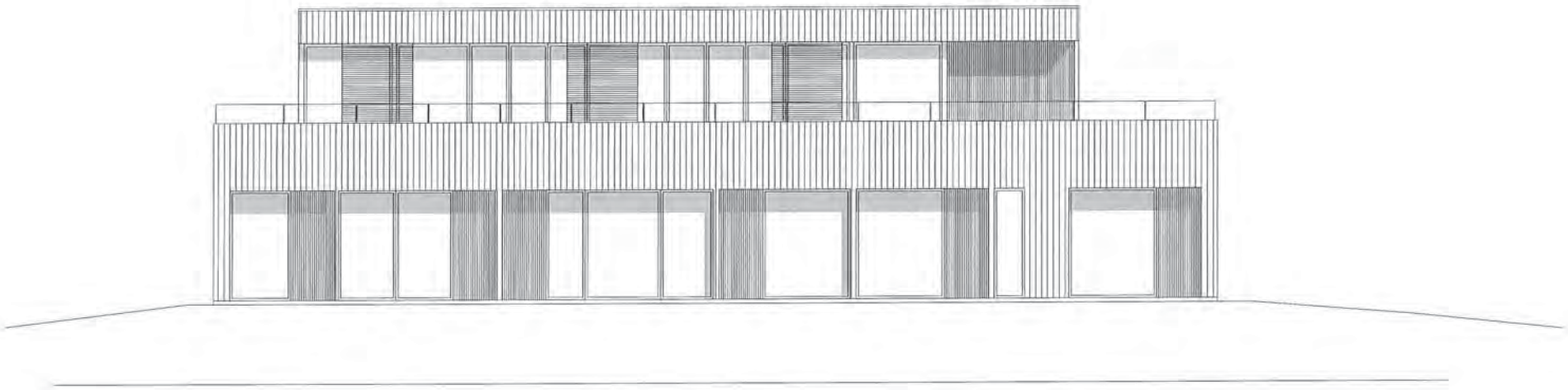
ARBETSNUMMER

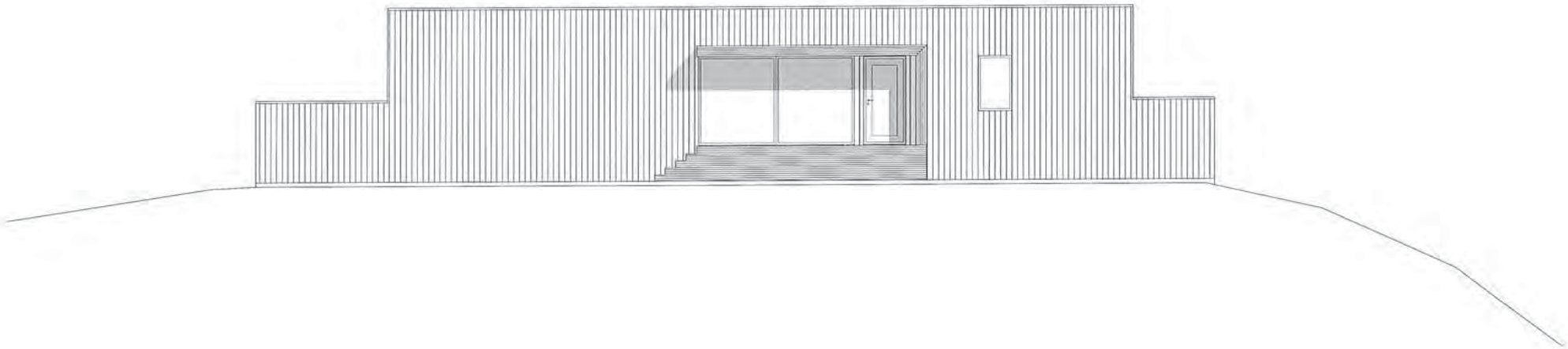
RITNINGSNUMMER H-02-1

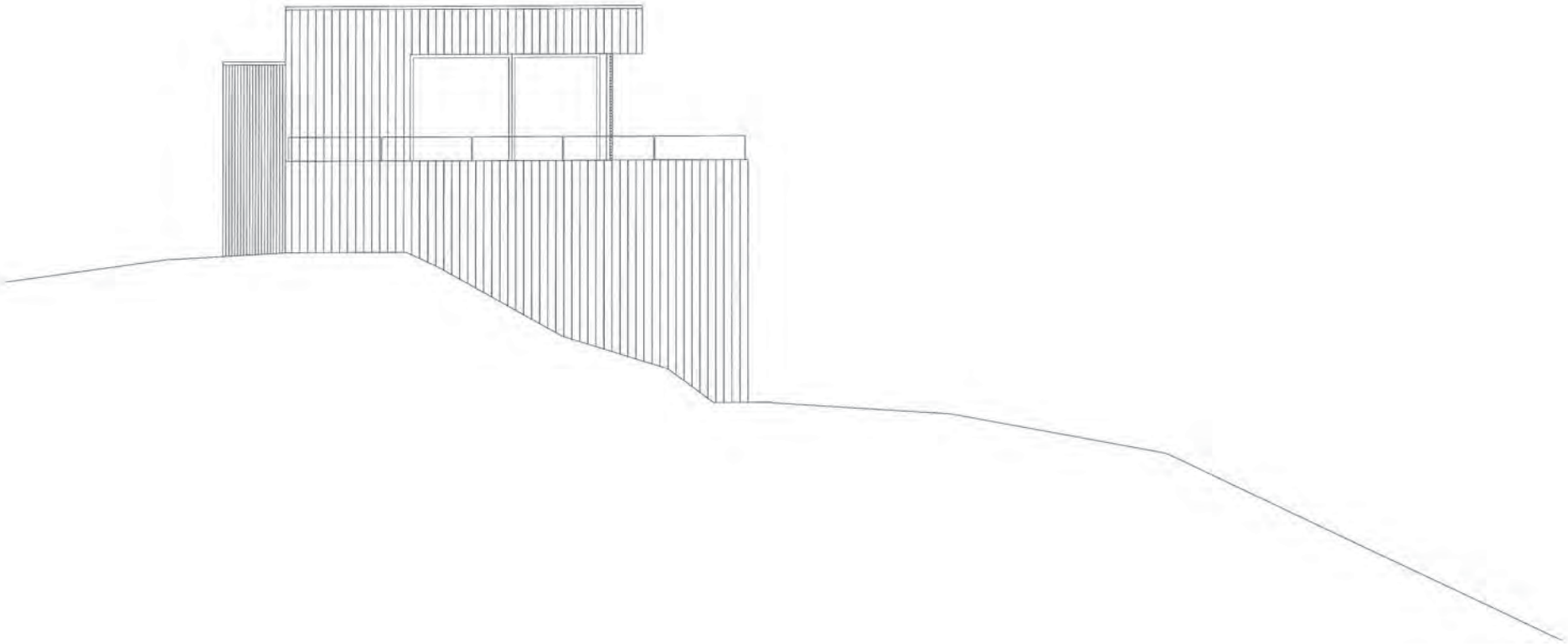
ÄNDR BET

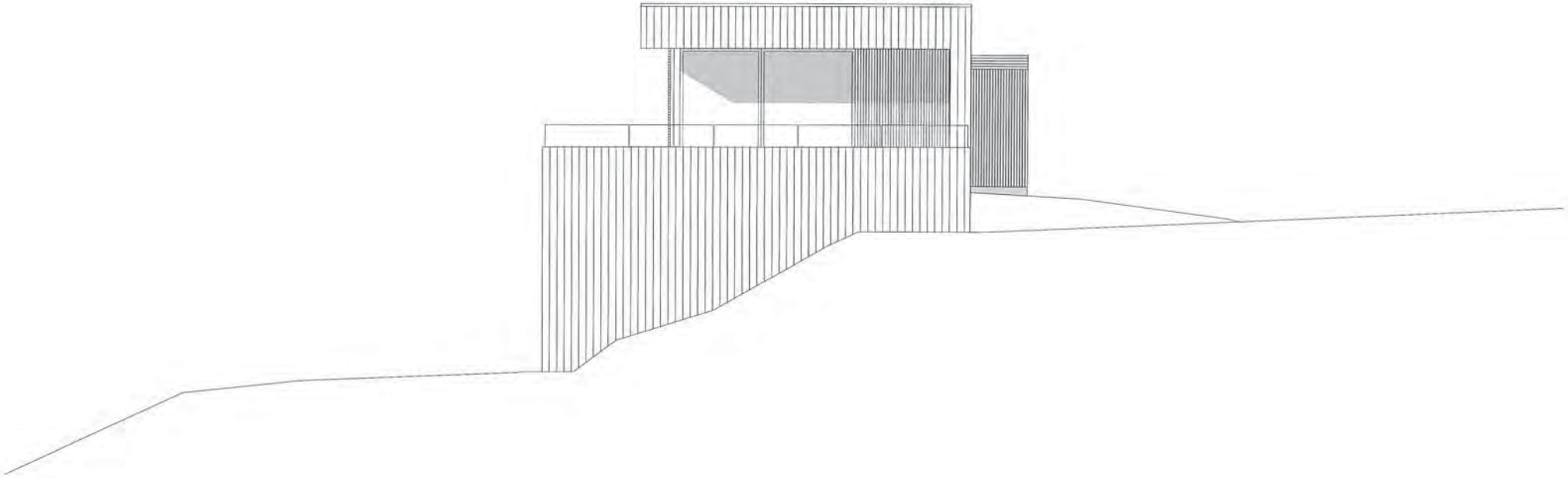
Denna ritning är vår egendom och får ej utan vårt medgivande ändras, kopieras, användas för tillverkning eller delges annan person eller firma.

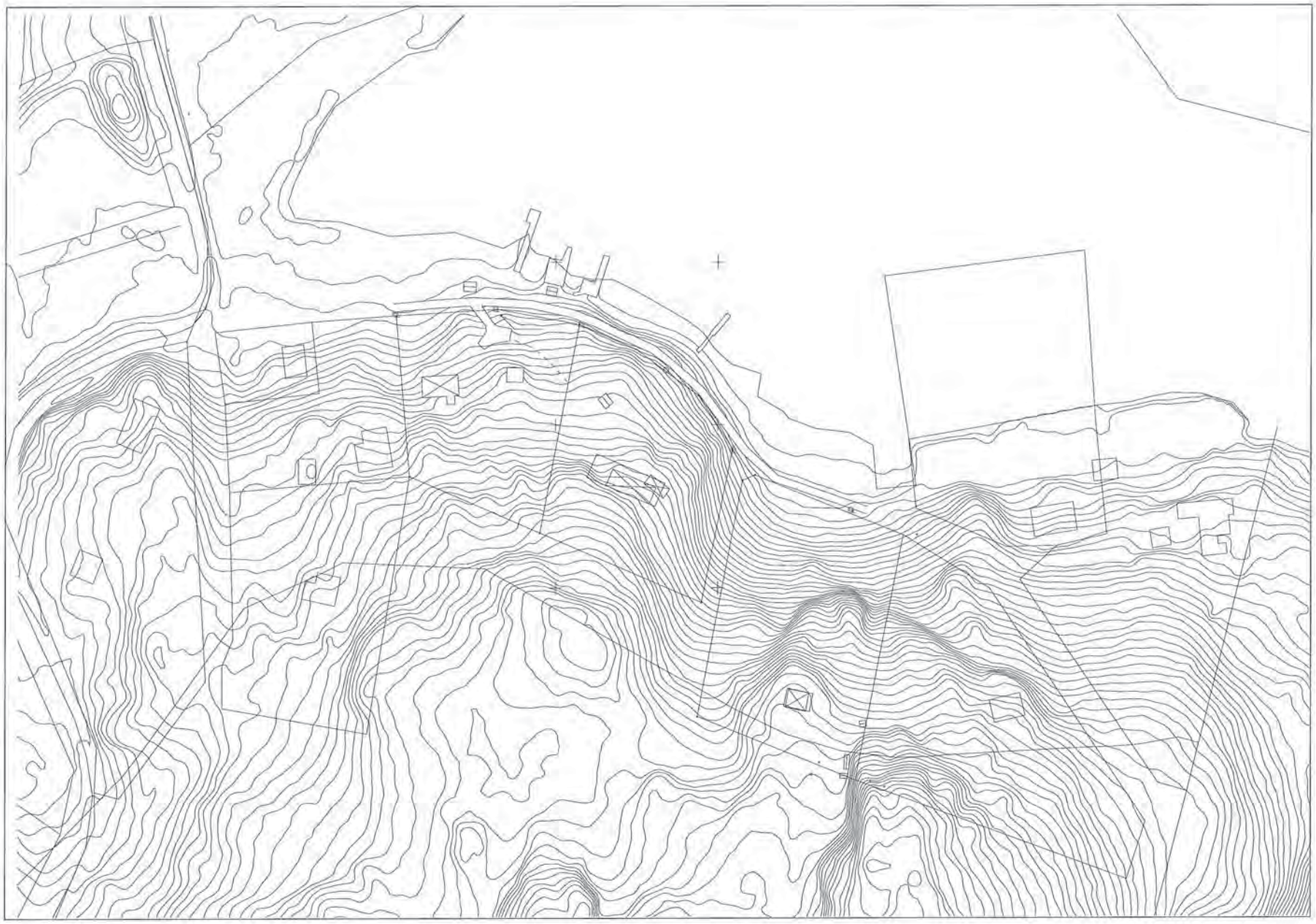
2015-04-14



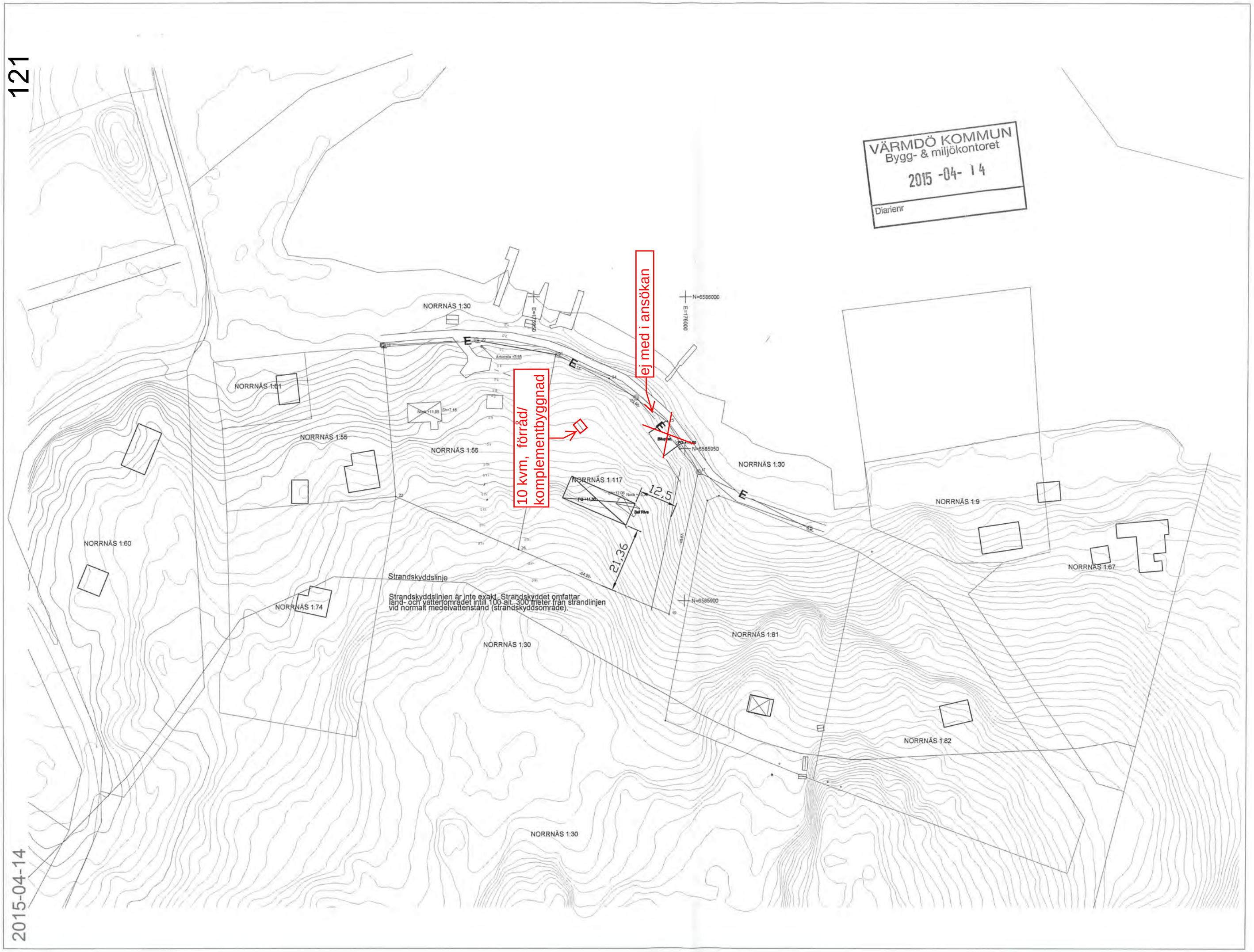








121



2015-04-14

landahl
advokatbyrå

FULLMAKT

för Mårten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Fredrik Bonde, Joakim Cederlöf, Peter Degerfeldt, Emma Eriksson, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Alrik Hafström, Eric Grimlund, Carolina Gustavsson, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth, Sophia Bark, Joel Grede, Mikaela Hansel Holmgren, Hedvig Jerlström, Christine Olsson, Jonna Silow, Rune Thomsson och Ola Thored 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 strandskyddsdispens på Norrnäs 1:117 i Värmdö kommun

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.

Stockholm den 2015

Namnteckning

Namnteckning

Joakim Hoffman
Namnförtydligande

Namnförtydligande

Landahl Advokatbyrå AB
Rådmansgatan 40 • Box 19143 • 104 32 Stockholm • telefon 08-66 66 700 • fax 08-66 66 900
www.landahl.se

landahl
advokatbyrå

Värmdö kommun
Bygg- och miljöavdelningen

E-post: marie.norstedt@varmdo.se
Varmdo.kommun@varmdo.se

Stockholm den 27 juli 2015

Dnr STR.2015.2445
Norrnäs 1:117; ersättande av huvudbyggnad

Undertecknad anmäler mig som ombud för Joakim Hoffman i rubricerat ärende, fullmakt bifogas, och inkommer med följande synpunkter på bygg- och miljöavdelningens beslutsförslag.

Yttrande

Bygg- och miljöavdelningen har i sitt beslutsförslag föreslagit att nämnden inte skall medge dispens för aktuell åtgärd, med motiveringen att den nya huvudbyggnaden skulle innebära en privatiserande effekt över området och att växt- och djurliv väsentligen skulle påverkas.

Joakim Hoffman håller inte med om detta.

Aktuell åtgärd innebär att ett ny ca 178 kvm stor byggnad ersätter två befintliga bostadsbyggnader – en huvudbyggnad och en gäststuga – som redan finns på fastigheten. Det är således inte korrekt vad bygg- och miljöavdelningen skriver, att den nya byggnaden skall ersätta endast huvudbyggnaden, utan den skall ersätta båda de befintliga byggnaderna.

Fastigheten är i dag alltså bebyggd med två bostadshus. De är i och för sig av mindre storlek och av förhållandevis enkel karaktär, men de används dock för boende och har därmed också en hemfridszon. Byggnaderna ligger så pass nära varandra att hemfridszonen är gemensam. Utrymmet mellan byggnaderna är således ianspråktaget. Noteras skall att även om befintliga byggnader är i enkelt skick krävs det ingen strandskyddsdispens för att rusta upp dem, vilket

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: Mårten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Fredrik Bonde, Joakim Cederlöf, Peter Degerfeldt, Emma Eriksson, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Eric Grimlund, Carolina Gustavsson, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth
Juris kandidater: Sophia Bark, Joel Grede, Alrik Hafström, Mikaela Hansel Holmgren, Hedvig Jerlström, Christine Olsson, Jonna Silow, Rune Thomsson, Ola Thored

landahl
advokatbyrå

ytterligare skulle tydliggöra den gemensamma hemfridszonen. Utöver bostadshusen finns även ett utedass på fastigheten. Nere vid vattnet finns vidare båthus och brygga, tillhörig Norrnäs 1:117. Bilder på bebyggelsen bifogas, se bilaga 1-5.

Från aktuella byggnader är det inte långt till grannfastigheten och den bebyggelse som finns där, se bilaga 6, vilket ytterligare visar allmänheten att det här är privat område.

Den nya byggnaden skall placeras mitt emellan de båda befintliga byggnaderna och den kommer således att ligga inom en redan etablerad tomtplats. Den nya byggnaden kommer att byggas i suterräng samt vara diskret och smälta in i omgivningen. Från vattnet kommer den knappt att vara synlig, belägen bakom en trädridå. Den kommer inte att medföra att den privata zonen utökas utöver dagens gränser. Det finns mot bakgrund av detta skäl att bevilja strandskyddsdispens i enlighet med 7 kap 18 c § första punkten miljöbalken.

Poängteras skall att det nedanför fastigheten går en grusväg, som skiljer fastigheten från strandlinjen. Grusvägen kan användas av såväl boende i området som allmänheten. Allmänhetens tillträde till strand och vatten påverkas således inte på något sätt genom aktuell åtgärd.

Allmänheten tar sig i dag således inte över fastigheten och den befintliga tomtplatsen för att ta sig ner till vattnet. I stället finns det ett allemansrättsligt tillgängligt grönområde direkt öster om fastigheten med en stig som leder från grusvägen upp mot ovanförliggande skogsområde, se bilaga 7. Denna stig ger allmänheten fri tillgång att ta sig till och från ovanliggande skog och vattnet.

Beträffande bygg- och miljöavdelningens handläggning av ärendet angav de inledningsvis att den nya huvudbyggnaden riskerade påverka allmänhetens tillträde till utanförliggande vattenområde. Joakim Hoffman kunde i och för sig inte hålla med om detta, eftersom byggnaden kommer ligga väl dold uppe bland träden och då det finns bryggor och båthus vid vattnet samt en väg däremellan. Joakim Hoffman hade dock inget emot att revidera ritningarna så att fönstren ut mot vattnet blev mindre framträdande, så som ansökan nu ser ut. Att byggnaden skulle ha någon påverkan på allmänhetens tillträde till landfastigheten, så som nu påstås i beslutsförslaget, måste han dock bestrida bestämt i enlighet med ovan.

landahl
advokatbyrå

Bygg- och miljöavdelningen har vidare hävdat att en ny huvudbyggnad skulle ha en väsentlig påverkan på förhållandena för växt- och djurliv. Påståendet är ospecificerat och det finns heller inget stöd för en sådan uppfattning. Joakim Hoffmans uppfattning är att så inte är fallet.

Mot bakgrund av ovan ber han att bygg- och miljöavdelningen omprövar sitt ställningstagande alternativt att nämnden beviljar strandskyddsdispens i enlighet med ansökan.

Dag som ovan

Johannes Holmgren

landahl
advokatbyrå

FULLMAKT

för Mårten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Fredrik Bonde, Joakim Cederlöf, Peter Degerfeldt, Emma Eriksson, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Alrik Hafström, Eric Grimlund, Carolina Gustavsson, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth, Sophia Bark, Joel Grede, Mikaela Hansel Holmgren, Hedvig Jerlström, Christine Olsson, Jonna Silow, Rune Thomsson och Ola Thored 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 strandskyddsdispens på Norrnäs 1:117 i Värmdö kommun

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.

Stockholm den 2015

Namnteckning

Namnteckning

Joakim Hoffman
Namnförtydligande

Namnförtydligande

Landahl Advokatbyrå AB
Rådmansgatan 40 • Box 19143 • 104 32 Stockholm • telefon 08-66 66 700 • fax 08-66 66 900
www.landahl.se

Bilaga 1

134

Bilaga 2

135

Bilaga 3

136

Bilag 4

137

Bilaga 5

138

Bilaga 6

139

Bilaga 7

140