



Susanne Tiderman Björkblom
susanne.tidermanbjorkblom@varmdo.se
08-570 474 76
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

NORRA STAVSUDDA 1:103, Möja Träskö 173 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av huvudbyggnad om ca 212 kvm byggnadsarea (BYA).
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens 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, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 3 § 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 §§ miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, (kommunfullmäktige 2016-10-03, § 188 punkt 9) taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan nybyggnadskarta, daterad 2017-09-05

Situationsplan, daterad 2017-09-05

Fasadritning, daterad 2017-09-05

Fasadritning, daterad 2017-09-05

Fasadritning, daterad 2017-09-05

Planritning, daterad 2017-09-05

Fotografier från inspektion 2017-03-16

Fullmakt och yttrande, 2017-11-17

Upplysningar

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Det är den som söker dispens som har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

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.

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

En förutsättning för att få utföra åtgärden är att man har rättighet till markområdet/vattenområdet. Rättighet kan man exempelvis ha genom att äga markområdet/vattenområdet, via servitut eller genom avtal med fastighetsägaren.

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för ny huvudbyggnad om ca 212 kvm BYA som ska ersätta befintlig huvudbyggnad om ca 40 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

allemansträttslig 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 att uppföra en ny huvudbyggnad som ersättning för en befintlig på fastigheten Norra Stavsudda 1:103, enligt bifogade handlingar. Fastigheten är belägen på en ö utan fastlandsförbindelser och är bebyggd med en huvudbyggnad, komplementbyggnad och en brygga.

På fastigheten råder 300 meters strandskydd och området är av riksintresse för naturvård och friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Avdelningen bedömer därmed att dispens från strandskyddsbestämmelserna bör ges med stor restriktivitet.

Den befintliga huvudbyggnaden om ca 40 kvm BYA är placerad på södra delen av en bergsklack med en mindre öppen gräsyta framför mot vattnet. Runt huvudbyggnad, komplementbyggnad och den öppna gräsytan är skogen relativt tät och mot vattnet något glesare. Avdelningen bedömer att befintlig huvudbyggnad, bergsklacken och den öppna gräsytan bildar en relativt begränsad hemfridzon. Sökande avser att ersätta befintlig huvudbyggnad med en ny om ca 212 kvm BYA. Avdelningen bedömer att den nya huvudbyggnaden kommer att ta mer än marginellt med ny mark i anspråk. Vidare bedömer avdelningen att byggnaden kommer att ha en väsentligt mer privatiserande effekt både på land och ut över vattnet jämfört med befintlig byggnad. Åtgärden bedöms därmed strida mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken och dispens kan därmed ej beviljas.

Avdelningen har bedömt att det allmänna intresset som strandskyddet avser

bevara väger tyngre än den enskildes intresse av att ianspråkta fastigheten.

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

Kommunicering

Avdelningen har 2017-05-24 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan medges för den sökta nybyggnaden. Sökande gavs möjlighet att revidera sin ansökan genom att minska ner byggnaden. 2017-06-02 inkom sökande med ett reviderat förslag där fram för allt altanen hade minskats ner. Då detta inte bedömdes som tillräckligt inkom sökande 2017-09-05 med ytterligare ett reviderat förslag med minskad altan och utskjutande takdel. Avdelningen bedömer inte att det nya minskade förslaget går att medge med hänvisning till strandskyddsbestämmelserna. 2017-09-13 meddelar sökanden att de vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsämnden ska pröva ärendet enligt deras reviderade förslag nr 2.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2017-11-17. Fastighetsägarna har via ombud framfört bland annat att "tomten, sedan den ianspråktogs på 1950-talet med en bostad, i sin helhet har förlorat sin betydelse för allemansrätten då den i dag är en privat zon". Avdelningens bedömning är att tomtens beskaffenhet och byggnadernas storlek bidrar till att hemfridszonen är begränsad inom den 4625 kvm stora tomten.

Fastighetsägarna har inkommit med uppgifter om att befintlig byggnad är ca 90 kvm enligt ett bygglov från 1977. Avdelningen har inte kunnat finna några bygglovshandlingar alls i våra arkiv utan har beräknat befintlig byggnadsarea utifrån sökandes inskickade situationsplaner samt flygbilder. Vid beräkning av storlek för jämförelse av befintlig och sökt byggnad utgår vi från byggnadsarea.

Avdelningens bedömning är att den avvägning som gjorts i ärendet är att av den enskildes rätt i förhållande till det allmänna intresset väger tyngre än det enskilda. Sökande har fått möjlighet att revidera sin ansökan och minska ner den till något som mer motsvarar befintlig byggnad.

Sökandes yttrande föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2017-02-23.

Fastighetens tomtareal är 4625 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnad och brygga.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller 300 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 2017-03-16.

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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Susanne Tiderman Björkblom
Miljöinspektör

Bilagor:

Hur man överklagar

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län
stockholm@lansstyrelsen.se

Ombud, Rek + Mb
Diana Zetterberg Rogers
Lexlaw Advokatbyrå AB
Sibyllegatan 49
114 42 Stockholm

diana@lexlaw.se

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

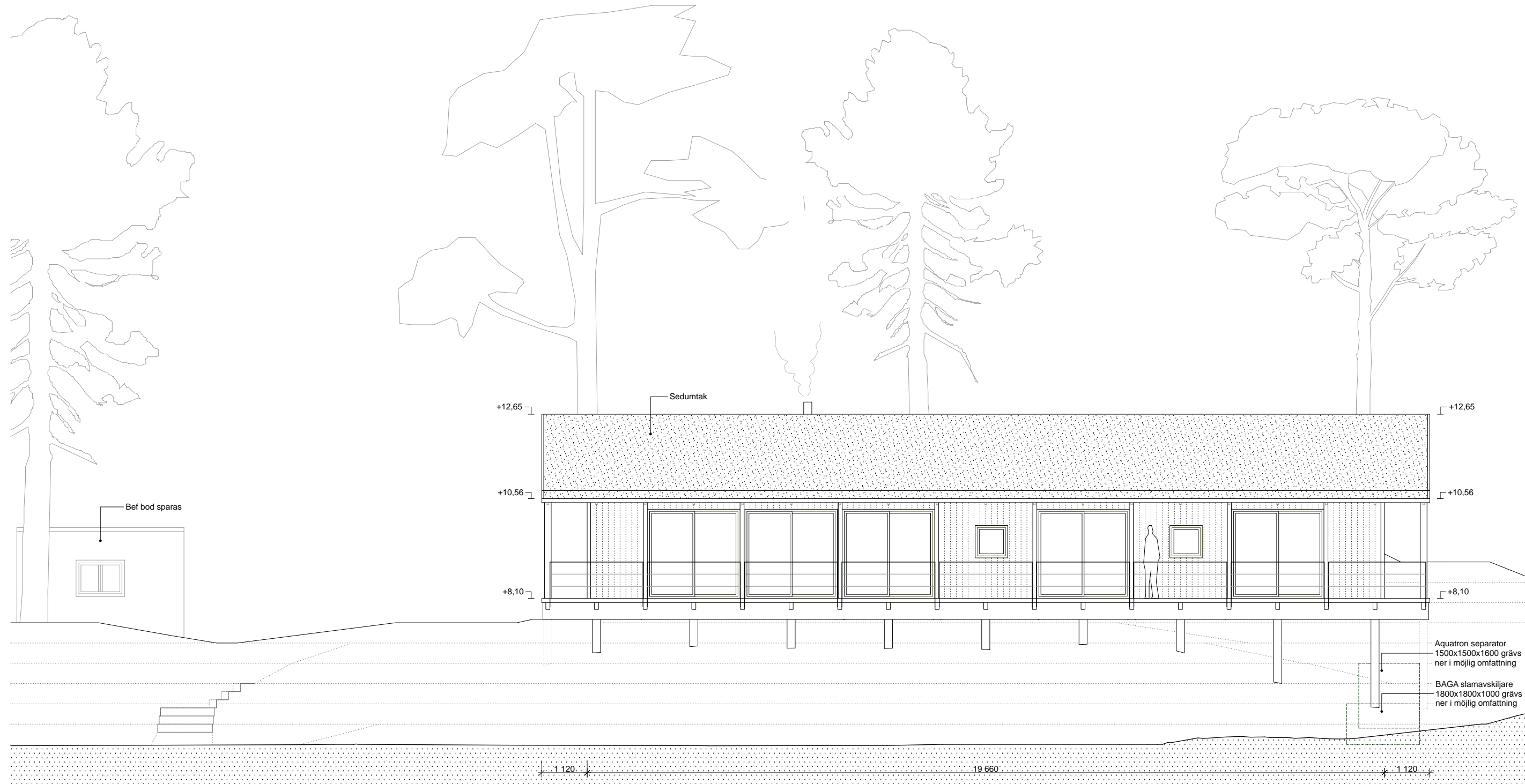
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
134 81 GUSTAVSBERG



Arkcom: 2017-09-19 Ärende: STR.2017.1170 Handling: 1844887

B	Enl. PM A01-BL	2017.09.04	KL
A	Ändrad fönstersättning	2017.03.08	PB
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM Sign.
BYGGLOVSHANDLING			
NORRA STAVSUDDA 1:103			
 Berglund Arkitekter AB Barnhusgatan 12, 10 tr 111 23 Stockholm Tfn: 08-545 254 00			
UPPDRAG NR	TRGÅ-0001	RITAD AV	K. LAGERQVIST
DATUM	2017.02.20	ANSVÄRIG	P. BERGLUND
NYBYGGNAD AV SOMMARHUS PÅ TRÄSKÖ GÅLN		Fasad mot nordost	
SKALA	A3 - 1:100	NUMMER	A-40.3-03
			BET B





Arkcom: 2017-09-19 Ärende: STR.2017.1170 Handling: 1844888

B	Enl. PM A01-BL	2017.09.04	KL
A	Ändrad fönstersättning	2017.03.08	PB
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM
			Sign.

BYGGLOVSHANDLING

NORRA STAVSUDDA 1:103

BA Berglund Arkitekter AB
 Barnhusgatan 12, 10 tr
 111 23 Stockholm
 Tfn: 08-545 254 00

UPPDRAG NR	TRGÅ-0001	RITAD AV	K. LAGERQVIST	HANDLAGGARE	P. BERGLUND
DATUM	2017.02.20	ANSVARIG	P. BERGLUND		

NYBYGGNAD AV SOMMARHUS PÅ TRÄSKÖ GÅLN
 Fasad mot sydväst

SKALA	A3 - 1:100	NUMMER	A-40.3-01	BET	B
-------	------------	--------	------------------	-----	---

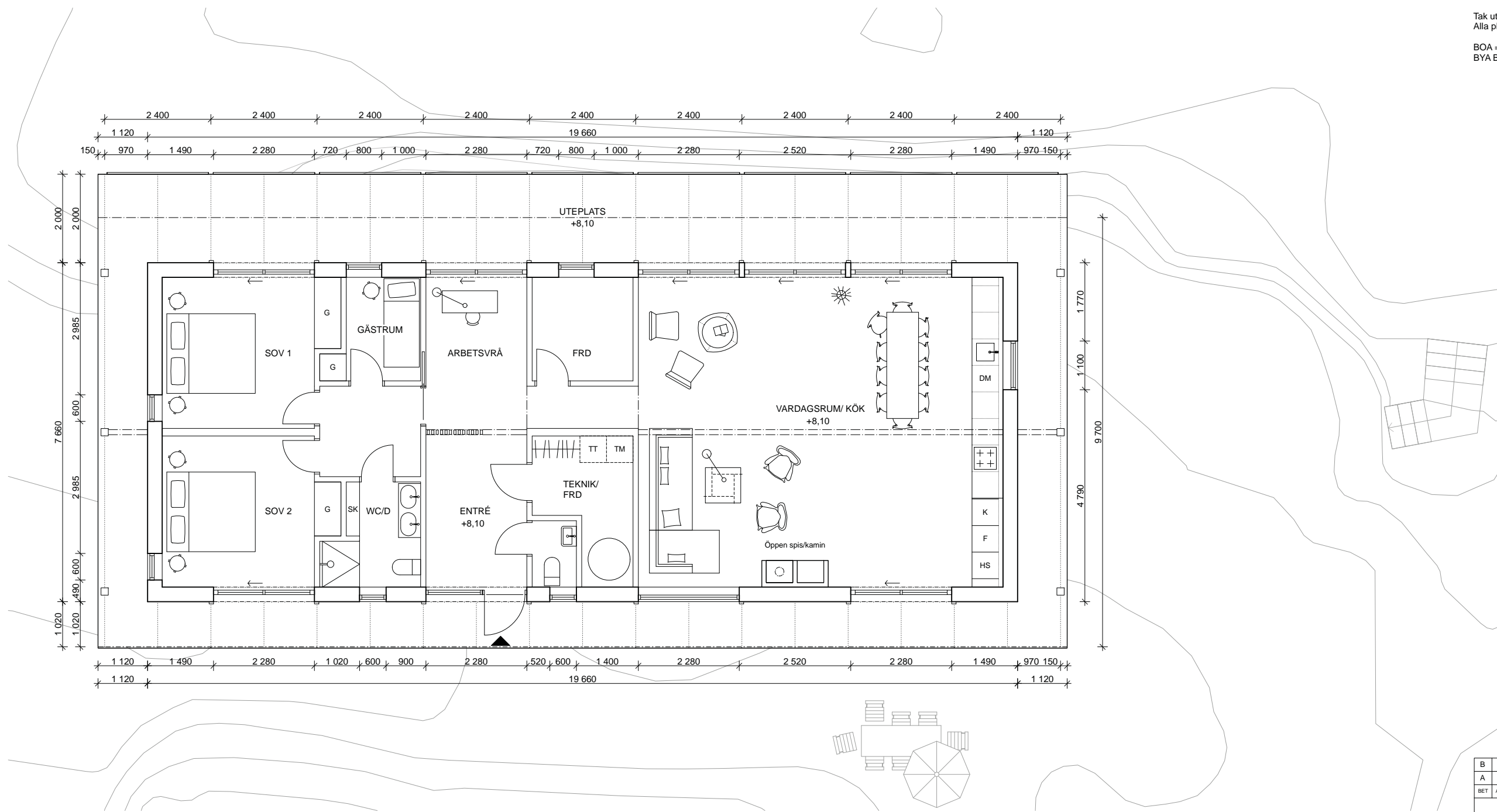
Förklaringar:

Alla mått i mm.


Nytt sommarhus utföres på plintgrund med stomme i trä. Fasaderna utföres med stående slät panel som ytbehandlas med mörk "Roslagsmahogny". Fönster i trä målas ton i ton med fasad.

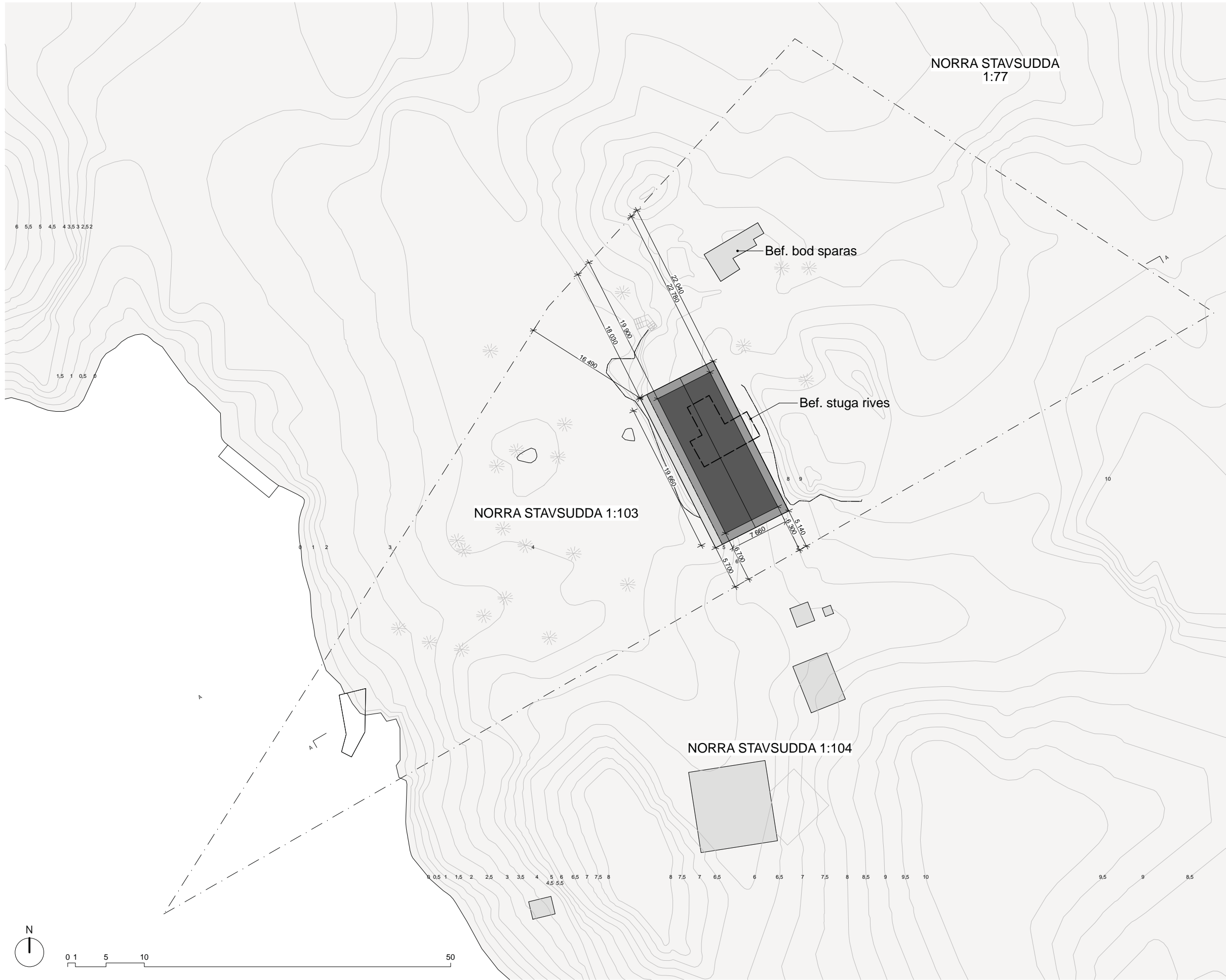
Tak utföres i sedum.
Alla plåtdetaljer utföres i Rheinzink eller likvärdigt.


BOA = 133 kvm
BYA Byggnad = 150 kvm

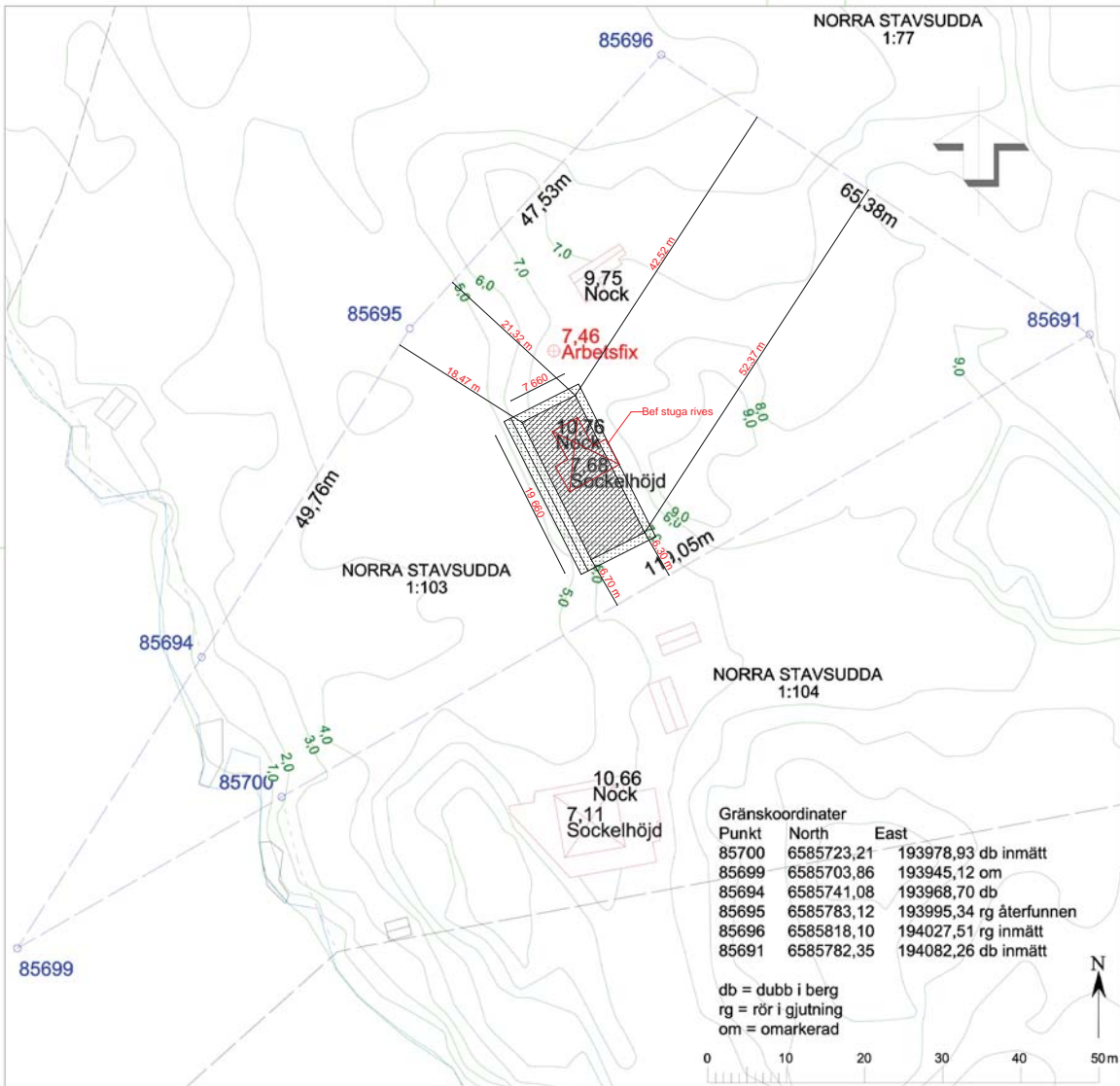


Ankom: 2017-09-19 Årende: STR.2017.1170 Handling: 1844890

B	Enl. PM A01-BL	2017.09.04	KL
A	Ändrad fönstersättning	2017.03.08	PB
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM Sign.
BYGGLOVSHANDLING			
NORRA STAVSUDDA 1:103			
 Berglund Arkitekter AB Barnhusgatan 12, 10 tr 111 23 Stockholm Tfn: 08-545 254 00			
UPPDRAG NR	TRGÅ-0001	RITAD AV	K. LAGERQVIST
DATUM	2017.02.20	HANDLAGGARE	P. BERGLUND
NYBYGGNAD AV SOMMARHUS PÅ TRÄSKÖ GÅLN Entréväning			
SKALA	A3 - 1:100	NUMMER	A-40.1-01
			BET B



A	Enl. PM A01-BL	2017.09.04	KL
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM Sign.
BYGGLOVSHANDLING			
NORRA STAVSUDDA 1:103			
		Berglund Arkitekter AB Barnhusgatan 12, 10 tr 111 23 Stockholm Tfn: 08-545 254 00	
UPPDRAG NR	TRGÅ-0001	RITAD AV	K. LAGERQVIST
DATUM	2017.02.20	ANSVÄRIG	P. BERGLUND
NYBYGGNAD AV SOMMARHUS PÅ TRÄSKÖ GÅLN		HANDLÄGGARE	
Situationsplan		P. BERGLUND	
SKALA	A3 - 1:500	NUMMER	A-40.0-01
			BET A



Nybyggnadskarta
 över
NORRA STAVSUDDA 1:103

Dnr. 2016TEN/1637-45 Koordinatsystem
 Skala 1:500 A3 Plan: Sweref 99 18 00
 Planer - Höjd: RH2000
 Fastighetens areal: 4625 m²m²

NORRA STAVSUDDA GA:1
 01-IM4-55/7555.1 Last Kraftledning Avtalserservitut

Arbetsfix + 7,46 röd markering på berg

Ritad Godkänd
 2016-11-24
 Michael Svermby Karin Djerf

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER
 Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledning.

A	Reviderad enl. PM A01-BL	2017.09.04
---	--------------------------	------------

BYGGLOVSHANDLING
 NYBYGGNAD AV SOMMARHUS PÅ TRÄSKÖ GÅRDEN
 BERGLUND ARKITEKTER AB 2017.02.20

Gränskoordinater

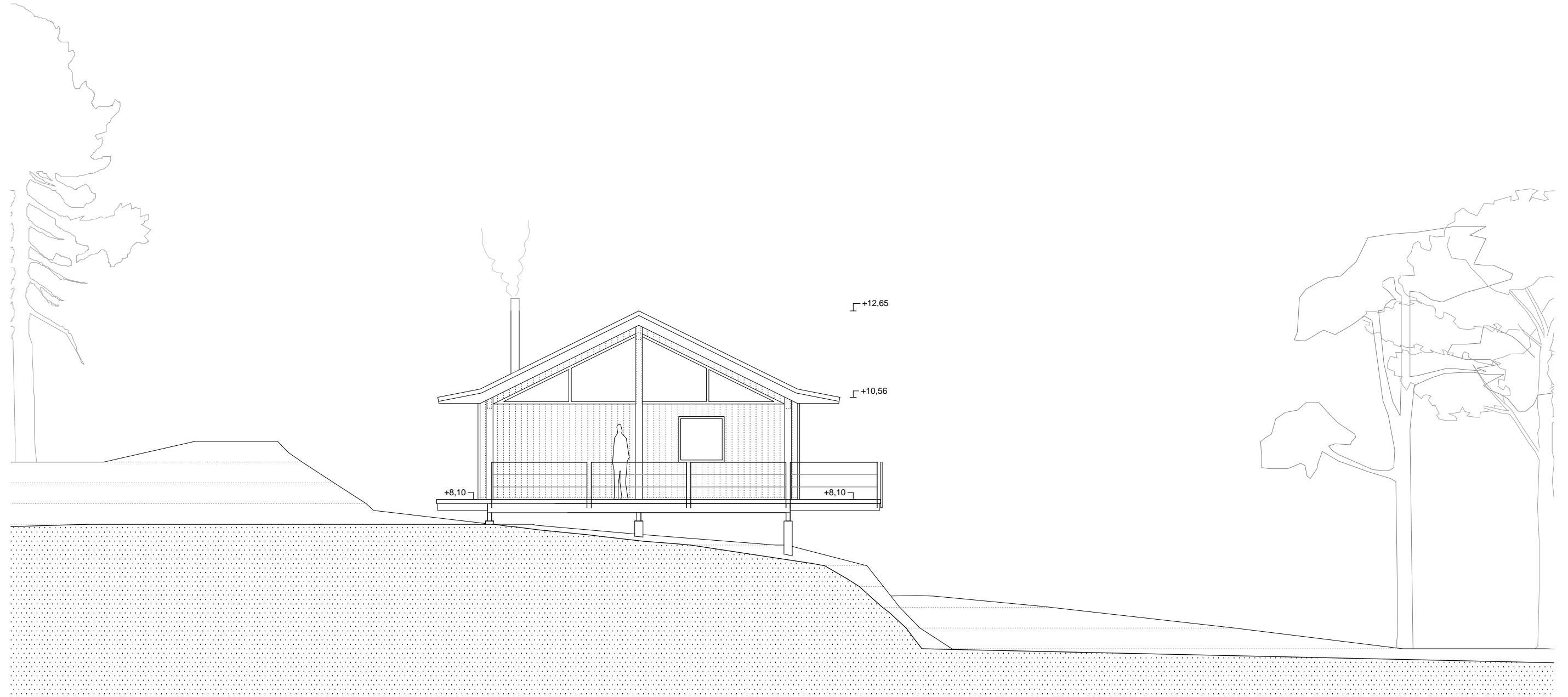
Punkt	North	East
85700	6585723,21	193978,93 db inmätt
85699	6585703,86	193945,12 om
85694	6585741,08	193968,70 db
85695	6585783,12	193995,34 rg återfunnen
85696	6585818,10	194027,51 rg inmätt
85691	6585782,35	194082,26 db inmätt

db = dubb i berg
 rg = rör i gjutning
 om = omarkerad



Befintiga stugan är något större än denna på kommunens ritning. (Ska vara som på arkitektens ritning)

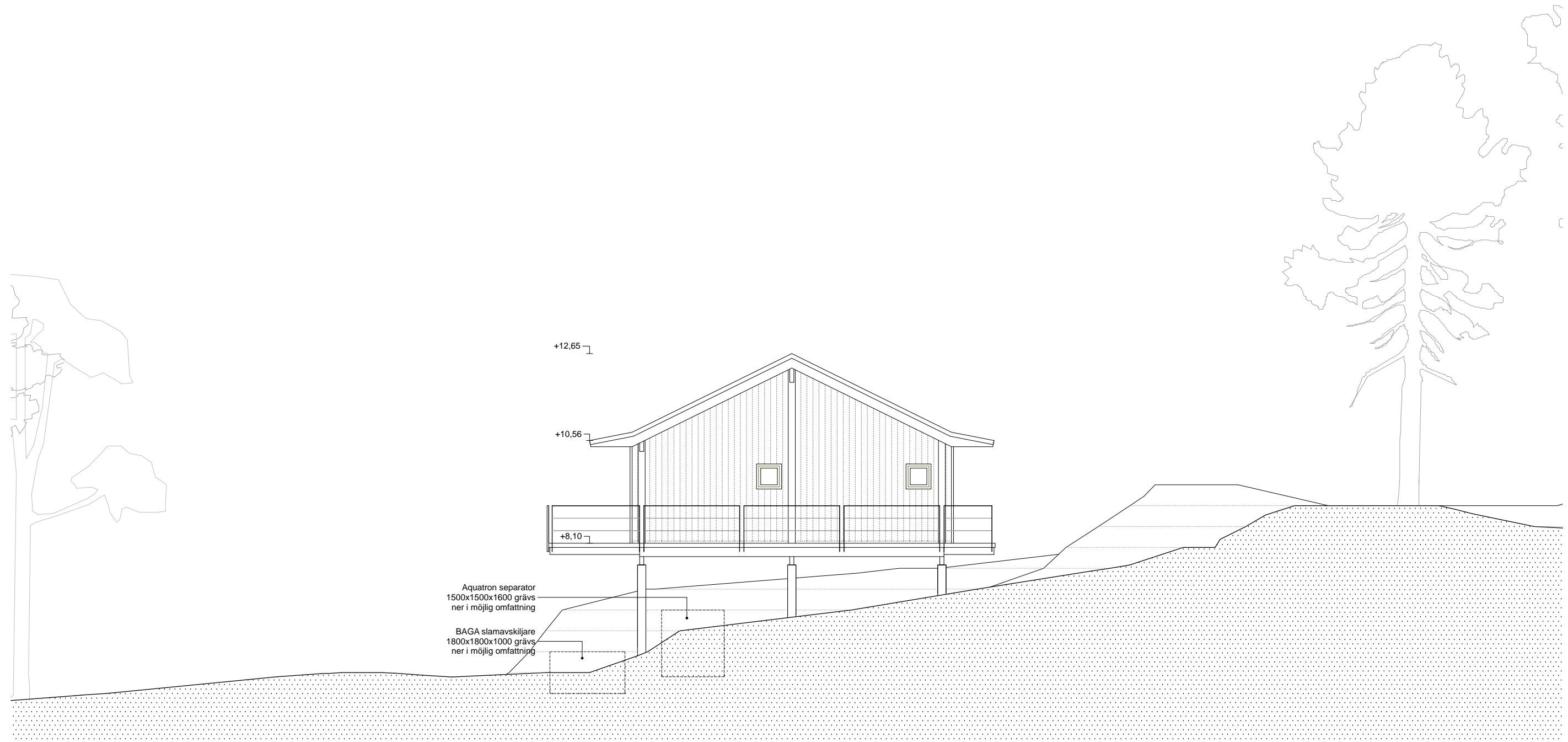
Ankom: 2017-09-13 Ärendet: STR.2017.1170 Handling: 1844833




Arkcom: 2017-09-19 Ärende: STR.2017.1170 Handling: 1844916

B	Enl. PM A01-BL	2017.09.04	KL
A	Ändrad fönstersättning	2017.03.08	PB
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM Sign.
BYGGLOVSHANDLING			
NORRA STAVSUDDA 1:103			
 Berglund Arkitekter AB Barnhusgatan 12, 10 tr 111 23 Stockholm Tfn: 08-545 254 00			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
TRGÅ-0001	K. LAGERQVIST	P. BERGLUND	
DATUM	ANSVARIG		
2017.02.20	P. BERGLUND		
NYBYGGNAD AV SOMMARHUS PÅ TRÄSKÖ GÅLN Gavelfasad mot nordväst			
SKALA	NUMMER	BET	
A3 - 1:100	A-40.3-02	B	





A	Enl. PM A01-BL	2017.09.04	KL
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM Sign.
BYGGLOVSHANDLING			
NORRA STAVSUDDA 1:103			
		Berglund Arkitekter AB Barnhusgatan 12, 10 tr 111 23 Stockholm Tfn: 08-545 254 00	
UPPDRAG NR	TRGÅ-0001	RITAD AV	K. LAGERQVIST
DATUM	2017.02.20	ANSVARIG	P. BERGLUND
NYBYGGNAD AV SOMMARHUS PÅ TRÄSKÖ GÄLN		Gavelfasad mot sydost	
SKALA	A3 - 1:100	NUMMER	A-40.3-04
			BET A

FULLMAKT

För Advokat Diana Zetterberg Rogers att företräda oss, Jan Örnéus och Eva Jais-Nilesen gentemot myndigheter och domstolar, i ärende rörande strandskyddsdispens och bygglov på fastigheten Norra Stavsudda 1:103, Värmdö kommun.

Denna fullmakt medför samma behörighet som rättegångsfullmakt enligt lag. Fullmakten omfattar dock inte behörighet att mottaga delgivning av stämning eller förelägganden eller därmed jämförlig handling.

Ombud som har förordnats på grund av denna fullmakt har rätt att sätta annan i sitt ställe med oinskränkt substitutionsrätt.

Stockholm den 17 oktober 2017



Jan Örnéus



Eva Jais-Nilsen

Stockholm 16 november 2017

Bygg-, miljö- och
hälsoskyddsnämnden
Värmdö Kommun

varmdo.kommun@varmdo.se

YTTRANDE ÖVER FÖRSLAG TILL BESLUT ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS STR.2017.1170 / NORRA STAVSUDDA 1:103

På uppdrag av fastighetsägare/sökanden Eva Jais-Nielsen och Jan Örneus, inkommer jag härmed med våra synpunkter på förvaltningens bedömning av möjligheterna till att bevilja strandskyddsdispens.

Norra Stavsudda 1:103 är en tomt med ett fritidshus om ca 90 kvm, uppfört med bygglov beviljat 1955 samt 1977 på en 4 625 kvm stor tomt. På tomten finns även komplementbyggnad samt brygga. Fastigheten ligger i direkt närhet till öns ångbåtsbrygga och i området i övrigt finns gott om bebyggda tomter, bilaga 1. Befintligt hus är gammalt och delvis angripen av röta med doft av mögel varför fastighetsägarna önskar riva befintligt byggnad och på samma plats uppföra ett nytt hus, bättre anpassat till dagens krav och behov.

Enligt miljöbalken får en dispens ges om det finns särskilda skäl och som särskilt skäl anges bl.a. att området redan har ianspråktagits på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften¹. Ett typexempel på en sådan omständighet är en tomt som privatiserats lagligen varvid allmänhetens rätt att med stöd av allemansrätten beträda tomten har upphört. En jämförelse kan även göras med förbuden i brottsbalken mot att olovligen ta väg över tomt vilket kan medföra böter eller vad som kallas hemfridsbrott; när man olovligen intränger där annan har bostad (rum, hus, gård)². Dessa brott anses vara den inre avgränsningen av allemansrätten men gränsen för när man kan beträda annans mark kan utsträckas längre bort från bostadshus. Med stöd av allemansrätten får man varken störa eller förstöra och fastighetsägarens skydd beror från fall till fall av terräng och olika omständigheter. Generellt gäller dock förbudet att beträda annans tomt och i detta fall är fråga om en tomt dit allmänheten inte lagligen kan gå utan att störa.

Generellt kan man sällan beträda en normalstor tomt med stöd av allemansrätten när det på tomten finns bostadshus. Inte heller får tillämpningen av allemansrätten gå så långt att fastighetens ägare åsamkas ekonomisk skada eller olägenhet³. Man ska även beakta det skydd som vår grundlag ger fastighetsägaren, som inte ska behöva tåla att det allmänna inskränker användandet av mark eller byggnad annat än när det krävs för att tillgodose *angelägna* allmänna intressen och då ska den numer inom svensk rätt gällande proportionalitetsprincipen beaktas som innebär en inskränkning från det allmänna sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det föreligger en rimlig

¹ Miljöbalken 7 kap 18 c§

² Brottsbalken 12 kap 4 § samt 4 kap 6 §

³ Miljöbalken en kommentar del 1 s. 7:4- 4a

balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och vad den enskilde förlorar på grund av inskränkningen⁴.


Ingen hänvisning finns i förvaltningens bedömning till denna avvägning som ska göras vid en dispensprövning enligt miljöbalken 7 kap 25 §. Förvaltningen tar heller ingen hänsyn till att tomten, sedan den ianspråktogs på 1950-talet med en bostad, i sin helhet har förlorat sin betydelse för allemansrätten då den idag är en privat zon, en tomt och här finns därför särskilda skäl till att bevilja sökt dispens. Byggnaden kommer obetydligt närmare vattnet men ligger ändå på ett sådant avstånd från allemansrättsligt tillgängligt vattenområde att påverkan får anses så obetydlig att det skulle anses orimligt att kräva att fastighetsägaren behov av att nyttja sin fastighet ska behöva stå tillbaka.

Förvaltningen hävdar vidare att befintlig byggnad är ca 40 kvm vilket således är direkt felaktigt då den byggts till med bygglov senast 1977 och då utgör beräkningsgrundande BYA enligt SIS ca 90 kvm. Den sökta åtgärden avser en BOA om ca 140 kvm men där uteplatser mm medför att byggnadens BYA enligt SIS blir större. 140 kvm kan dock inte anses utgöra en orimligt stor byggnad där man särskilt valt att bygga i ett (1) plan för att anpassa byggnaden till landskapet.

Det är angeläget att det i en skärgårdskommun som Värmdö, där skärgården är beroende av att de särskilda skäl som lagstiftaren uttalat, beaktas och tillämpas, för att skärgården ska kunna fortsätta att leva. Det finns gott om tomter i skärgården där befintliga bostadsbyggnader medför att tomten därmed får anses ha en pågående markanvändning där användningen ska få fortsätta. Det vore orimligt att hävda att förändringar av ett bostadshus inte ska kunna ske pga av att byggnaden syns mer från vattnet. I vattnet finns ingen privat zon och byggnaden kommer att placeras på ett sådant avstånd från strandkanten att någon ytterligare avhållande effekt inte kommer att uppstå. Beaktat vad den enskilde skulle förlora på att inte få uppföra ett nytt hus så står den förlusten inte i rimlig proportion på vad det allmänna skulle vinna för de personer som vistas på vattnet.

Således yrkar vi att ni politiker i Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden tar till vara på den möjlighet att ge dispens med stöd av de särskilda skäl som framgår av 7 kap 18 c § pkt 2 ; området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och beaktat proportionalitetsprincipen så ska inte den enskildes intressen behöva stå tillbaka i detta fall då tomten redan är ianspråktagen.

Dag som ovan



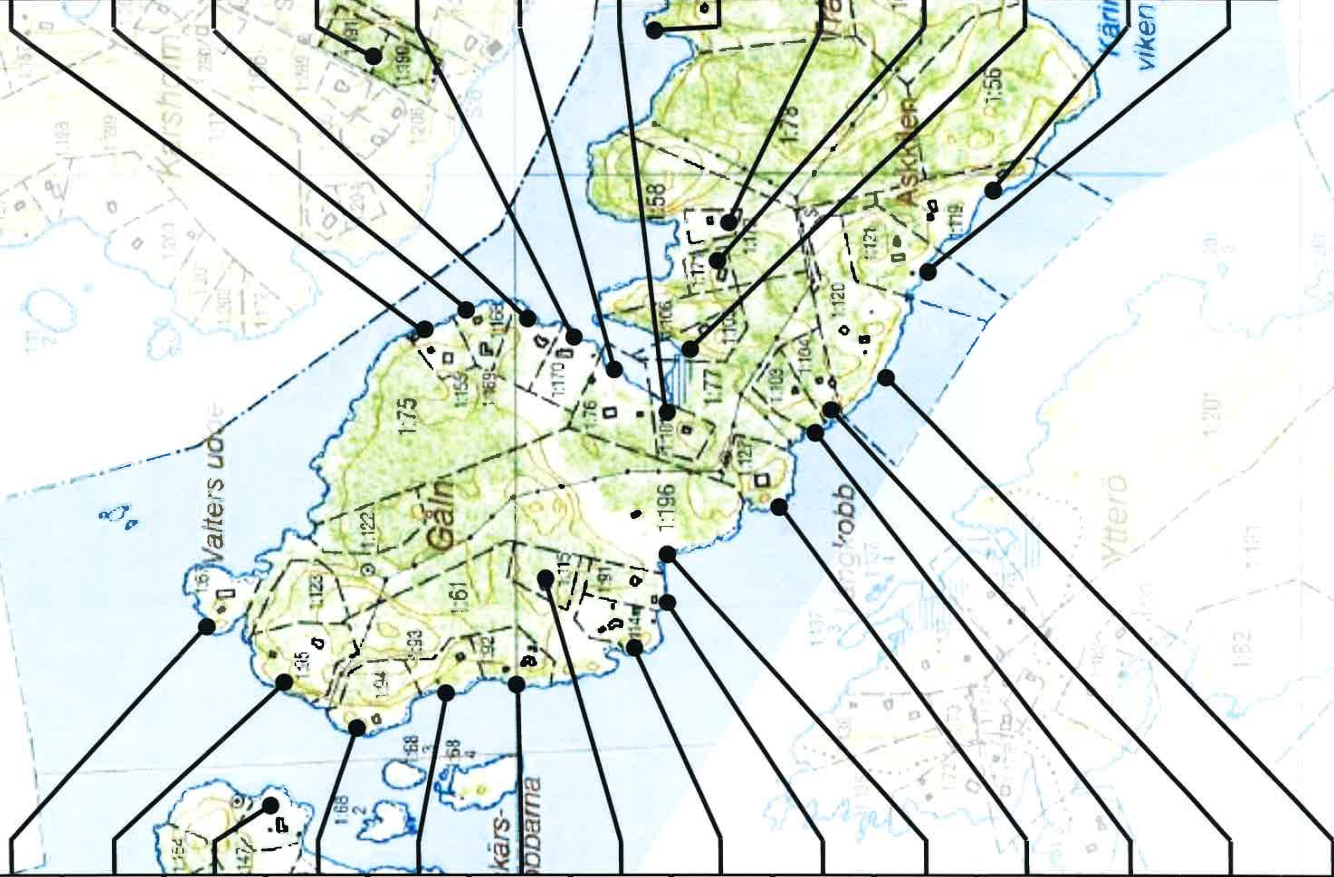
Diana Zetterberg Rogers
Advokat

⁴ RÅ 1996 ref 44

**Kontaktlista
Träskö-Gåln
Samfällighets-
förening**

NS 1:67
NS 1:95
NS 1:47
NS 1:94
NS 1:93
NS 1:92
NS 1:115
NS 1:114
NS 1:91
NS 1:196
NS 1:127
1:103,77
NS 1:104
NS 1:120

NS 1:155
NS 1:168
NS 1:169
SS 1:190, 191
NS 1:170, 175
NS 1:76
NS 1:101
NS 1:54
NS 1:172
NS 1:171
NS 1:105,106
NS 1:119
NS 1:121



Får ej spridas
utanför
samfälligheten
20160801