



Ann Aldeheim
ann.aldeheim@varmdo.se
08-570 480 59
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

Norrsunda 1:58, Boholmen : Ansökan om strandkyddsdispens för tillbyggnad av huvudbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandkyddsbestämmelserna för tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad om ca 53 kvm byggnadsarea (BYA) med 80,5 kvm BYA samt 3,8 kvm tilläggsisolering till totalt 136,6 kvm BYA.
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandkyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ 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 § 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, (kommunfullmäktige 2015-12-16, §221) taxan för beslut enligt MB att ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandkyddsdispens.

Beslutsunderlag

Situationsplan

Fasadritning, 4 st

Ritning över planlösning

Ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens för tillbyggnad av huvudbyggnad om 53 kvm BYA med 80,5 samt 3,8 kvm tilläggsisolering till totalt 136,6 kvm BYA.

Tillämpliga bestämmelser

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

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken).

Att skyddet av stränderna, tryggheten av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

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

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

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

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Sökande avser göra en tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad på fastigheten Norrsunda 1:58, belägen på ön Boholmen sydväst om Runmarö.

Fastigheten består till största del av orörd skog och berg och befintlig huvudbyggnad ligger på en höjd men är synlig även från vattenområdet. Befintlig byggnad är en relativt anspråkslös stuga uppförd på 50-talet. Den nya byggnaden föreslås bli nästan tre gånger så stor och väsentligt högre.

Sökt tillbyggnad bedöms strida mot strandskyddets syfte enligt 7 kap 13 § miljöbalken då tillbyggnaden planeras bli både väsentligt högre och till ytan större än befintlig byggnad och bedöms då ha en privatiserande effekt både på land - och vattenområdet utanför beslutad tomtplats. Den planerade utbyggnaden skulle avhålla mer från vattnet i väster och därmed skulle allmänheten avhållas från att beträda ett område som den idag har tillgång till och kan färdas fritt över. Även från skogsområdet i öster, utanför tomtplats bedöms hemfridszonen utökas och därmed är den planerade byggnaden mer avhållande för allmänheten.

Vidare ska stor restriktivitet alltid tillämpas angående medgivande av dispens från strandskyddet. Fastigheten ligger inom ett område för riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken Enligt förarbetena till miljöbalken bör normalt dispens aldrig ges om ett område är av särskild betydelse för naturvården. Inom områden som är särskilt skyddsvärda, såsom riksintressen för naturvård och friluftsliv, ska man vara ännu mer återhållsam med att medge dispens från strandskyddet.

Vid en intresseavvägning mellan det allmänna och det enskilda enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms det allmänna som strandskyddet avser att bevara väga tyngre än den enskildes intresse av att ytterligare privatisera markområden.

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

Kommunicering

Avdelningen har 2016-09-20 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för tillbyggnad av huvudbyggnad. Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan till att minska ner på tillbyggnaden. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande och ombud. Ombudet har inkommit med ett yttrande 2016-10-18, se bilaga. Ombudet framför bland annat att byggnaden inte syns från strandkanten och att byggnaden inte blir mer än nödvändigt större.

De synpunkter som sökande genom ombud har anfört föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-09-02.

Fastighetens tomtareal är 9 900 kvm landareal och 0 kvm vattenareal. Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnader och 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.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-09-08.

Skrivelse daterad 2016-09-29 har bifogats ansökan.

Information och 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.

Dispensprövningen omfattar inte bygglov, planlösningar och tekniska egenskapskrav. Om bygglov eller bygganmälan enligt plan- och bygglagen krävs ska ansökan/anmälan inlämnas till bygg- och miljöavdelningen.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Ann Aldeheim
Miljöinspektör

Bilagor:

Yttrande med fotografier från sökande 2016-10-18

Fotografier från inspektion

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

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 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.

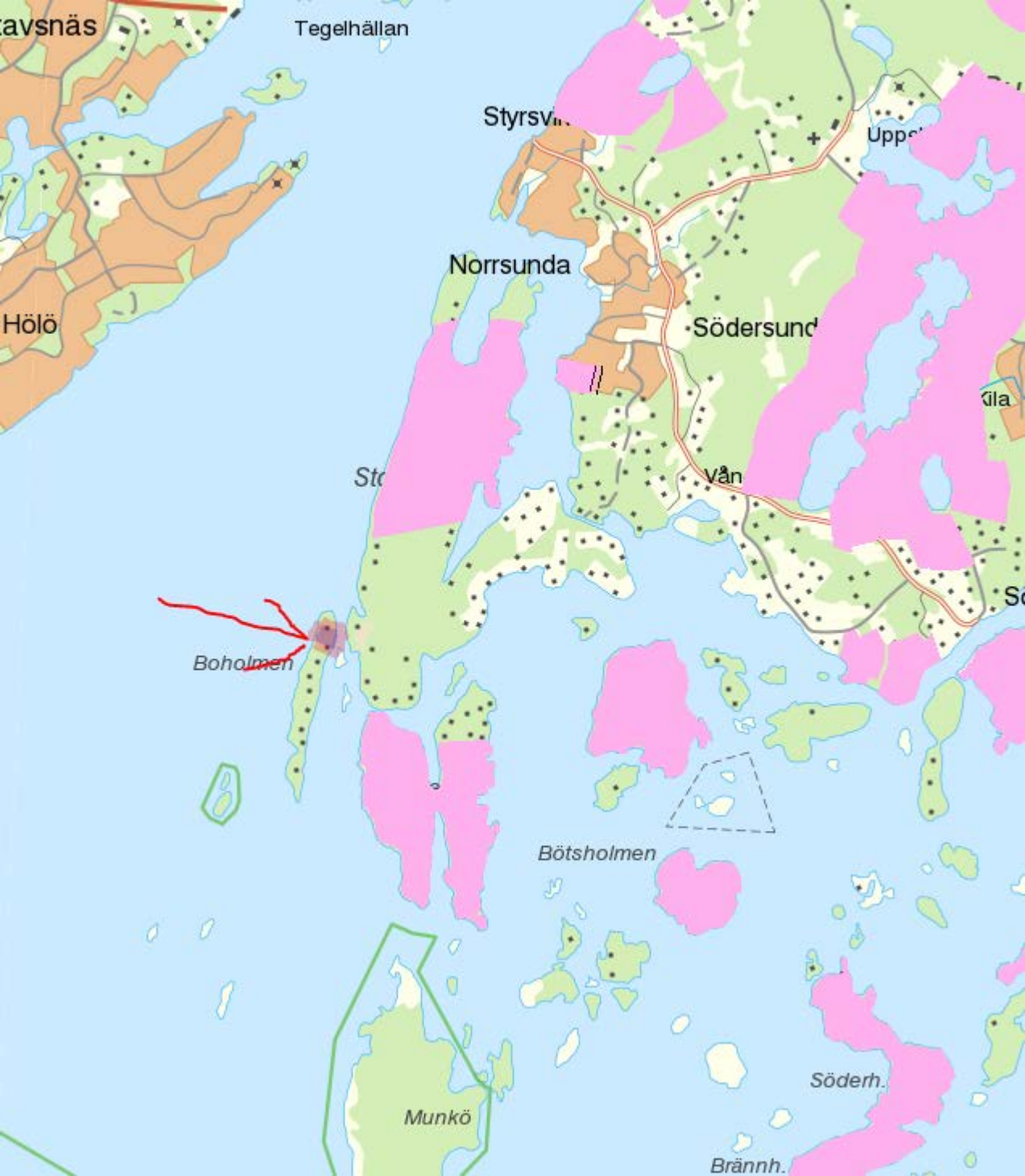
Underteckna överklagandet

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 hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



avsnäs

Tegelhällan

Styrsvin

Uppö

Hölö

Norrsunda

Södersund

Kila

St

Vån

S

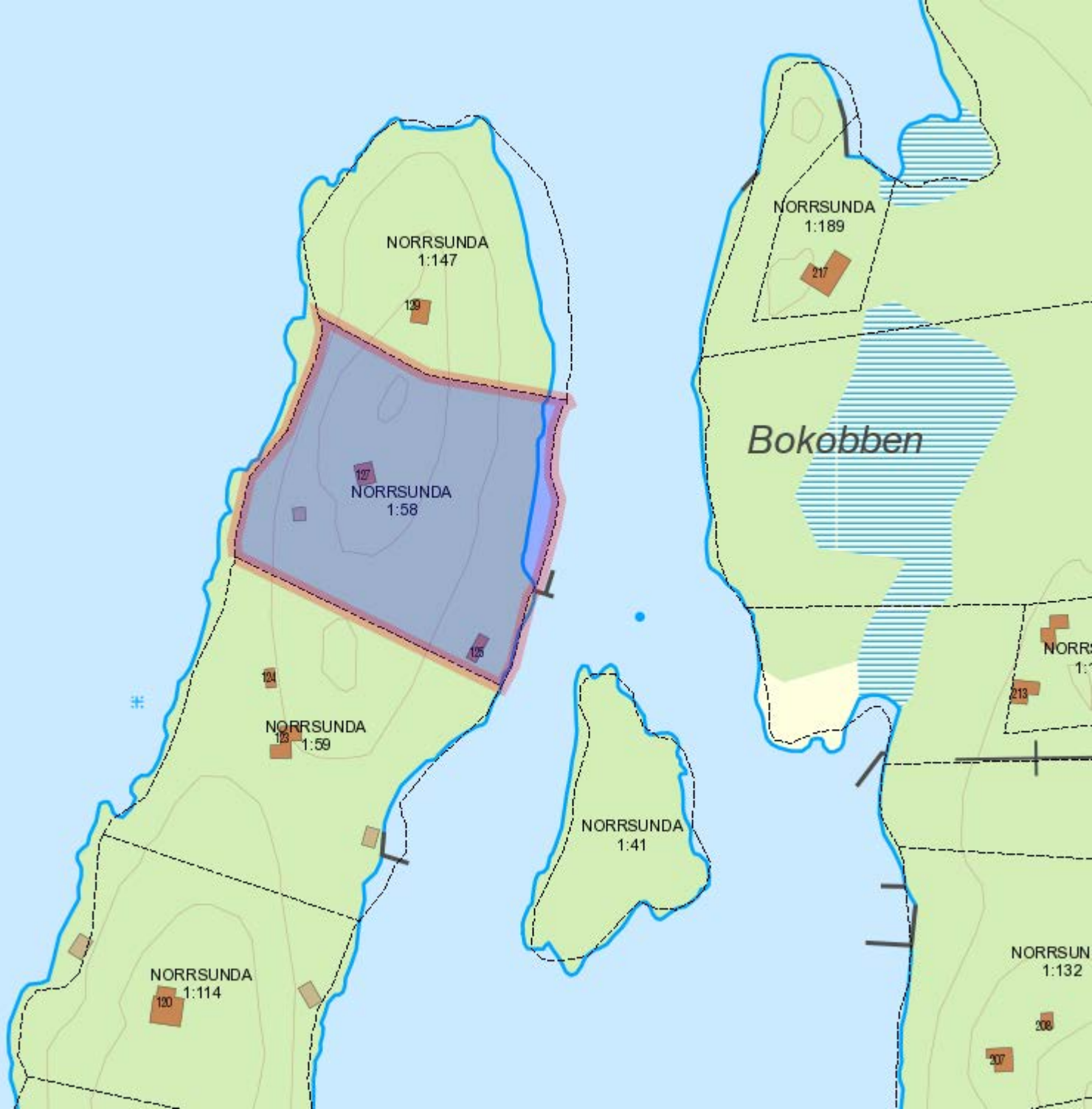
Boholmen

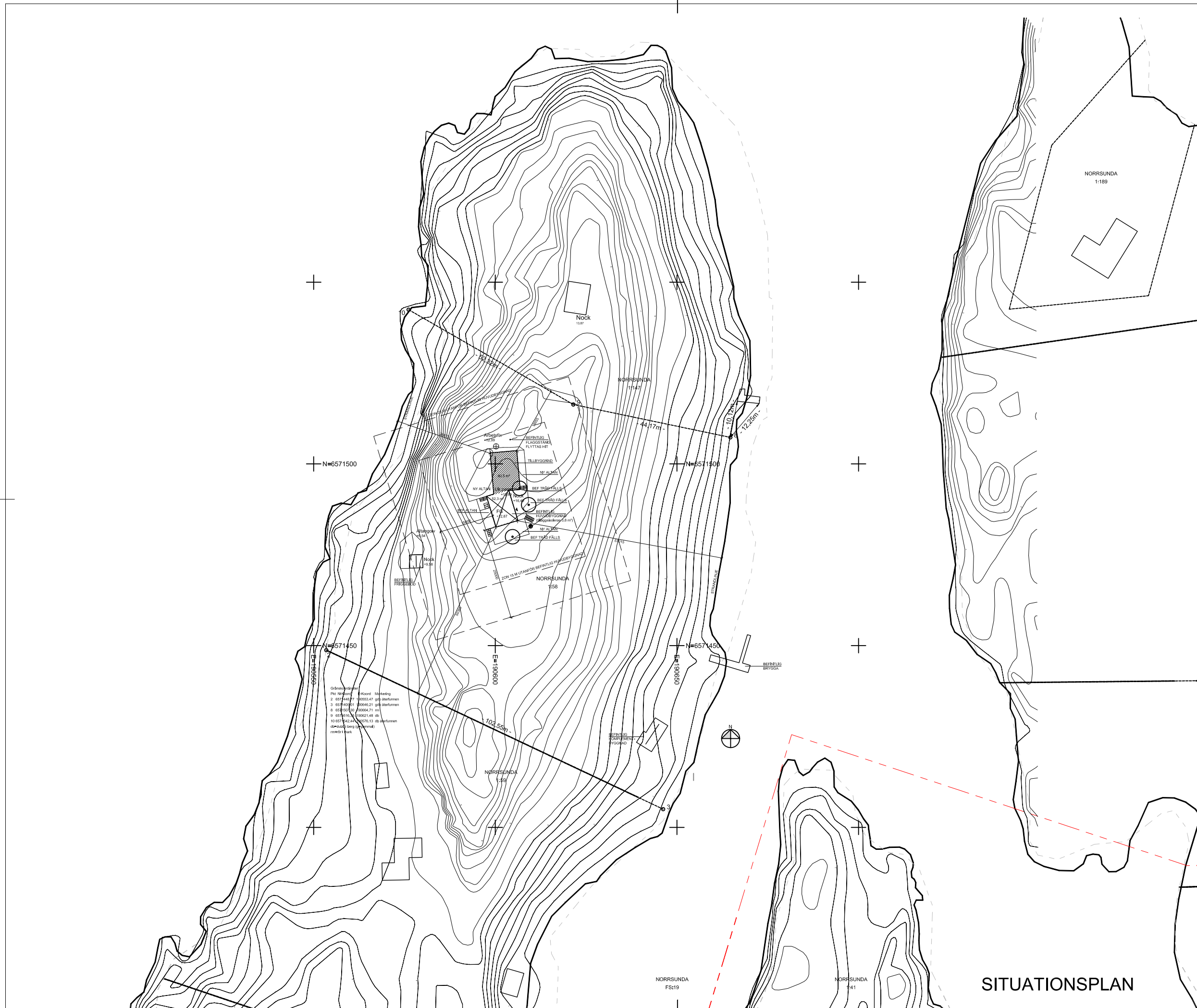
Bötsholmen

Munkö

Söderh.


Brännh.





FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter.

 Tillbyggnad 80,5 m² samt 3,8 m² tilläggsisolering av befintlig huvudbyggnad.

 Bef träd fälls

Befintlig BYA huvudbyggnad 52,3 m².
Tillbyggnad huvudbyggnad 80,5 m².
Tilläggsisolering bef huvudbyggnad 3,8 m².

Ny total BYA uppgår till 136,6 m².

Situationsplan är baserad på kartunderlag (dwg samt pdf) från kommunen, sk nybyggnadskarta daterad 2016-07-22 (se även bifogad bilaga med pdf-fil nkb) samt uppdatering av densamma nkb med 0,5 meters-kurvor daterad 2016-08-??.

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH 2000.

FÖRESKRIFTER

Samtliga mått kontrolleras på plats.

HÄNVISNINGAR

Situationsplan 1:500, se ritning A-01.

Huvudbyggnad:

Entréplan 1:100, se ritning A-02.

Takplan 1:200, se ritning A-02.

Sektion A-A & B-B, se ritning A-03.

Sektion C-C & D-D, se ritning A-04.

Fasad mot öster, se ritning A-05.

Fasad mot söder, se ritning A-06.

Fasad mot väster, se ritning A-07.

Fasad mot norr, se ritning A-08.

Se även separat bygglovhandling.

SITUATIONSPLAN

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
STRANDSKYDDSHANDLING				
NORRSUNDA 1:58 VÄRMDÖ KOMMUN				
willers arkitekter Allévägen 44 139 70 STAVSNÄS Tel: 08-718 37 22 info@willersarkitekter.se				
UPPDRAG NR	RITADIKONSTR AV	HANDLÄGGARE		
2016-08-26	LW	LW		
DATUM	ANSVARIG			
2016-08-26	JOHAN WILLERS			
SITUATIONSPLAN				
SKALA	NUMMER	BET		
A3 1:1000	A-00			

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter.

FÖRESKRIFTER

Samtliga mått kontrolleras på plats.

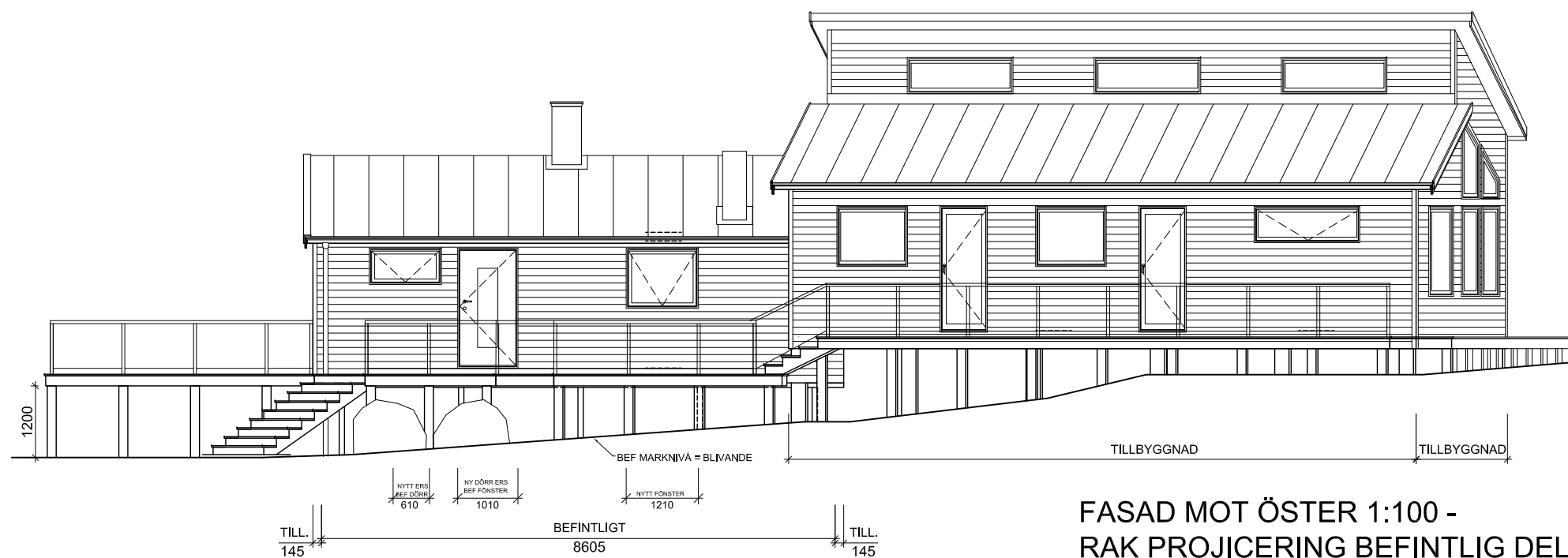
HÄNVISNINGAR

Situationsplan 1:1000, se ritning A-00.
Situationsplan 1:500, se ritning A-01.

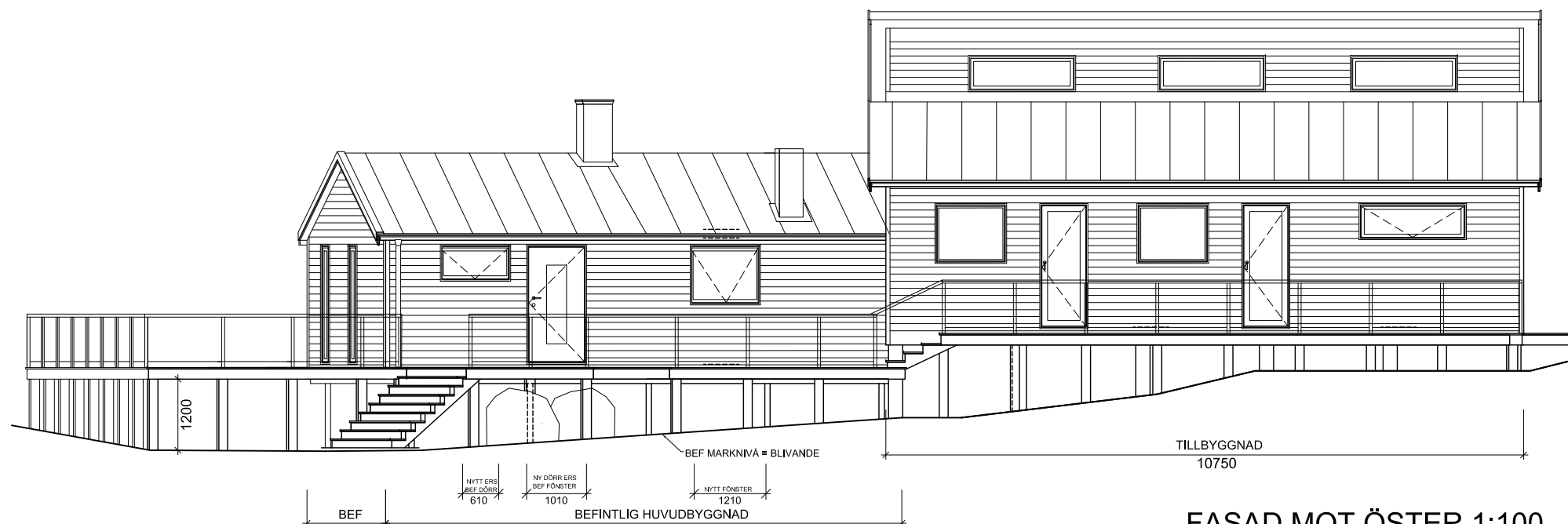
Huvudbyggnad:

Entréplan 1:100, se ritning A-02.
Takplan 1:200, se ritning A-02.
Sektion A-A & B-B, se ritning A-03.
Sektion C-C & D-D, se ritning A-04.
Fasad mot söder, se ritning A-06.
Fasad mot väster, se ritning A-07.
Fasad mot norr, se ritning A-08.

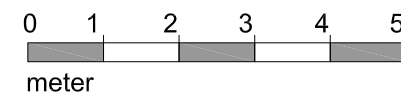
Se även separat bygglovhandling.



FASAD MOT ÖSTER 1:100 -
RAK PROJICERING BEFINTLIG DEL



FASAD MOT ÖSTER 1:100 -
RAK PROJICERING TILLBYGGNAD



BET	AMT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
STRANDSKYDDSHANDLING				
NORRSUNDA 1:58 VÄRMDÖ KOMMUN				
willers arkitekter Allévägen 44 139 70 STAVSNÄS Tel: 08-718 37 22 info@willersarkitekter.se				
UPPDRAG NR	RITADIKONSTR AV	HANDLÄGGARE		
2016-08-26	LW	LW		
DATUM	ANSVARIG			
	JOHAN WILLERS			
HUVUDBYGGNAD - TILLBYGGNAD:				
FASAD MOT ÖSTER - BEFINTLIG DEL				
FASAD MOT ÖSTER - TILLBYGGNAD				
SKALA	NUMMER	BET		
A3 1:100	A-05			

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter.

FÖRESKRIFTER

Samtliga mått kontrolleras på plats.

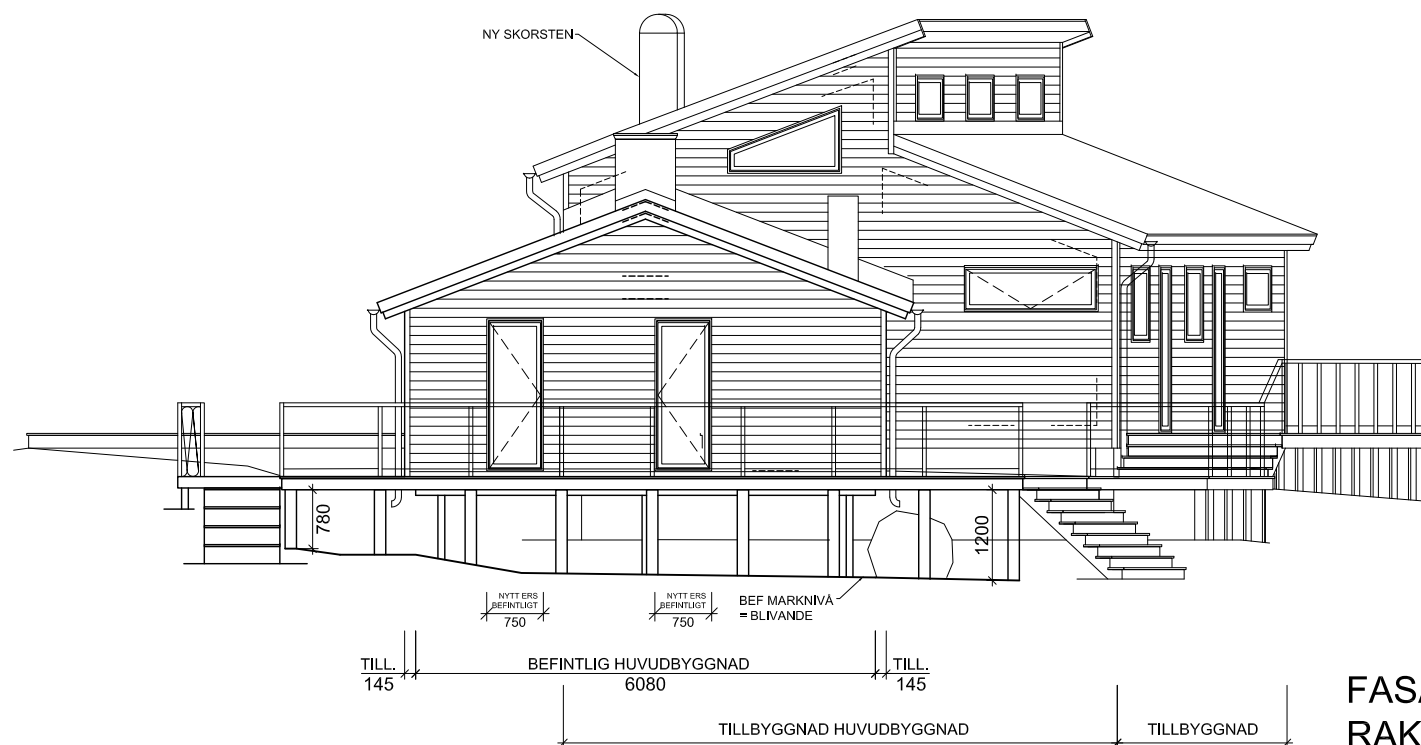
HÄNVISNINGAR

Situationsplan 1:1000, se ritning A-00.
Situationsplan 1:500, se ritning A-01.

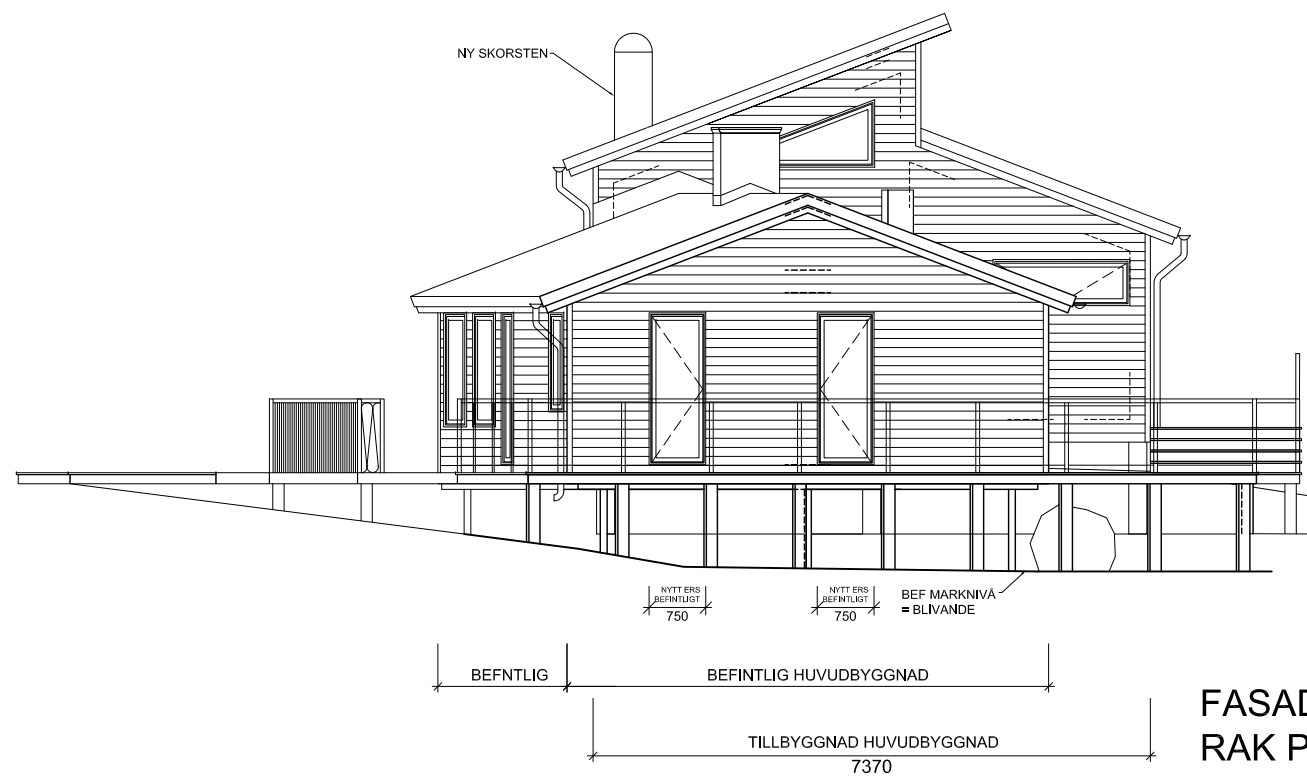
Huvudbyggnad:

Entréplan 1:100, se ritning A-02.
Takplan 1:200, se ritning A-02.
Sektion A-A & B-B, se ritning A-03.
Sektion C-C & D-D, se ritning A-04.
Fasad mot öster, se ritning A-05.
Fasad mot väster, se ritning A-07.
Fasad mot norr, se ritning A-08.

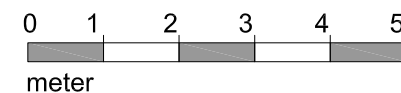
Se även separat bygglovhandling.



FASAD MOT SÖDER 1:100 -
RAK PROJICERING BEFINTLIG DEL



FASAD MOT SÖDER 1:100 -
RAK PROJICERING TILLBYGGNAD



BET	AMT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
STRANDSKYDDSHANDLING				
NORRSUNDA 1:58 VÄRMDÖ KOMMUN				
willers arkitekter Allévägen 44 139 70 STAVSNÄS Tel: 08-718 37 22 info@willersarkitekter.se				
UPPDRAG NR	REFADIKONSTR AV	HANDLÄGGARE		
2016-08-26	LW	LW		
DATUM	ANSVARIG	JOHAN WILLERS		
HUVUDBYGGNAD - TILLBYGGNAD:				
FASAD MOT SÖDER- BEFINTLIG DEL FASAD MOT SÖDER - TILLBYGGNAD				
SKALA	NUMMER	BET		
A3 1:100	A-06			

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter.

FÖRESKRIFTER

Samtliga mått kontrolleras på plats.

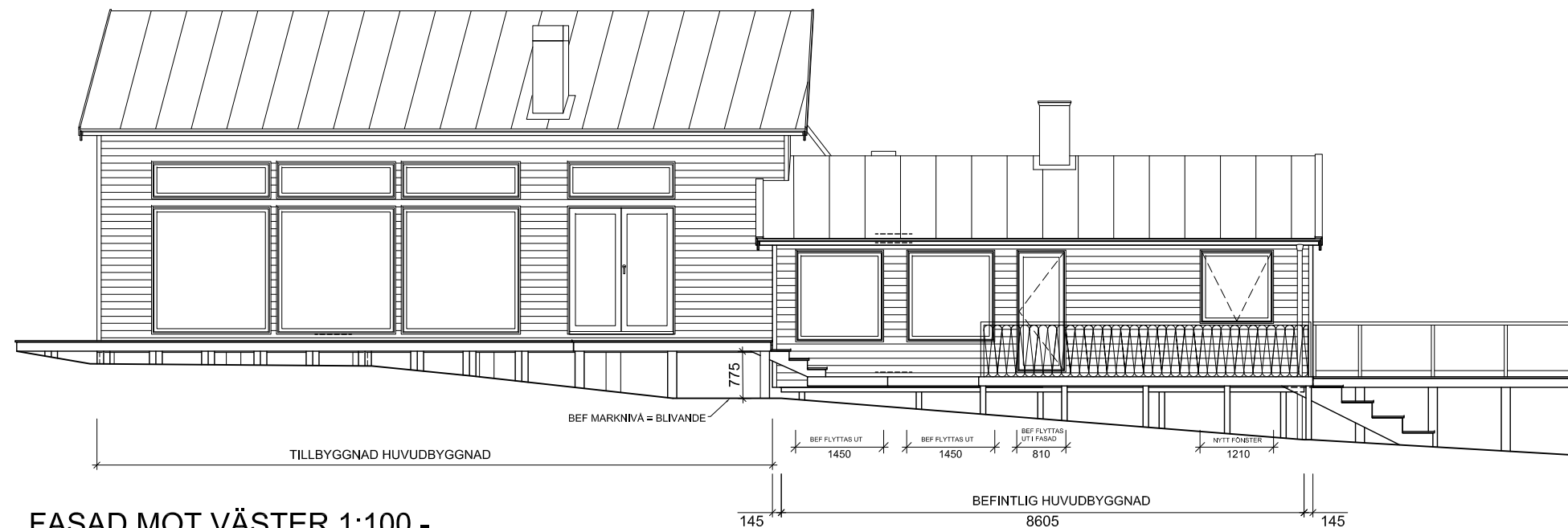
HÄNVISNINGAR

Situationsplan 1:1000, se ritning A-00.
Situationsplan 1:500, se ritning A-01.

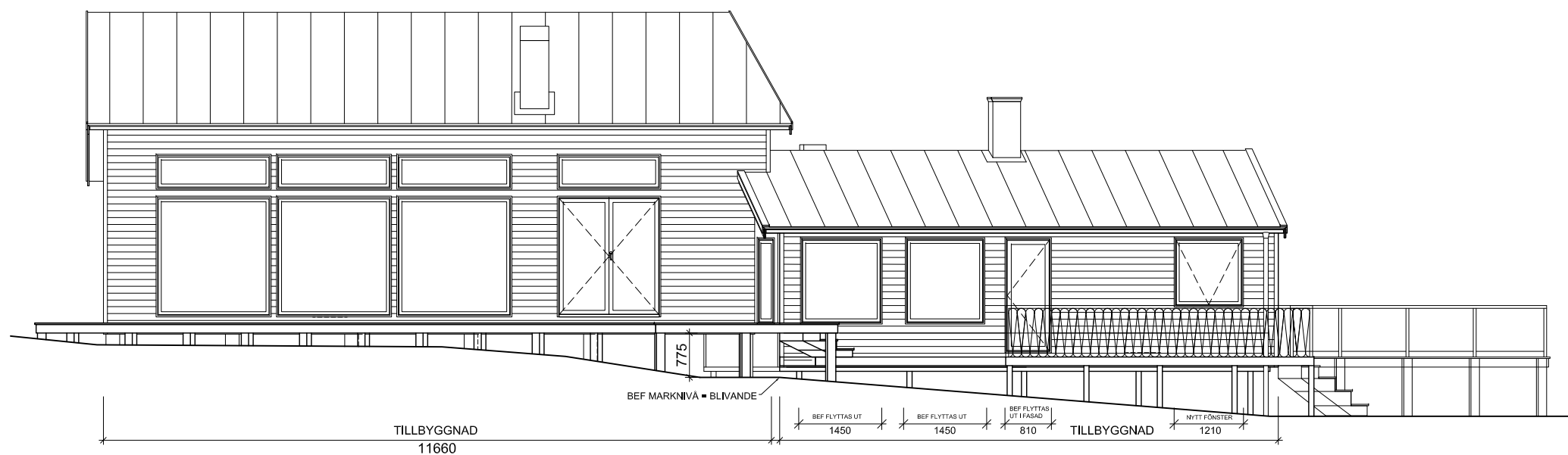
Huvudbyggnad:

Entréplan 1:100, se ritning A-02.
Takplan 1:200, se ritning A-03.
Sektion C-C & D-D, se ritning A-04.
Fasad mot öster, se ritning A-05.
Fasad mot söder, se ritning A-06.
Fasad mot norr, se ritning A-08.

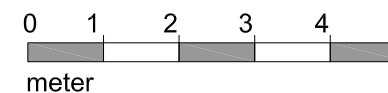
Se även separat bygglovhandling.



FASAD MOT VÄSTER 1:100 -
RAK PROJICERING BEFINTLIG DEL



FASAD MOT VÄSTER 1:100 -
RAK PROJICERING TILLBYGGNAD



BET	AMT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
STRANDSKYDDSHANDLING				
NORRSUNDA 1:58 VÄRMDÖ KOMMUN				
willers arkitekter Allévägen 44 139 70 STAVSNÄS Tel: 08-718 37 22 info@willersarkitekter.se				
UPPDRAG NR	REFADIKONSTR AV	HANDLÄGGARE		
2016-08-26	ANSVARIG	LW		
HUVUDBYGGNAD - TILLBYGGNAD:				
FASAD MOT VÄSTER- BEFINTLIG DEL				
FASAD MOT VÄSTER - TILLBYGGNAD				
SKALA	NUMMER	BET		
A3 1:100	A-07			

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter.

FÖRESKRIFTER

Samtliga mått kontrolleras på plats.

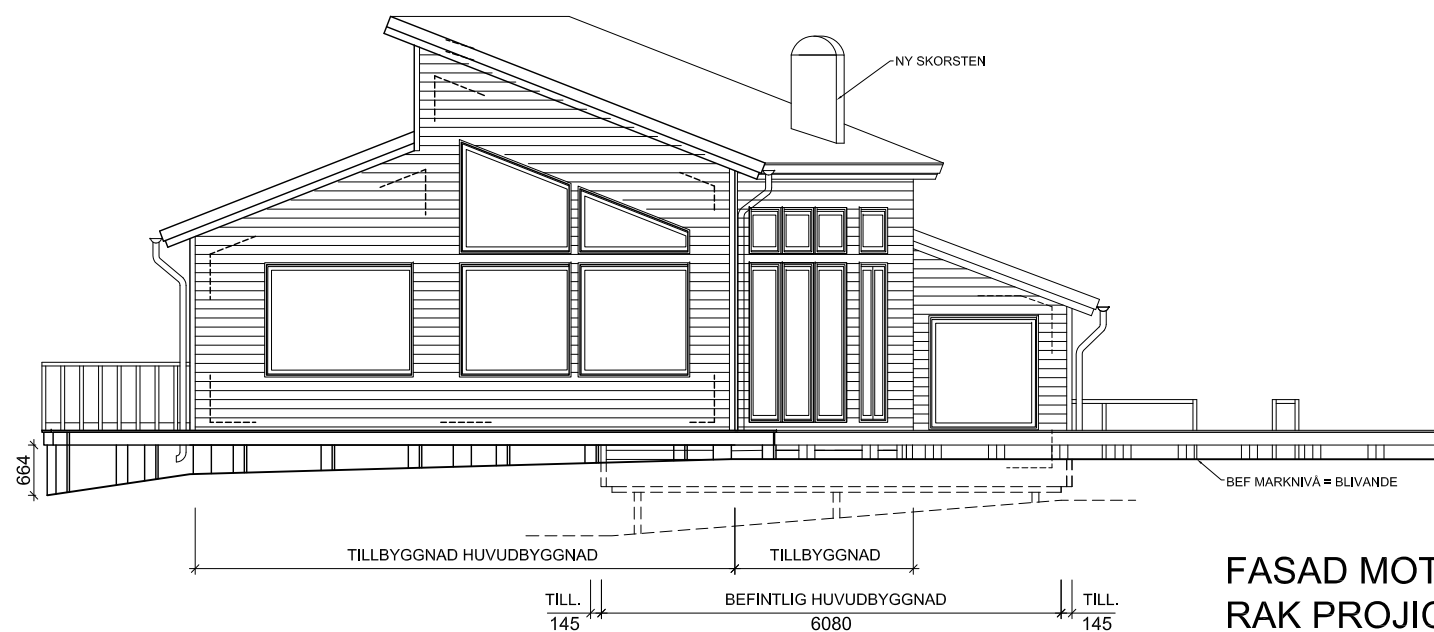
HÄNVISNINGAR

Situationsplan 1:1000, se ritning A-00.
Situationsplan 1:500, se ritning A-01.

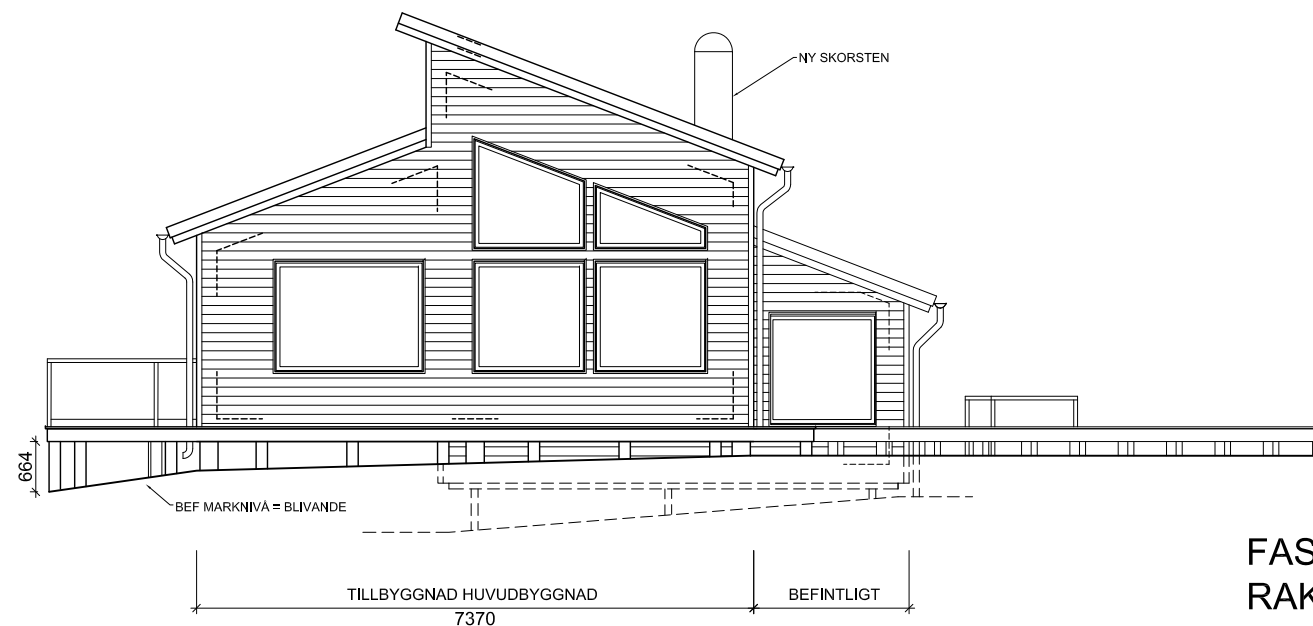
Huvudbyggnad:

Entréplan 1:100, se ritning A-02.
Takplan 1:200, se ritning A-02.
Sektion A-A & B-B, se ritning A-03.
Sektion C-C & D-D, se ritning A-04.
Fasad mot öster, se ritning A-05.
Fasad mot söder, se ritning A-06.
Fasad mot väster, se ritning A-07.

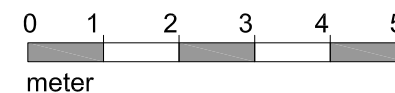
Se även separat bygglovhandling.



FASAD MOT NORR 1:100 -
RAK PROJICERING BEFINTLIG DEL



FASAD MOT NORR 1:100 -
RAK PROJICERING TILLBYGGNAD



BET	AMT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
STRANDSKYDDSHANDLING				
NORRSUNDA 1:58 VÄRMDÖ KOMMUN				
willers arkitekter Allévägen 44 139 70 STAVSNÄS Tel: 08-718 37 22 info@willersarkitekter.se				
UPPDRAG NR	REFADIKONSTR AV	HANDLÄGGARE		
2016-08-26	LW	LW		
DATUM	ANSVARIG			
2016-08-26	JOHAN WILLERS			
HUVUDBYGGNAD - TILLBYGGNAD:				
FASAD MOT NORR- BEFINTLIG DEL FASAD MOT NORR - TILLBYGGNAD				
SKALA	NUMMER	BET		
A3 1:100	A-08			

NORRSUNDA 1:58 – STRANDSKYDDSANSÖKAN STR.2016.5027

Nedan följer yttrande över förslag till beslut samt klargörande och bakgrundsinformation i hur vi gått tillväga i besluts- och skissprocessen vid framtagande av strandskyddsansökan. Denna skrivelse tydliggör hur vi tänkt i skissprocessen och är till delar en sammanfattning av den dialog vi förde vid möte onsdagen den 28/9 med strandskyddshandläggarna Ann Aldeheim och Daniel Leberberg.

Sökande önskar låta ärendet prövas i bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden så snart som möjligt – det vill säga i första hand 2016-11-15 alternativt 2016-12-13.

Sammanfattning:

Vi anser att den föreslagna tillbyggnaden inte kommer att uppföras på ett sådant sätt att det strider mot miljöbalkens regler om strandskydd.

Av miljöbalken 7 kap 13 § framgår att strandskyddet långsiktigt syftar till att trygga allemansrättslig tillgång till strandskyddsområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Av 7 kap 15 § miljöbalken framgår vad som inte får göras i ett strandskyddsområde. Av p 1 framgår att nya byggnader inte får uppföras. Av p 2 framgår att en byggnads användning inte får ändras så att det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. I detta fall handlar det inte om någon ny byggnad och byggnadens användning kommer inte heller att ändras.

Det är i detta fall fråga om en tillbyggnad av ett fritidshus på en redan ianspråktagen mark och tillbyggnaden hindrar inte allmänheten att beträda ett område den annars skulle ha kunnat beträda fritt. Ifrågavarande tillbyggnad uppförs på en fastighet om hela 9 900 kvm. Det nya ianspråktagandet utgörs av mindre än 1 % av marken och är som sagt en tillbyggnad till befintlig huvudbyggnad. Den tillbyggnad som görs ligger med god marginal inom 15 meter från huvudbyggnaden och inte närmare strandlinjen än 25 meter. Byggnaden ligger dessutom högt upp ovanför stranden på mitten av ön/fastigheten vid en brant och ett stup, se bifogad fotobilaga med bild tagen från fjärden.

Av beskrivningen nedan har redogjorts för utformningen av denna tillbyggnad, att den gjorts på ett sätt så att inte strandskyddets syften motverkas, för att verka i samklang med naturen och smälta in i omgivningen. Möjligheten eller viljan att gå iland torde inte påverkas av om tillbyggnad görs av befintlig byggnad. Hela öns dryga tiotal fastigheter är bebyggda med ett antal (uppskattningsvis 25-35) hus i varierande storlek. Vill man gå iland på en ö utan bebyggelse väljer man helt enkelt en annan ö även om det är fullt möjligt att gå i land på denna ö. Vill man gå iland på öns västra sida på stenstranden nedanför branten som vetter mot Nämdöfjärden så syns inte det hus som vi önskar bygga till från stranden, varken med eller utan tillbyggnad. Vill man gå iland på sandstranden (öns östra sida) finns ett stort skogsparti mellan stranden och huset med önskad tillbyggnad och huset kommer därmed skymmas av skogen.

Sammantaget menar vi att den nya tillbyggnaden inte innebär att allmänheten, på grund av tillbyggnaden, skulle avhållas från att beträda ett område som de i dag har tillgång till.

Bakgrund:

Vi har som nämnts tidigare kontaktats av fastighetsägarna Gripstad Caldenby, då de önskade att vi tog fram ett till- och ombyggnadsförslag till huvudbyggnaden fastighet Norrsunda 1:58.

Fastigheten är belägen på ön Boholmen. Fastigheten har varit i familjens ägo sedan år 1953 – totalt 4 generationer har vistats på ön sedan tidigt 1950-tal. Huvudbyggnaden uppfördes innan strandskyddslagen trädde i kraft under 1970-talet.

- Fastigheten ligger utom detaljplanelagt område men inom strandskyddsområde.
- Den befintliga huvudbyggnadens BYA uppgår idag till 52,3 kvm. Byggnaden är byggd enligt äldre, enklare standard och föreslås tilläggsisoleras samt moderniseras så att den fungerar tillfyllest enligt dagens standard avseende tillgänglighet, energivärden, konstruktion (förbättrad dimensionering som klarar vindkrafter och skärgårdens tuffa vinterklimat) mm.
- Ny total BYA uppgår till 136,6 kvm (varav tillbyggnad 80,5 kvm samt tilläggsisolering 3,8 kvm) Utförande stilmässigt lika befintligt (färgsättning, fönstertyper), färgskala exteriör i ton med omkringliggande natur och berg (järnvitriolbehandlad panel, svart papp och plåtdetaljer).

Vi hoppas på ett positivt beslut av kommunen nämnd i ärendet av följande skäl:

- Det rör sig om en tillbyggnad till ett befintligt äldre hus på redan ianspråktagen mark.
- Husets förslagna storlek, volym och färgsättning anser vi upplevs som modest, det vill säga ej av ytterligare privatiserande karaktär.
 - Tillbyggnaden är placerad diskret i direkt anslutning till befintlig byggnation.
 - Omkringliggande träd bäddar in byggnaden och dämpar intrycket vid båtfärd över Nämndöfjärden. Vi ser inte att tillägget nämnvärt påverkar upplevelsen av volymökning på långt avstånd vid båtfärd över fjärden (drygt 1-1,5 km avstånd = huset uppfattas inte i detalj utan mer i form av en byggnadskropp).
 - Huset (befintlig del) är knappt synligt när man närmar sig land/man kliver i land och ligger på en mycket brant höjd ca 13 meter ovan strand delvis dolt bakom bergsparti och skogsridå. Tillbyggnaden ligger än mer indraget till öns mitt.
- Djur- och växtliv frodas utmed strandlinjen och folk i området kan röra sig fritt utmed strandlinjen/nere vid vattnet samt uppe på ön. Om någon promenerar i området/på fastigheten går det att komma vidare till grannfastigheter då inga hinder finns.
- Förslaget visar en till- och ombyggnad av befintlig huvudbyggnad (ingen nybyggnation på obebyggd del av fastighet).
- Tillbyggnad förläggs på ianspråktagen mark i direkt anslutning till befintlig byggnadsvolym – dock med ett något tillbakadraget läge jämfört med befintlig huvudbyggnad.
- Ingen byggnation förläggs nära strandlinjen, vilket ger fortsatt goda möjligheter för allmänheten och djur att fritt ströva utmed strandlinje/ på fastigheten då huskroppen knappt är synlig nerifrån

respektive sten-/sandstrand (strandlinje i väster respektive öster). Befintlig byggnad och tillbyggnad ligger placerad på höjden av ön ca 13 meter över vattennivån, diskret placerad i förhållande till strandlinjen med ett gott avstånd från vattnet. Byggnadens läge mitt på ön omgiven av träd hindrar inte allmänhetens möjlighet att gå i land och utforska ön då träden/skogen skapar ett visuellt hinder = vilket betyder att man kan röra sig fritt utmed vattnet, strandlinjen och över öns promenadstigar (det finns inga bilvägar på ön).

- Man ser inte stora delar av den befintliga byggnaden om man går i land och tittar upp mot byggnaden på höjden på grund av bergets topografi vid stenstranden (ut mot Nämndöfjärden, väster). Tillbyggnaden upplevs än mer nedtonad bakom det som finns idag – huset är inpassat bland höga tallar och granar bakom bergsparti.
- Om man kliver iland på östra delen av fastigheten på sandstranden finns det gott avstånd till huvudbyggnaden såväl avståndsmässigt som upplevelsemässigt pga markens topografi samt trädridån (i huvudsak tallstammar samt vissa lövträd) mellan huvudbyggnad och sandstrand.
- Tillbyggnadsvolymen förläggs i samma längdriktning som befintlig volym, det vill säga sticker inte ut mot vattnet (snarare indragen från vattnet och strandlinjen).
- Tillbyggnaden vrids något så den anpassas till berg-i-dagen och övrig topografi - ingen sprängning utförs på plats vid byggnation, utan byggnation anpassas till topografi (plintgrund) med särskild hänsyn till växtliv.
- Tillbyggnaden förläggs med god marginal inom 15-meterszonen kring huvudbyggnaden samt placeras mer än 25 meter från strandlinje.
- Byggnaden utförs i sin helhet stilmässigt lika befintligt, exempelvis samma typ av fönsterlösning.
- Färgsättning föreslås nedtonad i ton med omkringliggande natur och berg = fasadpanel järnvitriol samt svart takpapp. Detta för att dämpa intrycket av byggnadens volym såväl på större avstånd (om man kommer med båt över fjärden), men även i dess närhet om man vistas på ön och i byggnadens omedelbara närhet.
 - Vår intention är att byggnadskroppen skall smälta in i skärgårdslandskapet. Färgsättningen utgår från omkringliggande växtlighet, särskilt med hänsyn till de fall man se huset på avstånd vid färd med båt/kajak över Nämndöfjärden.
- Byggnadshöjd och nockhöjd anpassas till befintlig byggnad i möjligaste mån – vänligen beakta att tillbyggnad placeras på plintgrund (med hänsyn till bergets kontur) på den del av berget som ligger högre än berget under befintlig byggnadsdel. Detta gör att nockhöjden på tillbyggnaden per automatik hamnar något högre än befintlig nockhöjd, minsta rumshöjd på 2,3 m måste uppnås för att ett rum ska kunna klassas som bostadsyta. Tillbyggnadens höjd och läge i förhållande till befintlig taknock har tillkommit av flera goda skäl: Tillbyggnaden ställs varsamt på plintar på berg-i-dagen, taknockshöjd anpassas till befintlig nock för att klara krav avseende snöfickor, isolermängd i tak, byggteknik samt att säkerställa säker byggkonstruktion.
- Om – och tillbyggnaden utförs på ett måttfullt sätt avseende area och utformning (planlösning och altandäck måste i möjligaste mån tillgänglighetsanpassas för rullstol mht fastighetsägares

hälsotillstånd). Därmed placeras TC och dusch inne i huvudbyggnad (placerad idag i en mindre, extern byggnad i backen ned till sandstranden) så att dessa faciliteter kan nyttjas utan hinder.

- Ny total BYA/BTA på 136,6 kvm anser vi vara rimligt areamässigt. Förslaget visar på en måttfull planlösning avseende antal rum, funktioner och respektive rumsstorlek: mindre entré med klk/avhängningsmöjligheter, D/TC, mindre rum för kontor/gäst, kök med matplats, allrum samt tre sovrum varav ett något större för dubbelsäng. Beställarna har önskat ett nedtonat förslag utan stora åthävor såsom större badutrymme/n, flera sällskapsytor eller andra areakrävande utrymmen.
- Taklutning och taktyp utgår från befintlig byggnadsdel avseende takvinkel. Takformen är tänkt att följa markens topografi – högsta punkt på nock förläggs in mot mitten av land (ingen högsta nockpunkt ut mot strandlinjen) = byggnadskroppen jobbar i samklang med bergets kontur och öns topografi (se sektioner samt gavelfasader i ansökan). Givetvis har takets form även valts med hänsyn till estetiska värden, byggnadsteknik, funktion (lättare att transportera den här typen av takstol till ön jämfört med en sadeltakstol) samt med hänsyn till snöfickor (uppstår om nytt tak höjdmässigt placeras för nära befintligt tak).
- Högt sittande fönsterband vid takmötet på östfasaden vetter in mot land (och skogsridån) – kommer därmed inte generera blänk ut mot vattnet i det läget. Högsta fasadhöjd föreslås in mot öns mitt – detta för att i möjligaste mån hålla ned högsta byggnadshöjd/nockhöjd ut mot vattnet i öster och väster. I övrigt anpassar vi mängden glas ut mot Nämndöfjärden. Detta med hänsyn till strandskyddet avseende allemansrätten. Föreslagen mängd glas/antal fönster anser vi vara rimliga i förhållande till byggnadens storlek (i mått och proportion) samt även som praktisk funktion (vädring, ljusinsläpp mm).
- Om- och tillbyggnad utförs så att man uppnår dagens standard avseende tillgänglighet samt bekvämligheter som D/TC, antal sovrum (3 stycken vilket kan anses vara normalstandard) – dock utan extravaganser och inom rimlig byggnadsstorlek avseende fritidshus. Det är av yttersta vikt att planlösningen i möjligaste mån anpassas avseende tillgänglighet så att fastighetsägarna kan nyttja sin byggnad (på grund av ålder och hälsotillstånd).
- Utredning avseende placering av nytt avlopp samt brunnsborrning fortgår och har påbörjats sommaren 2016. Nu under hösten år 2016 kommer brunnsbörare ut och gör vidare efterforskningar för exakt läge dricksvattentäkt. Därefter kommer sökande inkomma med ansökan om enskilt avlopp (som anpassats till brunnsläge).

Vi hoppas härmed på ett positivt besked från kommunens byggnadsnämnd samt därefter Länsstyrelsen, och är givetvis tacksamma om ni kontaktar sökande så snart som möjligt vid eventuella frågeställningar. Vid ritningstekniska frågor kan ni även kontakta mig – arkitekten.

Med vänlig hälsning

Linda Willers, Arkitekt SAR/MSA
Willers Arkitekter AB

Allévägen 44
139 70 STAVSNÄS

Tel: 08-718 37 22
Mob: 0708-39 27 10

Webb: www.willersarkitekter.se
E-post: linda@willersarkitekter.se

BLAD 1(1)

Fastigheten
fotograferad
från Nämndöfjärden
(västerläge).

Huvudbyggnaden
ligger placerad på
höjden delvis skymd
bakom ett större
bergsparti/stup ca
13 meter ovan
strandlinjen.

Fotografiet är
taget ca 75 meter
från strandlinjen.

Sikt in i hus från
stranden / sikt
från huset ned till
stranden är begränsad.



2016-10-21

TOMMY GRIPSTAD

*Högskolan
Fullmakt för Linda Willers*

Tel 08-717 22 24, Mobil 070-491 91 99, Mail tommy.gripstad@telia.com
Sveavägen 19, SE 133 34 Saltsjöbaden

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljöavdelningen 2016 -10- 21
Diariernr

VÄRMDÖ KOMMUN Kontor/center 2016 -10- 21
--

FULLMAKT

Härmed lämnas fullmakt till Linda Willers, [REDACTED] att företräda undertecknad i ärende om strandskydd och bygglov avseende fastigheten Norrsunda 1:58.

Nacka den 21 oktober 2016

Tommy Gripstad

Tommy Gripstad











Ann Aldeheim
ann.aldeheim@varmdo.se
08-570 480 59
Miljöinspektör

Gripstad Tommy Birger
Sveavägen 19
133 34 Saltsjöbaden

Norrsunda 1:58: Kommunikering av förslag till beslut

Ditt ärende kommer att behandlas vid bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde **2016-11-15** alternativt **2016-12-13**. Avdelningens förslag till beslut skickas därför till dig för eventuellt yttrande.

Bygg- och miljöavdelningen har för avsikt att fatta beslut i ett ärende som rör rubricerad fastighet. Avdelningens förslag till beslut skickas därför till dig för eventuellt yttrande.

Eventuellt yttrande ska vara skriftligt och bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden tillhanda **senast 2016-10-24** för att hinna med till novembernämnden alternativt **senast 2016-11-17** för att hinna med till decemberrnämnden.

Det är bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden som är beslutande myndighet och nämnden får också avgöra ärendet utan att yttrande inkommit.

I 17 § förvaltningslagen behandlas myndighetens skyldighet:

”Ett ärende får inte avgöras utan att den som är sökande, klagande eller annan part har underrättats om en uppgift som har tillförts ärendet genom någon annan än honom själv och han har fått tillfälle att yttra sig över den, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild.”

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Ann Aldeheim
Miljöinspektör