



Patrick Gullström
patrick.gullstrom@varmdo.se
08-570 472 31
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

NORRNÄS 1:4, Norrnäsvägen 37 : Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för ändrad användning, tillbyggnad till befintlig komplementbyggnad samt uppförda trädäck

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för tillbyggnad med byggnadsarea (BYA) om ca 29 kvm, enligt bifogade handlingar, till befintlig komplementbyggnad (bastu/förråd), kallad byggnad nr. 4.
2. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av byggnad nr. 4 från komplementbyggnad (bastu/förråd) till fritidshus.
3. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppfört trädäck och spång med BYA om 87 respektive 53 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till byggnad nr. 4, se bilaga 1 bild 1.
4. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad med BYA om ca 16 kvm, enligt bifogade handlingar, till befintlig byggnad (båthus/förråd), kallad byggnad nr. 6.
5. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av byggnad nr. 6 från komplementbyggnad (båthus/förråd) till fritidshus.
6. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppfört trädäck och trappor med BYA om 83 respektive 14 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till byggnad nr. 6.

7. förelägga Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort kök/pentry ur byggnad nr. 4, se bilaga 1 bild 2, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
8. förelägga Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort kök/pentry ur byggnad nr. 6, se bilaga 1 bild 5, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
9. förelägga Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, att vid ett vite om 30 000 kronor ta bort trädäck och spång som avses i beslutspunkt 3, se bilaga 1 bild 1, 2, 3 och 4 senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
10. förelägga Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, att vid ett vite om 30 000 kronor att ta bort tillbyggnad med BYA om ca 16 kvm, som avses i beslutspunkt 4, se bilaga 1 bild 1 och 7 , senast 6 månader efter att bygg-,miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
11. förelägga Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, att vid ett vite om 30 000 kronor ta bort trädäck och trappor som avses i beslutspunkt 6, se bilaga 1 bild 5 och 6, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
12. förelägga Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, att vid ett vite om 100 000 kronor återställa byggnad nr. 4 till att överensstämja med beslut nr. 558 med tillhörande bilagor, se bifogade handlingar, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
13. förelägga Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, att vid ett vite om 50 000 kronor att ändra fasaden på byggnad nr. 6 till

avdelningens förslag, se bilaga 1 bild 8, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.

14. vid vite om 50 000 kronor förbjuda Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, någon av dess medlemmar eller den som sätts i föreningens ställe, att använda byggnad nr. 4 i bostadsändamål så som gästhus, fritidshus eller bostadshus. Förbudet börjar gälla 6 månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft.
15. vid vite om 50 000 kronor förbjuda Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, någon av dess medlemmar eller den som sätts i föreningens ställe, att använda byggnad nr. 6 i bostadsändamål så som gästhus, fritidshus eller bostadshus. Förbudet börjar gälla 6 månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft.
16. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
17. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
18. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
19. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 14, 15 och 17 §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 1, 2, 3 och 7 §§ 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 §§ samt 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, 2014-11-26, § 157 punkt 43 taxan för beslut enligt MB. att ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Fasadritning hus nr. 4 daterad 2015-11-05
 Fasadritning hus nr. 6 daterad 2015-11-05
 Beslut nr. 558 med tillhörande bilagor
 Beslut nr. 307 med tillhörande bilagor
 Bilaga 1, bild 1 till 9
 BMH 3893, 2015-09-21

Yttrande daterad 2016-10-14

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för följande:

- Ändrad användning av komplementbyggnad (bastu/förråd) till fritidshus. I bifogade handlingar kallas aktuell komplementbyggnad byggnad nr. 4.
- Tillbyggnad med BYA om ca 29 kvm, enligt bifogade handlingar, till byggnad nr. 4, med den totala BYA om 83 kvm, varav ca 11 kvm utgör OPA.
- Uppfört trädäck och spång med BYA om 87 respektive 53 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till byggnad nr. 4.
- Ändrad användning av komplementbyggnad (båthus) till fritidshus. I bifogade handlingar kallas aktuell komplementbyggnad byggnad nr. 6.
- Tillbyggnad till byggnad nr. 6 till den totala BYA om ca 120 kvm, enligt bifogade handlingar.
- Uppfört trädäck och trappor med BYA om 83 respektive 14 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till byggnad nr. 6.

Bakgrund

Rubricerad fastighet har tidigare ägts av Finska församlingen som bland annat bedrivit kolloverksamhet och annan församlingsverksamhet.

1982-10-06 beviljade dåvarande bygg- och miljönämnden (nämnden) enligt beslut nr. 558 bygglov och dispens för uppförande av förläggingsbyggnad (byggnad nr. 3) som ersättning för befintlig förläggingsbyggnad som skulle rivras, samt uppförande av uthus (bastu) om 54 kvm som ersättning för äldre bastu (se bilagda handlingar).

2009-09-08 beviljade dåvarande nämnden enligt beslut nr. 307 dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av bastu och omklädningsrum med BYA om 105,3 kvm, varav 50 kvm OPA, som ersättning för befintlig bastu, samt uppförande av samlingslokal med BYA om 54,4 kvm med ramp om ca 1,5 x 15 m samt altan med BYA om ca 10 kvm. Beslutet avsåg även ändrat läge av befintlig brygga om 58 kvm samt uppförande av kaj om 87 kvm. Enligt beslut nr. 307 skulle byggnaderna utgöra komplement till laga ordning uppförd huvudbyggnad samt att de inte fick innehålla kök. Vidare angavs tomtplats byggnadernas yta på marken (se bifogade handlingar). Byggnaderna som avses i beslut nr. 307 har aldrig uppförts varför beslut nr. 307 har förfallit.

Ordförande i föreningen, [REDACTED], har uppgett att [REDACTED] köpt rubricerad fastighet år 2012 och att bostadsrättsföreningen bildats under år 2013. Vid jämförelse av flygfoton från 2014 och 2015 konstaterar avdelningen att byggnad nr. 4 byggts till samt att ett stort trädäck uppförts i anslutning till byggnaden.

Enligt [REDACTED] så har byggnad nr. 4 tidigare använts för bland annat övernattning, bastu och förråd. Byggnaden används idag som fritidsbostad. Tillbyggnaden har gjorts under år 2014.

Vid jämförelse av flygfoton från 2011 och 2015, se bilaga 1 bild 9, konstaterar avdelningen att byggnad nr. 6 byggts till samt att ett trädäck uppförts i anslutning till byggnaden. Enligt [REDACTED] har byggnad nr. 6 tidigare använts som förråd och båthus. Vid tillträdet 2012 fanns enligt [REDACTED] en mindre kokvrå i byggnaden. Idag används byggnaden som fritidsbostad. Tillbyggnaden har gjorts efter tillträdet år 2012.

2015-07-15 mottog bygg- och miljöavdelningen (avdelningen) ett klagomål gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område.

Då en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand har inkommit (aktuellt ärende) har klagomålsärende STR.2015.3991 avslutats (delegationsbeslut BMH 969, daterat 2016-03-24).

I samband med att fastighetsägaren 2015-09-16 sökte dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för ändrad användning av byggnaderna nr. 2 och nr. 3, fattade nämnden beslut om tomtplats, se BMH 3893, 2015-09-21.

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, 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. 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

Sett till hur rubricerad fastighet har använts av tidigare fastighetsägare, Finska församlingen, gör avdelningen bedömningen att stora delar av fastigheten är allemansrättsligt tillgänglig och att privatiserande åtgärder riskeras att motverka tillgängligheten.

Byggnad nr. 4 och trädäck

Avdelningen gör bedömningen att det saknas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken att medge dispens för ändrad användning och tillbyggnad samt uppförande av trädäck. Området kring aktuell byggnad är inte ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det föreligger inte heller några andra skäl att medge dispens. Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken kan dispens från strandskyddsbestämmelserna inte medges med några andra skäl än de som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Vidare gör avdelningen bedömningen att tillbyggnaden till byggnad nr. 4 den ändrade användningen, med tillhörande hemfridszon, och uppfört trädäck privatiserar allemansrättsligt tillgängliga delar av rubricerad fastighet. Då allmänheten avhålls strider mot strandskyddets syften i 7 kap. 13 § miljöbalken. Den sökta åtgärden bedöms även motverka riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Vid en intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedömer avdelningen att det allmänna intresset som strandskyddet har till syfte att bevara väger tyngre än den enskildes intresse av att få ta aktuellt område i anspråk.

Byggnad nr. 6 och trädäck

Avdelningen gör bedömningen att det saknas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken att medge dispens för ändrad användning och tillbyggnad samt uppförande av trädäck. Området kring aktuell byggnad är inte ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det föreligger inte heller några andra skäl att medge dispens. Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken kan dispens från strandskyddsbestämmelserna inte medges med några andra skäl än de som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Vidare gör avdelningen bedömningen att tillbyggnaden till byggnad nr. 6 samt den ändrade användningen, med tillhörande hemfridszon, och uppfört trädäck privatiserar allemansrättsligt tillgängliga delar av rubricerad fastighet. Det trädäck som uppförts i anslutning till byggnad nr. 6 även bedöms ha en avhållande effekt ut i vattenområdet. Då allmänhetens rätt att röra sig över annans vattenområde är vidsträckt (se MÖD 2011:42) bedöms trädäcket avhålla allmänheten från att färdas fritt. Sammantaget bedöms de utförda åtgärderna strida mot

strandskyddets syften i 7 kap. 13 § miljöbalken. Den sökta åtgärden bedöms även motverkat riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Vid en intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedömer avdelningen att det allmänna intresset som strandskyddet har till syfte att bevara väger tyngre än den enskildes intresse av att få ta aktuellt område i anspråk.

Föreläggande och förbud

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

Avdelningen finner därför att fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun, 769624-9239, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om totalt 340 000 kronor ta bort det olovligt utförda samt ändra/återställa det som avses i beslutspunkterna 7, 8, 9, 10, 11, 12 och 13 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Avdelningen finner därför att fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Sågen, någon av dess medlemmar eller den som sätts i föreningens ställe, i Värmdö kommun, 769624-9239, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om totalt 100 000 kronor förbjuda att byggnad nr 4 och nr 6 används i bostadsändamål så som gästhus, fritidshus eller bostadshus enligt beslutspunkter 14 och 15 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Då den avhållande effekten som dagens användning av byggnad 4 och 6 ger upphov till bedöms påtagligt förändra allmänhetens tillgång till aktuell fastighet, anser avdelningen att det är motiverat att förbjuda fastighetsägaren att fortsätta att använda byggnad 4 och 6 så som idag görs utan giltig dispens.

Kommunen saknar idag kännedom om hur byggnad nr. 6 sett ut innan de utförda ändringarna gjorts, avdelningen har givit ett förslag på hur fasaden ska se ut efter föreläggandet är fullföljt. Detta för att säkerställa att byggnad nr. 6 nya fasader inte kommer motverka strandskyddets syften. Avdelningen anser att fasaderna för byggnad nr. 6 bör smälta in med den övriga bebyggelsen på fastigheten. Dock ska funktion och användning av byggnad nr. 6 överensstämma med användningen av ett båthus, vilket av ärendet framkommit varit byggnad nr. 6 tidigare användning.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse 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. Anmälan till polisen har gjorts i klagomålsärendet. Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden 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.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande 2016-04-28. Sökande begärde anstånd tom 17 oktober på grund av deras ombuds långvariga sjukskrivning. Yttrande inkom 2016-10-14, se bilaga. I yttrande menar bland annat sökande att förelägganden riktat mot dom var otydligt. Avdelningen har arbetat om tidigare förslag till beslut för att förtydliga föreläggandet. Det nya tydligare förslaget har skickats på kommunikering, den 2017-04-07, och sökande, Brf Sågen, har fått flera anstånd med inkomma med yttrande. Sista datumet för att inkomma med yttrande var 2018-01-20. Sökande inkom med yttrande 2016-02-20. Yttrandet föranleder ingen annan bedömning från avdelningen.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-11-09.

Fastighetens tomtareal är 17 465 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med tre huvudbyggnader, tre komplementbyggnader samt två bryggor.

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 2015-07-21.

Information och upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse 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.

Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall

Patrick Gullström

Avdelningschef

Miljöinspektör

Bilagor:

Ansökningsblankett
Fastighetskarta

Sändlista

Via epost med MB
Medlem i styrelsen Brf Sågen

 [@gmail.com](mailto: @gmail.com)

[t@citi.com](mailto: t@citi.com)

[@sc.com](mailto: @sc.com)

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.

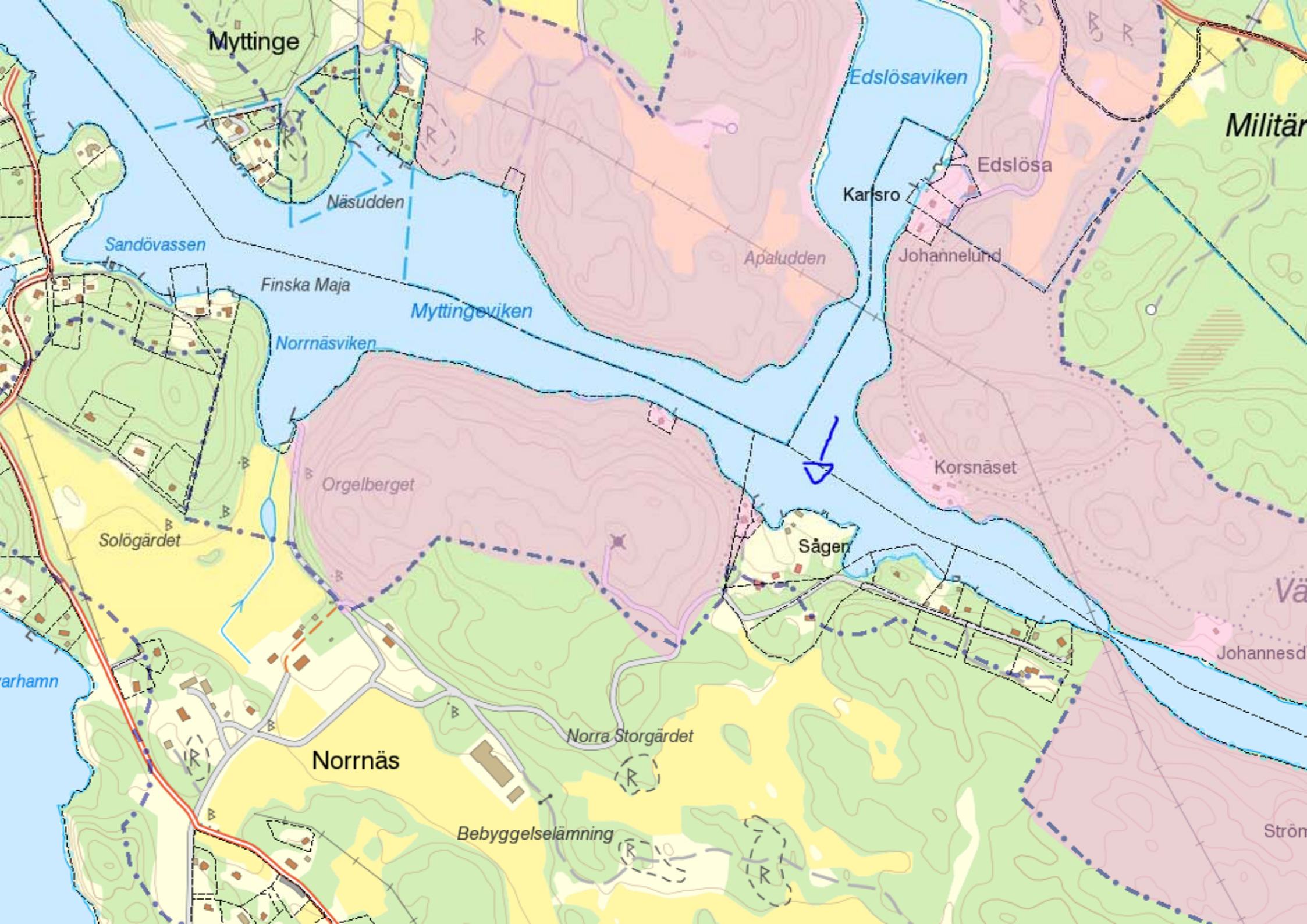
Underteckna överklagandet

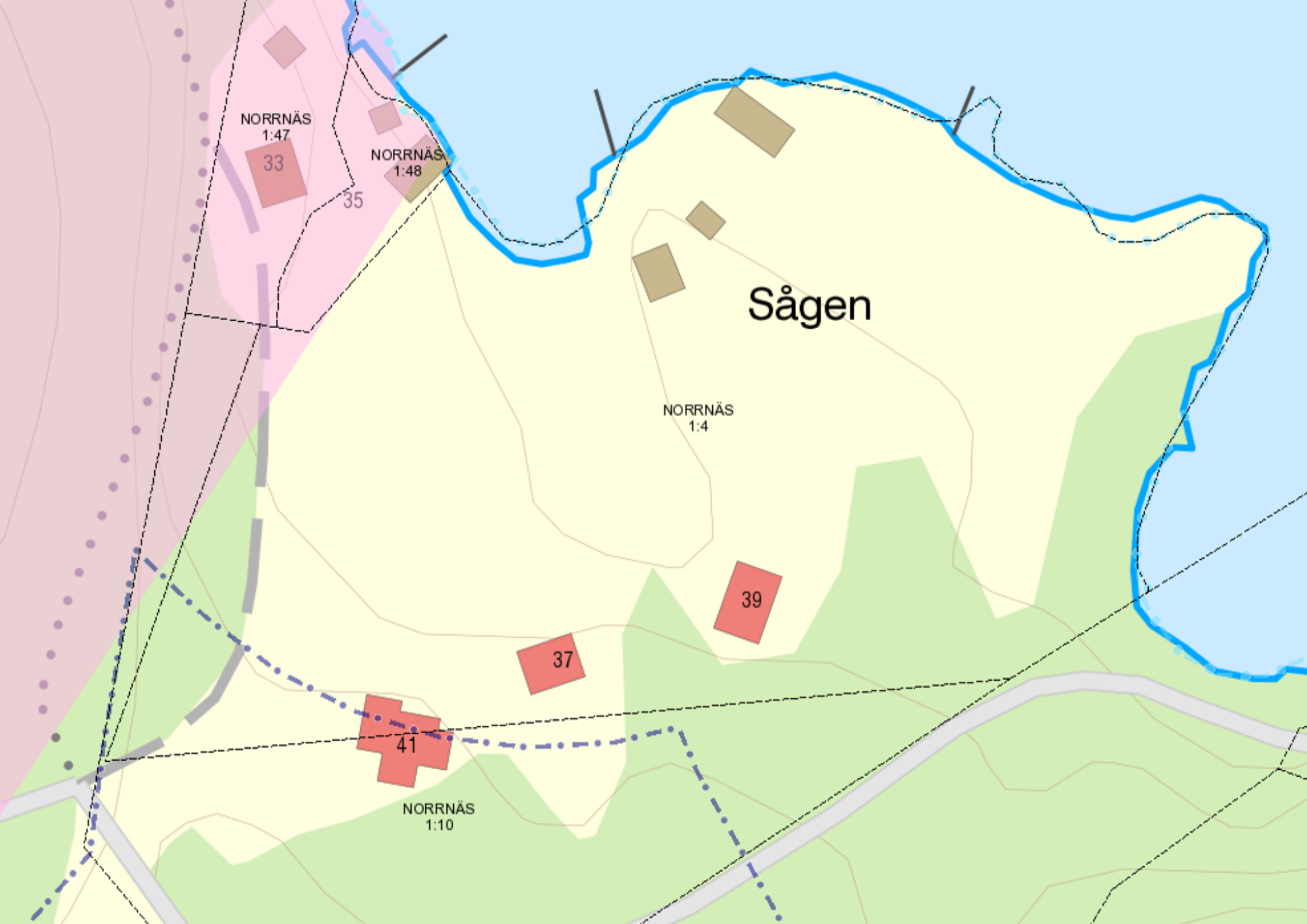
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

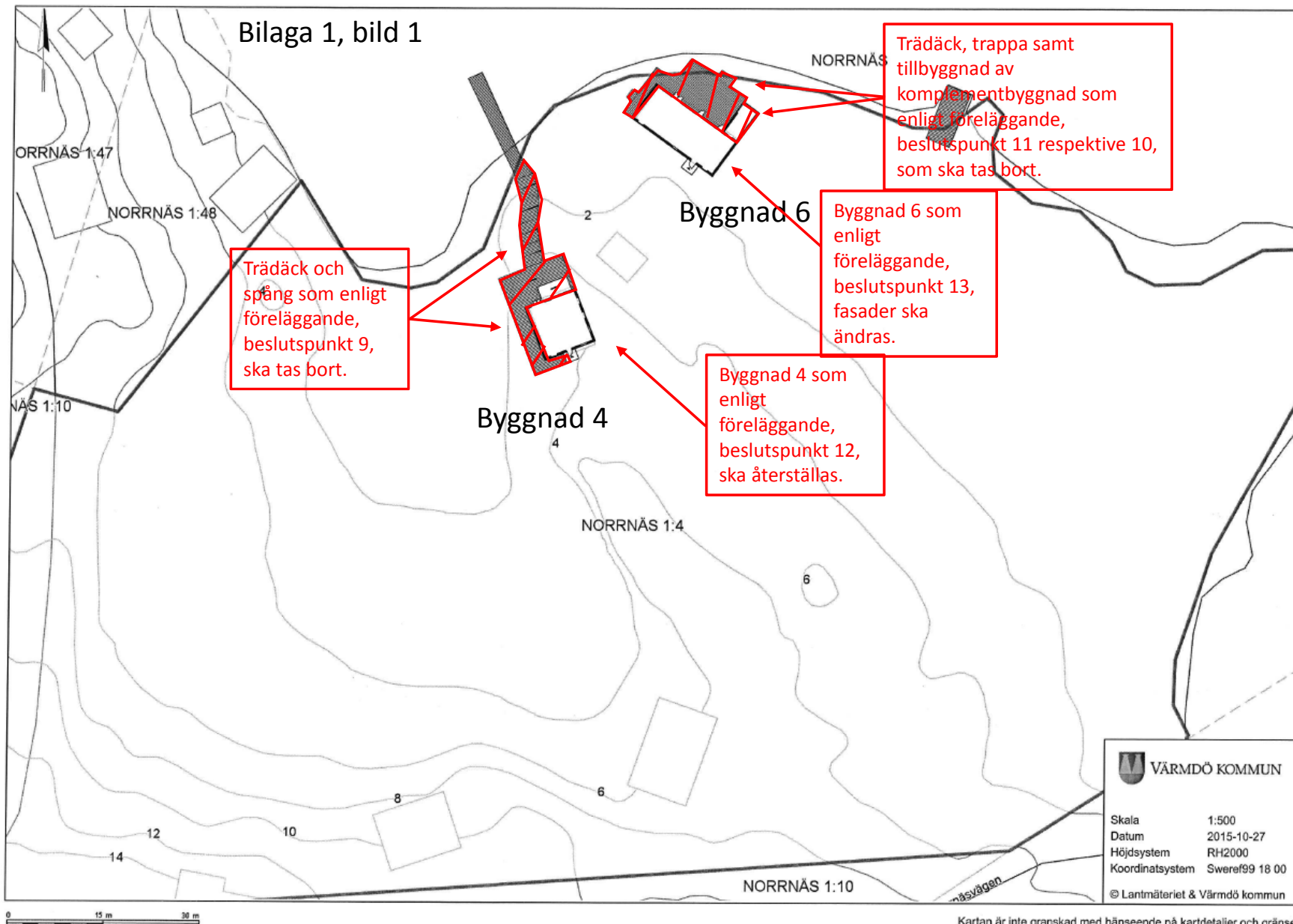
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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

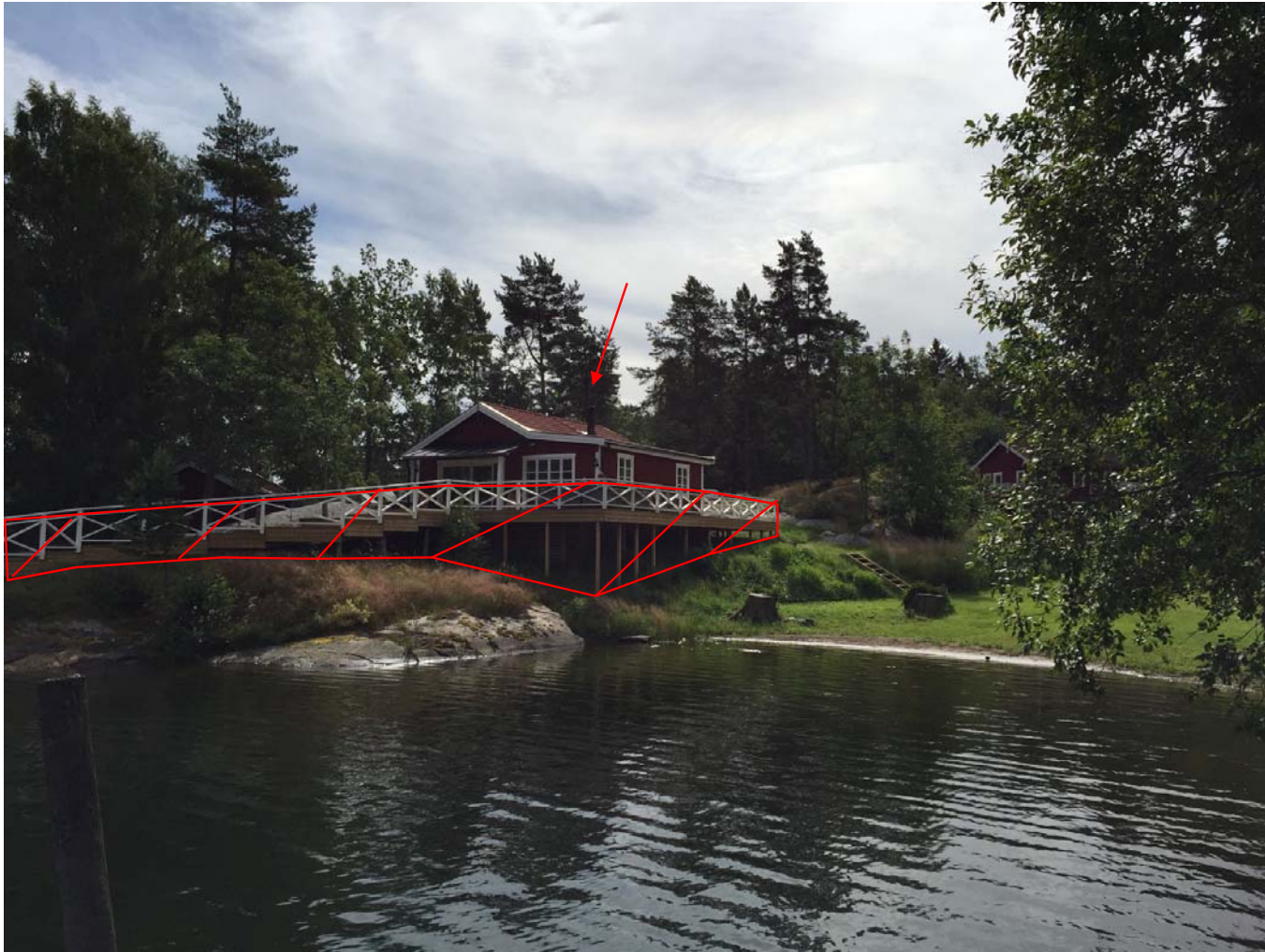




Bilaga 1, bild 1



Kartan är inte granskad med hänsyn till kartdetaljer och gränser



Bilaga 1, bild 2. Trädäck och spångs , markerat med rött, som enligt beslutspunkt 9 föreläggs att tas bort. Röd pil pekar mot byggnad nr 4 där kök/pentry, enligt beslutspunkt 7, föreläggs att tas bort. Enligt föreläggande, beslutspunkt 12, ska byggnad nr 4 återställas till tidigare bygglov samt förbjuds, enligt beslutspunkt 14, att användas för bostadsändamål så som gäststuga, bostadshus eller fritidshus.



Bilaga 1, bild 3. Trädäck och spångs , markerat med rött, som enligt beslutspunkt 9 föreläggs att tas bort.



Bilaga 1, bild 4. Trädäck, markerat med rött, som enligt föreläggande, beslutpunkt 9, ska tas bort.



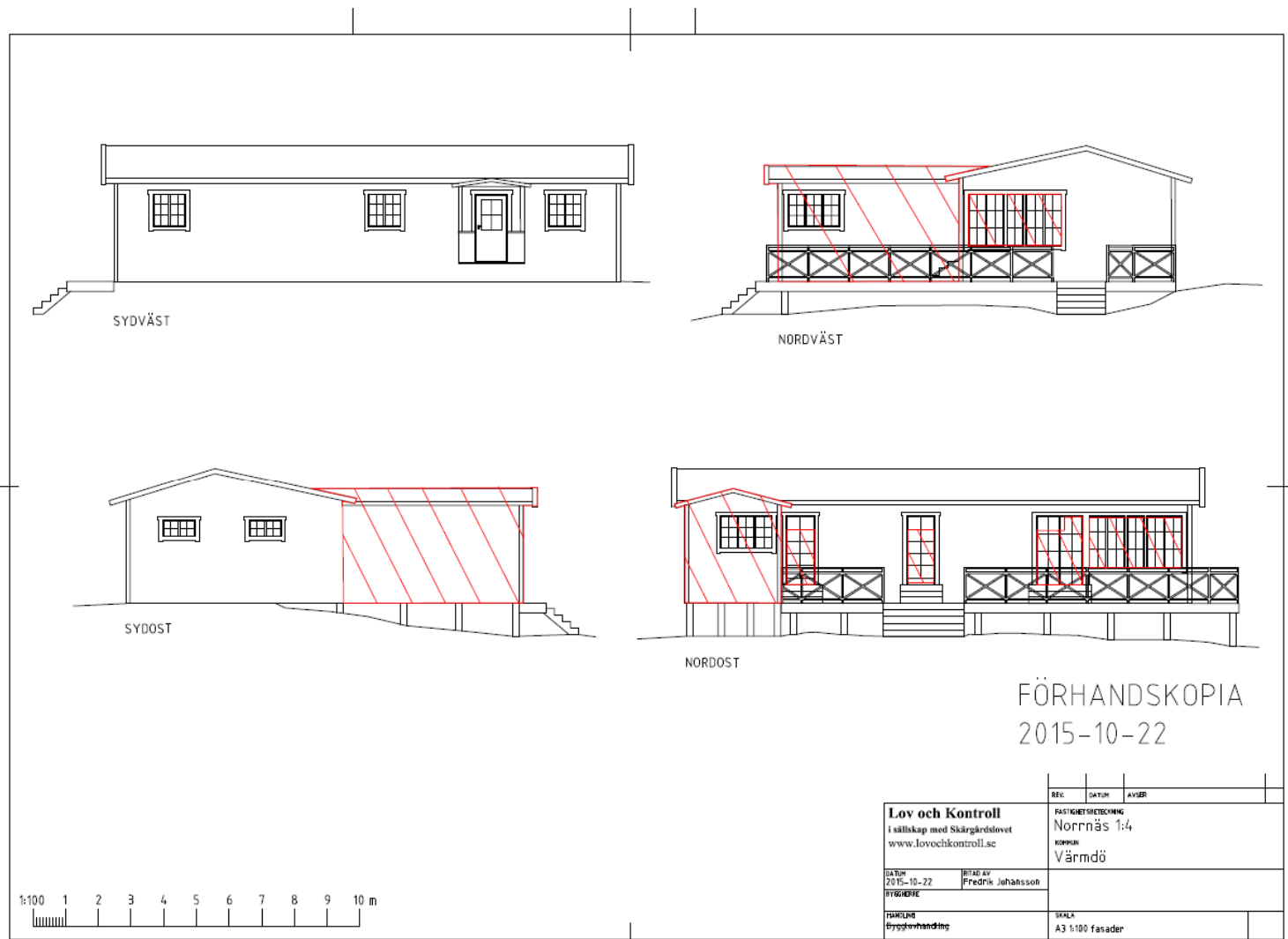
Bilaga 1, bild 5. Trädäck och trappor, markerat med rött, som enligt beslutspunkt 11 föreläggs att tas bort. Röd pil pekar mot byggnad nr 6 där kök/pentry, enligt beslutspunkt 8, föreläggs att tas bort. Enligt föreläggande, beslutspunkt 13, ska byggnad nr 6 fasader ändras till avdelningens förslag samt förbjuds, enligt beslutspunkt 15, att användas för bostadsändamål så som gäststuga, bostadshus eller fritidshus.



Bilaga 1, bild 6. Trädäck och trappor, markerat med rött, som enligt beslutspunkt 11 föreläggs att tas bort.



Bilaga 1, bild 7. Tillbyggnad på byggnad nr 6, markerat med rött, som enligt beslutspunkt 10 föreläggs att tas bort.



Bilaga 1, bild 8 . Avdelningens förslag till ändrad fasad på byggnad nr 6.



Ankom: 2017-04-07 Avenäs - STR_2015.5711 Handling: 1768406

Bilaga 1, bild 9. Från vänster, Flygbild 2011, flygbild 2014, flygbild 2015.

Byggnadsnämnden
Byggnadsnämndens arbetsutskott

1982-10-06
1982-09-22

57
55

Dnr 112/82

BYGGNADSLOVSÄRENDESändlista

Sökandens namn och adress:

Skorstensfejar-
mästaren

Finska förs. Ake Sjöqvist
Slottsbacken 2 C
111 30 STOCKHOLM

Byggnadsnämnden nr 558
Byggnadsnämndens arbetsutskott nr 526

Norrnäs 1:4 och 1:10, nybyggnad av församlingshem och bastu

Föreligger tjänsteskrivelse 1982-09-20, bilaga.

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets förslag

att bevilja byggnadslov. Föreskrifter och besiktningar framgår
av tjänsteskrivelsen och skall iakttas.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Exp 821021 Sök + Skorstens-
fejarm.

1982-10-04

Dnr 112/82

Norrnäs 1:4, 1:10, nybyggnad av förläggingsbyggnad och uthus

Föreligger ansökan om byggnadslov för nybyggnad av förläggingsbyggnad (sluttningshus) 134 kvm att på samma plats ersätta äldre förläggingsbyggnad som rives och nybyggnad av uthus (bastu) 54 kvm att på samma plats ersätta äldre bastu som rives på rubricerad fastighet.

För bebyggande av fastigheten gäller utomplansbestämmelser.

Enligt 56 § 1 mom fjärde stycket byggnadsstadgan råder förbud mot tätbebyggelse i byggnadslagens mening.

För fastigheten gäller strandskydd intill 100 meter från strand, varför förbud mot uppförande av bl a ny byggnad råder enligt 15, 16 §§ naturvårdslagen.

Enligt Värmdö kommunöversikt är fastigheten belägen inom område R 10:7.

Ekonomisk karta nr 109 70.

Den sökta byggnationen skulle komma att innefatta tätbebyggelse med hänsyn till rådande bebyggelsesituation. Med tätbebyggelse förstås enligt byggnadslagen (6 §) sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör eller kan väntas nödvändiggöra särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp varför enskild anläggning erfordras.

Syn på fastigheten har företagits 1982-09-14.

Fastigheten är bebyggd med tre förläggingsbyggnader och två komplementbyggnader.

1982-02-25 inkom till byggnadsnämnden ansökan om förhandsbesked att ersätta den närmast sjön belägna förläggingsbyggnaden om ca 70 kvm (1 ½ plan, dåligt skick) samt även ersätta befintlig bastu med en ny. Till förhandsbeskedet var sissförslag bilagt över förläggings- och bastubyggnad. Ärendet översändes för yttrande till Hälsovårdskontoret. 1982-03-02, svar inkom 1982-07-08 som säger att avloppsfrågan går att lösa. 1982-10-04 inkom komplett byggnadslovsansökan i enlighet med tidigare inlämnade skissförslag.

Tjänstemannaberedningens förslag till beslut 1982-10-04:

Dispens enligt 56 § byggnadsstadgan, 15, 16 §§ naturvårdslagen medges och byggnadslov beviljas.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER

1. Vatten- och avloppsanläggningar skall godkännas av hälsovårdsnämnden.
2. Innan arbetet får påbörjas skall enligt 61 § byggnadsstadgan ansvarig arbetsledare vara godkänd av byggnadsnämnden.
3. Innan arbetet får påbörjas skall konstruktionsritningar över grundläggning, bjälklag, väggar samt takkonstruktion med tillhörande beräkningar insändas till stadsarkitektkontoret för godkännande. Typgodkända produkter skall anges i planverkets nummer.
4. Stege och skyddsanordningar till rensningspliktiga kanaler på tak skall utföras i enlighet med Svensk Byggnorm 1980 kap 41:3.
5. Eldstad skall utföras i enlighet med Svensk Byggnorm 1980 kap 44 och 45, vid typgodkänd eldstad i enlighet med monteringsanvisningarna.
6. Avloppsfrågan skall lösas i samråd med Hälsovårdskontoret enligt dess yttrande 1982-07-08.
7. Brandchefens yttrande 1982-10-15 skall beaktas.

ANMÄLAN OM BESIKTNING SKALL INLÄMNAS:

1. Då byggnadsföretaget påbörjats.
2. Då schaktning utförts, dock innan dränerande skikt påföres.
3. Då formsättning och armering för grundplatts utförts.
4. Då grund färdigställt, dock före återuppfyllnad och innan bjälklag utföres.
5. Då dränering och fuktisolering utförts, dock före återfyllnad.
6. Då byggnadens bärande stomme är uppförd.
7. Då värmeisolering samt tätskikt utförts (före inklädnad).
8. Innan slutbesiktning kan företagas skall skorstensfejarmästaren besiktiga rensningspliktiga kanaler (imkanal från köksfläkt, skorstenar m m), eldstäder och vedeldade bastuaggregat samt därefter ha insänt godkänt besiktningsbevis till stadsarkitektkontoret.

9. Då byggnadsföretaget slutförts.
10. Byggnadsarbetet får ej påbörjas förrän tillstånd erhållits från länsarbetsnämnden p g a den beviljade byggnationens storlek. Ansökan om byggnadstillstånd görs skriftligen hos länsarbetsnämnden, som efter bedömning av arbetsmarknads-läget i länet lämnar tillstånd. Adress: Länsarbetsnämnden i Stockholms län, Kammakargatan 22, Box 3 313, 103 66 Stockholm.

STADSARKITEKTKONTORET

Stellan Skoglund

Granskningsingenjör

BYGGNADSLOVETS GILTIGHET

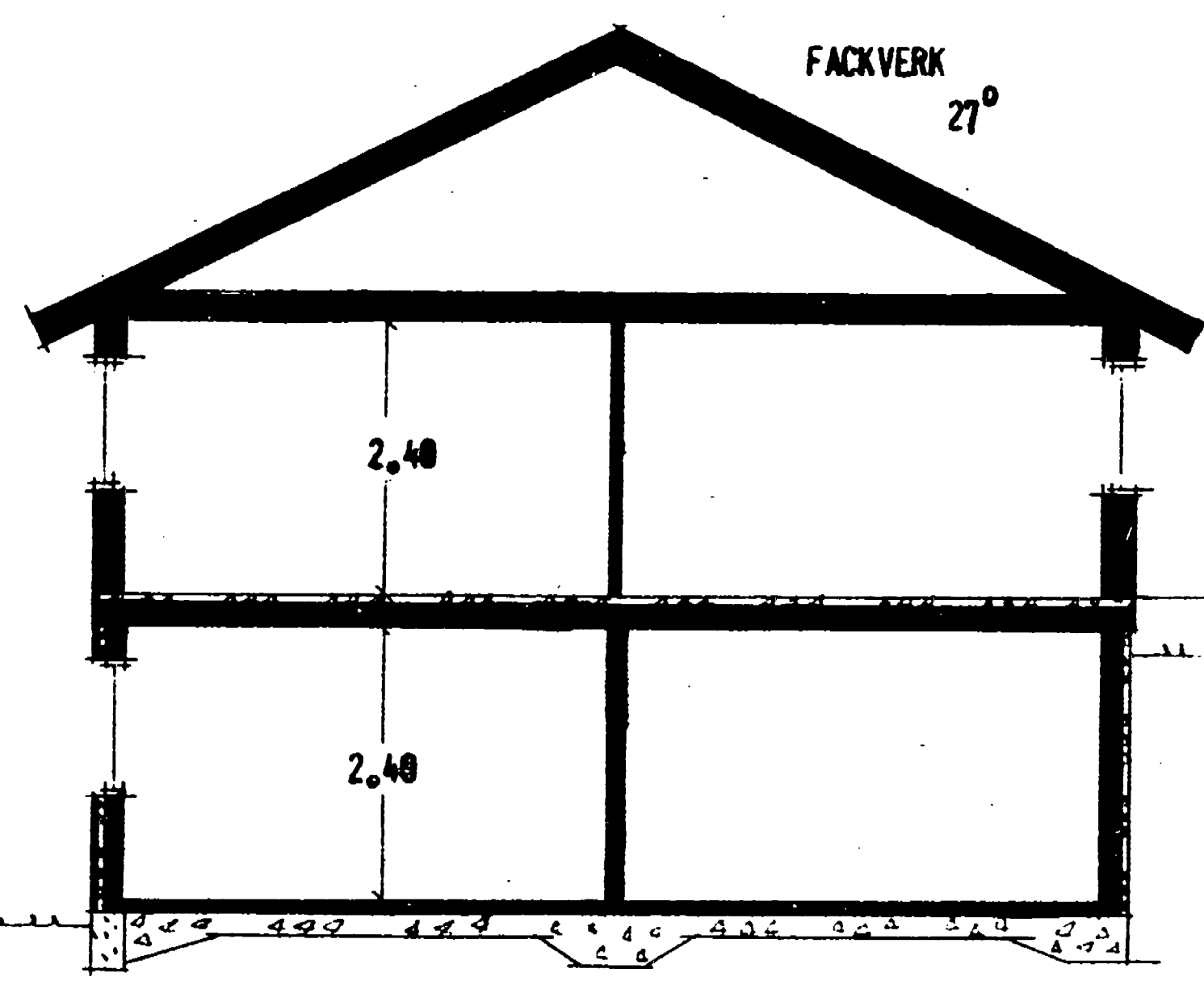
Enligt 59 § byggnadsstadgan är byggnadslovet förfallet efter två år från beslutsdatum såvida inte byggnadsarbetet påbörjats inom två år eller efter inträffat avbrott återupptagits. I intet fall är byggnadslovet giltigt längre tid än 5 år.

ANMANING

Sökanden anmanas att om beslutet bevisligen underrätta grannar och andra, som kan beröras därav.

Avgift enligt gällande byggnadslovstaxa 6 540 kronor.

(Avgift för besiktning som skorstensfejarmästaren utför, ingår inte i byggnadslovsavgiften)



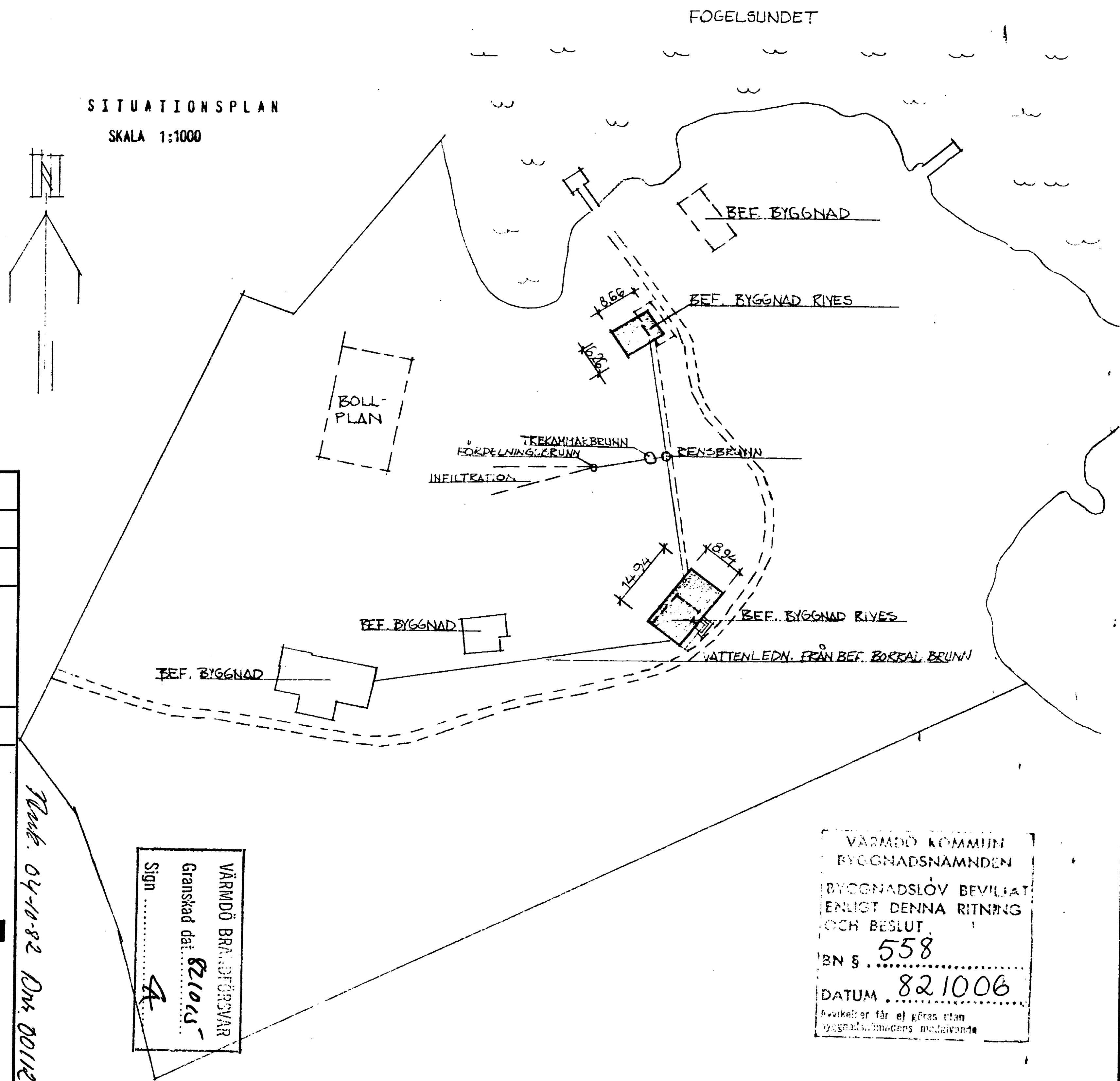
TRÄ
 TEGEL
 BETONG
 LÄTTKLINERBLOCK

BYGGNADEM UTFÖRES MED MEKANISK TILL- O FRÅNLUFTSVENTILATION
INGÅR EJ I NORDISKA TRÄHUS LEVERANS

SEKTION
SOCKELHÖJD BESTÄMMES AV BERÖRD MYNDIGHET.

SKALA 1:100
10
5
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

SITUATIONSPLAN
SKALA 1:1000



DAT.	REV.	ANT.	REV.	AVSER:	SIGN.
NYBYGGNAD Å NORDRÅS 1:4, 1:10, VÄRMDÖ KOMMUN BYGGHERR: FINSKA FÖRSÄMLIDGEN S BOX 2281 103 17 STOCKHOLM					
nordiska trähäus I VIRIGSTAD AB 570 03 VIRIGSTAD Tel. 03821303 80 VZ					
DEN 28/9 1982 SKALA: 1:100 1:1000 RITNINGEN AV: [Signature] TYP. NR					
S SPEC. 82-9173					

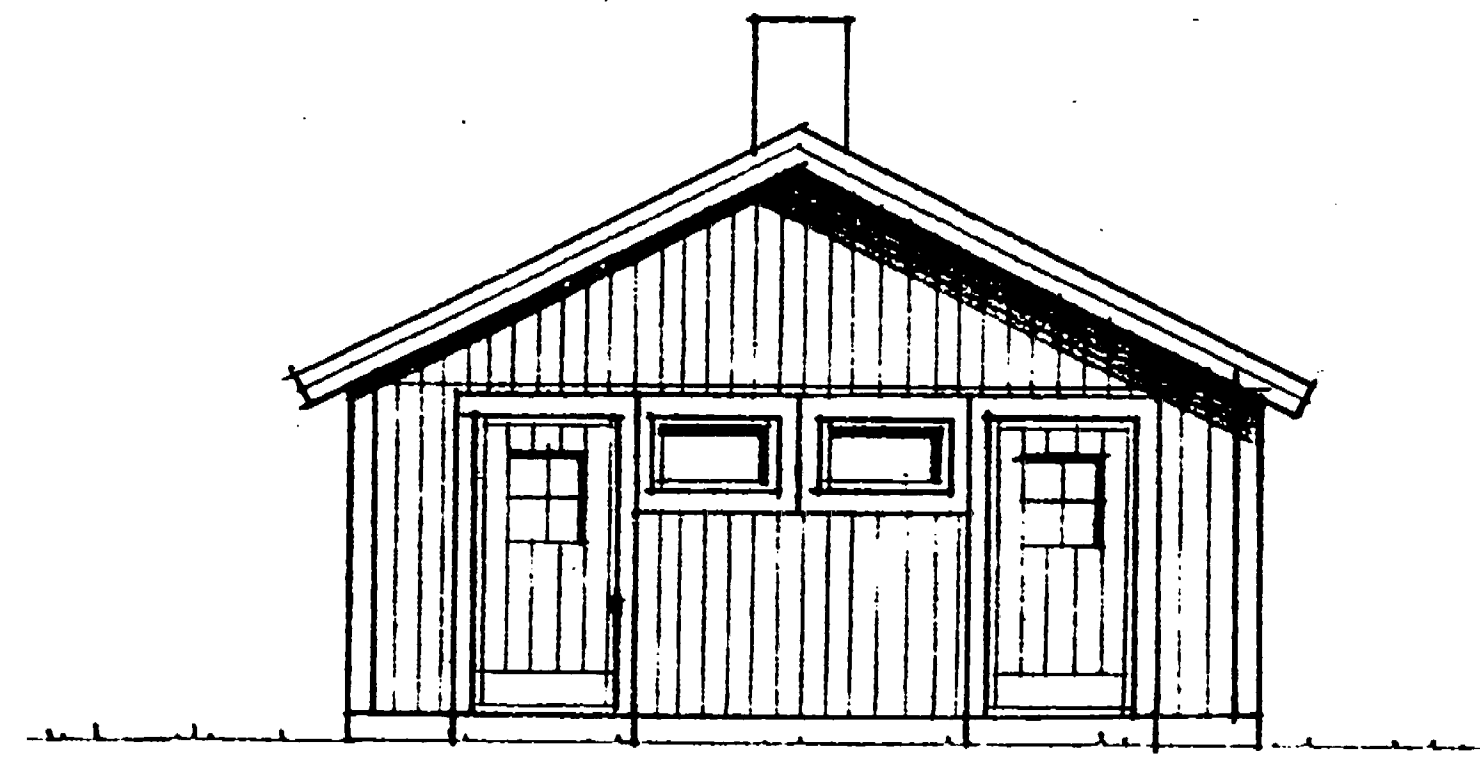
Träh. 04-10-82 Om. 20112

VÄRMDÖ BRANDFÖRSVAR
 Granskad dat. 8/10/85
 Sign. A

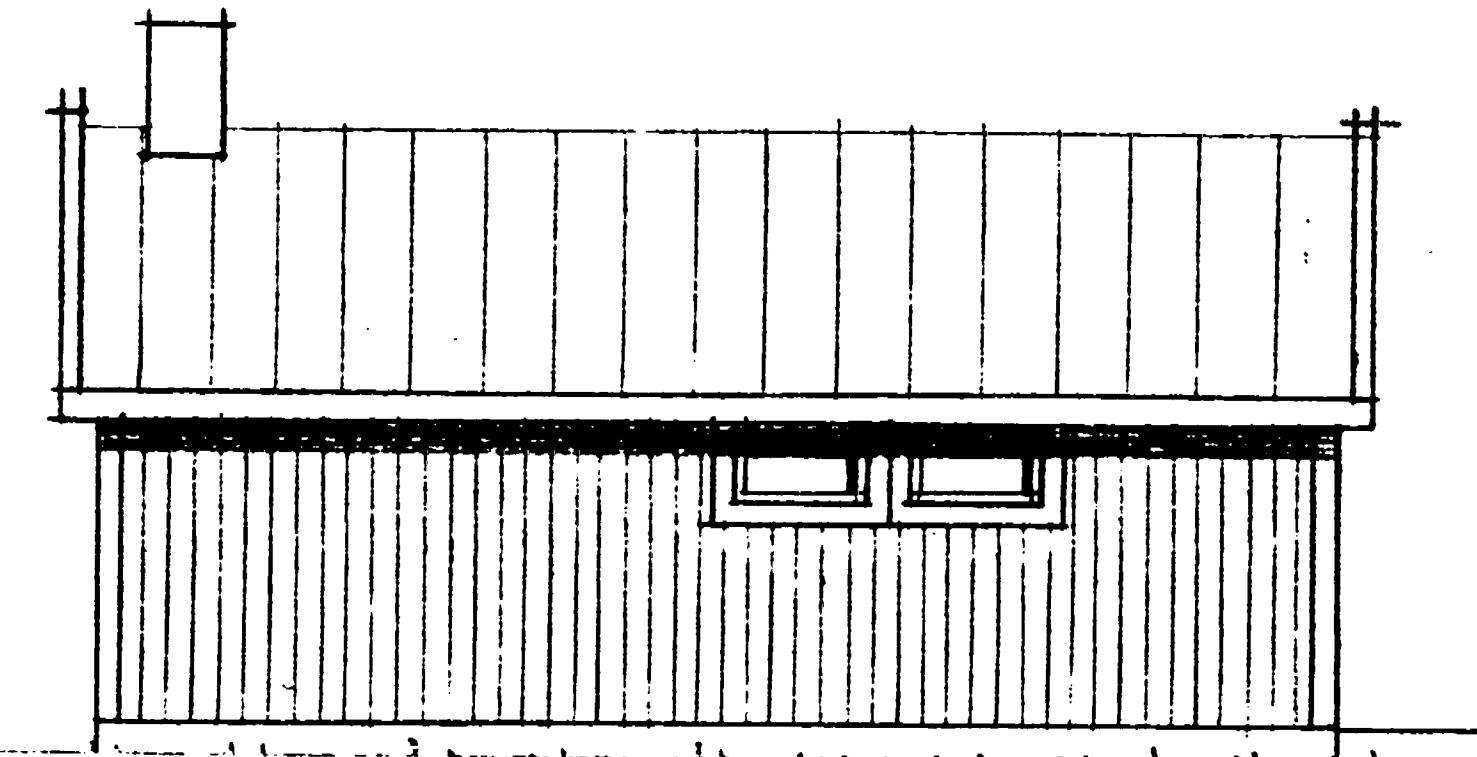
VÄRMDÖ KOMMUN
 BYGGNADSNÄMNDEN
 BYGGNADSLÖV BEVILJAT
 ENLIGT DENNA RITNING
 OCH BESLUT
 BN § 558
 DATUM 821006
Avvikelse för ej göras utan byggnadsnämndens medgivande

GRUNDBETEN FÅR EJ UTFÖRAS EFTER DENNA RITNING

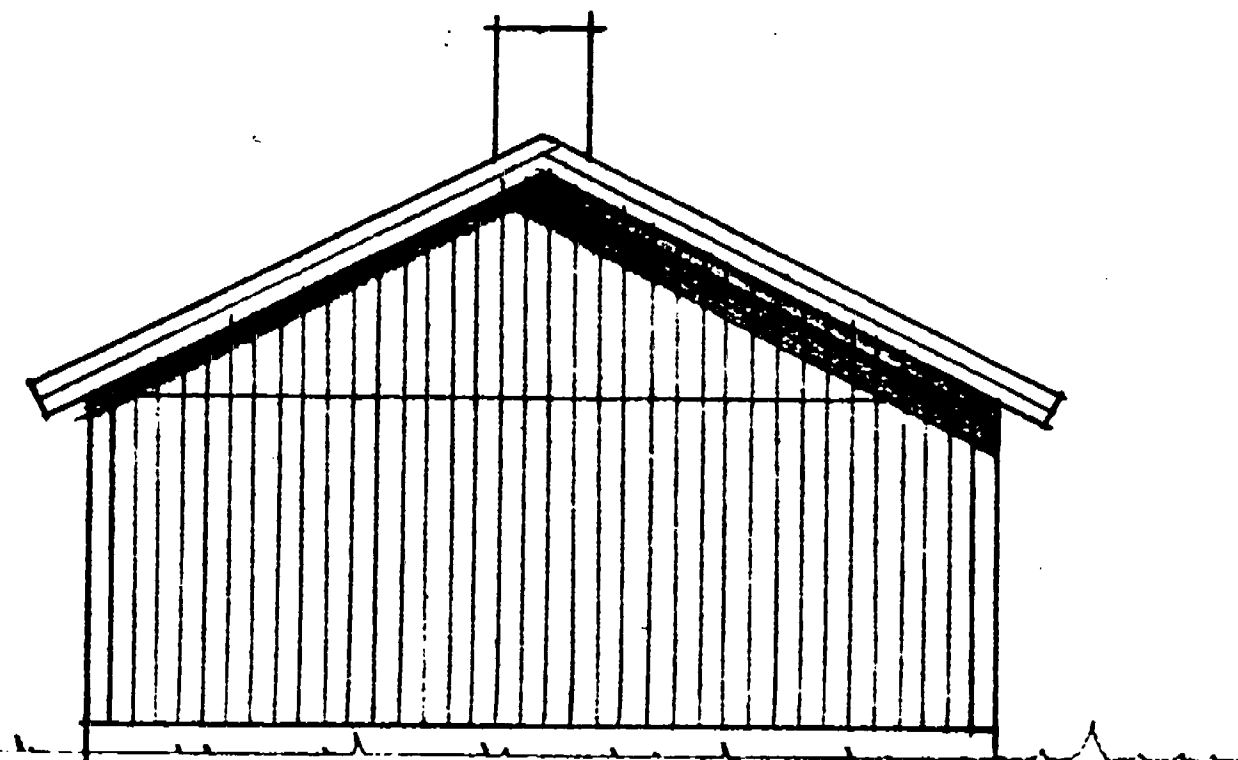
500057



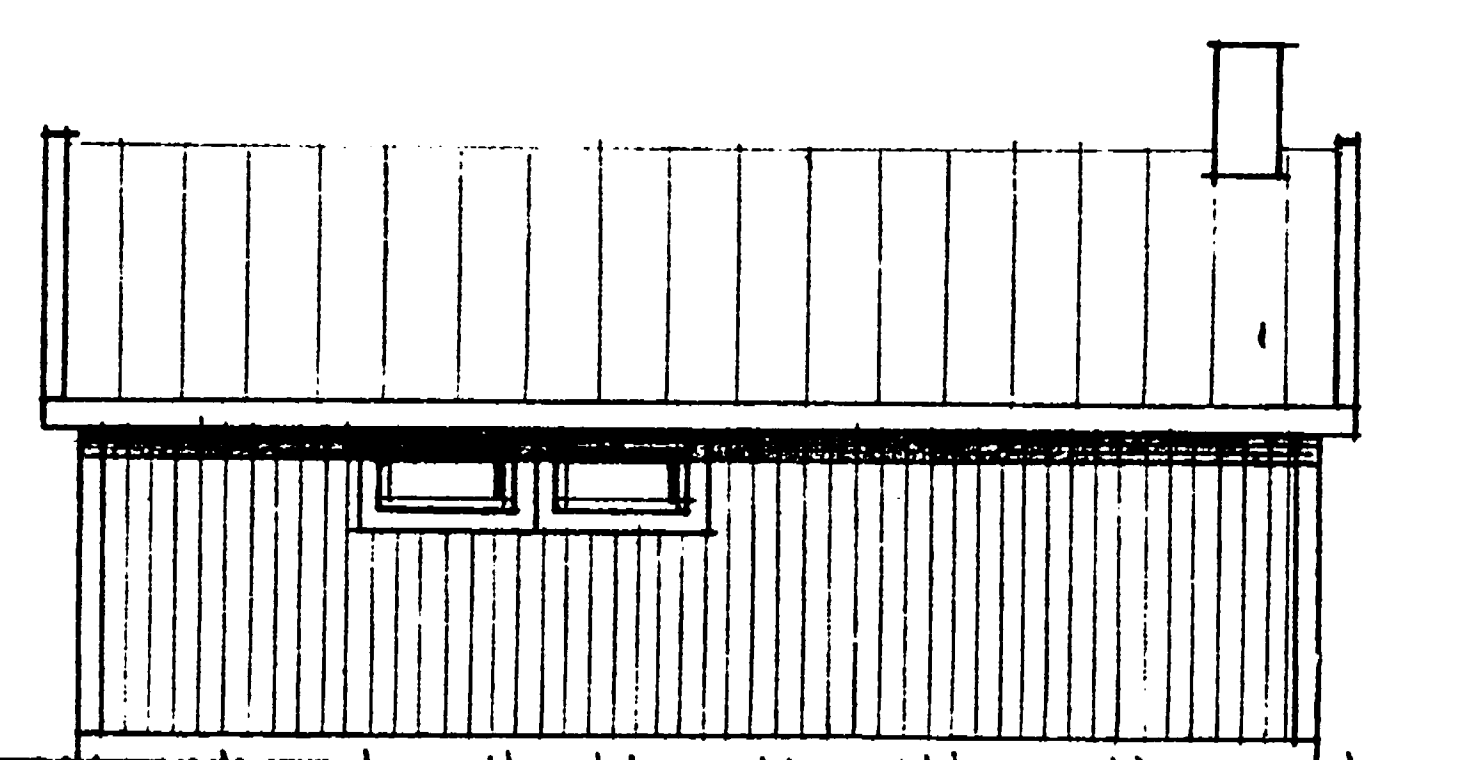
FASAD MOT NORDÖST



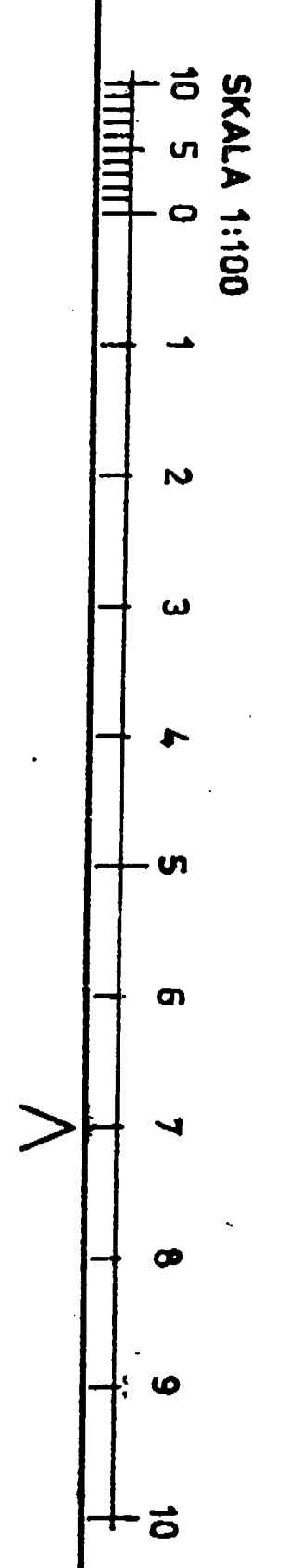
FASAD MOT SYDÖST



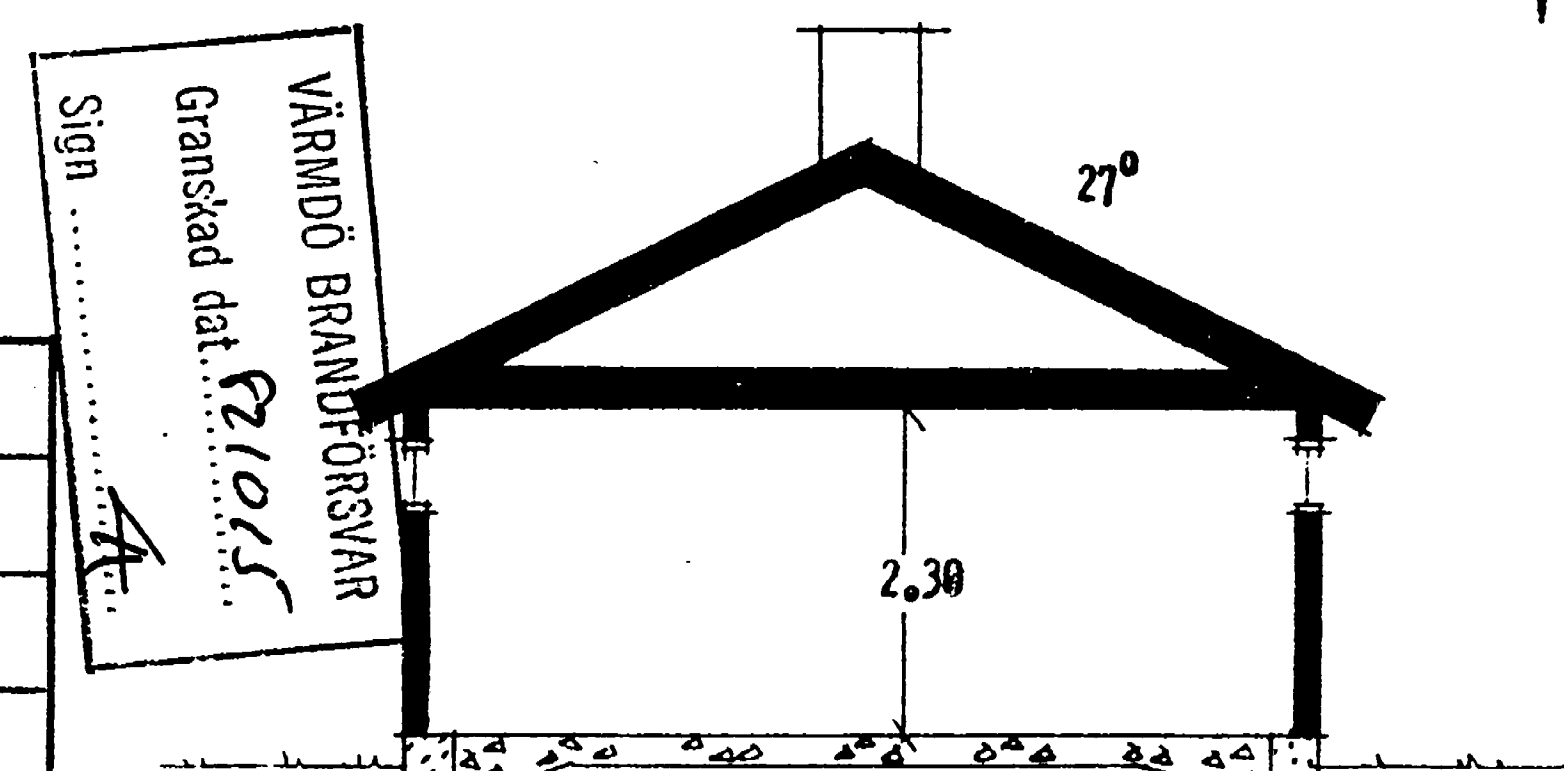
FASAD MOT SYDVÄST



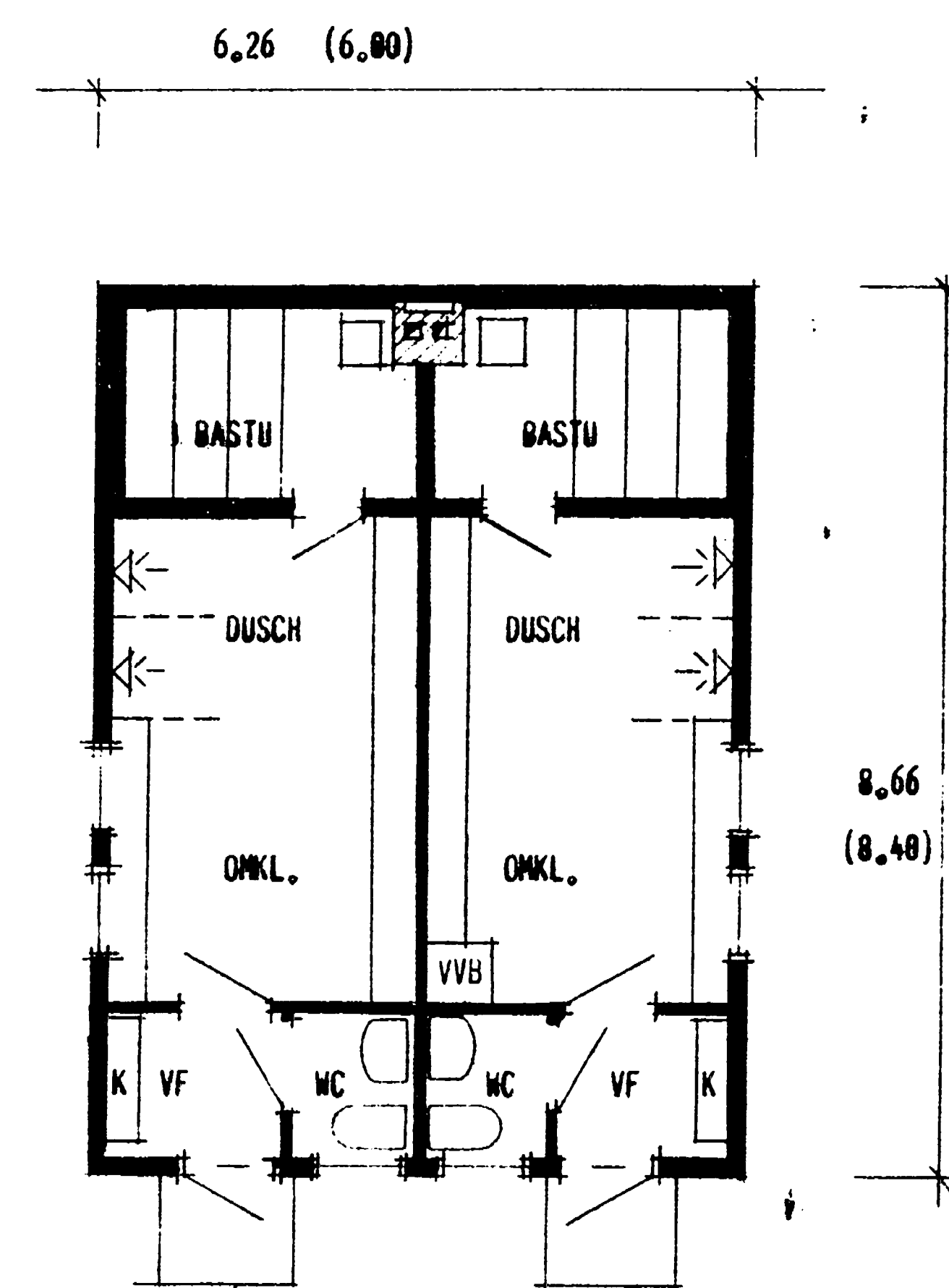
FASAD MOT NORDVÄST



BYGGNADEN UTFÖRES MED MEKANISK TILL- O FRÅNLUFTSVENTILATION
INGÅR EJ I HÖVDISKA TRÄHUS LEVERANS



SEKTION
SÖKKELHÖJD BESTÄMMES AV BERÖRD MYNDIGHET.

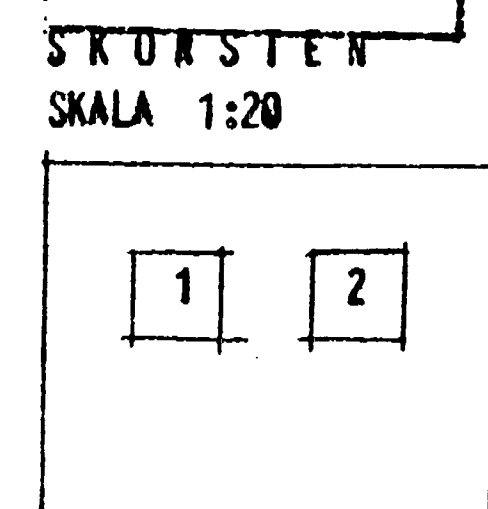


INV. YTA: 50 m²

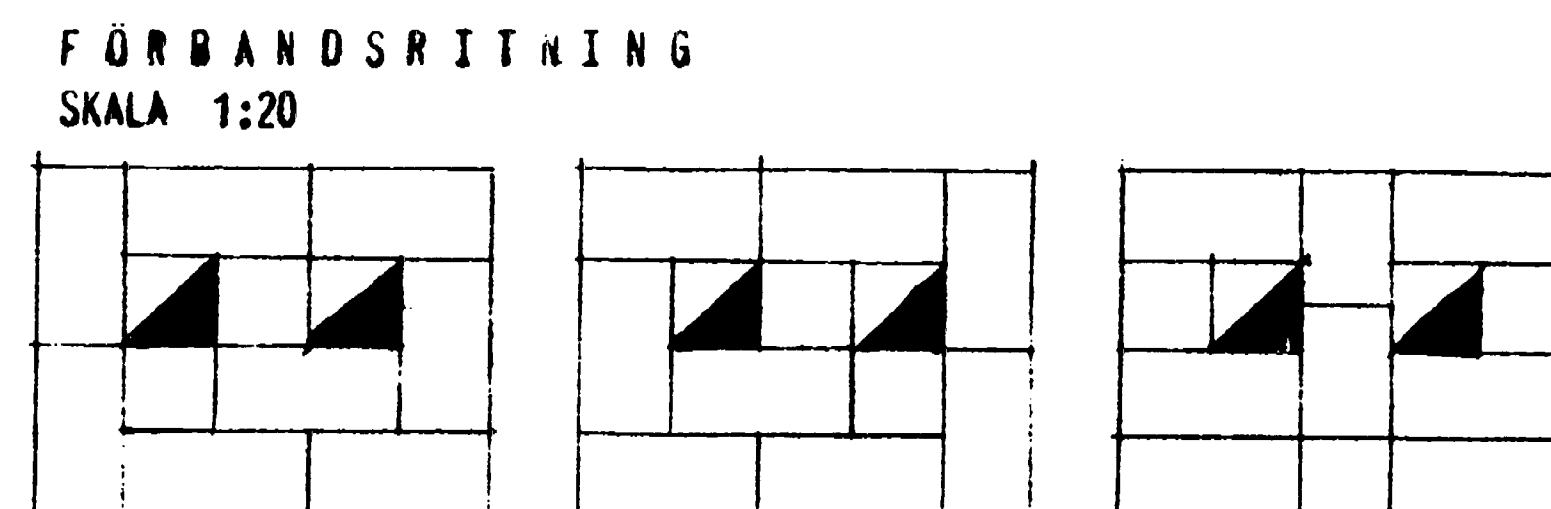
VÄRMDO BRANDFÖRSVAR
Granskad datum: 21/01/06
Sigt

DAT. REV. ANF. REV. AVSEER. SIGN.
NÄRGGÅRD Å KORNÅS 1:4, 1:10, VÄRMDO KOMMUN
BYGGFÖRME: FINSKA FÖRSÄMLINGEN
S BOX 2281
103 71 STOCKHOLM
TELE: 08 - 40 71 60

nordiska
trähäus
i
VRIGSTAD AB
770 03 VÄRMDO
TEL: 0829283 8074
DEN 28 / 9 18 82
SKALA 1:20 1:100
TYP NR
FNU SPEC. 82 - 9173



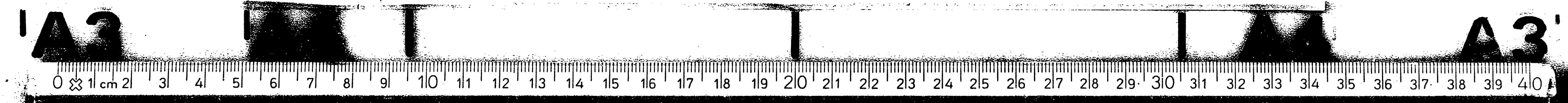
1. RÖKRÖR BASTU
2. RÖKRÖR BASTU



OVAN TAK MURAS YTTRE OMSLUTNINGSVÄGG ENLIGT SKIFT I O SKIFT II

VÄRMDO KOMMUN
BYGGHÄLSNAMNEN
BYGGNADSLOV BEVILJAT
ENLIGT DENNA RITNING
OCH BESLUT
BN S 558
DATUM 8/2/06
Kontroller för att gällna utom
Byggnadsinspektörens medgivande

1505593



ARKIVA

880325



Delgivn.kvitto
Finska Församlingen
Att: Hakon Långström
Box 2281
103 17 STOCKHOLM

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut nr 307

Avseende fastigheten NORRNÄS 1:4 : Strandskyddsdispens och bygglov för uppförande av 2 st av komplementbyggnader (samlingslokal och bastu), rivning av befintlig komplementbyggnad (bastu), strandskyddsdispens för utökning och ändrat läge av brygga samt uppförande av ramp

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar att:

1. Medge undantag från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 16 § Miljöbalken för bastu, samlingslokal samt brygga och kaj.
2. Arbete i vatten får inte ske mellan 1 april och 31 augusti.
3. Tomtplats är byggnadernas yta på marken.
4. Bevilja bygglov enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen.
5. Byggnaderna utgör komplement till i laga ordning uppförd huvudbyggnad och får inte innehålla kök.
6. Avloppsvattnet från byggnaderna ska ledas till och rensas i befintlig avloppsanläggning.
7. Befintlig bastu ska vara riven senast när den sökta bastun tas i bruk.

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 kontorets bedömning.

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

Ep 20090923 + sl. An

Dnr 940/2008

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut nr 307 forts.

Avgift debiteras för bygglov, bygganmälan och beslut om kontrollplan enligt gällande taxa $15\,925 + 8\,379 = 24\,304$ kronor. Faktura på avgiften skickas separat. Om fler samråd krävs kommer ytterligare avgift debiteras.

Ansökan avser

Strandskyddsdispens och bygglov för uppförande av

- bastu om 105,3 kvm byggnadsarea varav 50 kvm öppenarea som ersätter befintlig bastu,
- samlingslokal om 54,4 kvm byggnadsarea, ramp om ca 1,5 x 15 m till samlingslokalen samt altan om 10 kvm.

Ansökan avser också strandskyddsdispens för ändrat läge av befintlig brygga om 58 kvm samt uppförande av kaj om 87 kvm.

Rådande förhållanden

Fastighetens tomtareal är 17 465 kvm.

Huvudbyggnaden på fastigheten är till största del belägen på intilliggande fastighet Normäs 1:10. Fastigheten är bebyggd med 5 komplementbyggnader och två bryggor.

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 70.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, varför tillstånd för egen anläggning erfordras.

Underlag för bedömning

Syn på fastigheten har företagits.

Yttrande, daterat 2009-05-28, har inkommit från miljöenheten med föreskrifter.

Yttrande från miljöenheten har kommunicerats med sökanden.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Fastigheten med areal om 17 465 kvm är belägen i Normäs vid Myttingeviken utanför detaljplanelagt område men inom samlad bebyggelse.



Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut nr 307 forts.

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens friluftsliv och goda livsvillkor på land och i vattnet för djur- och växtlivet. Byggnation får endast ske om det finns särskilda skäl till undantag enligt bestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken. Med utgångspunkt från rekommendationerna i kommunens strandskyddspolicy bedömer kontoret att dispens kan medges för att ansökan avser ersättningsåtgärder och kompletteringsåtgärder tillhörande församlingens verksamhet. Åtgärderna bedöms inte strida mot strandskyddets syften eller väsentligt försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Föreslagna byggnadsåtgärder bedöms som kompletteringsåtgärd i 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Byggnaderna bedöms utgöra komplement till i laga ordning uppförd huvudbyggnad.

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

Hur man överklagar

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

Arbetsutskottet föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att bevilja ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 16 § miljöbalken för bastu, samlingslokal samt brygga och kaj. Arbete i vatten får inte ske mellan 1 april och 31 augusti. Tomtplats är byggnadernas yta på marken. Bygglov beviljas enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen. Byggnaderna utgör komplement till i laga ordning uppförd huvudbyggnad och får inte innehålla kök. Avloppsvattnet från byggnaderna ska ledas till och rensas i befintlig avloppsanläggning. Befintlig bastu ska vara riven senast när den sökta bastun tas i bruk.

Föreskrifter för bygglovet

Byggnämnan med tillhörande handlingar, ska lämnas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden minst tre veckor innan byggstart. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kommer att kalla till byggsamråd snarast möjligt, om sådant erfordras.

De i bygglovet fastställda ritningarna ska följas.

Bygglovgranskningen omfattar inte planlösning och tekniska egenskapskrav.



Dnr 940/2008

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut nr 307 forts.

Upplysningar

Tillstånd till enskild VA-anläggning och/eller mulltoa ska sökas hos bygg- och miljökontoret. Kravet gäller även vid förändring av befintlig anläggning.

Tillstånd till livsmedelslokal ska sökas hos bygg- och miljökontoret. Kravet gäller även vid förändring av befintlig anläggning.

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

Tillgänglighet enligt 3:122, 3:23 och 3:33 i Boverkets Byggregler (BFS 1993:57 med ändringar) förutsätts beaktade. Uppföljning av kraven sker vid byggsamrådet.

Bygg- och miljökontoret rekommenderar att ni kontaktar väg- eller samfällighetsföreningen i ert område innan ni påbörjar byggnationen.

Bygg- och miljökontoret rekommenderar den sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

Bygg- och miljökontoret uppmärksammar den sökande på riskerna med att spränga i ett område med enskilda avlopp och vattentäkter.

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

Giltighetstiden för lov

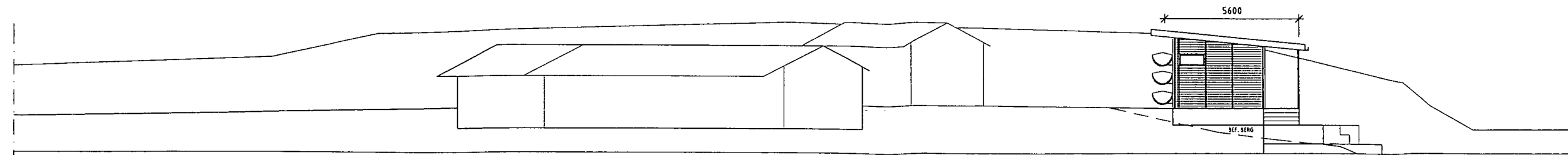
Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov.

Sändlista:

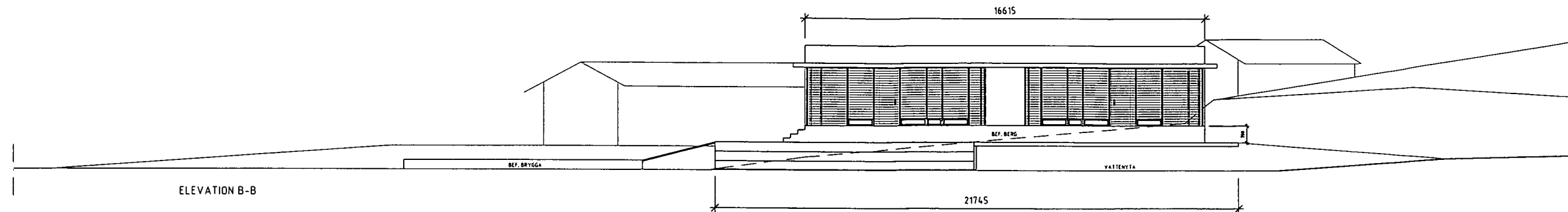
LST

NV

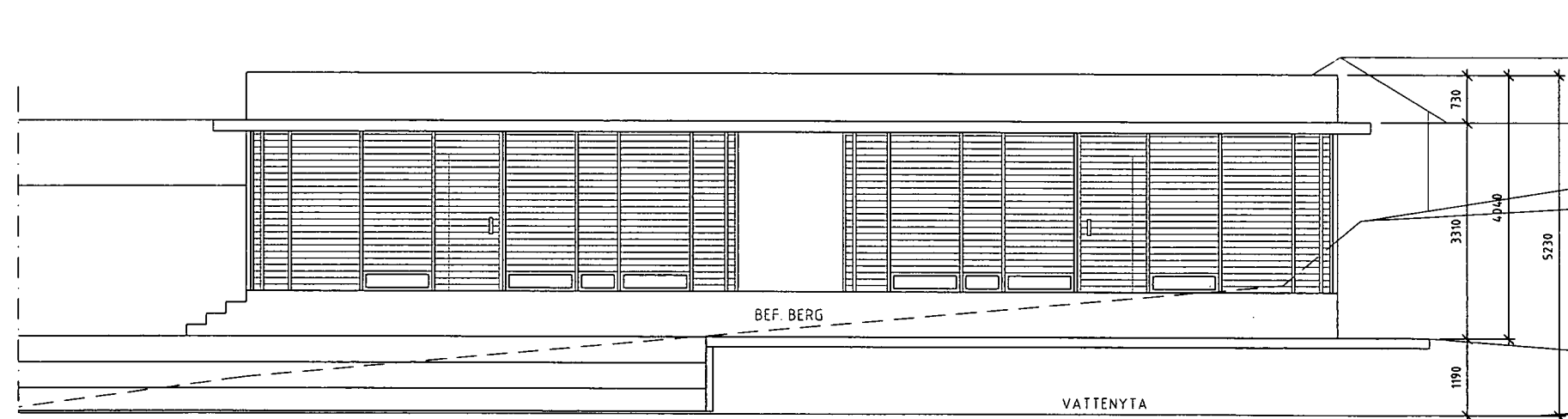
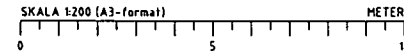




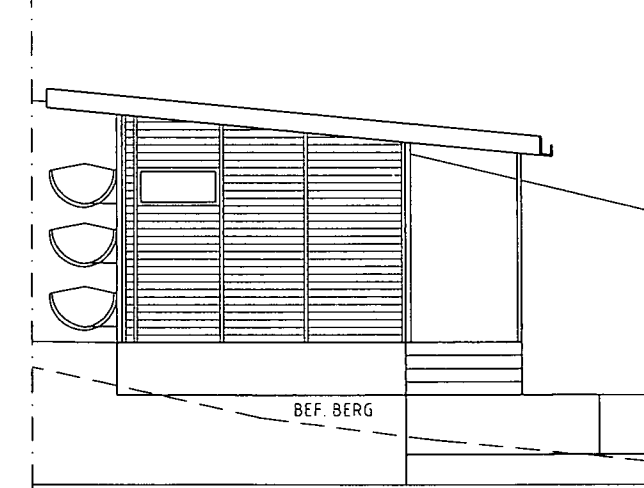
ELEVATION A-A



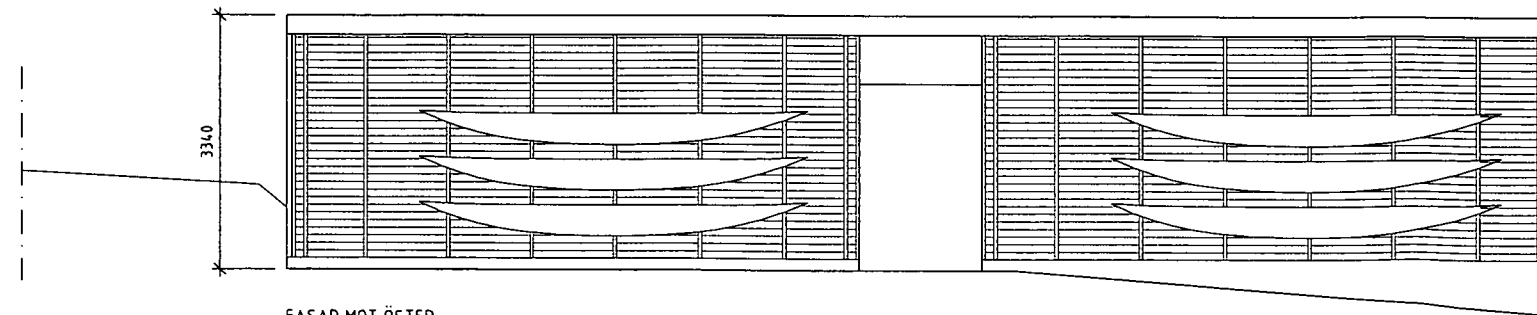
ELEVATION B-B



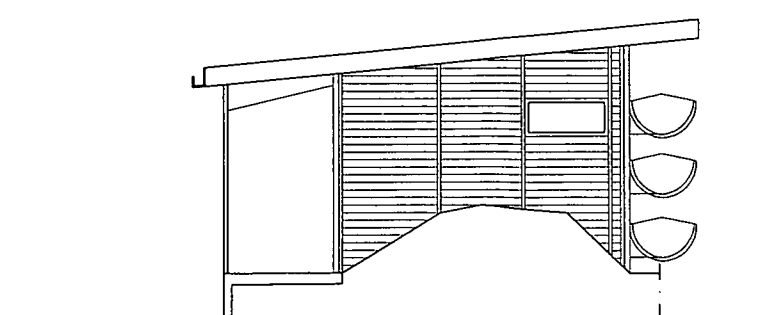
FASAD MOT VÄSTER



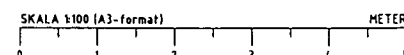
FASAD MOT NORR



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT SÖDER



FÖRKLARINGAR

FÖRESKRIFTER
Endast utsatta mått gäller

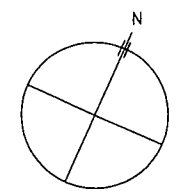
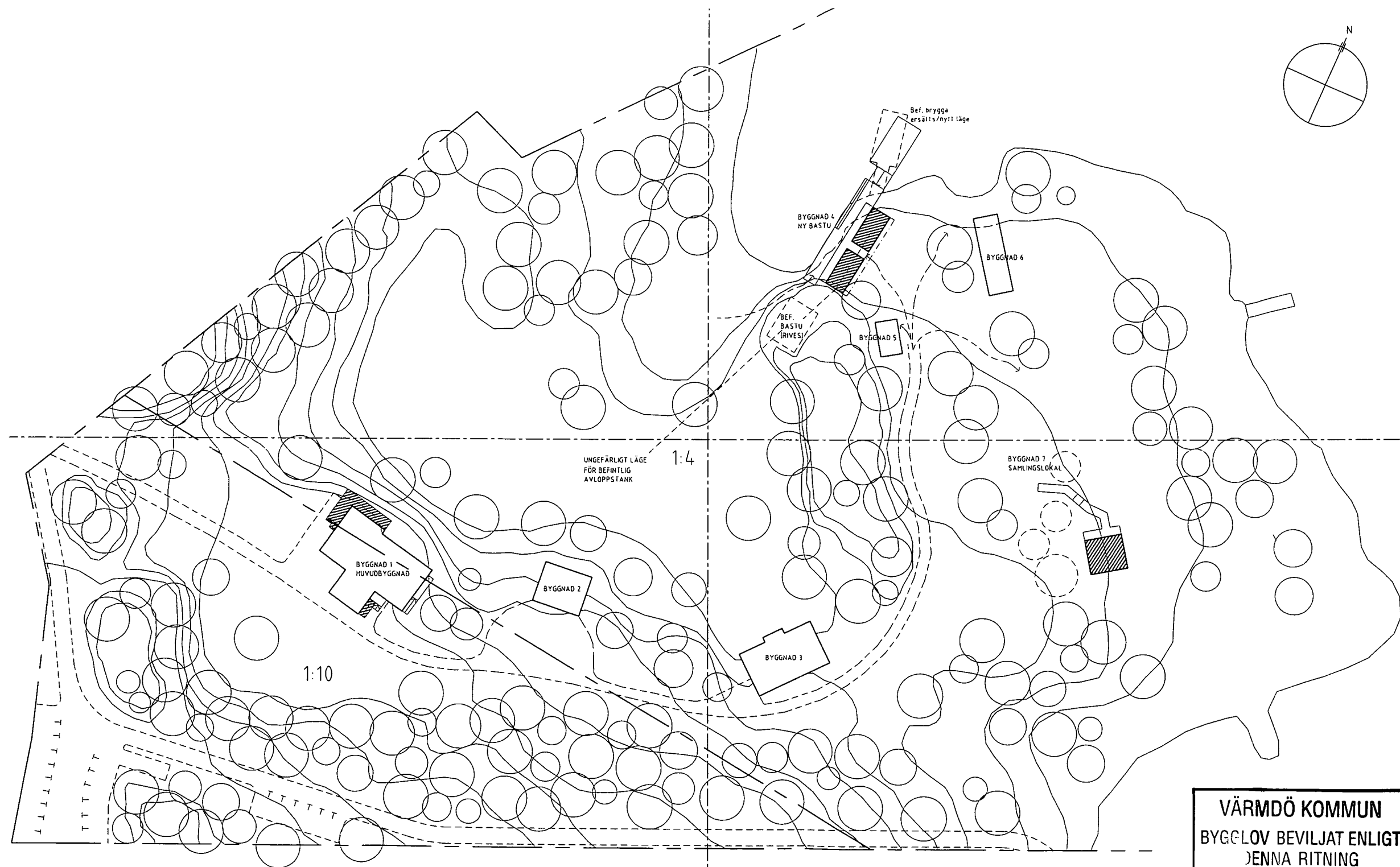
HÄNVISNINGAR

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2009-04-07
Diarienum 940/2008

VÄRMDÖ KOMMUN
BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT DENNA RITNING
TILLHÖR BYGG- MILJÖ OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDENS BESLUT
BMH nr 307
Datum 20090908
Avvikelse från beslutet får inte göras.








A	1	PMA1	090306	DH
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SGH
BYGGLOV				

OBJEKTSNUMMER	PROJEKTNUMMER	ADK Arkitekter AB	Hubbe-väggatan 8, 113 33 STOCKHOLM Tel: 08-696 29 00 Fax: 08-696 29 25
LUPPRAG NR	RITÄDRONS TR AV	K	
103 07 07-1	DH	V	
DATUM	ANSVARIG	E	
080810	Jan Lisinski		
NORRNÄS 1:4 1:10, Värmdö FINSKA FÖRSAMLINGENS FÖRSAMLINGSGÅRD NYBYGGNAD, BASTU FASAD MOT VÄST, NORR OCH ÖSTER			
SKALA	NUMMER	T BET	
1:100, 1:200(A3)	A-40.3-401	A	



FÖRKLARINGAR
 Ritningen är en avscanning från en ritning ritad av GWSK Arkitekter 1992, kompletterad med mätningar på plats av AIX arkitekter 2007 inför förslagna ombyggnationer/nybyggnationer, samt uppmätta höjder utförda av Ramböl 2009.

Alla mått i meter med en decimals noggrannhet

-  Ny byggnad
-  Riven byggnadsdel
-  Höjdkurva, att betrakta som ungefärliga
- +0.0** Uppmätt plushöjd över medelvattenstånd
-  Träd, ej inmätt position
-  Väg
-  Konnektionslinje
-  Fastighetsgräns

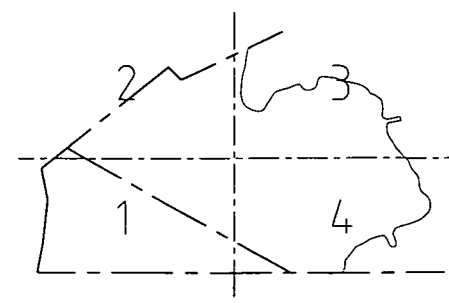
FÖRESKRIFTER
 Endast utsatta mått gäller

HÄNVISNINGAR

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg- och miljökontoret
2009-04-07
 Diarienum: 940/2008

1:10

UNGEFÄRLIGT LÄGE FÖR BEFINTLIG AVLOPPSTANK 1:4



VÄRMDÖ KOMMUN
 BYGGLOV BEVILJAT ENLIGT JENNA RITNING
 FÖR BYGG-, MILJÖ OCH KYDDKÄMNDENS BESLUT
 E: 307
 Datum: 20090908
 Avvikelse från beslutet får inte göras.

SKALA 1:400 (A1-format) METER
 0 10 20 30 40

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEK
BYGGLOV				
(A)		AIX Arkitekter AB	Projekt-nr: 08-113 30 51 ÖCKHOLM	
K	-		Proj-nr: 08-113 30 51 ÖCKHOLM	
V	-			
E	-			
OBJEKTSGRUPP		PROJEKTNUMMER		
UPPGIFTS NR		Finska församlingens församlingssgård		
03 07 07-1	RITAD/KONSTR AV	DM	HANDLÄGGARE	
DATUM	ANSVÄRIG			
090306	Jan Lisnäs			
NORRNÄS 1:4 1:10, Värmdö FINSKA FÖRSAMLINGENS FÖRSAMLINGSSGÅRD NYBYGGNAD/OMBYGGNAD SITUATIONSPLAN, ÖVERSIKT				
SKALA	HÖJDER		I SET	
1:400	A-40.0-001			



Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 474 36
Miljöinspektör

REK + MB
BRF SÅGEN I VÄRMDÖ KOMMUN
STENSLÄTTSVÄGEN 13
13990 VÄRMDÖ

Delegationsbeslut BMH 3893

NORRNÄS 1:4: Strandskyddsdispens för ändrad användning

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användningar av byggnad 2 och 3, enligt bifogade situationsplan.
2. tomtplats är enligt avdelnings förslag, se bifogad situationsplan.
3. ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens. Faktura på avgiften skickas separat.
4. 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 och 18 f §§ 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 18 c § punkt 1 samt 4 kap. miljöbalken.

Ta ut avgift enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2014-11-26, § 157 punkt 43).

Beslutsunderlag

Situationsplan

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

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 bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas. För frågor kontakta Länsstyrelsen i Stockholms län.

Sökande 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 ändrad användning av byggnad 2 och 3 från förläggingsbyggnad till enbostadshus (se bifogad situationsplan och skrivelse).

Bakgrund

Aktuell fastighet förvärvades och ombildades till bostadsrättsföreningen Sågen 2012/2013. Enligt en skrivelse från sökande har det i byggnad 2 och 3 alltid funnits kök, dusch och toalett i respektive byggnad (se bifogad skrivelse).

Tidigare ägare till fastigheten var Finska församlingen som nyttjande fastigheten för sin verksamhet bestående av kolloverksamhet och sommarboende. Enligt bygg- och miljöavdelningens (avdelningen) arkiv är aktuell fastighet bebyggd med en huvudbyggnad (byggnad 1), (två förläggingsbyggnader (byggnad 2 och 3), en bastu (byggnad 4), ett förråd (byggnad 5) och ett båthus (byggnad 6).

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.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Avdelningen bedömer att det föreligger särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens från strandkyddet för sökt åtgärd. Avdelningen bedömer att byggnad 2 och 3 som använts som förlägningsbyggnader kan likställas med byggnader som är avsedda för fritidsändamål. Både byggnad 2 och 3 bedöms skapa och ha en hemfridszon. Vidare bedöms sökt åtgärd inte strida mot strandskyddets syften då berört område är ianspråktaget och därmed inte allemansrättsligt tillgängligt. Sökt åtgärd bedöms inte heller förändra livsvillkoren för växt- och djurliv.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms den enskildes intresse väga tyngre.

Fastighetens tomtplats är enligt avdelningens förslag, se bifogad situationsplan. Fri passage i enlighet med 7 kap. 18 f § första stycket miljöbalken bedöms kunna säkerställas, då strandområdet ska förbli allemansrättsligt tillgängligt.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken medges med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-09-16.

Fastighetens tomtareal är 17 465 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad och fem 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 2015-07-21.

Skrivelse inkommen 2015-09-15 har bilagts ansökan.

Information och upplysningar

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 enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken.

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygg- och miljöavdelningen före utförande.

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.

Kontakta alltid väg- eller samfällighetsförening i området innan byggnationen påbörjas.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar sökanden på att sprängning och markarbeten kan kräva strandskyddsdispens.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Situationsplan
Skrivelse
Ansökningsblankett (endast till länsstyrelsen)

Sändlista:

Länsstyrelsen i Stockholms län

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.

Hur du utformar ditt 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



Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 474 36
Miljöinspektör

REK + MB
BRF SÅGEN I VÄRMDÖ KOMMUN
STENSLÄTTSVÄGEN 13
13990 VÄRMDÖ

Delegationsbeslut BMH 3893

NORRNÄS 1:4: Strandskyddsdispens för ändrad användning

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användningar av byggnad 2 och 3, enligt bifogade situationsplan.
2. tomtplats är enligt avdelnings förslag, se bifogad situationsplan.
3. ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens. Faktura på avgiften skickas separat.
4. 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 och 18 f §§ 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 18 c § punkt 1 samt 4 kap. miljöbalken.

Ta ut avgift enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2014-11-26, § 157 punkt 43).

Beslutsunderlag

Situationsplan

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

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 bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas. För frågor kontakta Länsstyrelsen i Stockholms län.

Sökande 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 ändrad användning av byggnad 2 och 3 från förläggingsbyggnad till enbostadshus (se bifogad situationsplan och skrivelse).

Bakgrund

Aktuell fastighet förvärvades och ombildades till bostadsrättsföreningen Sågen 2012/2013. Enligt en skrivelse från sökande har det i byggnad 2 och 3 alltid funnits kök, dusch och toalett i respektive byggnad (se bifogad skrivelse).

Tidigare ägare till fastigheten var Finska församlingen som nyttjande fastigheten för sin verksamhet bestående av kolloverksamhet och sommarboende. Enligt bygg- och miljöavdelningens (avdelningen) arkiv är aktuell fastighet bebyggd med en huvudbyggnad (byggnad 1), (två förläggingsbyggnader (byggnad 2 och 3), en bastu (byggnad 4), ett förråd (byggnad 5) och ett båthus (byggnad 6).

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.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Avdelningen bedömer att det föreligger särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens från strandkyddet för sökt åtgärd. Avdelningen bedömer att byggnad 2 och 3 som använts som förläggingsbyggnader kan likställas med byggnader som är avsedda för fritidsändamål. Både byggnad 2 och 3 bedöms skapa och ha en hemfridszon. Vidare bedöms sökt åtgärd inte strida mot strandskyddets syften då berört område är ianspråktaget och därmed inte allemansrättsligt tillgängligt. Sökt åtgärd bedöms inte heller förändra livsvillkoren för växt- och djurliv.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedöms den enskildes intresse väga tyngre.

Fastighetens tomtplats är enligt avdelningens förslag, se bifogad situationsplan. Fri passage i enlighet med 7 kap. 18 f § första stycket miljöbalken bedöms kunna säkerställas, då strandområdet ska förbli allemansrättsligt tillgängligt.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken medges med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-09-16.

Fastighetens tomtareal är 17 465 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad och fem 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 2015-07-21.

Skrivelse inkommen 2015-09-15 har bilagts ansökan.

Information och upplysningar

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 enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken.

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygg- och miljöavdelningen före utförande.

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.

Kontakta alltid väg- eller samfällighetsförening i området innan byggnationen påbörjas.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar sökanden på att sprängning och markarbeten kan kräva strandskyddsdispens.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Situationsplan
Skrivelse
Ansökningsblankett (endast till länsstyrelsen)

Sändlista:

Länsstyrelsen i Stockholms län

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.

Hur du utformar ditt 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.

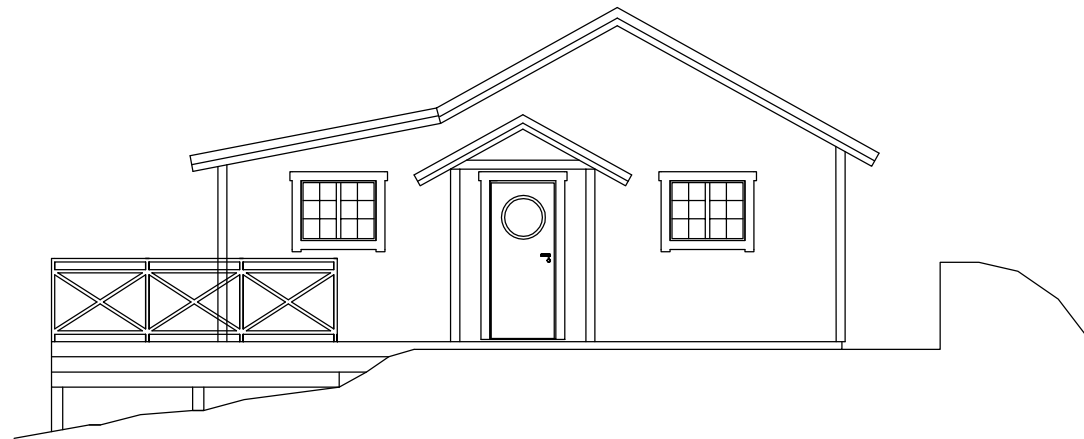
Underteckna överklagandet

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

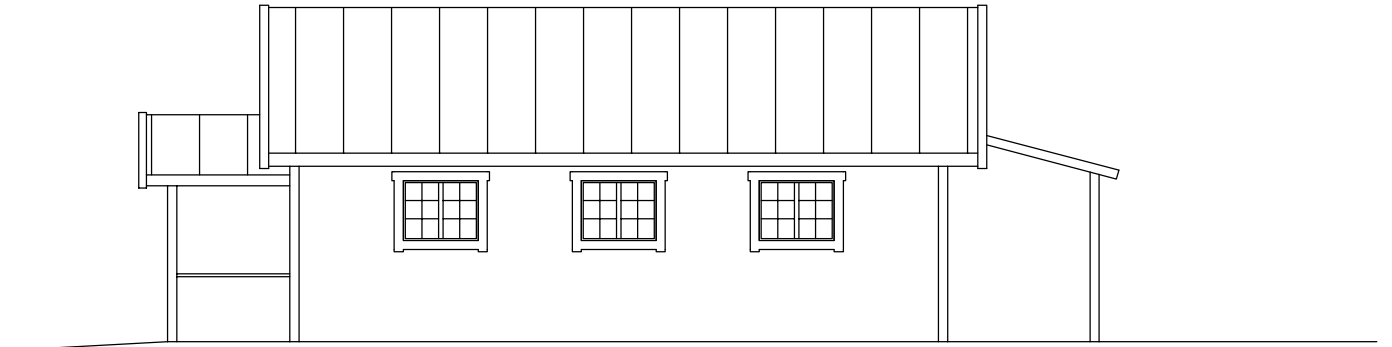
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

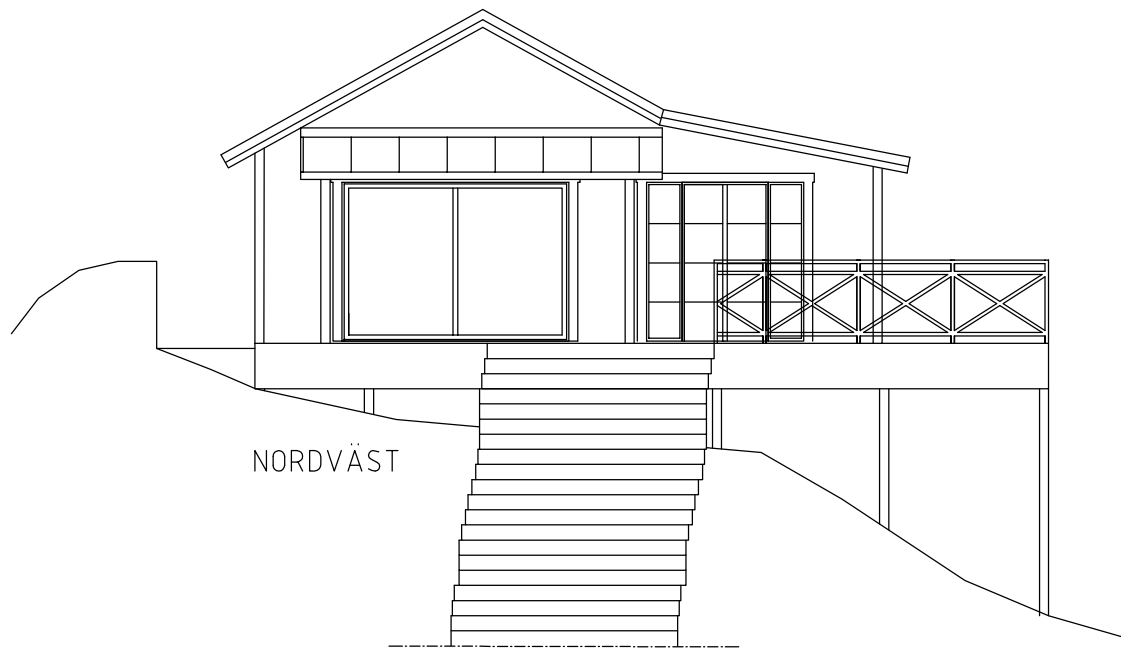
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden
134 81 GUSTAVSBERG



SYDOST

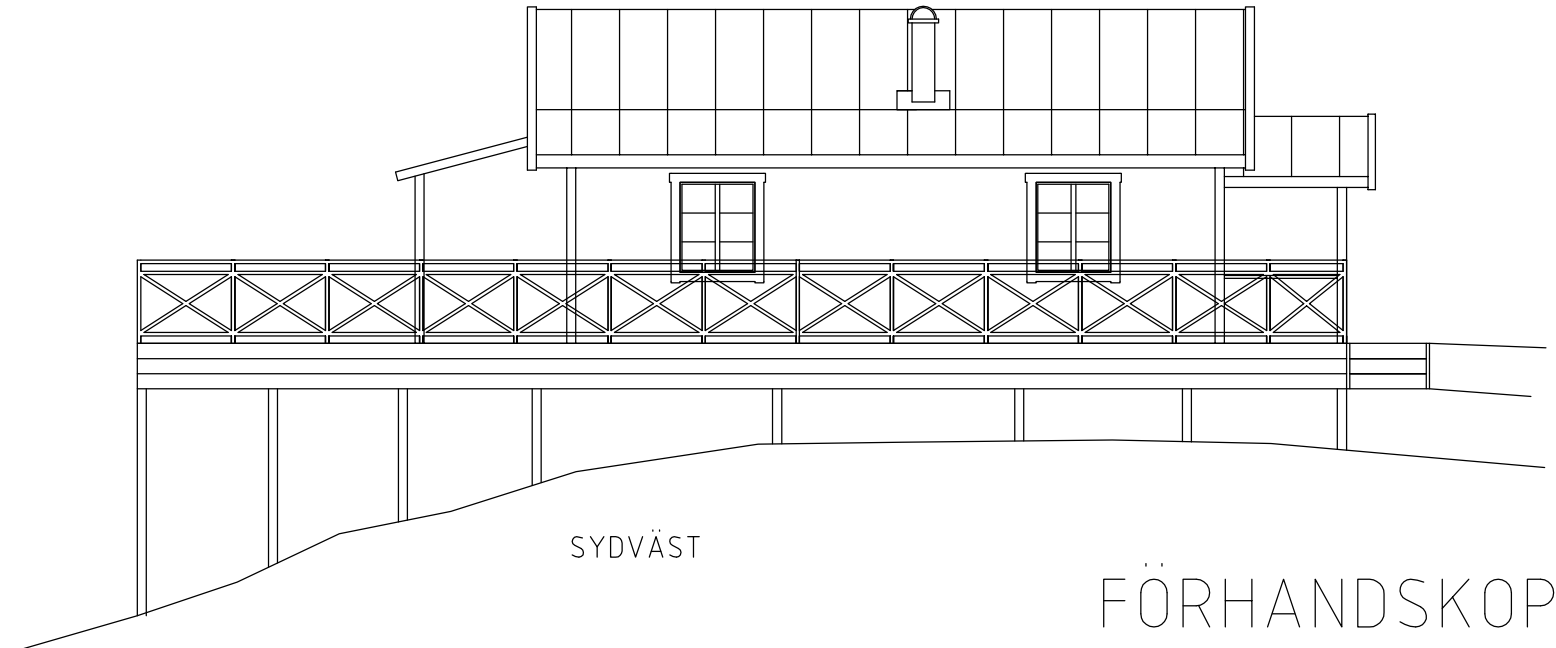


NORDOST



NORDVÄST

TRAPPA SOM ANSLUTS MOT BRYGGA



SYDVÄST

FÖRHANDSKOPIA
2015-10-22



Lov och Kontroll
i sällskap med Skärgårdslovet
www.lovochkontroll.se

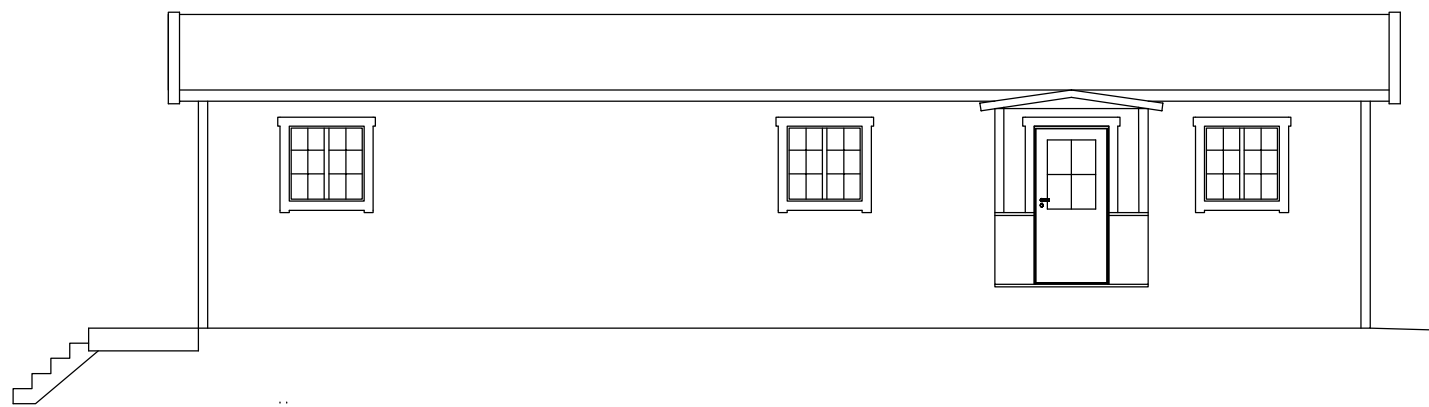
DATUM
2015-10-22
BYGGHERRER
RITAD AV
Fredrik Johansson

HANDLING
Byggtvhandling

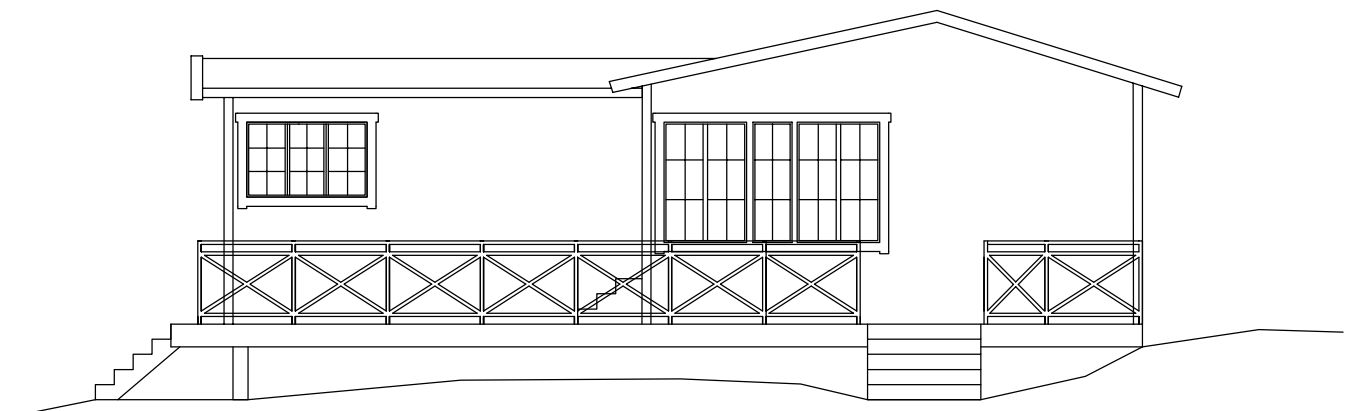
REV.	DATUM	AVSER

FASTIGHETSBECKNING
Norrnäs 1:4
KOMMUN
Värmdö

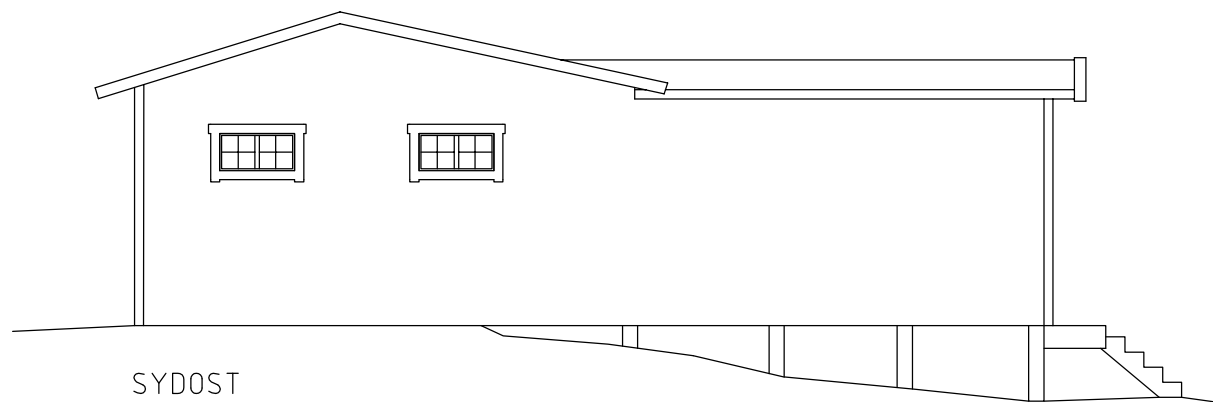
SKALA
A3 1:100 fasader



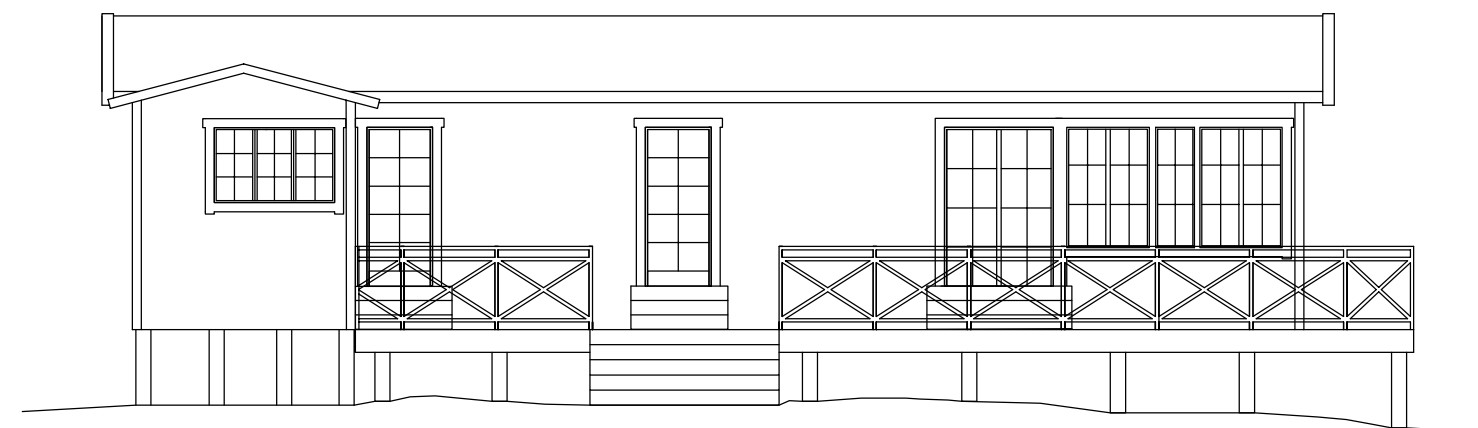
SYDVÄST



NORDVÄST



SYDOST



NORDOST

FÖRHANDSKOPIA
2015-10-22



Lov och Kontroll
i sällskap med Skärgårdslovet
www.lovochkontroll.se

DATUM
2015-10-22

RITAD AV
Fredrik Johansson

BYGGHERRE

HANDLING
Byggtvhandling

REV.	DATUM	AVSER

FASTIGHETSBECKNING
Norrnäs 1:4
KOMMUN
Värmdö

SKALA
A3 1:100 fasader

VÄRMDÖ KOMMUN
2016 -10- 1 4
Dnr

Värmdö Kommun
Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 Gustavsberg

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljöavdelningen
2016 -10- 1 4
Diariernr

Dnr STR.2015.5711

**Angående ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för ändrad användning, tillbyggnad av befintliga komplementbyggnader samt uppförda trädäck.
Fastighet: Norrnäs 1:4**

Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun önskar framföra följande med anledning av bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse av den 28 april 2016.

1 ÄNDERING AV FÖRSLAG TILL BESLUT

Bostadsrättsföreningen Sågen önskar att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, med ändring av bygg- och miljöavdelningens förslag till beslut beslutar enligt följande:

1. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för tillbyggnad med (BYA) om ca 29 kvm, enligt ingiven ansökan, till befintlig komplementbyggnad (bastu/förråd), kallad byggnad nr. 4 (enligt bygglov från Värmdö Kommun daterat 1982-10-06 är bygglovet på 54 kvm).
2. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av byggnad nr. 4 från komplementbyggnad (bastu/förråd) till fritidshus.
3. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppfört trädäck och spång med BYA om 87 resp. 53 kvm i anslutning till byggnad nr. 4. Spång och trädäck fanns redan vid köpet från Finska församlingen men det har skett en förändring av trädäcket då existerande konstruktion inte var säker.

4. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för tillbyggnad med (BYA) om ca 45 kvm, enligt ingiven ansökan, till befintlig komplementbyggnad (båthus/förråd), kallad byggnad nr. 6.
5. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av byggnad nr. 6 från komplementbyggnad (båthus/förråd) till fritidshus.
6. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppfört trädäck och trappor med BYA om 83 resp. 14 kvm i anslutning till byggnad nr. 6.

För det fall att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden skulle finna att de aktuella trädäcken, trapporna och spången skulle utöka hemfridzonen och utgöra hinder mot att meddela ovan sökta strandskyddsdispens kan Bostadsrättsföreningen Sågen i andra hand åta sig att senast tre månader efter lagakraftvunnet beslut att ta bort uppfört trädäck och spång med BYA om 87 resp. 53 kvm i anslutning till byggnad nr. 4 samt uppfört trädäck och trappor med BYA om 83 resp. 14 kvm i anslutning till byggnad nr. 6. Trädäcket på byggnad 6 är den förändring som visuellt har störst negativ inverkan på hemfridzonen.

Skulle det vara så att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden skulle finna att det, mot förmodan, inte finns tillräckliga skäl att meddela strandskyddsdispens enligt punkterna 1-6 ovan så bör förslaget till föreläggandet ändras enligt följande:

1. Punkt 8 ska utgå. Det motverkar inte strandskyddets syfte att en komplementbyggnad är utrustad med ett kök/pentry.
2. Punkt 12 ska utgå. Det motverkar inte strandskyddets syfte att en komplementbyggnad är utrustad med ett kök/pentry.
3. Föreläggandena i punkt 14 är inte tillräckligt preciserat för att Bostadsrättsföreningen Sågen utan tvekan vet vad som ålagts bostadsrättsföreningen enligt 26 kap. 9 § MB. Föreläggandet i punkt 14 är heller inte så klart utformat att den utan vidare kan läggas till grund för utdömande av vite enligt 26 kap. 14 § MB. Föreläggandet ska därför preciseras eller utgå.
4. Föreläggandena i punkt 15 är inte tillräckligt preciserat för att Bostadsrättsföreningen Sågen utan tvekan vet vad som ålagts bostadsrättsföreningen enligt 26 kap. 9 § MB. Föreläggandet ska därför preciseras eller utgå.

2 STRANDSSKYDDSDISPENS

Bostadsrättsföreningen Sågen bildades år 2012 och övertog år 2013 fastigheten Norrnäs 1:4 från Promessa Fastigheter Sågen AB som i sin tur köpt fastigheten från Promessa AB. Fastigheten köptes av de båda bolagen i syfte att bilda den aktuella bostadsrättsföreningen. Renovering av byggnaderna på fastigheten påbörjades i samband med att bolagen köpte fastigheten i syfte att iordningsställa denna inför bildandet av bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen Sågen består idag av fem hus varav två används som fritidshus och tre nyttjas som permanentboende varav två är barnfamiljer. Området som sådant har genomgått en märkbar förbättring till det bättre som innebär att Norrnäs som område upplevs mer trivsamt och tryggt.

Mellan år 1971 och 2012 ägdes fastigheten av Finska Församlingen. På fastigheten bedrev Finska Församlingen en aktiv koloniverksamhet. Samtliga hus på fastigheten användes för den aktuella koloniverksamheten och platsen mellan byggnaderna användes för verksamhetens aktiviteter. Fotbollsplan, lekplats och strand inramar det ianspråktagna området. Detta användningssätt och den samhörighet byggnaderna nr 1-6 har på den aktuella platsen ger intrycket av att dessa tillhör en sammanhållen enhet mellan vilket allemansrätten utsläckts.

Mark- och miljööverdomstolen har i två vägledande avgöranden, MÖD 2012:24 och 2006:35, funnit att antalet byggnader och dess placering på fastigheten liksom mellanliggande trädgårdsanläggningar kan knyta ihop byggelsen på fastigheten så att den sammanhållna enheten kan anses utgöra en hemfridzon alternativt en tomtplats inom vilket det kan konstaterats att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som göra att det saknar betydelse för strandskydds syfte.

På den aktuella fastigheten utgör de sex byggnaderna tillsammans med lekplatsen, fotbollsplanen och badplats samt övriga anläggningar för aktiviteter en sådan sammanhållen enhet att de kan inses ingå i samma hemfridzon och att en tomtplatsavgränsning bör göras runt hela detta område. Redan vid vägen in mot fastigheten upplever en besökande allmänhet att man går/kör in på en privat tomtplats. Motsvarande intryck ger byggelsen och anläggningarna från stranden. I samband med iordningsställande har såväl bolagen som bostadsrättsföreningens avsikt varit att bevara den sammanhållna enhet av byggnader och anläggningar som den tidigare ägaren, Finska Församlingen, tillskapat på fastigheten. Bostadsrättsföreningen arbetar nu aktivt med att restaurera anläggningen och tydliggöra den mellanliggande trädgårdsanläggningen mellan husen 1-3 och 4-6 samt mellan badplatsen, fotbollsplanen och lekplatsen ytterligare.

Allemansrätten är som ovan anförts redan utsläckt inom denna sammanhållna enhet. Det innebär att marken inom den sammanhållna enheten redan tagits i anspråk på sådant sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syfte enligt 7 kap. 18 c § 1 p MB. Det innebär i sin tur att strandskyddsdispens kan medges för såväl nya byggnader, tillbyggnader och ändrad användning av befintliga byggnader inom detta område så länge dessa inte utökar det redan ianspråktagna området. Strandskyddsdispens ska därför meddelas för såväl tillbyggnaden och den ändrade användningen av byggnad nr. 4 och 6 som för de trädäck, spång och trappor som uppförts i anslutning till byggnaderna.

Skulle bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden anse att de trädäck, spång och trappor som uppförts i anslutning till byggnaderna mot förmodan skulle utvidga det redan ianspråktagna området kan Bostadsrättsföreningen Sågen tänka sig frivilligt ta bort dessa för det fall att strandskyddsdispens för övriga tillbyggnader och den ändrade användningen kan medges.

Det kan i det här sammanhanget också förtydligas att byggnad nr 4 redan i samband med koloniverksamheten använts för övernattnig. Det faktum att byggnad nr 4 använts för övernattnig under åren med koloniverksamhet visar att området runt nr 4 varit privatiserat. I byggnad nr. 6 fanns det vid tillträdet år 2012 även ett pentry, vilket visar att koloniverksamhetens aktiviteter pågått i byggnaden och att såväl denna byggnad som byggnad nr. 4 utgjort aktiva inslag i den koloniverksamhet som bedrivits på fastigheten.

3 KÖK/PENTRY

I mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål M 4808-08 har mark- och miljööverdomstolen konstaterat att strandskyddets syfte inte motverkas i det fall av att en komplementbyggnad utrustas med kök.

Byggnad nr 4 har använts för bastu och för övernattnig. Strandskyddets syfte torde därför, i likhet med ovannämnda avgörande, inte motverkas genom att denna komplementbyggnad är utrustad med kök, vid förvärvet från Finska Församlingen var byggnad nr 4 utrustad med köksbänk innehållandes diskho, ugn med två plattor, mikrovågsugn samt fanns det ett kylskåp. Föreläggandet i punkt 8 ska därför utgå.

I byggnad nr 6 har det sannolikt sedan den uppfördes funnits ett pentry. Strandskyddets syfte torde därför, i likhet med ovannämnda avgörande, inte motverkas genom att pentryt får vara kvar i aktuell byggnad. Föreläggandet i punkt 12 ska därför utgå.

I punkten 14 föreslår bygg- och miljöavdelningen att bostadsrättsföreningen ska föreläggas att vid vite om 50 000 kr återställa fasaden på byggnad nr. 6 att överensstämna med de ursprungliga fasaderna. Ett föreläggande ska enligt motiven till 26 kap. 9 § MB vara tillräckligt preciserat att adressaten inte ska behöva tveka om vad han ska göra. Vare sig kommunen eller bostadsrättsföreningen har kunskap om hur de ursprungliga fasaderna på byggnad nr. 6 såg ut. Att i punkt 15 förelägga bostadsrättsföreningen att inkomma med fasadritningar på hur de nya fasaderna ska se ut visar detta. Föreläggandet uppfyller således inte kraven på tillräcklig precision, varför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inte kan besluta om ett föreläggande med den utformningen.

För att ett föreläggande ska få förenas med vite krävs enligt motiven till 26 kap. 14 § MB att föreläggandet är så klart formulerat att det utan vidare kan läggas till grund för utdömandet av vitet. Då detta föreläggande inte uppfyller kraven på tillräcklig precision kan bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inte heller besluta om att förena detta med vite.

Vidare uppfyller föreläggandet i punkten 15 inte heller kraven på tillräcklig precision. Bostadsrättsföreningen Sågen kan utifrån föreläggandet inte veta hur Bostadsrättsföreningen Sågen ska utforma fasadritningarna. Även detta föreläggande uppfyller således inte kraven på tillräcklig precision, varför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inte kan besluta om ett föreläggande med den utformningen.

För Bostadsrättsföreningen Sågen

Stockholm 2016-10-11

Ort och datum

[Redacted signature]

Namnsteckning

[Redacted name]

Namnförtydligande

[Redacted signature]

Namnsteckning

[Redacted name]

Namnförtydligande

[Redacted signature]

Namnsteckning

[Redacted name]

Namnförtydligande

[Redacted signature]

[Redacted name]

Namnförtydligande

[Redacted]

Namn-teckning

[Redacted]

Namn-förtydligande

[Redacted]

Namn-teckning

[Redacted]

Namn-förtydligande

Namn-teckning

Namn-förtydligande

Namn-teckning

Namn-förtydligande

[Redacted]

Namn-teckning

[Redacted]

Namn-förtydligande

[Redacted]

Namn-teckning

[Redacted]

Namn-förtydligande

Namn-teckning

Namn-förtydligande

Namn-teckning

Namn-förtydligande

Värmdö Kommun

Bygg-miljö och hälsoskyddsnamnden

134 81 Gustavsberg

Dnr STR.2015.5711, svar på skrivelse daterad 2017-04-07

Angående ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för ändrad användning, tillbyggnad av befintliga komplementbyggnader samt uppförande av trädäck och spång .

Fastighet: Norrnäs 1:4 / 1:10

1. Bakgrund:

2012 sålde Svenska kyrkans Finska församling fastigheterna Norrnäs 1:4 respektive Norrnäs 1:10, området hade då under många använts för koloniverksamhet. Köpare av fastigheterna var [REDACTED] och [REDACTED] via sitt bolag Promessa AB. Bostadsrättsföreningen Sågen (Föreningen) bildades 2012 och övertog 2013 fastigheterna Norrnäs 1:4 respektive 1:10 från Promessa Fastigheter AB som i sin tur köpt fastigheterna från Promessa AB. Föreningen består idag av fem hus varav 3 används som fritidshus och 2 nyttjas som permanentboende varav två är barnfamiljer.

Som den existerande styrelsen har förstått, besökte [REDACTED] Värmdö kommuns byggnadskontor vid två tillfällen för att diskutera hur området skulle kunna utvecklas på bästa sätt. Kommunens representant föreslog att en bostadsrättsförening skulle bildas, en ide [REDACTED] gillade.

2013 såldes 3 av husen, byggnaderna nummer 1,2 och 3 (Se bilaga 1 där det framgår vilka byggnaderna är). I 2014 färdigställdes byggnad nummer 6 och nuvarande ägarna flyttade då in. 2015 färdigställdes byggnad nummer 4 och såldes då till nuvarande ägarna.

I försäljningsprospektet avseende byggnad nummer 4 som fastighetsmäklaren hade upprättat framstod det som denna byggnad var en huvudbyggnad och det framgick inte på något sätt att det saknades strandskyddsdispens eller bygglov för trädäck och spång. Köparna av byggnad nummer 4 hade därmed ingen anledning att misstänka att strandskyddsdispens eller bygglov saknades.

Föreningens styrelse från bildandet av föreningen och framtill hösten 2016 utgjordes av ägarna till byggnad nummer 6 respektive byggnad nummer 1. Fram till dess den nya styrelsen tillträdde hösten 2016 var det ingen av medlemmarna eller nya styrelsen som hade någon direkt insyn i Föreningens verksamhet. Den nya styrelsen har fått lägga mycket tid och engagemang för att bringa ordning i saker som kan tyckas självklara men som tyvärr inte har fungerat på ett tillfredställande sätt.

Den nya styrelsen är införstådd med kommunens agerande i den uppkomna situationen och beklagar att den tidigare styrelsen inte följt gällande regelverk, men tror likväl att det finns grund för kommunen att ge strandskyddsdispens för byggnad nummer 4.

2. Strandskydd och bygglov

Som den nya styrelsen har uppfattat det kontaktades Föreningen 2015 av Värmdö kommun i samband med att byggnad nummer 4 var ute till försäljning vilket resulterade i ett möte på Föreningens område mellan ordförande i Föreningen och Jan Casserstedt samt en kollega från Värmdö kommun. Detta möte skedde efter att byggnad nummer 4 hade sålts till de nuvarande ägarna. Det visade sig då att det saknades bygglov för byggnad nummer 6 samt saknades det bygglov för trädäcket på byggnad 4. Byggnad 4 var heller inte klassificerad som huvudbyggnad, något som det framstår enligt den karta som fanns i försäljningsprospektet då huset såldes, mäklaren som sålde huset informerade inte heller om att det saknades strandsskyddsdispens eller bygglov för byggnad 4. Även i det försäljningsprospekt som fanns när Finska församlingen sålde området framstod det som att byggnad 4 är en huvudbyggnad då denna byggnad är inritad på samma sätt som övriga huvudbyggnader, se bilaga 1.

Efter att ha tagit del av kommunens synpunkter har Föreningen varit i kontakt med grannar och letat i arkiv efter information för att försöka finna information som kan stödja Föreningens argument i detta ärende.

Tillbyggnaderna på byggnaderna 4 och 6 är bara synliga från vattnet och när man närmar sig fastigheten Norrnäs 1:4 via båt är det Föreningens uppfattning att trädäcket, spången och användningsområdet avseende byggnad nummer 4 inte uppfattas som mer privatiserande än då Finska Församlingen ägde området.

Byggnad 4 ligger relativt nära (20-30 meter) grannfastigheterna Norrnäs 1:47 respektive Norrnäs 1:48 som består av flera byggnader med tillhörande inventarier och stora bryggor där flera båtar normalt ligger förtöjda. Föreningens uppfattning är att byggnaderna 4 och 6 på fastigheten Norrnäs 1:4, samt byggnaderna på fastigheterna Norrnäs 1:47 samt Norrnäs 1:48 kan ses som en sammansatt enhet utifrån det perspektivet. Det kan också tilläggas att byggnaderna 1,2 och 3 på fastigheten Norrnäs 1:4 är väl synliga från vattnet vilket också talar för att fastigheterna Norrnäs 1:4,1:10, 1:47 samt 1:48 kan ses som en sammansatt enhet.

Det är också viktigt att känna till att den strandremsa som finns mellan byggnad nummer 4 och fastigheten Norrnäs 1:48 är av sådan art att den inte uppmuntrar till bad då varken stranden eller vattnet är särskilt inbjudande. Möjligheterna att förtöja en båt på denna del av fastigheten är också begränsade.

Längre in i Myttingeviken bortom byggnad 6 (öster om byggnaden) öppnar området upp med strand och öppna ytor och är mycket mer inbjudande för allmänheten då där inte finns några byggnader som verkar privatiserande på området. Längre in i viken ligger flera fastigheter på rad med brygganläggningar och flera byggnader vilka upplevs som väldigt privata som en kontrast till det öppna område som Norrnäs 1:4 är. Sedan Föreningen bildats har det vid flera tillfällen under årens lopp förekommit att personer både utan och med tidigare anknytning till området har besökt/campat på området och det händer att båtar utifrån gör strandhugg och nyttjar badplatsen vilket också visar på att allmänheten inte begränsas från att nyttja området.

Bostadsrättsföreningen har också medvetet valt att inte smycka fastighetens allmänna ytor med blommor och buskar vilket skulle kunna uppfattas som privatiserande, fotbollsplanen och lekplatsen fanns där redan på den tiden som Finska församlingen ägde området, dock klipps gräsytona och sly röjs.

Från stranden är det svårt att se byggnad 4, bilaga 9, då det finns både träd, en kulle samt ett förråd mellan strand och byggnad, en strand som enligt Föreningens uppfattning nog är en av de mest inbjudande stränderna i denna del av skärgården.

När det gäller byggnad 4 fanns det redan på Finska församlingens tid en spång och trädäck vilket visar på att byggnaden var i anspråkstagen redan då. Att spång och brygga förkommer i anslutning till byggnad 4 framgår på fotografier från 2012, bilaga 2, hämtade från försäljningsprospektet då Finska församlingen önskade sälja området .

Det kan i det här sammanhanget också förtydligas att byggnad 4 redan i samband med koloniverksamheten använts för övernattning. Det faktum att byggnad 4 använts för övernattning under åren med koloniverksamhet visar att området runt byggnad 4 varit i anspråkstaget. I dokument funna i Stockholms stadsarkiv framgår också att byggnad 4 har använts som övernattningslokal för Finska församlingens personal samt har byggnaden varit utrustat med ett kök, detta visar på att byggnaden har varit i anspråkstagen redan innan Finska församlingen sålde området.

Enligt förrättningsdokument från 30 och 40-talet, bilagorna 3 och 4, funna hos Lantmäteriet avseende området framgår det att redan på denna tid fanns det en byggnad där byggnad 4 idag står. Enligt dessa förrättningsdokument är syftet med området (Nornäs 1:4 respektive Nornäs 1:10) att det ska användas för bostadsändamål. Området har alltså varit i anspråkstaget sedan lång tid tillbaka.

Grannarna i närområdet är positiva till att området som sådant har genomgått en märkbar förändring till det bättre och som innebär att Nornäs som område upplevs mer tryggt och trivsamt samt att gjorda förändringar inte upplevs haft någon privatiserande effekt. En kommentar var:

” Däremot tycker vi det är positivt med flera permanent boende längs vägen. Om det har skett några tillbyggnader/ombyggnader så tycker vi inte att det har haft någon privatiserande effekt på området”.

3. Kök

Byggnad 4 har enligt dokument funna i stadsarkivet varit utrustat med ett kök under den tid Finska församlingen ägde området vilket också intygas, bilagorna 6-8, av personer som nu och tidigare har bott på området samt av Finska församlingens vaktmästare. Det kan också nämnas att i mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål M 4808-08 har mark- och miljööverdomstolen konstaterat att strandskyddets syfte inte motverkas i det fall av att en komplementbyggnad utrustas med kök.

4. Ändring av förslag till beslut

På basis av den information som har presenterats i brevet och de bifogade bilagorna önskar Bostadsrättsföreningen Sågen i Värmdö kommun att Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden, -med ändring av bygg- och miljöavdelningens förslag till beslut beslutar enligt följande.

- Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för tillbyggnad av byggnad nummer 4 (Sjögården). För ordningens skull önskar Brf Sågen klargöra att byggnad nummer 4 var 58 kvm (enligt försäljningsprospektet) då Finska Församlingen ägde området, byggnaden är nu 63 kvm.

- Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av byggnad nummer 4 till bostadshus.
- Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppfört trädäck och spång i anslutning till byggnad nummer 4. Spång och trädäck fanns redan då Finska församlingen ägde området.
- Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av byggnad nummer 6 (Bryggården) till bostadshus.

- När det gäller punkterna nedan är Föreningen införstådd med att dessa tillbyggnader avseende byggnad nummer 6 kan upplevas som försvårande för allmänhetens tillträde till området och accepterar därför kommunens förslag till beslut enligt nedan:
 - ”inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad med BYA om ca 16 kvm, enligt bifogade handlingar, till befintlig byggnad (båthus/förråd), kallad byggnad nr. 6”.
 - ”inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppfört trädäck och trappor med BYA om 83 respektive 14 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till byggnad nr. 6”

Norrnäs 2018-02-20

Styrelsen i Brf Sågen



Patrick Gullström

Från: [REDACTED]
Skickat: den 20 februari 2018 16:13
Till: Jelinka Hall; Patrick Gullström
Kopia: [REDACTED]
Ämne: Svar till Kommunen - STR.2015.5711 (Norrnas 1:4)
Bifogade filer: Intyg från [REDACTED] signerat Bilaga 6.pdf; Intyg från [REDACTED] signerat Bilaga 8.pdf; Intyg från [REDACTED] signerat Bilaga 7.pdf; Områdeskarta med husnummer bilaga 1.pdf; Områdeskarta med inritade hus från 1947 bilaga 3.pdf; Spång bild taget från grannen, bilaga 2.pdf; Syfte med området enligt förrättningsinfo från 1933 bilaga 4.pdf; Värmdö Kommun 20180220 FINAL.docx; Vy från stranden mot vårt och [REDACTED] hus Bilaga 9.pdf

Hei Patrik & Jelinka,

Sender over svar fra styret i BRF Sågen.

Vi beklager selvfølgelig på det sterkeste at den tidligere styrelsen ikke agerte på et korrekt sett. Vi mener uansett at det finner gode grunner til at Byggnad 4 kan få en dispens some vi har videre forklart i brevet. Vi har også fått meget positive kommentarer fra grannar som sier at de ikke tycker området har blitt videre privatisert pga terrassen på byggnad 4. Vi har referert i brevet men kan gi ytterlig informasjon om det behöves.

BRF Sågen har bevisst beholdt eiendommen på et naturlig sett for ikke å videre privatisere området og vi ønsker at kommunen tar dette i betraktning i sin vurdering.

[REDACTED]
Cc BRF Sågen Styrelse

This email and any attachments are confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient, please delete all copies and notify the sender immediately. You may wish to refer to the incorporation details of Standard Chartered PLC, Standard Chartered Bank and their subsidiaries at <https://www.sc.com/en/incorporation-details.html>

Annika Pekonen-Karlsson

Från: Jelinka Hall
Skickat: den 27 februari 2018 13:46
Till: Värmdö Miljö-Bygg
Ämne: VB: Svar till Kommunen - STR.2015.5711 (Norrnas 1:4)
Bifogade filer: Sjovagen 2.jpg; Sjovagen_LI.jpg

Kategorier: Annika PK

Hej
Tacksam för registrering. Avser fastighet Norrnäs 1:4, dnr STR.2015.5711

Häls
Jelinka

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: [REDACTED]
Skickat: den 26 februari 2018 17:57
Till: Patrick Gullström <Patrick.Gullstrom@varmdo.se>; Jelinka Hall <Jelinka.Hall@varmdo.se>
Kopia: [REDACTED]
Ämne: FW: Svar till Kommunen - STR.2015.5711 (Norrnas 1:4)

Hei,

Kan du inkludere disse foto I vår svar?

Jeg hadde muligheten i går til å ta noen bilder fra sjøen opp mot fastigheten. Beklager at det kommer sent men først denne helgen følte jeg at isen var trygg.

Bildet som har navnet "Sjövägen LI" viser at even om man ser byggnad 4, har terassen ingen invirkning på privatisering (spången har varit der en lang tid som brevet og svaret vårt tilsier). Terassen er knapt synlig. Jeg understreker også at man ser deler av byggnad 3 i dette foto så byggnad 4 virker større på dette bildet enn det er i virkeligheten.

Titter man på bildet som heter "Sjovagen2" viser det at om man går i land på stranden har forandringene på byggnad 4 ikke hatt noen privatiserende effekt.

Med andre ord - den delen av Sagen som virkelig betyr noe for allmennheten har blitt bevart på et sett som ikke virker negativt inn på allemannsretten. Bruk av byggnad 4 some har tidligere hatt kök og soveplasser har ingen privatiserende effekt.

Jeg sier med stor ydmykhet at vi beklager at tidligere styrelse ikke har gjort ting på rett sett, men om vi ser på dette i etterhand mener vi at det finnes grunn til å godkjenne i etterkant de forandringer som har blitt gjort på byggnad 4 for årsakene som har blitt beskrevet i vårt svar til kommunen.

[REDACTED]

From: [REDACTED]
Sent: den 20 februari 2018 16:13

To: Jelinka Hall <Jelinka.Hall@varmdo.se>; Patrick Gullström <Patrick.Gullstrom@varmdo.se>

Cc: [REDACTED]

<[REDACTED]>

Subject: Svar till Kommunen - STR.2015.5711 (Nornas 1:4)

Hei Patrik & Jelinka,

Sender over svar fra styret i BRF Sågen.

Vi beklager selvfølgelig på det sterkeste at den tidligere styrelsen ikke agerte på et korrekt sett. Vi mener uansett at det finner gode grunner til at Byggnad 4 kan få en dispens some vi har videre forklart i brevet. Vi har også fått meget positive kommentarer fra grannar som sier at de ikke tycker området har blitt videre privatisert pga terassen på byggnad 4. Vi har referert i brevet men kan gi ytterlig informasjon om det behöves.

BRF Sågen har bevisst beholdt eiendommen på et naturlig sett for ikke å videre privatisere området og vi önsker at kommunen tar dette i betraktning i sin vurdering.

[REDACTED]

Cc BRF Sågen Styrelse

This email and any attachments are confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient, please delete all copies and notify the sender immediately. You may wish to refer to the incorporation details of Standard Chartered PLC, Standard Chartered Bank and their subsidiaries at <https://www.sc.com/en/incorporation-details.html>



