



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

REK + MB

Tjänsteskrivelse

NORRA STAVSUDDA 2:19, Möja Äspholmen 100 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av huvudbyggnad, flera komplementbyggnader och en brygganläggning

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för huvudbyggnad om ca 245 kvm byggnadsarea (BYA).
2. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för komplementbyggnad (friggebod/förråd) om ca 15 kvm BYA.
3. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för komplementbyggnad (gäststuga) om ca 25 kvm BYA.
4. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för komplementbyggnad (bastu) om ca 44 kvm BYA.
5. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för brygganläggning om ca 235 kvm.
6. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för komplementbyggnad (teknikhus) om ca 23 kvm BYA.
7. tomtplats för byggnad enligt beslutspunkt 6 är byggnadens yta på marken.
8. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

9. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ 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 §§ och 18 c § punkt 1 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	Inkom
Situationsplan	2017-01-17
Fasadritning Huvudbyggnad	2017-01-17
Fasadritning Huvudbyggnad	2017-01-17
Fasadritning Friggebod	2017-01-17
Fasadritning Teknikhus	2017-01-17
Fasadritning Bastu	2017-01-17
Fasadritning Gäststuga	2017-01-17
Måttsättning för huvudbyggnad	2017-01-17
Markplaneringsritning Källare	2017-01-17
Situationsplan Gäststuga	2017-01-17
Situationsplan Friggebod	2017-01-17
Situationsplan Teknikhus	2017-01-17
Utsättningsritning Bastu/ Brygga	2017-01-17
Yttrande	2017-04-18
Skrivelse kortfattad beskrivning	2017-01-17
Fullmakt	2017-01-17
Fotografier från inspektion	2017-03-16
Fråga om revidering	2017-05-05
Svar fråga om revidering	2017-05-09

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 åtgärderna är bygglovspliktiga.

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, gäststuga, friggebod/förråd, bastu teknikhus och brygganläggning.

Tillämpliga bestämmelser

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

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

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

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

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

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Sökande avser uppföra en ny huvudbyggnad, gäststuga, friggebod/förråd, teknikhus, och brygganläggning på fastigheten Norra Stavsudda 2:19. Fastigheten är belägen på en ö utan fastlandsförbindelse och är bebyggd med tre bostadshus, flera komplementbyggnader och två bryggor.

Fastigheten är belägen inom riksintresse område för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Vidare ska områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot ovan nämnda åtgärder enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Avdelningen bedömer därmed att dispens från strandskyddsbestämmelserna bör ske med stor restriktivitet.

Teknikhus

Sökande avser uppföra en komplementbyggnad om ca 23 kvm BYA inom ca 16 meter från befintlig huvudbyggnad. Platsen består av enstaka träd och ris. Platsen bedöms som ianspråktagen och teknikhuset bedöms inte innebära en oacceptabel påverkan på den allemansrättsligt tillgången till området. Avdelningen bedömer att sökt åtgärd inte bedöms strida mot strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Avdelningen bedömer därmed att dispens från strandskyddsbestämmelserna för sökt åtgärd kan medges.

Fri passage i enlighet med 7 kap. 18 f § första stycket miljöbalken bedöms kunna säkerställas, då strandområdet ska förbli allemansrättsligt tillgängligt.

Huvudbyggnad

Den befintliga huvudbyggnaden om ca 120 kvm BYA är placerad bakom en bergskam, från land sett, i slutet av ett sluttande berg nära inloppet till en mindre vik.. Runt huvudbyggnaden är skogen relativt tät, förutom åt nordväst där det är mer öppet. Avdelningens bedömning beroende på husets utformning, placering och topografi i aktuellt område är att hemfridszonen är relativt begränsad.

Sökande avser uppföra en ny huvudbyggnad med källare om ca 245 kvm BYA ca 10 meter närmare vattnet. Den nya huvudbyggnaden bedöms därmed 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.

Sökande menar att tomtplatsen/hemfridszonen upptar en yta om ca 4500 kvm baserat till stor del på ett beslut fattat av länsstyrelsen 2006-09-06 gällande en bostadsbyggnad på den östra sidan av ön, se bifogat yttrande daterad 2017-04-18. Enligt beslutet från länsstyrelsen bedömdes den sökta tillbyggnaden inte kräva dispens från strandskyddsbestämmelserna därmed fattades aldrig ett beslut gällande tomtplatsavgränsning. Vidare gjordes länsstyrelsens bedömning innan

den 1 juli 2009 då den nya strandskyddslagen trädde i kraft vilket innebär att större restriktivitet gäller vid prövning av strandskyddsdispenser i rådande lagstiftning.

Avdelningen bedömer att befintlig bastubyggnad och lekstuga/ förråd endast tar i anspråk den yta på marken som de upptar. Vidare bedömer avdelningen att vedhuggningsplatsen samt de ramper som finns har en viss privatiserande effekt dock bedöms åtgärderna inte ta i anspråk området på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta i kombination med naturmarken som upptar större delen av det aktuella området på den västra sidan av ön och topografin i området bedömer avdelningen att hemfridszonen är mindre än vad sökande anser.

Gäststuga

Sökande avser uppföra en gäststuga om ca 25 kvm BYA med en uteplats om ca 16 kvm. Platsen består till stor del av berg och en plats för vedhuggning. Det nya gästhuset avses uppföras inom ca 35 meter från huvudbyggnaden. Gästhuset avses uppföras med sovrum, wc och pentry. Avdelningen bedömer att komplementbyggnaden mer får karaktären av en självständig byggnad med hemfridszon än att det utgör ett komplement till befintlig huvudbyggnad. Därmed bedömer avdelningen att byggnaden kommer att ha en privatiserande effekt över ett allemansrättsligt tillgängligt område. Åtgärden bedöms strida mot strandskyddets syften enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Därmed kan dispens från strandskyddsbestämmelserna inte beviljas.

Avdelningen gav sökande möjlighet att revidera placeringen för gäststuga och friggebod 2017-05-05. Sökande är villig att ändra gäststugans placering enligt yttrande daterad 2017-05-09. Sökande menar att platsen för den nya placeringen är inom befintlig hemfridszon. Avdelningen bedömer i likhet med nästa stycke, Friggeboden, att platsen för sökt åtgärd inte är ianspråktagen. Därmed föreligger inte särskilt skäl att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Sökande menar även att de har lagstöd att inreda pentry i gäststugan då det är en Attefallsbyggnad. Reglerna kring strandskydd och dispens har inte ändrats genom Attefalls-reformen. Det vill säga de nuvarande bestämmelserna om strandskydd gäller även när man vill bygga Attefallshus. Det kan vara förenligt att ha pentry i Attefallsbyggnader enligt Attefallsreglerna men en prövning utifrån strandskyddsbestämmelserna ska göras i samma utsträckning som innan reformen.

Friggeboden

Sökande avser ersätta befintlig lekstuga/förråd om ca 5 kvm med en friggebod om ca 15 kvm BYA med en uteplats om ca 7 kvm. Avdelningen bedömer att byggnaden inte är en ersättningsbyggnaden då den är 2- 3 gånger så stor som befintlig lekstuga/förråd. Friggeboden avses uppföras inom ca 29 meter från huvudbyggnaden. Platsen för byggnaden utgörs av naturmark, bestående av moss, mindre tallar och ris. Byggnaden avses uppföras på en höjd snett bakom huvudbyggnaden, från vattnet sett. Platsen bedöms inte som ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften därmed saknas särskilt skäl att bevilja dispens från strandskydds bestämmelserna.

Avdelningen gav sökande möjlighet att revidera placeringen för friggeboden och 2017-05-05. Sökande är villig att ändra friggebodens placering enligt yttrande

daterad 2017-05-09. Avdelningen bedömer inte att sökta friggeboden är en ersättningsbyggnad för den befintliga komplementbyggnaden (lekstuga/förråd) då den nya byggnaden bedöms vara 2 - 3 gånger större än befintlig byggnad. Därmed bedömer avdelningen att uppförande av sökt friggebod är att se som uppförande av en ny byggnad. Avdelningen bedömer att det saknas särskilt skäl att bevilja sökt byggnad då platsen inte bedöms vara ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Bastu

Sökande avser ta bort befintlig bastu om ca 28 kvm BYA med altan om ca 17 kvm som är belägen på en höjd, från vattnet sett, bakom relativt tät skog med en bastu om ca 44 kvm som avses placeras vid strandlinjen på berg i dagen. Bastun avses uppföras inom ca 39 meter från befintlig huvudbyggnad. Den nya byggnaden bedöms ha en väsentligt mer privatiserande effekt både på land och över vatten och strider därmed mot strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Då åtgärden bedöms strida mot strandskyddets syften kan dispens från strandskyddsbestämmelserna inte medges.

Brygganläggning

Den sammanlagda ytan på den sökta brygganläggningen uppgår till ca 235 kvm, då är däck och utstickande parti inkluderat i angiven yta. Avdelningen bedömer att brygganläggningen med båtplatser kommer att innebära en väsentlig förändring på livsvillkoren för växt- och djurlivet på grund av skuggnings-effekten. Skuggningen innebär att vegetationen hämmas vilket i sin tur leder till att det blir mindre syre i vattnet, mindre lekområden samt mindre föda för fisk. Då brygganläggningen är relativt stor bedömer avdelningen att åtgärden även kommer att ha en privatiserande effekt över vattnet. En stor del av brygganläggningen består utav trädäck. Trädäck privatiserar vattenområden genom att de i större utsträckning nyttjas som en plats att vistas på. Avdelningen bedömer att brygganläggningen överstiger de två lagfarna fastighetsägarnas behov av brygga. Fastigheten har idag två bryggor en i öst och en i väst. Enligt sökande går det ej att använda den östra bryggan på grund av det är för grunt närmast bryggan. Sammantaget bedömer avdelningen att sökt brygganläggning strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Därmed kan dispens från strandskyddsbestämmelserna inte medges. Avdelningen har meddelat sökande att om denne tar bort däck på land och minskar ner det utstickande partiet att det sannolikt skulle gå att bevilja en dispens. Sökande har valt att inte revidera ansökan i denna del.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken för teknikhuset.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken för ny huvudbyggnad, gäststuga, friggebod, bastu och brygganläggning.

Kommunicering

Avdelningen har 2017-04-04 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för samtliga åtgärder utom komplementbyggnaden

(teknikboden för avlopp). Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan till att ersätta befintliga byggnader med likvärdiga byggnader samt minska ner storleken på bryggan och ta bort däckets längs med berget. Sökande har 2017-04-18 inkommit med kompletterande uppgifter i skrivelse daterad 2017-04-21. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Avdelningen gav sökande möjlighet att revidera placeringen för gäststuga och friggebod 2017-05-05. Avdelningen bedömer inte att de nya placeringarna går att bevilja enligt strandskyddsbestämmelserna. Som det får förstås av yttrandet daterad 2017-05-09 vill sökande därmed få ärendet prövat enligt ursprunglig ansökan.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2017-05-22. Fastighetsägarna genom ombud framför bland annat att fastighetens tomtplats skulle sträcka sig över ca 4 500 kvm vilket avdelningen motsätter sig. Tillkommande byggnader bedöms dessutom utöka den aktuella hemfridszonen och därmed kan inte dispens medges. Att ersätta en byggnad med en ny om dubbla storleken, som är i fallet i flera av byggnaderna som ansökan gäller, bedömer avdelningen att det inte kan klassas som ersättning och att de enskilda intressena i detta fallet får stå tillbaka för det allmänna som strandskyddet avser bevara med. Att tyvärr handläggningen dragit ut något på tiden är inte särskilt skäl att medge dispens för de sökta åtgärderna.

Sökandes yttrande föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2017-01-17.

Fastighetens tomtareal är 32 200 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med en huvudbyggnad och två byggnader som används som fritidsboende, flera komplementbyggnader och två bryggor.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område.

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

Enligt habitatmodellen BALANCE har vattenområdet vid aktuell plats potential som uppväxtområde för gädda och gös samt har potential som lekområde för abborre.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-03-16.

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 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- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Patrick Gullström
Miljöinspektör

Bilagor:

Hur man överklagar

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län

Ombud, Rek + Mb
Jonas Glock
Glockgruppen Arkitekter AB
Skälebäckavägen 4
263 75 Nyhamnsläge

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

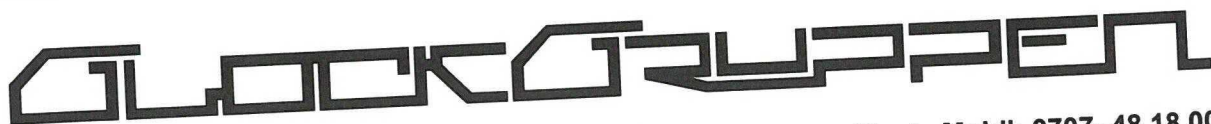
Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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



GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER, AB Arkitekt SAR/MSA Jonas Glock, Mobil: 0707- 48 18 00
 Ledamot av Praktiserande Arkitekter i Samverkan, PAR, AB E-mail: jonas.glock@glockgruppen.se
 Greve von Essens väg 41, 115 27 STOCKHOLM Telefon: 08 -10 18 00
 Skälebäckavägen 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE Telefon: 042 - 34 40 50

Värmdö kommun
Bygglövsenheten

NORRA STAVSUDDA 2:19, ÄSPHOLMEN, VÄRMDÖ KOMMUN

KORTFATTAD BESKRIVNING

Bakgrund:

Äspholmen är en ö i Norra Stavsudda-skärgården. Ön saknar såväl förbindelse med fastlandet som reguljär kollektiv båtförbindelse. Ön avstyckades 1926 från Norra Stavsudda 2:9 och bebyggdes omkring denna tid med 2 bostadshus (med egna kök och torrtoaletter/utedass) på den östra delen av ön samt med 2 bryggor i väst och i öst. 1961 köptes ön av familjen Barkman som fick bygglov för ett tredje hus + separat bastuhus på ön som uppfördes på den västra sidan. Familjen Barkman erhöll även senare bygglov för utbyggnad av ett av de mindre husen på den östra sidan av ön. Ön har idag en borrhälsbrunn med lågt tillflöde (vattnet ej brukbart som dricksvatten). El och vatten är indraget i öns alla hus. Efter att ha ägt Äspholmen i 55 år sålde familjen Barkman ön 2016 till Linda Karlsson Engdahl och Axel Karlsson. Linda och Axel ämnar nu att modernisera genom rivning av befintlig bebyggelse i väst (huvudbyggnad, bastuhus, förråd, brygga) och ersätta denna bebyggelse med ny huvudbyggnad, nytt bastuhus, ny brygga samt Attefallshus/friggebod. I tillägg ämnar de nya ägarna bygga en teknikbod för att inrymma avloppsreningsverk. Bebyggelsen i öst (brygga samt 2 bostadshus) omfattas inte av denna bygglovsansökan – den bebyggelsen kommer lämnas som den är idag.

Projektgrupp:

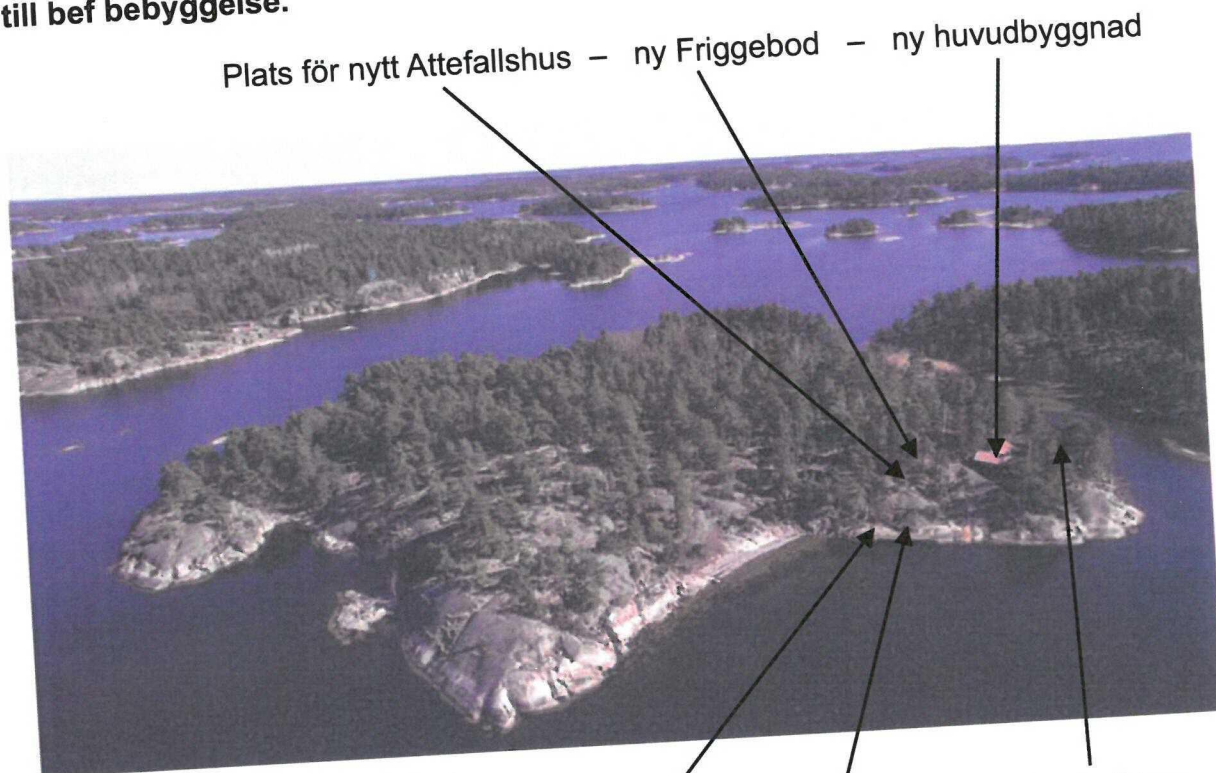
Undertecknad, arkitekt SAR / MSA Jonas Glock, Glockgruppen Arkitekter AB, har anlitats av fastighetsägarna Axel Karlsson och Linda Karlsson Engdahl för att dels formge den nya fritidshusbebyggelsen och dels vara beställarens ombud under bygglovsprocessen. Ingenjör Magnus Forshällen, Incoörd AB har anlitats för VA och energifrågor och som kontrollansvarig har anlitats Torbjörn Angelryd.

Målsättning:

Arkitektuppgiften har dels bestått i att skapa hus för de funktioner som beställarna har behov av och dels ge dessa hus en utformning och ett eget formspråk och som passar för denna bergiga och kuperade skärgårdsö. Samtliga hus i väst, oberoende av storlek, ska genomgående ha samma formspråk, fasadmateriell och färgsättning så att husgruppen upplevs som en arkitektonisk helhet. Husen ska användas för den stora släktens fritidsställe, men kommer även att användas för representation för framför allt utländska gäster/kunder. Hela stället ska kunna användas lika bra vintertid som sommartid, och möjliggöra att ägarna med gäster kan spendera större och större delar av sin tid på Äspholmen i takt med att tiden som ägnas åt yrkesarbete förhoppningsvis krymper med tiden.

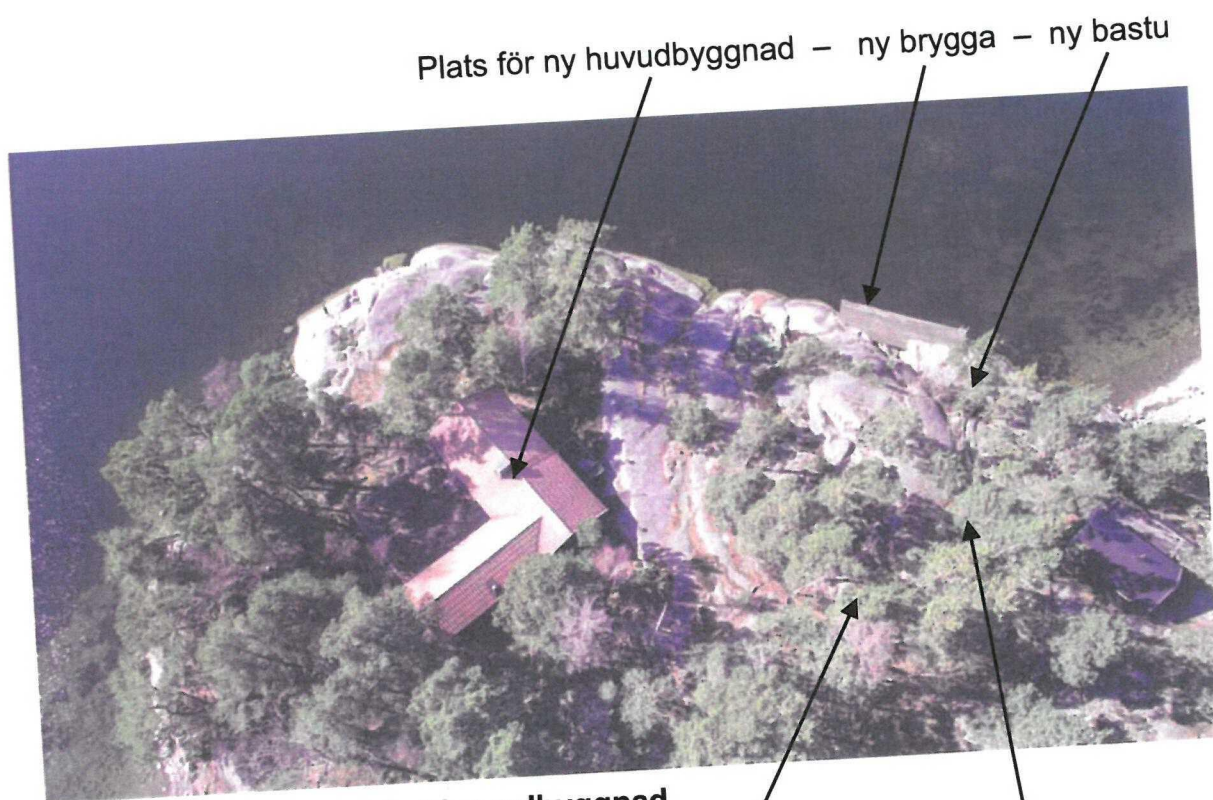
GLOCKGRUPPEN

Orienteringsfoton från 2016 som redovisar planerade hus' lägen i förhållande till bef bebyggelse.



Flygfoto från nordnordväst

Plats för ny bastu – ny brygga – nytt teknikhus



Flygfoto rakt ned mot bef huvudbyggnad

Plats för ny Friggebod – nytt Attefallshus

GLOCKGRUPPEN

Formspråk och allmänna synpunkter:

Inspirerad av öns mjukböljande bergknallar och böljeleken vid stränderna har husens karaktär skapats genom en speciell takarkitektur med sinuskurvformat tvärsnitt. Med detta formspråk bryts huvudbyggnadens skala ned för att passa i miljön. Husets entréplan har tre olika nivåer för att huset ska "landa" på ett naturligt och miljöanpassat sätt och följer därmed naturens egna "spelregler" och minimerar samtidigt behovet av bergssprängning. Därför byggs också huset med betongplatta på mark, vilket möjliggör en lägre grundkonstruktion än traditionell torpargrund.

Husstommar:

Husstommarna byggs av välisolerad traditionell träregelkonstruktion med undantag för ett teknikhus som i detta fall bör ha murade väggar. Fasaderna kläs med Sioo-behandlad träspånpanel som på sikt skapar en ljusgrå trävägg.

Runt de stora glaspartierna monteras kraftfulla träfoder 45 x 250-300.

Takkonstruktion utföres av kertobalkar c/c 600 med lutning 2 resp 3 % som placeras på olika nivåer vilket skapar möjlighet att förverkliga den mjukböljande takutformningen i såväl exteriör som interiör (innertak). Taktäckning sker med Derbigum på vilken sedummossmattor läggs. Takfoten utföres i höjddled avsmalnande utåt för att i framkanten bara bli ca 120 mm hög, för att ge de kraftfulla taken en lättsam, svävande karaktär.

Huvudbyggnad.

Huset har placerats på samma plats som det befintliga fritidshuset. Entrén ligger också på ungefär samma plats. Planlösningen karaktäriseras av dels en öppen, allmän del för umgänge och måltider mot väster och dels en mer sluten del åt öster med sovrummen med tillhörande komplementutrymmen. Husets form har givits av bergshyllans form där huset ska ligga. Den magnifika sjöutsikten med solnedgångar i väst / nordväst har dedicerats för umgängesytorerna som därför givits stora glaspartier åt alla håll. Glaspartierna går dock inte ända ned till mark, utan har låga bröstningar för att dels skapa en lite högre grad av rumsbildning gentemot det omgivande karga landskapet och dels för att möjliggöra mindre radiatorer för att undvika kallras från glaspartierna. Alla sovrummen, även om de ligger på husets läsida, får fin sjöutsikt bl a mot den lilla vassbeväxta "kanalen" i söder som löper mellan Äspholmen och Västerholmen. Eftersom det nästan alltid blåser en hel del på denna utsatta del av skärgården har tre altaner planerats, solmässigt en för frukost, en för lunch och en för middagar, men sannolikt kommer det mera vara vindriktningarna om bestämmer vid val av matplats. Under en liten del av huset mot söder anordnas en källare för framförallt för att skapa ett frostsäkert utrymme för avsaltningssanläggningen av havsvatten, men också för att skapa utrymme för ett litet gym och en vinkällare. Denna del av huset (och det befintliga fritidshuset som står på platsen idag) ligger naturligt i souterräng. Detta gör att det redan idag finns en ganska hög husgrund, som nu istället kan användas för att inrymma källare.

Just söder om Äspholmen (in mot den vassbeväxta "kanalen" mellan Äspholmen och Västerholmen) är vattnet extremt grunt. Inte ens småbåtar med utombordsmotor kan gå in där. Givet detta kommer båtfolket som trafikerar NorraStavsudda-skärgården i princip enbart se huvudbyggnadens nordvästfasad. Som synes på ritningarna har Nordväst fasadens storlek reducerats så att husets intryck mot vattnet blir ungefär samma som idag.

2017-01-17

GLOCKGRUPPEN

Orienteringsfoton från 2016

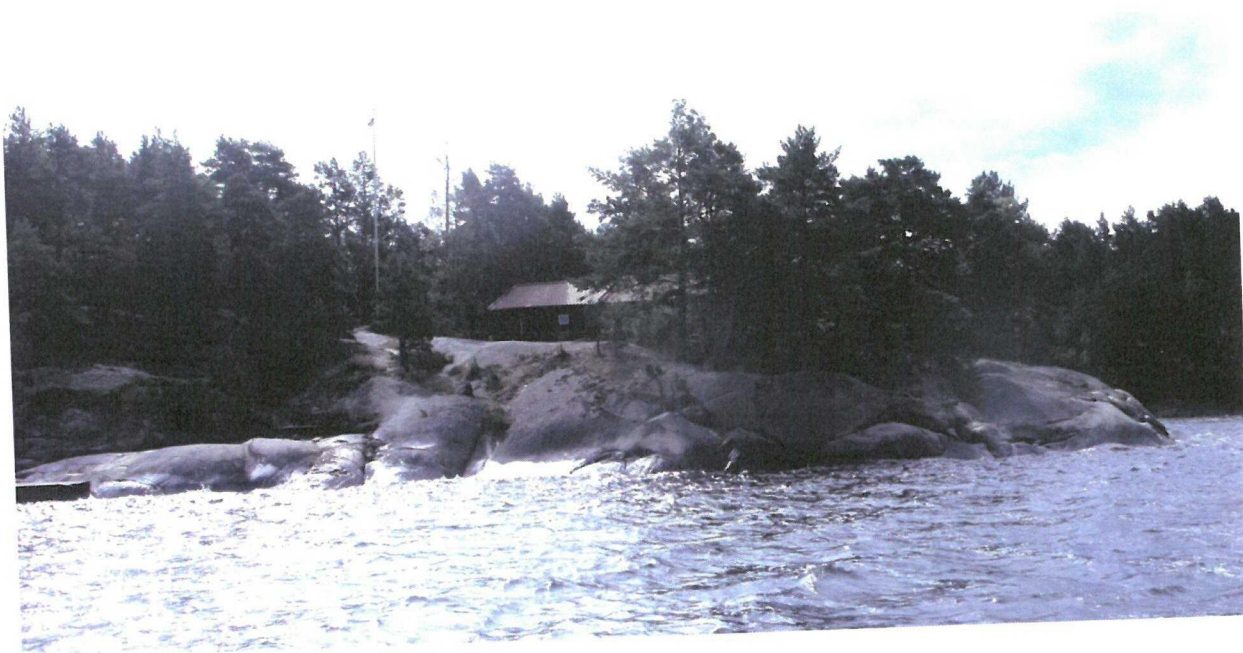


Foto mot brygga och huvudbyggnaden taget från nordväst

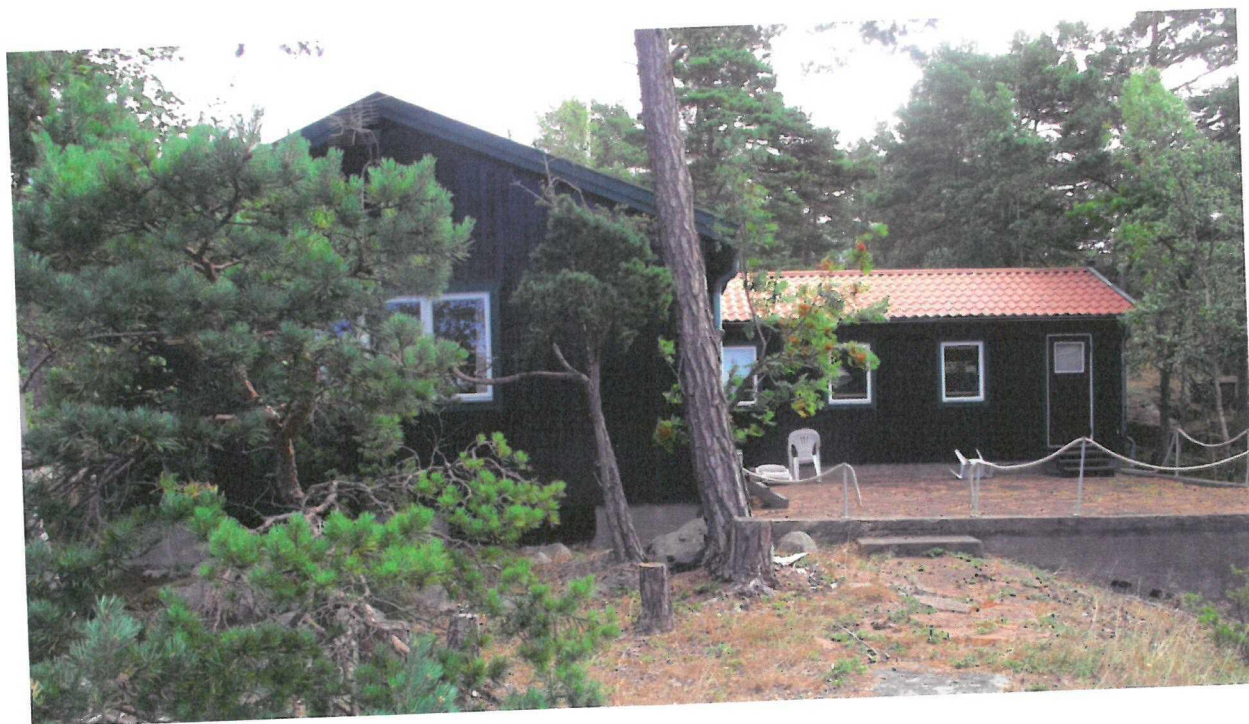


Foto mot huvudbyggnaden taget från väster

GLOCKGRUPPEN

Brygga:

En ny brygga/hamn skapas på samma plats som den existerande västra bryggan.

a) Denna plats har stort behov av vind/vågbrytande ytterpir – det är öppet hav med 1.5-2 km till närmaste ö i väst, varför vindriktning mellan sydväst till nordnordväst ger stora vågor och oskyddade förhållanden längs huvudbyggnadens strandlinje.

b) Då bryggan på östra delen av Äspholmen har ett otillräckligt vattendjup för både segel- och motorbåtar större än 5 meter (0.4 till 1.3 meter djup vid bryggan vid medelvattenstånd), så måste den västra bryggan täcka större delen av öns transport/besöksbehov. Då ön har 3 bostadshus, 18 permanenta sängar samt saknar reguljär båtförbindelse, så krävs plats för ett antal båtar.

c) Vid val av plats för den nya bryggan har den bef bryggans läge varit utgångspunkt och såväl den nya, yttre pirarmen som den på berget har förlängts mot sydväst, där strandskyddet redan är utsläckt genom bef fritidshus för att inte inkräkta på det rörliga friluftslivets stränder.

d) De tidigare ägarna Barkman hade tidigare en brygga i syd som löste deras bryggbehov, men den bryggan förklarades nyligen olovlig av Värmdö kommun och har tagits bort.

e) Brygganläggningen föreslås byggas i två delar:

- en fast "kajdel" av trä som i huvudsak byggs på en utkragad stålstomme på berget (mestadels ovan vatten) utan kontakt med sjöbotten. Den norra delen av brygganläggningen avses primärt användas som badbrygga, men även för svävare vintertid.
- två vinkelställda bryggarmar (i "L"-form) för att skapa vind/vågskydd. Denna bryggdel föreslås grundläggas på betongpålar så att endast litet intrång behöver göras i sjöbottensedimenten med tillhörande livsformer. Den plats där den "L-formade" bryggdelen föreslås läggas är dessutom djup (4-8 meter) vilket gör att effekten på bottenlivet blir extremt begränsad.

Bastu:

Den befintliga bastun ligger en bit upp på berget och avses att ersättas med en ny bastu i direkt anslutning till brygga och bad. Detta gör även att det bebyggda tomtområdet hålls ihop något mer än dagens situation.

Bastuns tak har liknande takutformning som huvudbyggnaden, men bara med två "böljor". Med den grå träfasaden och sedummossan och den mjuka takformen kommer bastun att diskret vara insmugenbland bergknallarna. Även här har vi funnit en lämplig berghylla som gör att ev sprängningsarbeten minimeras.

Attefallshus – Gäststuga:

Strax intill den plats där den bef bastun har legat – men något närmare huvudbyggnaden och nära bastun – är en given plats för denna husfunktion. Även här har vi funnit en lämplig berghylla som gör att ev sprängningsarbeten minimeras.

GLOCKGRUPPEN

Friggebod:

Strax intill den plats där det bef förrådet har legat – men ca 13 meter närmare huvudbyggnaden – är en bra plats som också i detta fall håller ihop det bebyggda tomtområdet mer än dagens situation.
Eventuella sprängningsarbeten kan minimeras genom placeringen på en berghylla.

Teknikbod:

Ägarna av Äspholmen vill säkerställa bästa tänkbara avloppsrening. Teknikboden ska därför ge plats för såväl ett lokalt reningsverk, Biovac FD 10 PE som för efterbehandlingsverket, Biovac EP H202. Avloppsreningen dimensioneras så att även bebyggelsen i öst kan kopplas in den dag det blir aktuellt med vattenspolande toaletter även där.

Teknikboden föreslås att byggas nära huvudbyggnaden (direkt söder om denna). Den anlitate VVS-konsulten får i samråd med Värmdö kommun avgöra om det är bäst att (en viss del av) det renade vattnet överförs till markinfiltration eller om det bör släppas direkt ut i havet.

Teknikboden byggs med en naturstensbeklädd leca-stomme, eftersom den byggs delvis insprängt i berget för att bli så diskret som möjligt. Formgivningen blir för övrigt samma som de andra husens.

Övrigt:

De olika planritningarna i skala 1:100 redovisar, förutom husmått och markplanering, även för utsättningen erforderliga mått- och vinkeluppgifter för definition av de nya huspositionerna. Dock har Attefallshusets läge redovisats på Friggebodens planritning A40.1–51. Situationsplanen, A40.1–01, i skala 1:400 innehåller därför inga sådana uppgifter om husstorlekar respektive positioner.
Huvudbyggnadens mått och för utsättningen erf. mått- och vinkeluppgifter för definition av nytt husläge har redovisats på en separat måttsättningsritning A40.1–04, eftersom husets form är komplicerad och kräver större skala än situationsplanen har för att alla mått ska bli tydligt läsbara.

2017 01 13

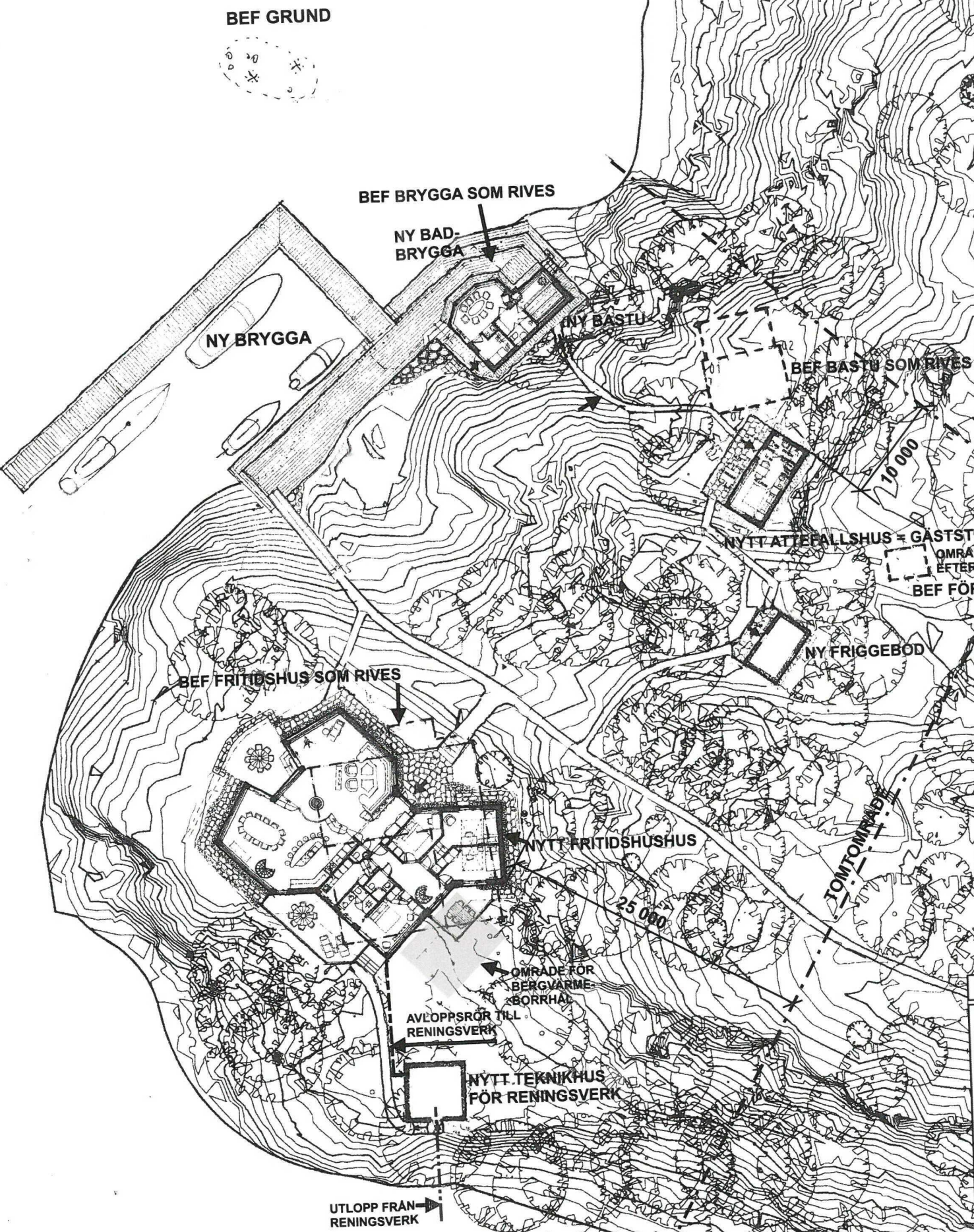
Glockgruppen Arkitekter AB



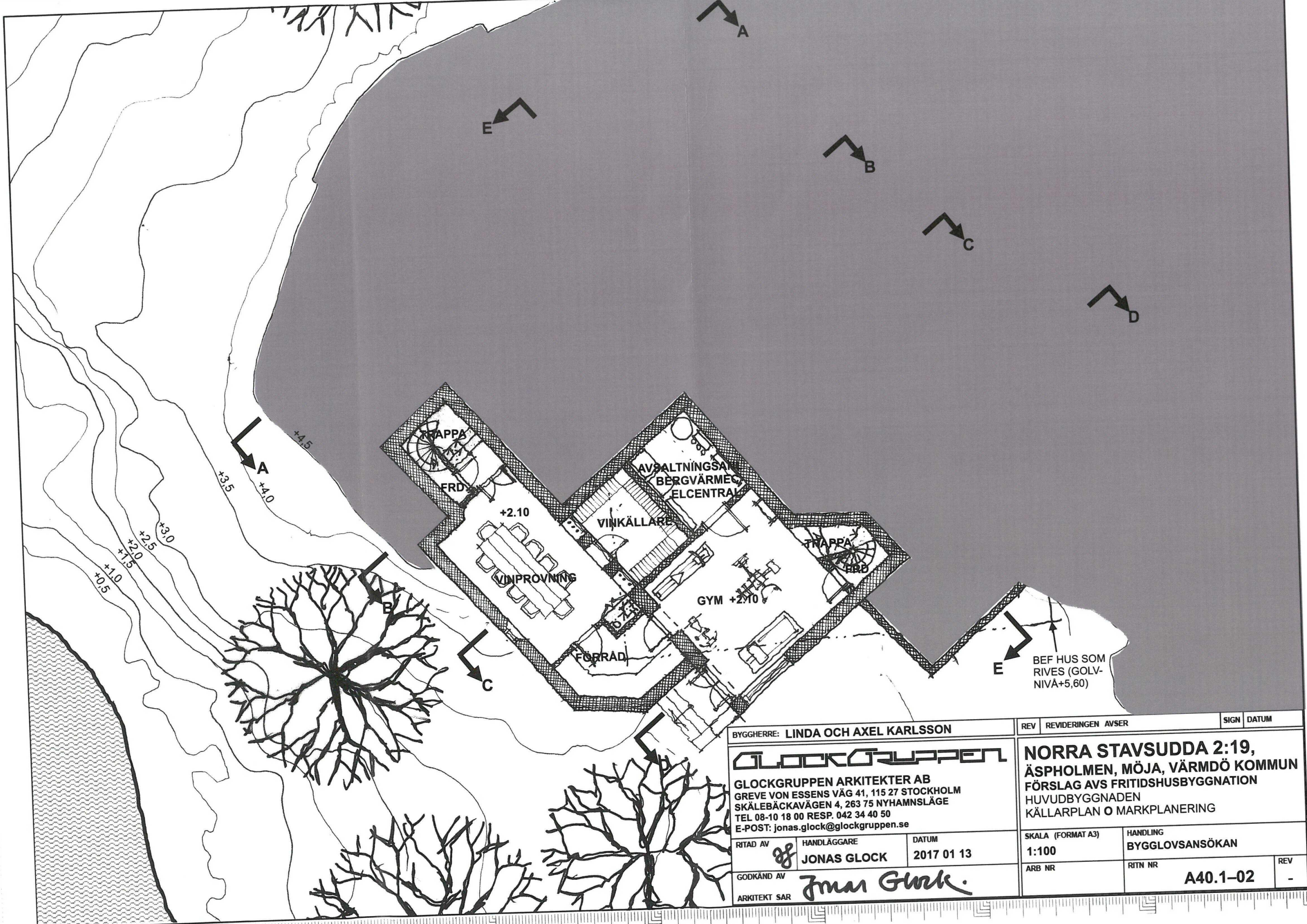
Arkitekt SAR / MSA Jonas Glock

ANMÄRKNING:

- 1. HUSENS MÄTTSÄTTNING RESP
UTSÄTTNINGSUPPGIFTER HAR REDOVISATS
PÅ RESP HUS PLANRITNING
- 2. KARTAN REDOVISAR NIVÅKUVOR MED ETT
INTERVALL PÅ 250 MM OCH MED ENMETERS-
KURVORNA DRAGNA MED FET LINJE.
- 3. REDOVISADE TRÄD ÄR INMÄTTA OCH REDO-
VISADE MED UNGEFÄR RÄTT STORLEK.

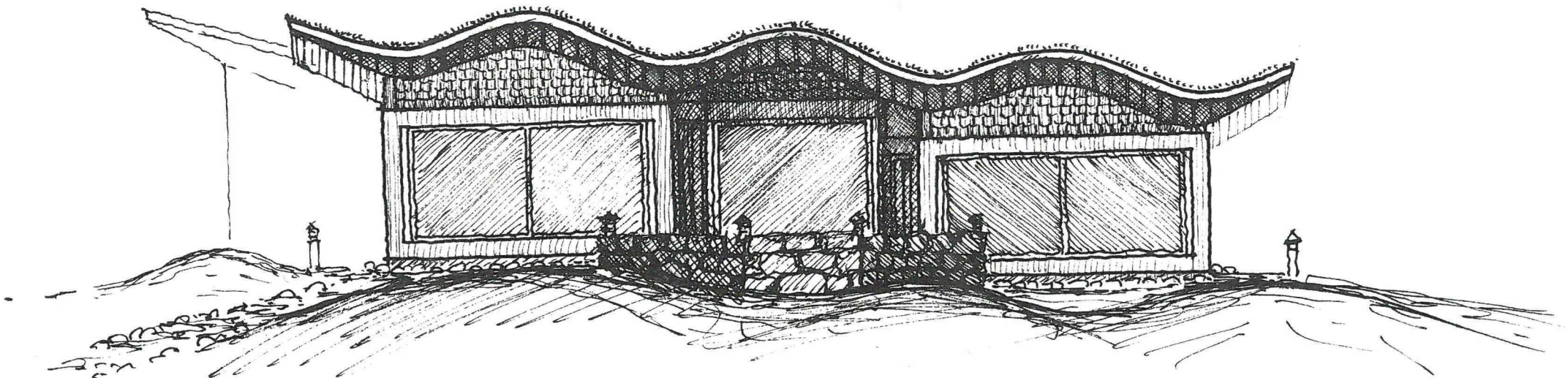


BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON		1 KOMPL AVS ANMÄRKNINGAR		JG	2017 01 05
GLOCKGRUPPEN		REV	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se		NORRA STAVSUDDA 2:19, ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION PÅ ÄSPHOLMENS SYDVÄSTRA DEL. SITUATIONSPLAN			
RITAD AV	HANDLÄGGARE	SKALA (FORMAT A3)		HANDLING	
JG	JONAS GLOCK	1:400		BYGGLOV	
GODKÄND AV		DATUM		ARB NR	
Jonas Glock		2017 01 13		RITN NR	
ARKITEKT SAR		A40.1-01		REV	
				-	

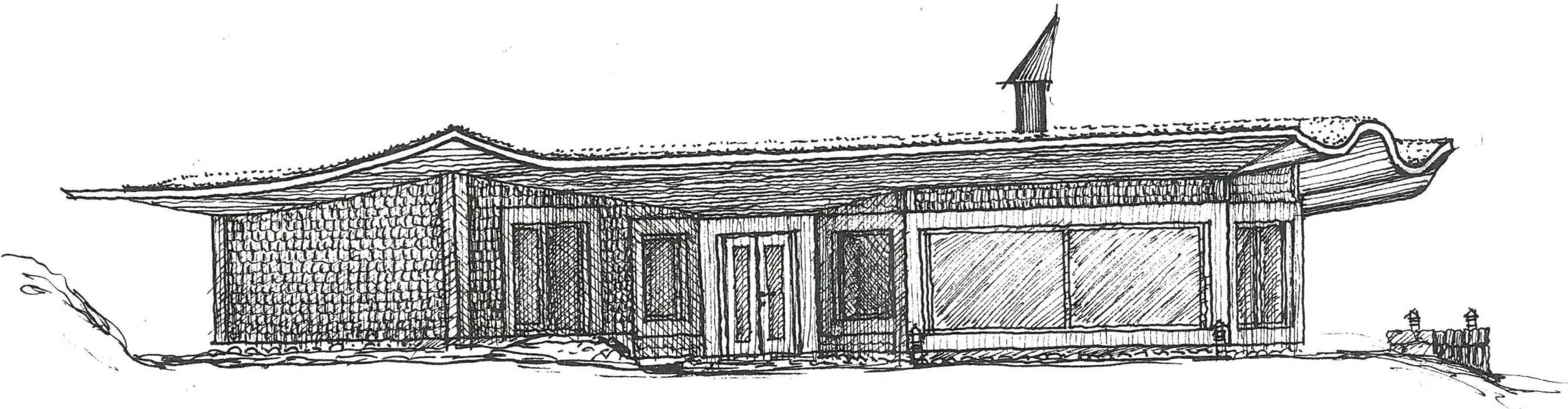


BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON			REV	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se			NORRA STAVSUDDA 2:19, ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION HUVUDBYGGNADEN KÄLLARPLAN O MARKPLANERING			
RITAD AV	HANDLÄGGARE	DATUM	SKALA (FORMAT A3)	HANDLING		
	JONAS GLOCK	2017 01 13	1:100	BYGGLOVSANSÖKAN		
GODKÄND AV			ARB NR	RITN NR	A40.1-02	REV
ARKITEKT SAR						-

EXTERIÖR: CEDERTRÄSPÅN SAMT KONTRALIMMADE
GRANPLANK (VATTENFAST OCH FROSTSÄKERT LIM)
SOM FÖNSTERFODER 45 X 300.
TAKBELÄGGNING AV DERBIGUM MED SEDUMMOSSA PÅ.



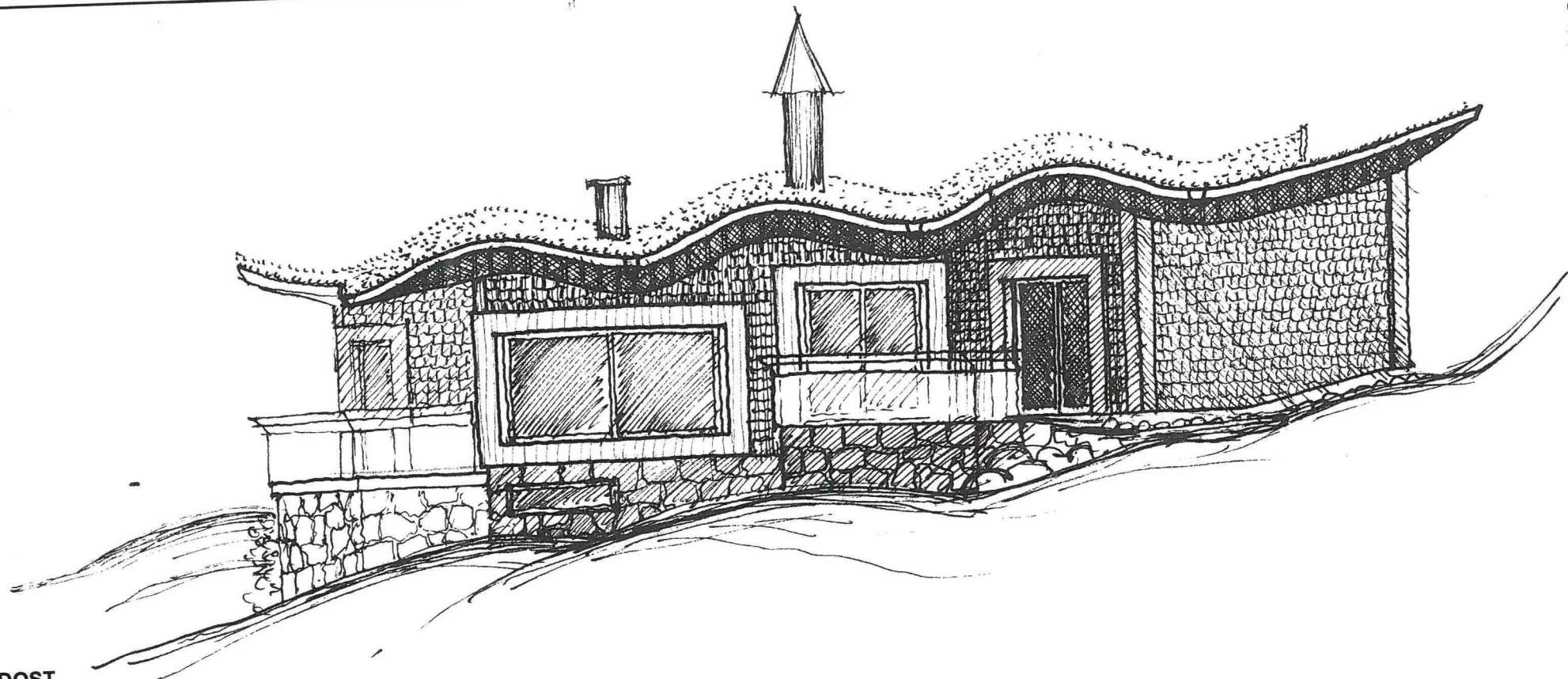
FASAD MOT NORDVÄST



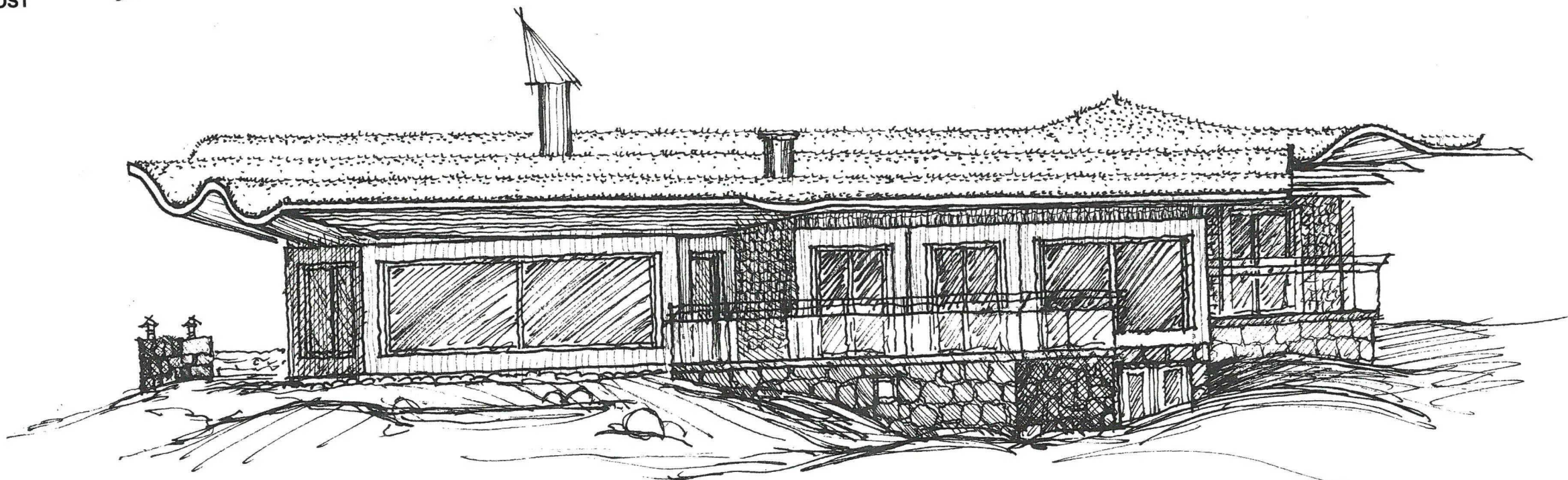
FASAD MOT NORDÖST

BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON			REV	REVIDERINGEN	AVSER	SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se			NORRA STAVSUDDA 2:19, ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION HUVUDBYGGNADEN FASADER MOT NORDVÄST OCH NORDÖST				
RITAD AV	HANDLÄGGARE	DATUM	SKALA (FORMAT A3)		HANDLING		
	JONAS GLOCK	2017 01 13	1:100		BYGGLOV		
GODKÄND AV	ARKITEKT SAR		ARB NR	RITN NR	REV		
				A40.3-01	-		

EXTERIÖR: CEDERTRÄSPÅN SAMT KONTRALIMMADE
GRANPLANK (VATTENFAST OCH FROSTSÄKERT LIM)
SOM FÖNSTERFODER 45 X 300.
TAKBELÄGGNING AV DERBIGUM MED SEDUMMOSSA PÅ.

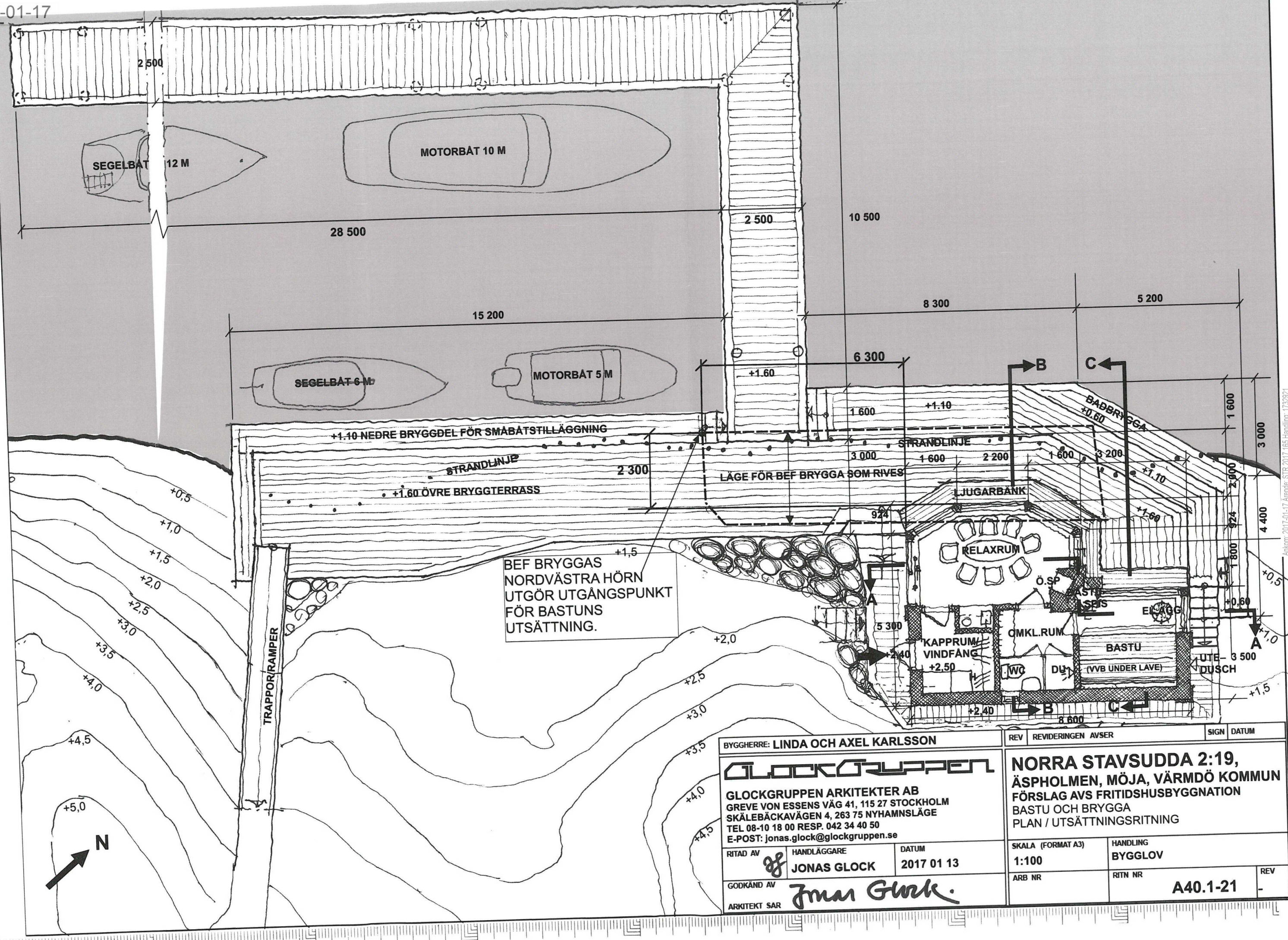


FASAD MOT SYDOST

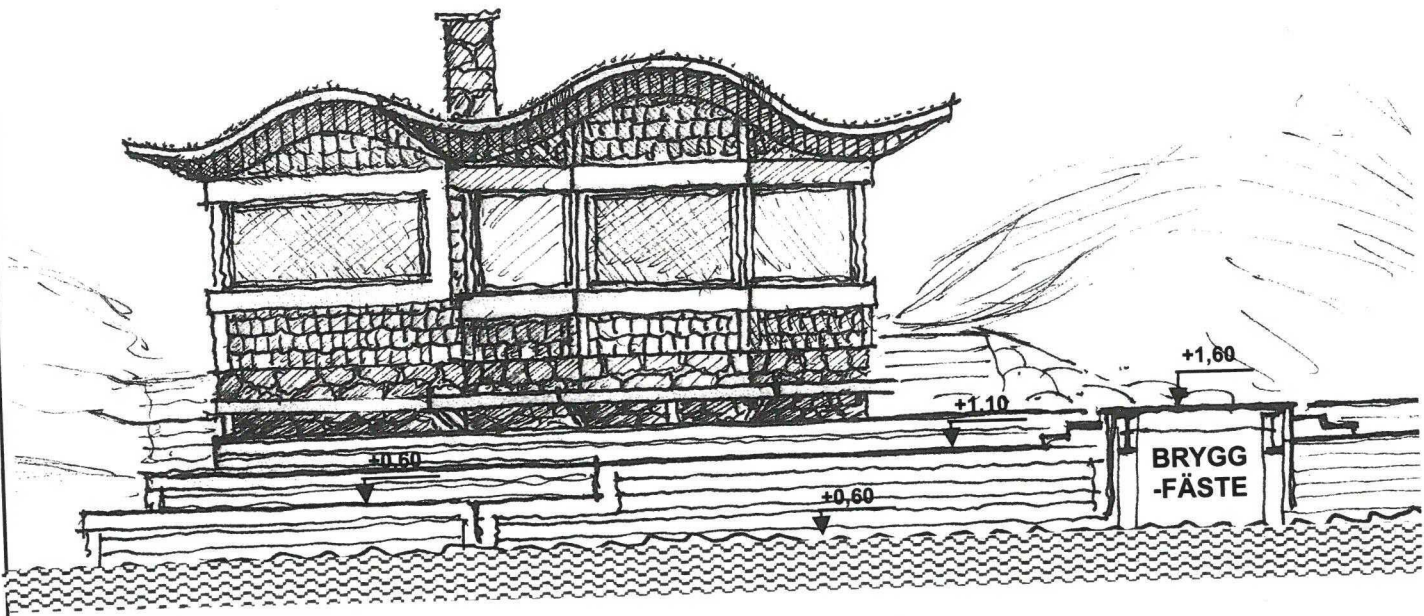


FASAD MOT SYDVÄST

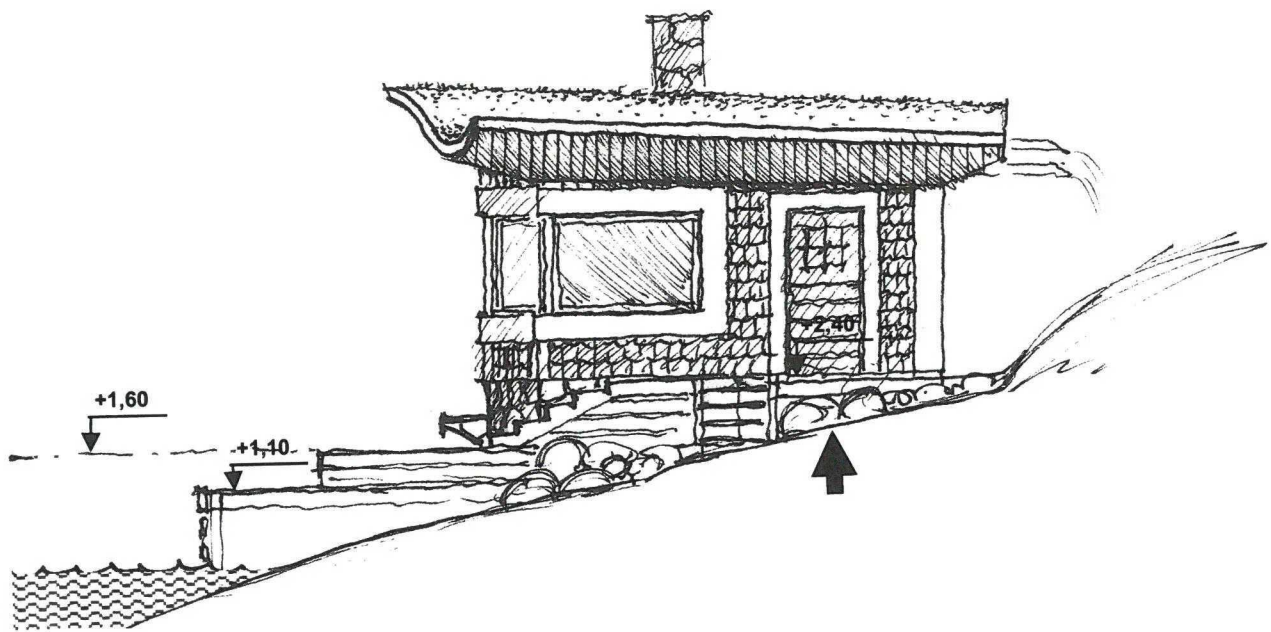
BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON			REV	REVIDERINGEN	AVSER	SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se			NORRA STAVSUDDA 2:19, ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION HUVUDBYGGNADEN FASADER MOT SYDOST OCH SYDVÄST.				
RITAD AV	HANDLÄGGARE	DATUM	SKALA (FORMAT A3)		HANDLING		
	JONAS GLOCK	2017 01 13	1:100		BYGGLOV		
GODKÄND AV	ARKITEKT SAR		ARB NR		RITN NR		REV
					A40.3-02		-



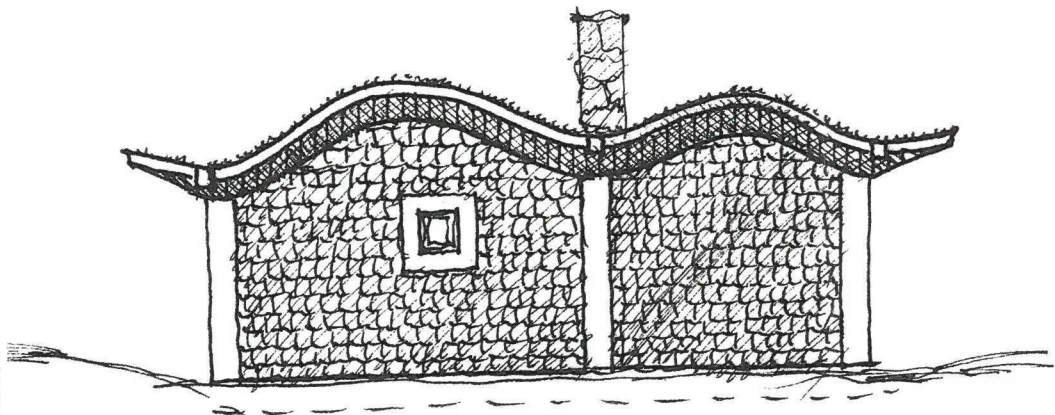
BYGGHERRE: LINDA OCH AXEL KARLSSON			REV	REVIDERINGEN	AVSER	SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN			NORRA STAVSUDDA 2:19,				
GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB			ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN				
GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM			FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION				
SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE			BASTU OCH BRYGGA				
TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50			PLAN / UTSÄTTNINGSRITNING				
E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se							
RITAD AV	HANDLÄGGARE	DATUM	SKALA (FORMAT A3)		HANDLING		
J	JONAS GLOCK	2017 01 13	1:100		BYGGLOV		
GODKÄND AV	ARKITEKT SAR		ARB NR		RITN NR		REV
	Jonas Glock				A40.1-21		-



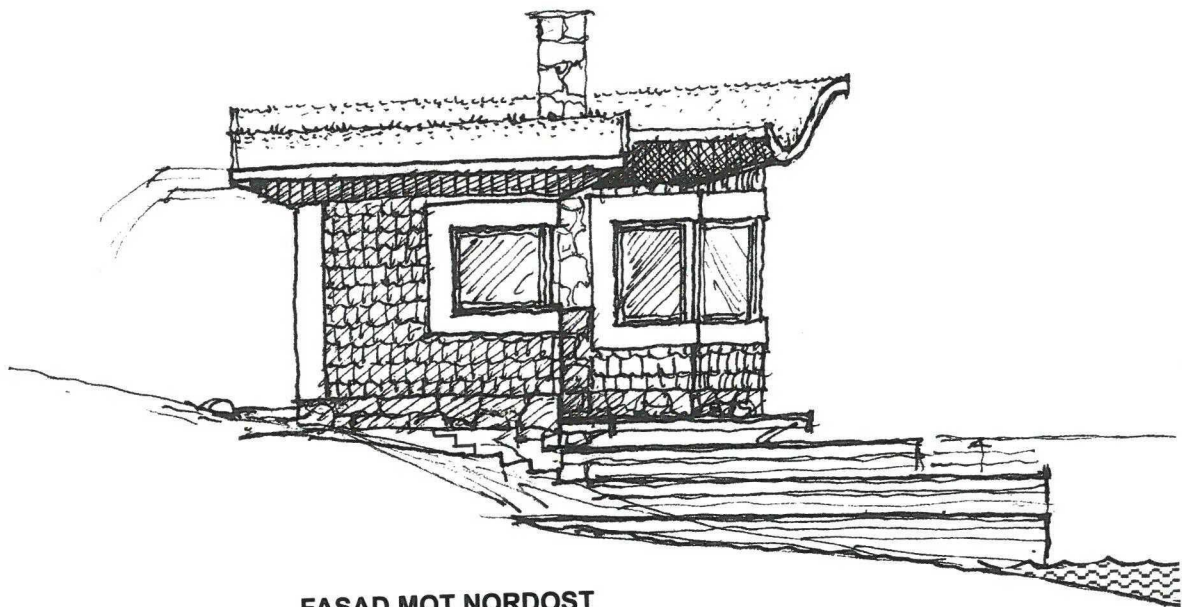
FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT SYDVÄST



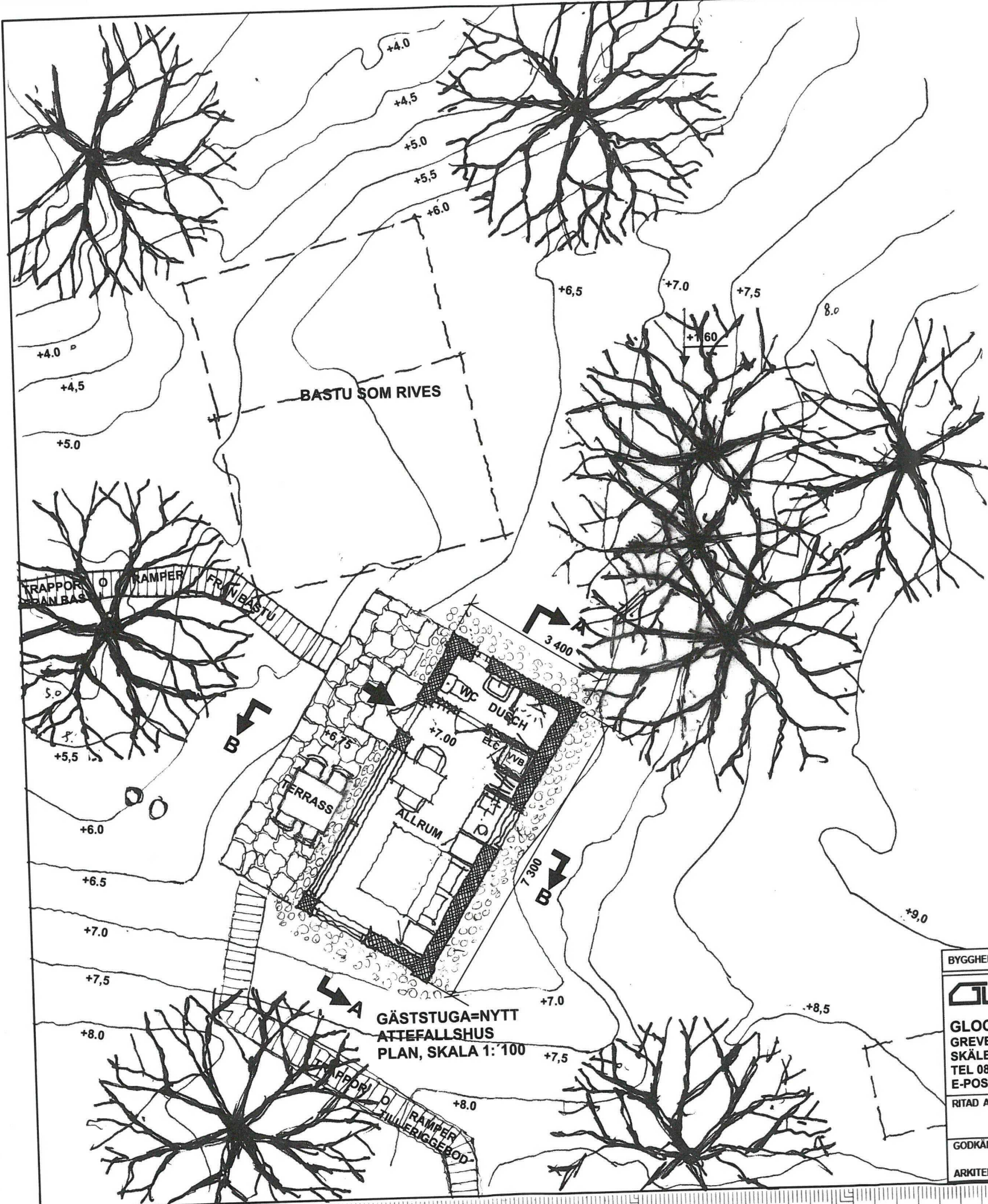
FASAD MOT SYDOST



FASAD MOT NORDOST

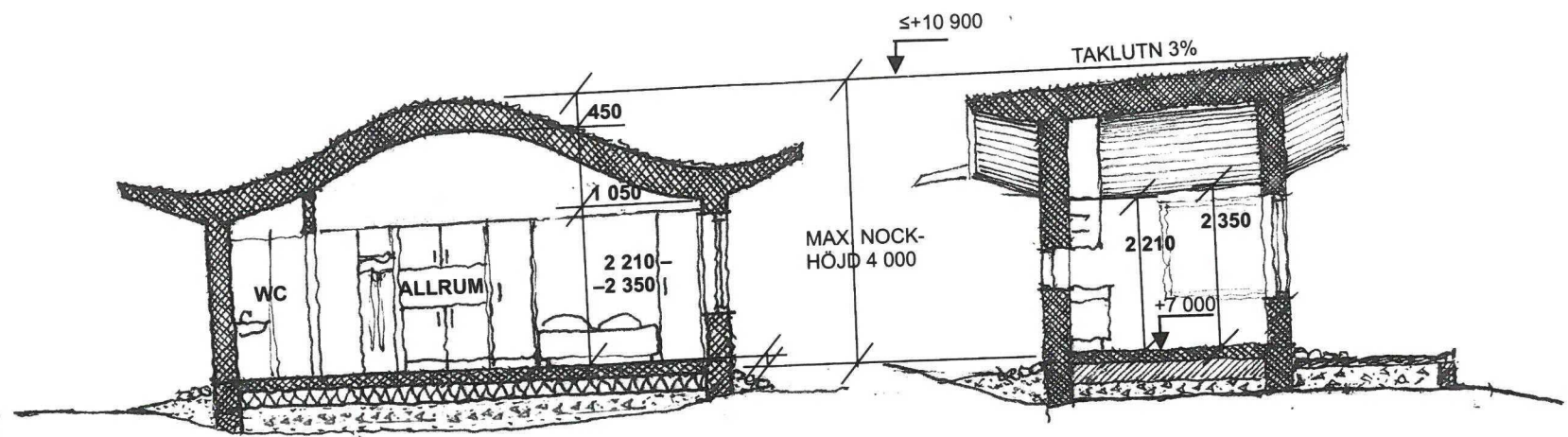
ANMÄRKNING:
1. BASTUN BYGGS UTAN ATT BERGHÄLLARNA BEHÖVER SPRÄNGNINGSARBETEN OCH BYGGS MED PLATTA-PÅ-MARKONSTRUKTION. DEN BYGGS MED BJÄLKLAG 2 500 ÖVER NORMALVATTENSTÄNDETS NIVA.
2. EXTERIÖR: CEDERTRÄSPÅN SAMT KONTRALIMMADE GRANPLANK (VATTENFAST OCH FROSTSÄKERT LIM) SOM FÖNSTERFODER 45 X 270. TAKBELÄGGNING AV DERBIGUM SAMT SEDUMMOSSA.

BYGGHERRE: LIUNDA OCH AXEL KARLSSON		REV		REVIDERINGEN AVSER		SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se		NORRA STAVSUDDA 2:19, ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBEBYGGNATION BASTU OCH BRYGGA FASADER					
RITAD AV		HANDLÄGGARE	JONAS GLOCK		DATUM	2017 01 13	
GODKÄND AV							
ARKITEKT SAR			SKALA (FORMAT A3) 1:100		HANDLING BYGGLOV		
		ARB NR		RITN NR		A40.3-21	
						REV	-



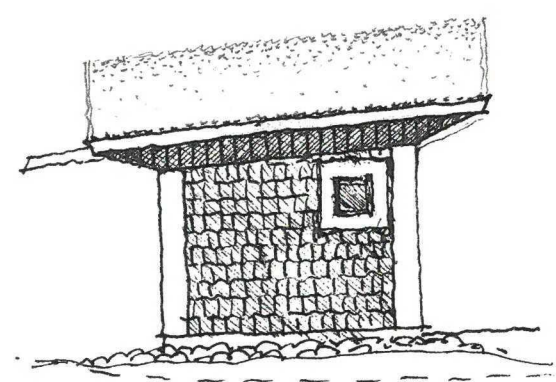
- ANMÄRKNING:
- 1. GÄSTSTUGAN ÄR ETT ATTEFALLSHUS OM 25 M² SAMT MED HÖGSTA NOCKHÖJD 4,0 M.
 - 2. UTSÄTTNINGSUPPGIFTER HAR REDOVISATS PÅ RITN A40.1-41
 - 3. ATTEFALLSHUSET BYGGS UTAN ATT BERGHÄLLARNA BEHÖVER ANPASSAS MED SPRÄNGNINGARBETEN.
 - 4. HUSET BYGGS MED PLATTA-PÅ-MARKKONSTRUKTION OCH MED TRÄSTOMME.
 - 5. EXTERIÖR: CEDERTRÄSPÅN SAMT KONTRALIMMADE (VATTENFAST OCH FROSTSÄKERT LIM) GRANPLANK SOM FÖNSTERFODER 45 X 270.
 - 6. TAKBELÄGGNING AV DERBIGUM MED SEDUMMOSSA PÅ.
 - 7. REDOVISADE TRÄD ÄR BEF.

BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON		REV	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN		NORRA STAVSUDDA 2:19,			
GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB		ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN			
GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM		FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION			
SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE		GÄSTSTUGA = ATTEFALLSHUS			
TEL 08-10 18 00 RESP 042 34 40 50		PLAN / SITUATIONSPLAN			
E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se		SKALA (FORMAT A3)	HANDLING		
RITAD AV	HANDLÄGGARE	DATUM	BYGGLOV		
JG	JONAS GLOCK	2017 01 13			
GODKÄND AV	ARKITEKT SAR	ARB NR	RITN NR	REV	
Jonas Glock			A40.1-31	-	

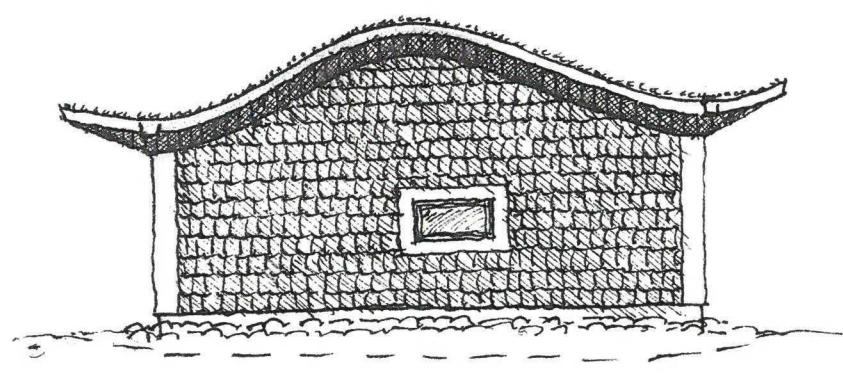


LÄNGDSEKTION A - A

TVÄRSEKTION B - B



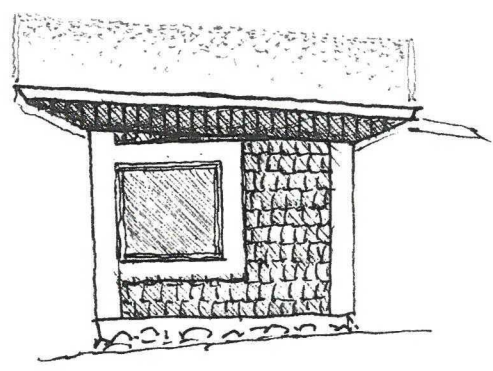
FASAD MOT NORDOST



FASAD MOT SYDOST



FASAD MOT NORDVÄST

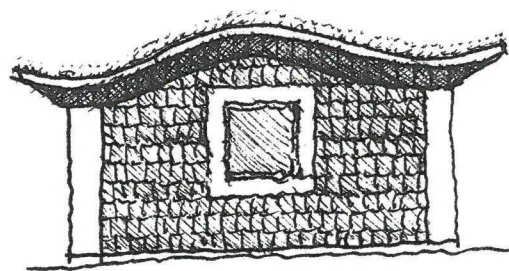


FASAD MOT SYDVÄST

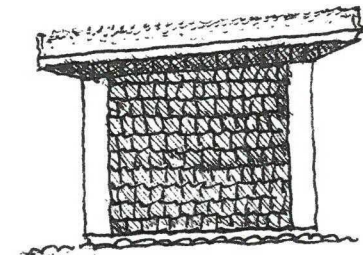
- ANMÄRKNING:
1. GÄSTSTUGAN ÄR ETT ATTEFALLSHUS OM 25 M² SAMT MED HÖGSTA NOCKHÖJD 4,0 M.
 2. ATTEFALLSHUSET BYGGS UTAN ATT BERGHÄLLARNA BEHÖVER ANPASSAS MED SPRÄNGNINGSARBETEN.
 3. HUSET BYGGS MED PLATTA-PÅ-MARKONSTRUKTION OCH MED TRÄSTOMME.
 4. EXTERIÖR: CEDERTRÄSPÅN SAMT KONTRALIMMADE (VATTENFAST OCH FROSTSÅKERT LIM) GRANPLANK SOM FÖNSTERFODER 45 X 270. TAKBELÄGGNING AV DERBIGUM MED SEDUMMOSSA PÅ.

BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON		REV	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN		NORRA STAVSUDDA 2:19, ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION ATTEFALLSHUS SEKTIONER OCH FASADER			
GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se					
RITAD AV	HANDLÄGGARE	DATUM	SKALA (FORMAT A3)	HANDLING	
	JONAS GLOCK	2017 01 13	1:100	BYGGLOV	
GODKÄND AV	ARKITEKT SAR		ARB NR	RITN NR	REV
				A40.0-31	-

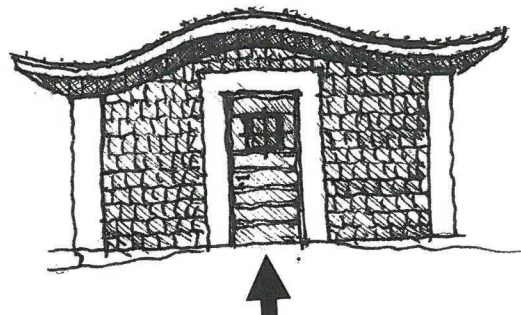
- ANMÄRKNING:
- 1. FÖRRÅDET ÄR EN FRIGGEBOD OM 15 M² SAMT MED HÖGSTA NOCKHÖJD 3,0 M.
 - 2. FRIGGEBODEN BYGGS UTAN ATT BERGHÄLLARNA BEHÖVER ANPASSAS MED SPRÄNGNINGSARBETEN.
 - 3. HUSET BYGGS MED PLATTA-PÅ-MARKKONSTRUKTION OCH MED TRÄSTOMME.
 - 4. EXTERIÖR: CEDERTRÄSPÅN SAMT KONTRALIMMADE (VATTENFAST OCH FROSTSÄKERT LIM) GRANPLANK SOM FÖNSTERFODER 45 X 270. TAKBELÄGGNING AV DERBIGUM MED SEDUMMOSSA PÅ.



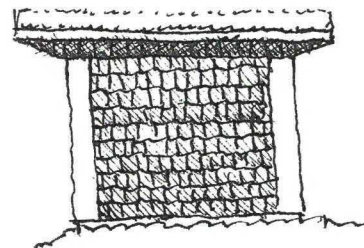
FASAD MOT SYDOST



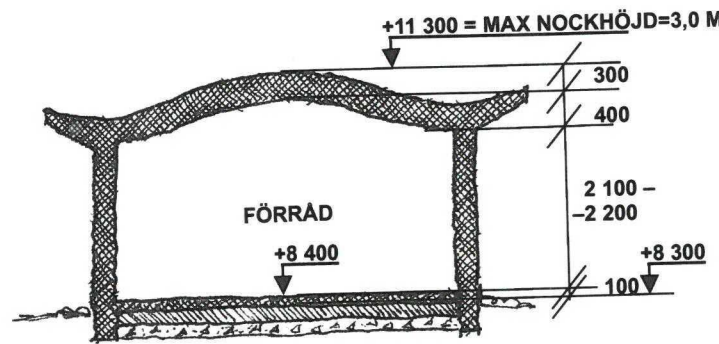
FASAD MOT NORDOST



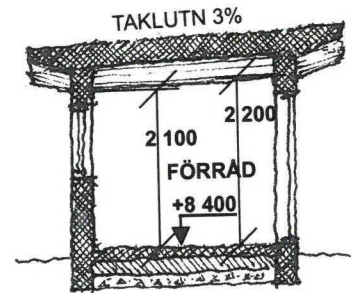
FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT SYDVÄST

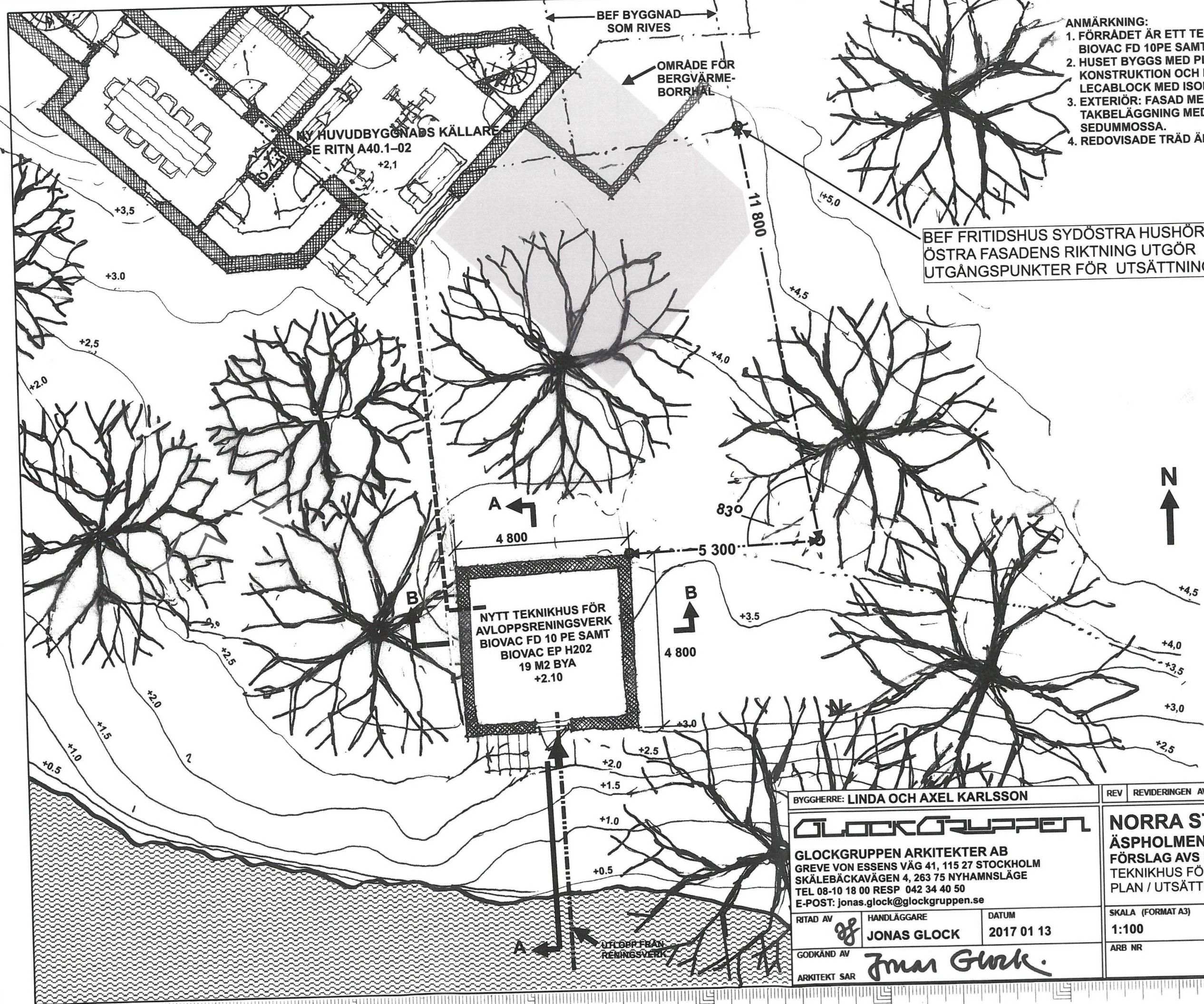


LÄNGDSEKTION A - A



TVÄRSEKTION B - B

BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON		REV	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se		NORRA STAVSUDDA 2:19, ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION FÖRRÅD = FRIGGEBOD SEKTIONER OCH FASADER			
RITAD AV	HANDLÄGGARE	DATUM	SKALA (FORMAT A3)	HANDLING	
	JONAS GLOCK	2017 01 13	1:100	BYGGLOV	
GODKÄND AV	ARKITEKT SAR		ARB NR	RITN NR	REV
				A40.0 - 41	-



- ANMÄRKNING:
1. FÖRRÅDET ÄR ETT TEKNIKHUS FÖR BIOVAC FD 10PE SAMT EP H202
 2. HUSET BYGGS MED PLATTA-PÅ-MARK-KONSTRUKTION OCH MED STOMMEAV LECABLOCK MED ISOLERING
 3. EXTERIÖR: FASAD MED GRÄSTENSSKIVOR TAKBELÄGGNING MED DERBIGUM OCH SEDUMMOSSA.
 4. REDOVISADE TRÄD ÄR BEF.

BEF FRITIDSHUS SYDÖSTRA HUSHÖRN RESP ÖSTRA FASADENS RIKTNING UTGÖR UTGÅNGSPUNKTER FÖR UTSÄTTNINGEN.

BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON

GLOCKGRUPPEN

GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB
GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM
SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE
TEL 08-10 18 00 RESP 042 34 40 50
E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se

RITAD AV HANDLÄGGARE DATUM
JONAS GLOCK 2017 01 13

GODKÄND AV ARKITEKT SAR

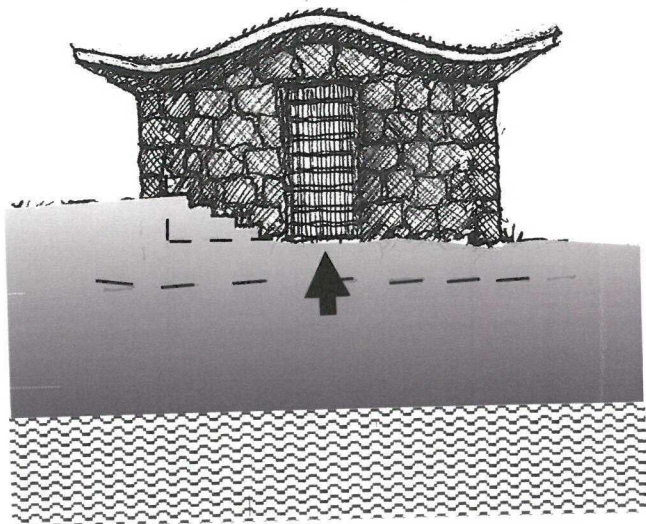
REV REVIDERINGEN AVSER SIGN DATUM

**NORRA STAVSUDDA 2:19,
ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN**
FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBEBYGGNATION
TEKNIKHUS FÖR AVLOPPSRENINGSVÄRK
PLAN / UTSÄTTNINGSRITNING

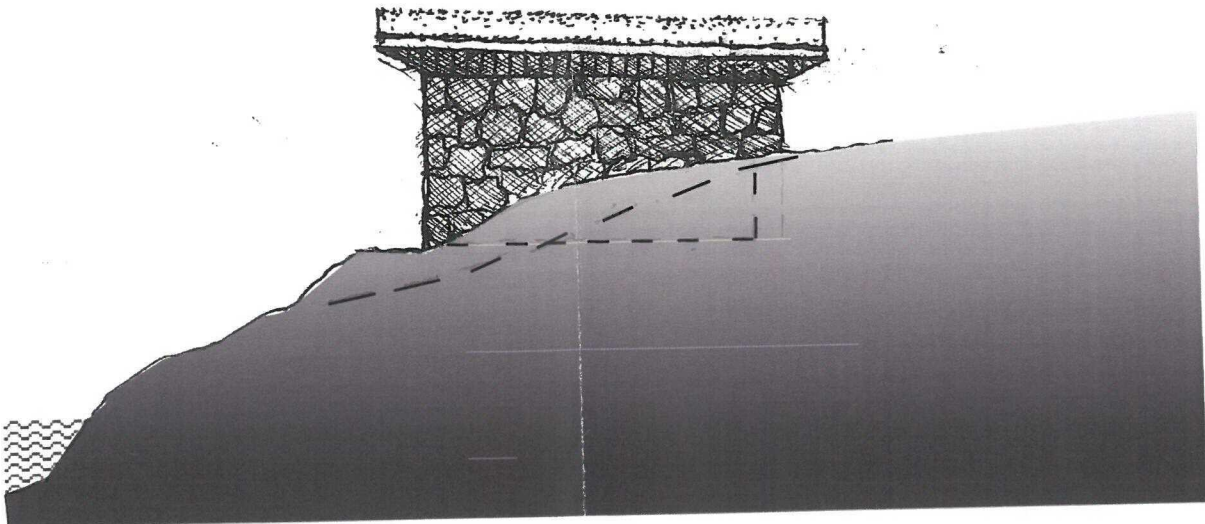
SKALA (FORMAT A3) HANDLING
1:100 BYGGLOV

ARB NR RITN NR
A40.1 - 51

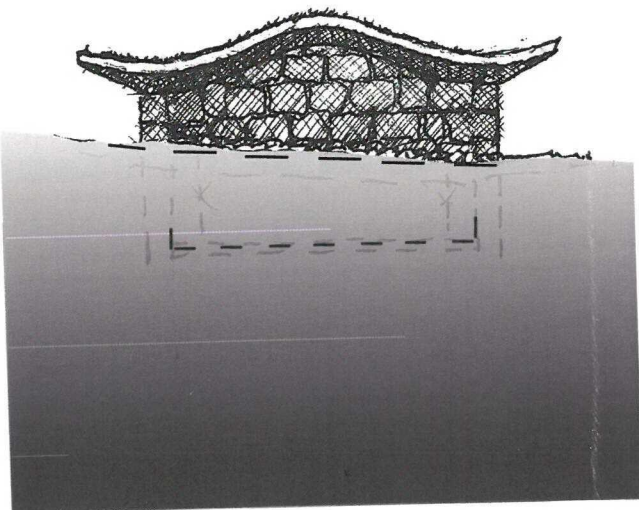
- ANMÄRKNING:
- 1. FÖRRÅDET ÄR ETT TEKNIKHUS FÖR BIOVAC FD 10PE SAMT EP H202
 - 2. HUSET BYGGS MED PLATTA-PÅ-MARK-KONSTRUKTION OCH MED STOMMEAV LECABLOCK MED ISOLERING
 - 3. EXTERIÖR: FASAD MED GRÄSTENSSKIVOR TAKBELÄGGNING MED DERBIGUM OCH SEDUMMOSSA.



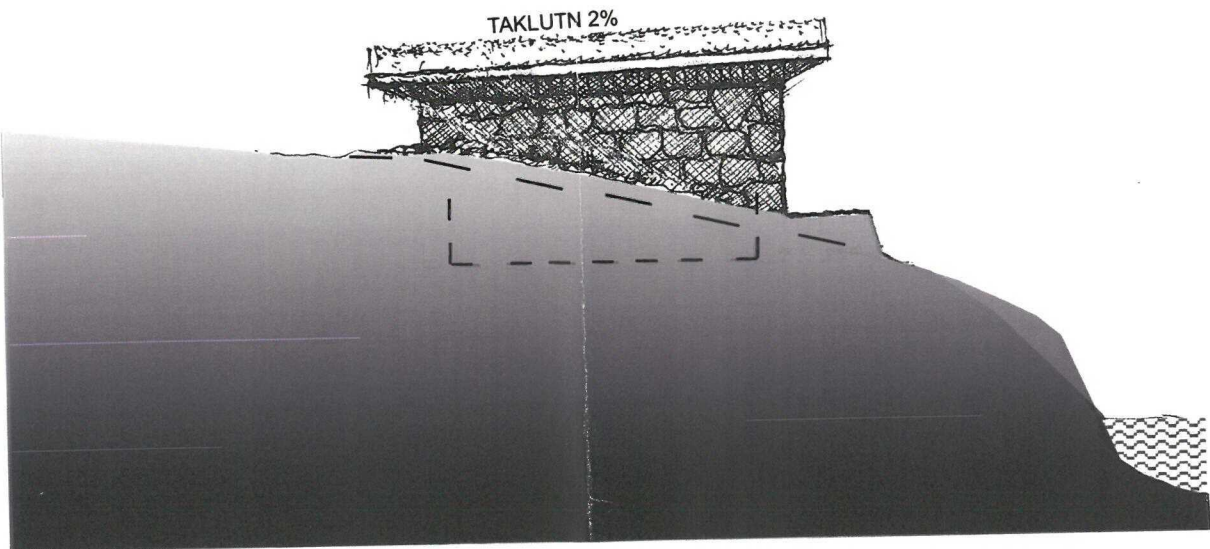
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR



MOT VÄSTER

BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON			REV	REVIDERINGEN	AVSER	SIGN	DATUM
GLOCKGRUPPEN GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÄGE TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST: jonas.glock@glockgruppen.se			NORRA STAVSUDDA 2:19, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBEBYGGNATION TEKNIKHUS FÖR AVLOPPSRENINGSVK FASADER				
RITAD AV	HANDLÄGGARE	DATUM	SKALA (FORMAT A3)		HANDLING		
JG	JONAS GLOCK	2017 01 13	1:100		BYGGLOV		
GODKÄND AV	Jonas Glock		ARB NR		RITN NR		REV
ARKITEKT SAR					A40.3 - 51		-

FULLMAKT

Sida 1 (1)

Fullmaktsgivare

Namn/Firma Axel Karlsson [REDACTED] och Linda Karlsson Engdahl [REDACTED]		Telefonnummer 0733-499592
Adress Klövervägen 2		Personnummer/Organisationsnummer Se ovan under "namn"
Postnummer 181 65	Ort Lidingö	

Fullmäktig

Namn/Firma Jonas Glock/Glockgruppen Arkitekter AB		Telefonnummer 042-34 40 50
Adress Skälebäckavägen 4		Personnummer/Organisationsnummer [REDACTED]
Postnummer 263 75	Ort Nyhamnsläge	

Fullmakten avser:

Undertecknad fullmaktsgivare ger fullmäktigen härmed behörighet att i mitt personnamn eller firmanamn: Jonas Glock, arkitekt, får härmed fullmakt att företräda oss (Axel Karlsson och Linda Karlsson Engdahl) i samband med bygglovsprocessen gällande fastigheten Norra Stavsudda 2:19, med adress Äspholmen Möja, 130 42 Norra Stavsudda. Fullmakten gäller alla frågor rörande bygglov, standskyddsdispens, samt tillståndsgivning för t.ex. bergvärme, avloppsrening och färskvatten.

Fullmakten upphör att gälla när den återkallas, dock senast den 31 december 2017.

Fullmaktsgivarens underskrift

Datum och ort

Lidingö, 2 januari 2017



Underskrift

Axel Karlsson

Linda Karlsson Engdahl

Namnförtydligande

Fullmaktsgivarens egenhändiga namnteckning bevittnas härmed (frivillig uppgift):

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Till:

- a) Bygg-/miljö/hälsovårdsnämnden i Värmdö kommun
- b) Miljöinspektör Patrick Gullström

Yttrande över preliminär bedömning av ansökan om strandsskyddsdispens avseende Norra Stavsudda 2:19.

Ärende STR 2017.165

Fastighetsägarna till rubricerad fastighet (Axel Karlsson och Linda Karlsson Engdahl) inkommer härmed med följande yttrande avseende deras ansökan om strandskyddsdispens samt miljöinspektör Patrick Gullströms preliminära bedömning av samma ansökan.

Det är självklart för fastighetsägarna att låta ansökan prövas i Värmdö kommuns bygg-/miljö-/hälsovårdsnämnd.

Som sammanfattning menar fastighetsägarna att den preliminära bedömning som Patrick Gullström har gjort, till stora delar saknar grund i svensk lagstiftning/praxis.

Fastighetsägarna har använt två juridiska ombud (Josefin Mörner från Argum samt Joakim Cederlöf från Calissendorff Swartling), vilka båda överensstämmer med fastighetsägarnas uppfattning.

Det som framförallt kraftigt måste ifrågasättas är att neka fastighetsägarna rätt att ersätta befintligt bostadshus med nytt bostadshus (enligt ritningar) av strandskyddsskäl. Ett sådant nekande tycks grunda sig i ett påstående om att huvudbyggnadens tomtplats går vid husknuten trots att svensk lag samt alla artefakter på plats säger något helt annat (detta går igenom i viss detalj i denna inlägga). Likaledes framstår det som mycket märkligt att neka fastighetsägarna att ersätta befintligt förråd/friggebod med en ny friggebod som läggs närmare huvudbyggnaden än det gamla förrådet. Lovligheten för att uppföra Attefallshus kan svårligen ifrågasättas – platsen som fastighetsägarna föreslår har valts för att ligga inom befintlig tomtplats och samtidigt minimera behov av sprängning för grundläggning. Om Värmdö kommun hellre vill att Attefallshuset flyttas närmare (norr om) huvudbyggnaden – trots att detta leder till betydligt mer sprängning av vackra berghällar – är fastighetsägarna öppna för det. Vad gäller bastun föreslår fastighetsägarna att ersätta befintlig bastubyggnad (som har ett eget bygglov) med en ny

bastubyggnad med mindre BYA. Beträffande bryggan uppfyller nuvarande brygga inte det behov som finns på en ö med tre separata bostadshus utan reguljär båtförbindelse. Bryggans skuggningseffekt är försumbar p.g.a. byggtekniken i kombination med det stora vattendjupet på platsen.

Fastighetsägarna har redan vid flertalet telefonsamtal till Patrick Gullström framfört att man är villig att göra mindre förändringar (t.ex. mindre minskning av den föreslagna bryggans storlek) om Värmdö kommun så önskar.

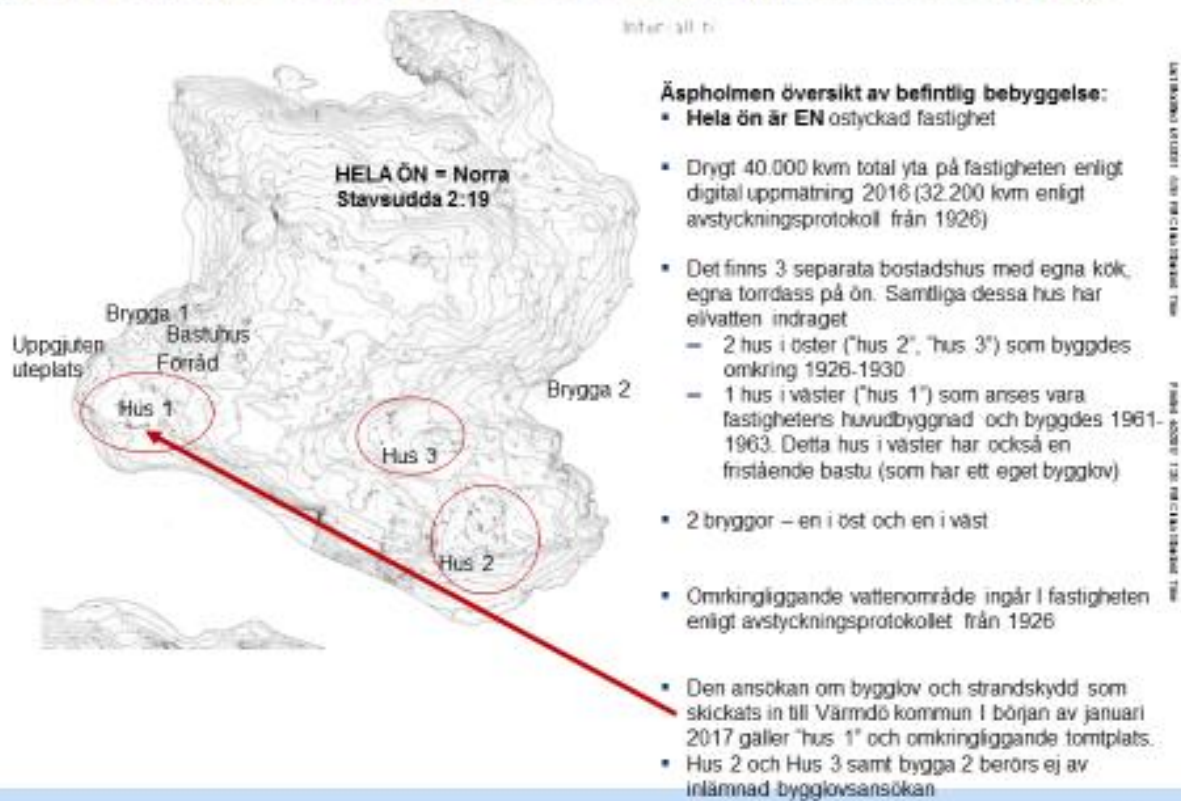
Bakgrund

Fastigheten Norra Stavsudda 2:19, nedan Fastigheten, är synonym med ön Äspholmen innanför Möja. Även vattenområdet runt ön ingår i fastigheten enligt avstyckningsprotokollet från 1926. Fastigheten, som är taxerad som småhusenhet, helårsbostad, har en areal om 3,22 hektar enligt fastighetsregistret (och drygt 4 hektar enligt just genomförd digital uppmätning). Ön saknar förbindelse med fastlandet och saknar även reguljär kollektiv båtförbindelse. Enda sättet att nå ön är med egen båt som tilläggs vid någon av öns två bryggor.

Ön är bebyggd med sammanlagt tre bostadshus, varav två av husen är placerade på öns östra sida, och ett, vilket är det största och får ses som fastighetens huvudbyggnad, är beläget på öns västra sida. Samtliga tre bostadshus på ön har el/vatten indraget samt torrdass.

Ön har idag två bryggor – en i öst och en i väst. Bryggan i öst har mycket litet vattendjup, varför bryggan i väst måste användas för alla segelbåtar samt alla motorbåtar med inombordsmotor (djupgående över 0,7m). Bryggan i väst är samtidigt mycket oskyddad eftersom närmaste ö i väster ligger mer än 2 km bort. Inga grannar finns i närheten.

FAKTA: BEFINTLIG BEBYGGELSE ÄSPHOLMEN (Norra Stavsudda 2:19)



Runt huset i väst finns en tomtplats där det även ligger en separat bastubyggnad (som har ett eget giltigt bygglov), förrådsbyggnad/lekstuga, flaggstång, plats för vedhugning/vedupplag, uteplatser, etc. På denna tomtplats ligger även bryggan i väst.

FAKTA: Detaljförstoring – befintlig bebyggelse runt "hus 1"

Den västra udden har en sedan 1961 ianspråktagen tomtplats:

Befintliga spångar i trä byggda 1961 för att gå från brygga via bastu till huvudbyggnaden

Befintlig guten terrass i betong från 1961 (med utemöbler) (det ligger nu en grön matta på betongen)

Befintlig brygga från 1961

Befintlig bastu från 1973 med eget bygglov

Befintlig plats för vedupplag och vedhugghing

Befintlig huvudbyggnad

Befintlig terrass från 1961 guten i betong med 1.4m höjd över mark i framkant

Befintlig flaggstång från 1961

Befintlig gångväg mellan huvudbyggnad och bastu

Befintligt förråd/ lekstuga från 1961

AVRIL 2017: 100% AVRIL 2017: 100% AVRIL 2017: 100%

AVRIL 2017: 100% AVRIL 2017: 100% AVRIL 2017: 100%

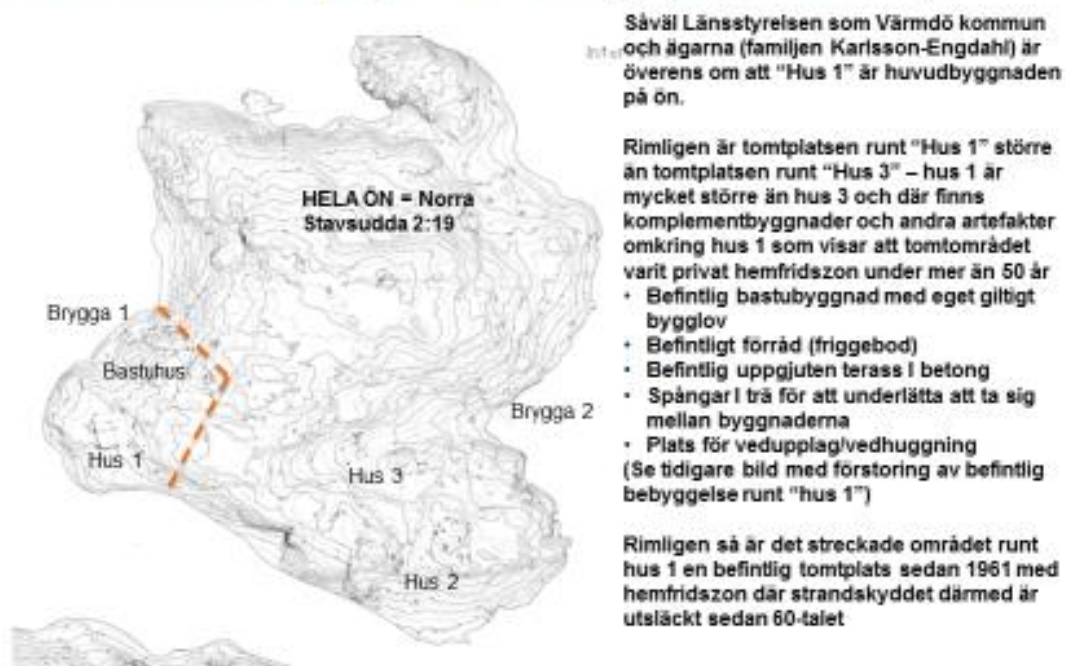
Huvudbyggnaden ("Hus 1" på skisserna ovan) är i stort behov av att moderniseras och anpassas till nutidens behov och förhållanden. Med tanke på öns geografiska placering i oskyddade vatten och då det saknas reguljär båttrafik, finns också stora behov att tillse att bryggan i väst har en funktion som möjliggör att ön kan besökas året om, samt att det också finns möjlighet för fastighetsägaren att ha gäster på besök som kommer med egen båt. Eftersom bryggan i öst har för litet vattendjup måste även de personer som bor i "Hus 2" och "Hus 3" kunna använda bryggan i väst – bryggan i väst är i princip det enda sättet att ha access till fastigheten med normalstora båtar som klarar resan ut till ön.

Strandskyddsdispens

Fastighetsägaren är av stark uppfattning att Fastighetens sydvästra udde, tillika tomtplats för "hus 1", där de sökta åtgärderna önskas uppföra, sedan lång tid tillbaka ianspråktaget på ett sätt som gör att allemansrätten är utsläckt och att området därmed saknar betydelse för strandskyddets syften. Kartbilderna på denna och föregående sida i denna skrivelse visar att tomtplatsen i väst är full av artefakter (bastu med eget bygglov, stigar,

spångar i trä som funnits sedan 1961, plats för hängning av tvätt, plats för ved och uppläggning av ved, flaggstång, två uppgjutna uteplatser i betong varav en har en höjd över mark på 1,4m) som visar att detta är en privat hemfridszon (se område inom streckad linje på nedan bild).

Det är uppenbart att det finns en ianspråktagen tomtplats/hemfridszon runt "hus 1" – artefakter på platsen visar läget (se streckad zon)



Det område som fastighetsägaren uppfattar som befintlig tomtplats, tillika hemfridszon, uppgår till cirka 4 300 m². Området utgör således endast ca 13 % (eller 11 % enligt digital uppmätning) av hela fastighetens yta. I det sammanhanget ska det belysas att hela fastigheten fastighetsbildningsmässigt är att betrakta som en bostadsfastighet, dvs all mark på ön är avsedd att användas för bostadsändamål. En tomtplats om 4 300 m² eller ca 13 % (11 %) kan varken till sin storlek eller i sitt förhållande till fastighetens totala areal när det är frågan om en bostadsfastighet, anses vara onaturligt eller orimligt stor. För det fall aktuellt område om 4 300 m² hade utgjort en egen avstyckad fastighet, hade troligtvis hela området bedömts som tomtplats, jmf exempelvis MÖD 2011:42, där en fastighet i Värmdö kommun om 6 200 m² bestående av bland annat huvudbyggnad, komplementbyggnad och en 20 meter lång flytbrygga, bedömdes ha en tomtplats som

motsvarade hela fastighetens areal. Även i Värmdö kommuns eget beslut, dnr STR.2015.6161, avseende strandskyddsdispens på fastigheten bedömdes hela fastigheten om 6 123 m² utgöra tomtplats.

Det är också värt att konstatera att svensk lag ej skiljer mellan avstyckad tomt eller ostyckad större fastighet. Tomtplatsens storlek avgörs av existerande byggnader, historia och artefakter på plats – ej av avstyckning eller ej avstyckning.

Befintlig hemfridszon/tomtplats i väster är liten i förhållande till det allemansrättsligt tillgängliga området på fastigheten



- De röda linjerna visar den sedan 1961 ianspråktagna tomtplatsen
- Förslaget till byggnation sker endast på den ianspråktagna tomtplatsen och skapar där en mer samlad byggnation än den som finns sedan 1961
- Som synes på bilden är den absoluta majoriteten av ön tillgänglig för allmänheten

Miljöinspektör Patrick Gullström hävdar, med hänvisning till öns naturliga topografi, att fastighetsägaren inte ska kunna hävda att det råder någon tomtplats och därmed hemfridszon runtomkring befintliga bostadsbyggnader. Detta är inget rimligt antagande och det finns inget stöd för ett sådant påstående i svensk lag/praxis.

Fastighetsägaren håller med om att en öppen plats generellt genererar ett intryck av större privatiserat område än en kuperad terräng, men samtidigt har även bostadshus i enbart kuperad terräng en hemfridszon som i sig inte endast omfattar ett ytterst marginellt område utanför den mark som själva bostadshuset står på. I lagkommentaren till 7 kap 1 § MB går följande att läsa om begreppet tomt i samband med allemansrätt.

*”Stängsel blir inte avgörande, även om det beträffande mindre fastigheter kan vara naturligt att anse tomten gå så långt som staketet kring dem /.../ Viktig är däremot insynen mot ett bostadshus. Omges det av vegetation eller bergspartier kan man gå ganska nära – **kanske 35–40 m (jfr RÅ 1972 s. 19)**, medan tomten kring friliggande hus har ansetts gå längre, sällan dock mer än ca 70 m från huset se bl.a. RÅ 1961 s. 73”.*

Lagkommentaren menar således att man åtminstone bör ha en hemfridszon som sträcker sig 35-40 meter även i bergpartier m.m. Utgår man från denna minimigräns som anges i lagkommentaren som ett slags riktmärke så hamnar **all den föreslagna byggnationen** (det föreslagna bostadshuset, den föreslagna friggeboden, den nya bryggan, det föreslagna Attefallshuset och den föreslagna bastun) **utan problem inom hemfridszonen.**

Ett bostadshus har under alla omständigheter en hemfridszon, och denna hemfridszon innehåller också tomtmark som sträcker sig ut från bostadshuset. Det finns mycket praxis från svenska domstolar som visar på hur reglerna ska tolkas – även för byggnader som är mindre och ligger i än mer kuperad/skogig terräng än vad som är fallet det bostadshus på Norra Stavsudda 2:19 som denna ansökan gäller. I rättsfallet F 1862-14 har Mark- och Miljödomstolen (Växjö tingsrätt) uttalat att även en enkel övernattningsstuga har per definition hemfridszon, detta oaktat hur markförhållanden m.m. runt omkring ser ut. Mark- och Miljödomstolen gör en hänvisning till lagkommentaren till 4 kap 6 § Brottsbalken där det anges att skydd för hemfridsbrott gäller ej blott för bostäder som utnyttjas under längre tid utan även för tillfälliga bostäder. Skyddet gäller även om huset är tomt, blott det inte framstår som övergivet. Mark- och Miljödomstolen menar vidare att det vore orealistiskt om detta skydd inte omfattade ett område i närheten av huset, särskilt i fall när vissa bostadsfunktioner inte ryms inne i huset.

Av de föreslagna byggnaderna är det förrådsbyggnaden i form av friggebod som placeras närmast hemfridszonens gräns. En friggebod har i sig ingen egen hemfridszon, varför dess placering nära gräns mot vad som bör kunna anses vara allemansrättsligt tillgängligt öster ut i sig inte medför en utvidgning av befintlig hemfridszon. Den planerade friggeboden ersätter dessutom en befintlig friggebod och den nya boden placeras närmare huvudbyggnaden än den befintliga friggeboden. Givet detta är miljöinspektör Gullströms åsikt (att den nya friggeboden inte skulle vara tillåtlig från strandskyddssynpunkt) särskilt märklig.

Ett par vidare kommentarer:

* Attefallshuset planeras uppföras mellan befintlig huvudbyggnad och befintlig bastu, och

innanför befintligt förråd, befintlig plats för vedhuggning och befintlig flaggstång, ett område som på grund av nuvarande bebyggelse bör anses redan vara ianspråktaget. Den föreslagna platsen har dessutom valts för att minimera ingrepp i de naturliga berghällarna. Sprängning behövs ej på den föreslagna platsen.

* Sedan 1961 finns upphöjda träbroar/träspångar byggda i fasta installationer mellan samtliga byggnader för att fastighetsägaren ska kunna ta sig mellan de olika byggnaderna. Dessa broar/spångar uppfattas knappast som promenadspångar i för allmänheten. Spångarna ger ett privatiserande intryck som ytterligare förstärker argumenten för att det streckade området är en tomtplats med hemfridszon.

* Miljöinspektören har inte har angett något skäl till varför han anser att Attefallshuset strider mot strandskyddets syften. Givet att området är en befintlig tomtplats sedan 1961 med utsläckt strandskydd/Allemansrätt finns möjlighet att bygga Attefallshus. Placeringen är utmärkt för att minimera ingreppet i naturen.

* Den föreslagna nya bebyggelsen medför att den redan samlade bebyggelsen flyttas närmare befintlig huvudbyggnad. En förflyttning av komplementbyggnader närmare huvudbyggnad kan inte medföra en utökning av befintlig hemfridszon.

Den nybyggnation vi ansöker om sker till fullo inom den existerande hemfridszonen. Det ianspåktaga området ökas ej och varje nytt hus ersätter ett existerande hus

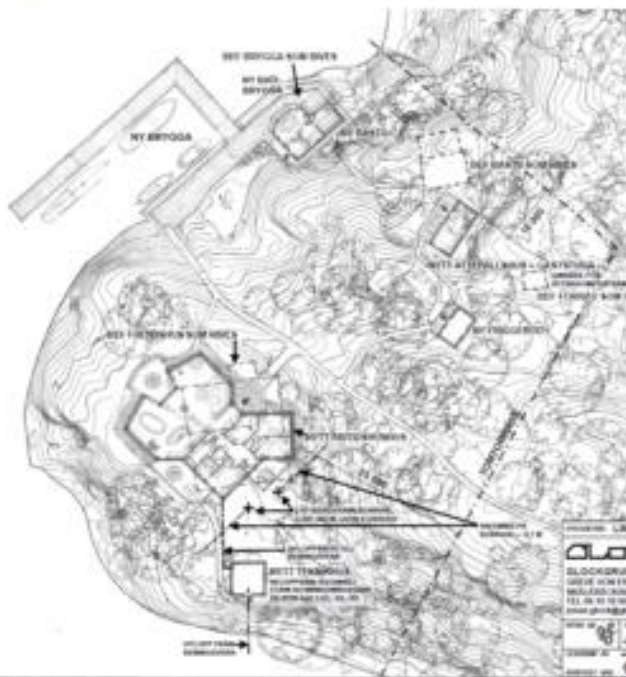
Den planerade nya bebyggelsen i väst läggs på samma plats som den gamla bebyggelsen

Tomtplatsen hålls ihop mer givet att både bastubyggnad och förråd flyttas närmare huvudbyggnaden är den befintliga byggnationen

Varje ny byggnad ersätter en gammal byggnad:

- Befintlig bastubyggnad ersätts av ny bastubyggnad – den nya bastun har mindre BYA än den gamla
- Förråd ersätts av nytt förråd (friggebod)
- Huvudbyggnad ersätts av ny huvudbyggnad på samma plats

Möjligheten till Amfällshus har tidigare ej utnyttjats, så ett nytt Amfällshus byggs på den ianspåktaga tomtplatsen



LÄNSSTYRELSEN I ÖSTRA GÖTALAND

PLANNUMMER: 1:1000

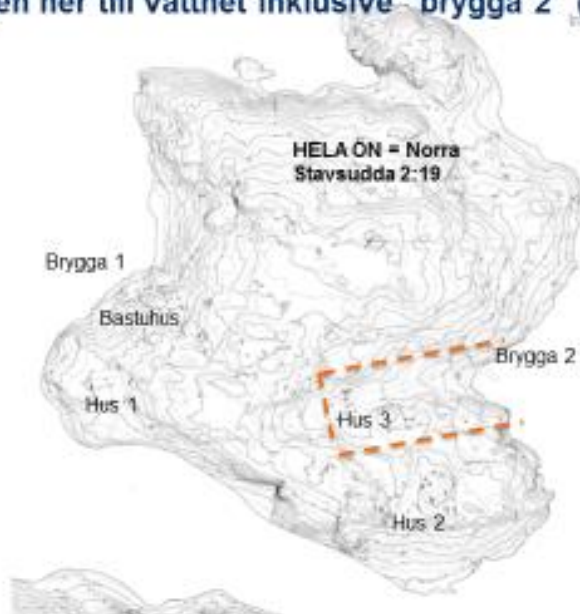
Länsstyrelsens beslut från 2006 angående tomtplatsen för "Hus 3" på just denna ö (Äspholmen, Norra Stavsudda 2:19) har stor relevans för bedömningen av detta fall

Familjen Karlsson-Engdahl köpte fastigheten 2016 av familjen Barkman som hade ägt fastigheten sedan 1961.

2003 sökte familjen Barkman strandskyddsdispens/bygglov för en utbyggnad av det minsta huset på Äspholmen ("Hus 3" på bifogade skisser ovan). Värmdö kommun hävdade då att strandskyddsdispens var ett hinder som gjorde utbyggnad ej skulle få ske.

Länsstyrelsen gjorde sedan ett besök på ön och meddelade 2009 sitt beslut som totalt underkänner Värmdö kommuns resonemang från handläggningen 2003. Länsstyrelsen beslutade att strandskyddsdispens ej överhuvudtaget behövde lämnas, eftersom "hus 3" fanns inom en befintlig tomtplats med hemfridszon. Länsstyrelsen bestämde även att hemfridszonen går hela vägen från "hus 3" ned till vattnet och inkluderar bryggan i öst.

FAKTA: År 2006 undersökte Länsstyrelsen tomtplatsen runt "hus 3" och konstaterade att där finns en etablerad tomtplats med hemfridszon hela vägen ner till vattnet inklusive "brygga 2" (se streckad zon på kartan)



Det enda hus på ön där Länsstyrelsen gjort besök och undersökt om det finns tomtplats (och var den finns) är "Hus 3"

"Hus 3" är det minsta bostadshuset på ön

Länsstyrelsen konstaterade att det finns en tydlig/stor tomtplats i anslutning till hus 3 som går hela vägen ner till vattnet och inkluderar "brygga 2"

ANSLUTNINGEN TILL VATTNET ÄR EN DEL AV TOMTPLATSEN

ANSLUTNINGEN TILL VATTNET ÄR EN DEL AV TOMTPLATSEN

Se nedan Länsstyrelsens beslut nr 5211-04-1445.



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN
Planenheten
Carin Wanbo
08 - 785 51 48

BESLUT

Datum
2006-09-06

Delgivningskvitto
Hans Göran Ohlsson
Kate Olsson
Husarvägen 21
691 53 KARLSKOGA

Värmdö kommun
Miljö- och byggnadsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

1 (2)

Beteckning
5211-04-1445

2006-09-14

Diarium
711/2003

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2009-01-13
Diarium
2009-116

Dispens från strandskyddsbestämmelserna för byggnadsföretag på fastigheten Norra Stavsudda 2:19, Värmdö kommun (ek.karta 109 83)

Beslut

Länsstyrelsen tar inte upp strandskyddsdispensen till prövning. Länsstyrelsen bedömer att strandskyddsdispens inte fordras för ansökt tillbyggnad. Ärendet återlämnas till kommunen för vidare handläggning.

Bakgrund

Ni har ansökt om dispens från bestämmelserna i 7 kap. 16 § miljöbalken för en tillbyggnad av en befintlig bostadsbyggnad från ca 45 kvm till ca 70 kvm.

Fastigheten är bebyggd med ett fritidshus/huvudbyggnad, 3 andra byggnader samt 2 bryggor. Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område och utanför samlad bebyggelse. För området gäller strandskydd intill 300 meter från stranden.

Miljö- och byggnadsnämnden har i beslut den 10 december 2003 avstyrkt framställningen. Miljö- och byggnadsnämnden har i yttrandet anført att den komplementbyggnad som avses skulle i kombination med byggnadens läge och den föreslagna tillbyggnaden få karaktär av en andra huvudbyggnad och därmed kan utgöra en fristående enhet och därmed innebära att delning av fastigheten blir möjlig, vilket skulle leda till att även andra delar av fastigheten blir ianspråktaga. Vidare framhålls att byggnader inom strandskyddsområde inte utan att ny strandskyddsdispens får ändras så att de kan tillgodose väsentligt annat ändamål.

Länsstyrelsen har i oktober 2004 besökt fastigheten och besiktigt byggnadsplatsen.

Av Naturvårdsverkets allmänna råd 97:1 framgår att det enligt 7 kap. 16 § MB är förbjudet att dels uppföra helt ny byggnad. Begreppet helt ny byggnad i 16 § avser inte om- och tillbyggnad av befintlig byggnad. Vidare är det förbjudet att ändra befintlig byggnad för att tillgodose ett väsentligt annat ändamål.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	E-post/webbplats
Länsstyrelsen Planenheten Box 22067 104 22 STOCKHOLM	Hantverkargatan 29	08-785 40 00 (vxl)	08 - 651 28 75 (exp) 08-785 40 01 (vxl)	inmp@ab.lst.se (exp) www.ab.lst.se



BESLUT

Datum
2006-09-06

Beteckning
5211-04-1445

2 (2)

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen kan konstatera att den befintliga byggnaden som avses tillbyggas är en äldre byggnad, som är ca 45 kvm och har karaktär av bostadshus. Huset förefaller vara betydligt äldre än huvudbyggnaden som enligt uppgift byggdes 1961. Runt byggnaden finns en tydlig hemfridszon. I anslutning till byggnaden och inom hemfridszonen finns en av de befintliga bryggorna.

Vidare att tillbyggnad av befintliga byggnader inte kräver strandskyddsdispens såvida inte till- eller ombyggnaden innebär att byggnaden används för ett väsentligt ändrat ändamål. Den föreslagna tillbyggnaden om ca 25 kvm sker inom etablerad tomtplats och byggnadsplatsen är redan ianspråktagen för enskilt nyttjande. Tillbyggnaden innebär ingen utvidgning av hemfridszonen och ingen allemansrättsligt tillgänglig mark tas i anspråk.

Länsstyrelsen kan vidare konstatera att en ev. framtida ansökan om dispens att få uppföra ytterligare komplementbyggnader på fastigheten ska prövas från strandskyddssynpunkt och en tomtplatsbestämning ska i så fall göras. Det finns därvid inget skäl att medge en dispens utanför nuvarande hemfridszon och tomtplatsbestämning kan lämpligen omfatta befintlig hemfridszon. Länsstyrelsen kan inte finna att den ansökta tillbyggnaden är av sådan karaktär att den motverkar strandskyddet syften. Länsstyrelsen gör bedömningen att strandskyddsdispens inte fördras för ansökta tillbyggnad.

Det bör påpekas att Länsstyrelsen endast prövat ärendet ur strandskyddssynpunkt enligt miljöbalkens 7 kap. Beslutet innebär inte att Länsstyrelsen prövat om åtgärden är lämplig utifrån den allmänna lämplighetsbedömning som ska ske enligt plan- och bygglagen (PBL). Den prövningen görs av Miljö- och byggnadsnämnden. Vid den prövningen ska olika allmänna intressen enligt PBL och miljöbalken beaktas. Länsstyrelsen har inte heller tagit ställning till lämpligheten av en ev. framtida fastighetsdelning.

I handläggningen av detta ärende har deltagit planchef Claes Halling, beslutande, och arkitekt Carin Wanbo, föredragande.


Claes Halling


Carin Wanbo

SÄNDLISTA:
Naturvårdsverket + kop av sit plan + utdrag ur ek karta
Akten + sit plan,
pärmen+ sit plan
CW+ sit plan, CF+ sit plan

Länsstyrelsen anför i sitt beslut att byggnadsplatsen redan är ianspråktagen för enskilt nyttjande och ingen allemansrättslig mark tas i anspråk. Exakt samma argument gäller för den nu föreslagna byggnationen i väst.

Att byggnaden på öns östra sida - som till ytan är betydligt mindre än huvudbyggnaden på öns västra sida och ligger i betydligt mer skogbevuxen terräng än huvudbyggnaden, samtidigt ska bedömas ha en större hemfridszon än huvudbyggnaden -ter sig totalt orimligt.

Den föreslagna byggnationen på fastigheten har utformats för att passa in i nuvarande förhållande och utökar inte den redan existerande hemfridszonen. Förslaget till byggnation är i överensstämmelse med att fastigheten taxeras som helårsbostad med ändamål bostad.

Den befintliga huvudbyggnaden är inte anpassad utifrån dagens behov i en normal bostad. Byggnadens ålder, skick, utformning och begränsade area för tvätt/toa/dusch medför att fastighetsägaren enbart kan nyttja och vistas på fastigheten i begränsad utsträckning. Detta särskilt då ön är belägen så långt ut i skärgården att det i princip är nödvändigt att övernatta vid ett besök. Det är idag inte möjligt att nyttja bostaden som helårsbostad, vilket är bostadens ändamål.

I ett beslut från 1989-10-17 av Värmdö kommun, meddelar Byggnadsnämnden att byggnadsbeståndet på Fastigheten i möjligaste mån ska beläggas till öns västra del, dvs platsen där sökta åtgärder nu önskas uppföras. Detta beslut har meddelats efter att samtliga nuvarande byggnader på öns västra sida har uppförts, varför kommunen åtminstone 1989 ansåg att det, trots då rådande strandskydd, fanns möjlighet att uppföra fler byggnader på öns västra del.

Syftet med de planerade byggåtgärderna är att skapa en ökad möjlighet att vistas på fastigheten, och faktiskt nyttja fastigheten för dess ändamål, dvs bostad, utan att skapa ett intryck av att bebyggelsen är mer omfattande än innan. Detta är helt i överensstämmelse med "Hela Skärgården Ska Leva", vilket ska vara ett rättesnöre för bygg-/miljöärenden i svensk skärgårdsmiljö.

Mot bakgrund av ovanstående, har arkitekten Jonas Glock utformat den nya huvudbyggnaden, men även övriga byggnader, på ett sätt som gör att byggnationen smälter väl in i omgivningen. Allmänheten kommer inte att uppfatta någon förändring beträffande deras möjlighet att vistas i området, varken från land eller från vattnet, även om huvudbyggnaden till ytan blir större än den nu befintliga.

Det kommer inte heller bli någon större visuell förändring. Huvudbyggnaden placeras på samma plats som nuvarande. I direkt anslutning till huvudbyggnaden finns idag också en kraftigt upphöjd betongterrass (höjd 1,4 meter i framkant) – vilket tillsammans med existerande byggnad redan idag ger ett bebyggt intryck från vattnet.

I tillägg till betongterrassen i anslutning till bostadshuset, finns det ytterligare en uteplats uppgjuten i betong **mellan** bostadshuset och den existerande bryggan.

Fastighetsägaren delar således överhuvudtaget inte miljöinspektörens uppfattning om att placeringen av huvudbyggnaden innebär en privatiserande effekt. Området väster om nuvarande huvudbyggnad består inte av tät skog eller kuperad terräng och ger inte något avskärmat intryck. Området är idag öppet på ett sätt som gör att befintlig byggnad, och området däromkring som avses bebyggas med den nya huvudbyggnaden, är väl synligt från vattnet, se även bild högre upp i detta dokument.

Miljöinspektör Gullströms påstående - att det ska finnas mark tillgänglig från allemansrättslig synvinkel vid husknuten på befintlig huvudbyggnad på ön och precis på den plats där det finns anlagda uteplatser på en befintlig tomtplats – framstår som verklighetsfrämmande.

Närmsta skog i närheten av huvudbyggnaden, med undantag för enstaka träd, är belägen öster och söder om befintlig huvudbyggnad, dvs rakt motsatt håll från planerad bebyggelse. Samtliga stora glaspartier m.m. på den nya huvudbyggnaden kommer att placeras åt väster, dvs åt det håll som redan idag är öppet och väl synligt både från land och från vatten. Fastigheten kommer fortsatt att upplevas som allemansrättslig tillgänglig öster och sydost ifrån, precis på samma sätt som tidigare, och allmänheten kommer inte att uppleva att det har skett någon förändring av fastigheten med anledning av de planerade byggåtgärderna. Att huvudbyggnaden till ytan får en större areal, har ingen betydelse för bedömningen, utan är förenlig med strandskyddets syften om den ligger inom befintlig hemfridszon, jmf M 1170–15 samt Värmdö kommuns eget beslut dnr STR.2015.6161. I det första fallet skulle ny byggnad placeras enbart delvis på samma plats som den befintliga och byggnadsytan öka med 47,32 %. Strandskyddsdispens beviljades eftersom den sökta åtgärden låg inom befintlig hemfridszon och den befintliga byggnaden gav redan i sig tillsammans med ett garage ett dominerande intryck sett från strandlinjen.

Bryggan i väst måste kunna tillgodose fastighetsägarens behov

Nuvarande brygga kan inte tillgodose fastighetsägarens behov att kunna nyttja sin fastighet. Bryggan har inte tillräckligt vindskydd för att kunna utnyttjas ens på sommaren och med tanke på avsaknaden av andra större och mer funktionella bryggor (bryggan i öst har för litet vattendjup) finns även ett stort behov av båtplats, både för fastighetsägaren själv och de gäster som bor i de andra två bostadshusen på ön. Detta gäller denna fastighet i synnerhet då fastigheten är belägen på en ö som saknar annan båtförbindelse.

Det får typiskt sett anses vara så att ett normalt utnyttjande av ett bostadshus på en ö utan landförbindelse kräver tillgång till skyddad båtplats, jmf uttalande från MÖD, M 6370–12. Dessutom kan, i aktuellt ärende, behovet inte tillgodoses på annat sätt. Det

finns ingen annan större och funktionell brygga att nyttja, varken som tillhör fastighetsägaren eller annan. Det senare är dessutom en omöjlighet eftersom det inte finns någon annan fastighet på ön.

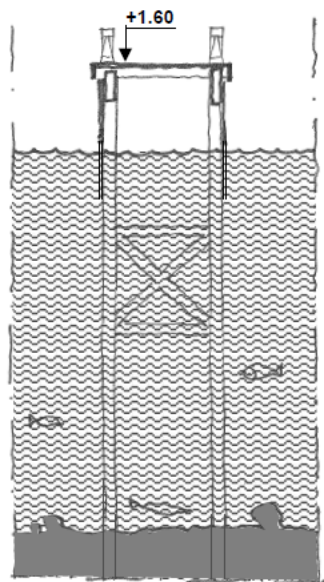
Bryggans skuggningseffekt är försumbar p.g.a. vattendjupet och byggtekniken. Det är troligt att bryggan skulle skapa *bättre* förutsättningar för marina livsformer

En brygga som byggs med t.ex. stenkista direkt mot botten får naturligtvis en skuggningseffekt som motsvarar bryggans area. Som framgår av ansökan vill fastighetsägarna undvika detta genom att välja en annan byggteknik och en plats för bryggan som är särskilt lämplig ur bottensynpunkt.

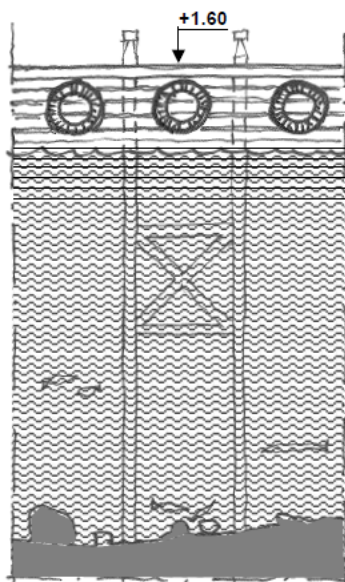
Som fastighetsägaren har försökt förklara i ansökan så föreslår man att bygga bryggan fribärande mellan betongpålar (se nedan skiss). Detta gör att en extremt liten bottenyta tas i anspråk (endast där de smala betongpålarna träffar botten)

ANMÄRKNING:

1. BRYGGA BYGGS FRIBÄRANDE MELLAN BETONGPÅLAR (FÖR ATT MINIMERA INTRÅNG I DEN MARINA BOTTENMILJÖN – SE ÄVEN PLANRITNING A40.1-21). VATTENDJUP 4 – 8 M.
2. BASTUN BYGGS MED BJÄLKLAG 2 500 ÖVER NORMALVATTENSTÄNDETS NIVA.



PRINCIPTVÄRSEKTION GENOM BRYGGA



PRINCIPELEVATION MOT BRYGGA

Denna byggteknik och förhållandena på platsen medför att:

- a) Det finns ingen permanent skuggzon under bryggan. Allteftersom solen rör sig under dagen så skiftar skuggningsområdet. Bryggan kommer ej att skugga mer än en båt som flyttar sig runt på vattnet
- b) Eftersom det är mycket djupt på platsen där bryggan föreslås byggas (4-8m djup) blir

skuggningseffekten ännu mer marginell. Som fysikbevandrare personer vet reflekteras/bryts ljuset av vattnet och när ljuset når 4-8m djup är skuggningsområdet väldigt diffust. I tillägg faller bryggans skugga långt ut från bryggan vilket också gör att varje punkt för en än mer begränsad minskning av infallande ljus.

c) På en plats med så mycket som 4-8 m djup i oskyddat vatten finns ett väldigt annorlunda bottenliv än i en grund vik – det är därför troligt att bryggan med dess pålar snarare kommer leda till **mer** bottenliv än dagens situation. Fiskar såsom mört, abborre och växtlighet såsom blåstång finns idag inte på platsen, men efter bryggans tillkomst är det troligt att dessa marina livsformer kommer få bättre förhållanden. Bryggans föreslagna pelare skulle också möjliggöra nya livsformer på platsen (t.ex. blåstång, snäckor)

*

*

*

Den västra delen på ön är sedan lång tid tillbaka bebyggd med bostadshus och andra byggnader i en samlad bebyggelse. Med undantag för detta område och områdena kring de två bostadshusen på öns östra sida, råder allemansrätt på resterande del av ön. Allemansrätten är dominerar således öns areal, och merparten av öns yta kan användas för friluftsliv där allmänheten kan ströva fritt. Att en fastighetsägare vill kunna nyttja en mindre del av ön, som i sig redan är ianspråktagen, för bostad, vilket också är ändamålet för hela fastigheten, kan inte te sig orimligt, i synnerhet inte när majoriteten av öns areal står till förfogande för allmänheten. Fastigheten måste rimligen kunna användas för sitt ändamål.

Vid prövning av frågor om skydd av områden enligt 7 kap MB ska hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. En avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset ska således göras. Att neka fastighetsägaren att använda en mindre del av fastigheten till det ändamål som hela fastigheten faktiskt är avsedd för, dvs bostad, kan inte på något sätt ses som rättmätig avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset.

Svar på frågor från Miljöinspektör Patrick Gullström:

1. Stämmer det att föreslaget Attefallshus innehåller pentry?

Ja, det stämmer – se inlämnade ritningar. Detta är tillåtet enligt reglerna som reglerar Attefallshus

2. a) Är det stigar eller ramper mellan husen på ritningarna?

Både stigar (t.ex. mellan huvudbyggnaden och Attefallshuset) och ramper (mellan bryggan och huvudbyggnaden). Det finns idag (som sagt ovan i denna inlägga) flera ramper mellan befintliga byggnader på den västra sidan av fastigheten. Dessa har funnits på plats sedan 1961. Med delvis nya husplaceringar kommer dessa rampers läge ändras, men det kommer inte bli fler ramper än det finns idag. (Se inlämnade ritningar till grund för ansökan)

b) Avser ramper anläggas på alla stigar/gångar som är utsatta på situationsplanen?

Nej.

Frågor till Värmdö kommun, bygg-/miljöavdelningen från fastighetsägare Axel Karlsson/Linda Karlsson Engdahl:

Vi lämnade in kompletta ansökningar för alla tillstånd/bygglov/strandskyddsdispens den 16:e januari 2017. Dessa var fackmannamässigt utförda. Vi har ännu inte fått svar på:

a) Bygglov – Vi har inte fått någon bygglovshandläggare tilldelad. Är detta på gång? Enligt plan och bygglagen är handläggningstiden max 10 veckor (dvs. vi bör kunna räkna med klara beslut den 27 mars). Så har ju uppenbarligen ej blivit fallet. Vi verkar inte ens ha blivit tilldelade en handläggare

Hur kommer Värmdö kommun nu accelerera detta ärende?

b) Tillstånd för vattenverksamhet vid byggnation av brygga – vi har ej fått svar på vår ansökan 12 veckor efter inskickning

Stockholm 2017-04-18,

Axel Karlsson, Linda Karlsson Engdahl med ombud Josefin Mörner

Fotografier från inspektion



Bild 1. Vy från vattnet



Befintlig brygga

Befintlig bastu

Befintlig
Huvudbyggnad

Bild 2. Vy från vattnet



Bild 3. Bastu



Bild 4. Plats för gäststugan mellan bastu och lekstuga/förråd



Bild 5. Vy från bastu mot huvudbyggnad



Bild 6. Lekstuga/förråd



Bild 7. Huvudbyggnad



Bild 8. Huvudbyggnad



Bild 9. Plats för teknikhus



Bild 10. Huvudbyggnad från teknikhus platsen (ungefär)



Bild 11. Huvudbyggnad



Bild 12. Plats för friggebod



Bild 13. Plats för friggebod.



Bild 14. Plats för ny bastu



Bild 15. Blåstång vid sidan av befintlig brygga



Bild 16. Blåstång vid sidan av befintlig brygga



Bild 17. Bostadsbyggnad enligt Länsstyrelsen beslut daterad 2006-09-06.

Patrick Gullström

Från: Patrick Gullström
Skickat: den 5 maj 2017 08:30
Till: 'axel_karlsson@mckinsey.com'
Kopia: 'Josefin Mörner'; 'Jonas Glock'
Ämne: SV: Äspholmen/Norra Stavsudda 2:19: Preliminärt utlåtande

Hej!

Jag har håller på med förslag till beslut och är nästan klar. Jag har läst ert yttrande och jag kanske har varit lite tvär med min alternativa förslag gällande friggebod och gäststugan. Självklart bedömer jag inte att hemfridszonen går runt knuten som det beskrivs i yttrandet från er men jag bedömer att den är mindre än vad som har föreslagits av er. Ni är även villiga att flytta gäststugan har ni skrivit.

Gäststugan/ attefallsbyggnaden sett ur strandskyddspunkt är en komplementbyggnad, men då den har sovrum/ wc/ pentry får den mer karaktären av en självständig byggnad med hemfridszon.

Platsen för friggeboden bedömer jag inte är ianspråktagen. Därmed bedömer jag inte att det går att bevilja dispens för byggnaden på den platsen.

Kan ni tänka er att ta ur pentryt ur gäststugan och flytta gäststugan så nära befintlig huvudbyggnad som möjligt? Kan ni även tänka er att flytta friggeboden närmare huvudbyggnaden så nära ni kan tänka er?

Kan ni vänligen bekräfta att ni har mottagit detta mail och svara om ni kommer inkomma med alternativa placeringar för gäststuga och friggebod. Om ni vill inkomma med alternativa placering skicka då gärna in uppdaterad situationsplan så snabbt som möjligt.

Svar på er frågor
Er bygglovshandläggare är Hanna Hasanagic.

Då jag har bedömt att bryggan inte har kunnat gå att bevilja enligt strandskyddsbestämmelserna, som den ser ut enligt ansökan, har jag inte hanterat anmälan om vattenverksamheten för då skulle sökande få betala en onödig kostand.

Med vänlig hälsning

Patrick Gullström
Miljöinspektör
Bygg- & miljöavdelningen
Sektorn för samhällsbyggnad & tillväxt

Värmdö kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 GUSTAVSBERG
Tel vxl 08-570 470 00
Tel 08-570 472 31

Från: Patrick Gullström
Skickat: den 4 april 2017 17:43

Till: 'axel_karlsson@mckinsey.com' <axel_karlsson@mckinsey.com>

Kopia: Josefin Mörner <josefin@argum.se>; Jonas Glock <jonas.glock@glockgruppen.se>

Ämne: SV: Äspholmen/Norra Stavsudda 2:19: Preliminärt utlåtande

Hej allihopa,

Vänligen se bifogad handling.

Med vänlig hälsning

Patrick Gullström
Miljöinspektör
Bygg- & miljöavdelningen
Sektorn för samhällsbyggnad & tillväxt

Värmdö kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 GUSTAVSBERG
Tel vxl 08-570 470 00
Tel 08-570 472 31

Från: axel_karlsson@mckinsey.com [mailto:axel_karlsson@mckinsey.com]

Skickat: den 23 mars 2017 13:49

Till: Patrick Gullström <Patrick.Gullstrom@varmdo.se>

Kopia: Josefin Mörner <josefin@argum.se>; Jonas Glock <jonas.glock@glockgruppen.se>

Ämne: Äspholmen/Norra Stavsudda 2:19: Preliminärt utlåtande

Hej Patrick!

Hoppas att allt är bra! Tack för vårt samtal per telefon tidigare i veckan.

Det vore kanon om du kan e-maila oss ditt preliminära utlåtande angående Äspholmen/Norra stavsudda 2:19 på ovanstående mailadresser när du har det din skrivelse färdig.

Då slipper vi vänta på långsam postgång och kan återkomma så snart som möjligt

Stort tack!

Hälsn Axel

Axel Karlsson | Senior Partner
McKinsey & Company | 40 Floor ICBC Tower | 3 Garden Road | Hong Kong SAR | Hong Kong
Mobile: +852 5590 2017 | axel_karlsson@mckinsey.com
Assistant: Alice Yau | +852 2846 2006 | alice_yau@mckinsey.com

McKinsey & Company | Klarabergsviadukten 70 | 107 24 Stockholm | Sweden
Mobile: +46 733 499 592 | axel_karlsson@mckinsey.com

+=====+

This email is confidential and may be privileged. If you have received it in error, please notify us immediately and then delete it. Please do not copy it, disclose its contents or use it for any purpose.

+=====+

Till:

- a) Bygg-/miljö/hälsovårdsnämnden i Värmdö kommun
- b) Miljöinspektör Patrick Gullström

Svar på e-mail från Patrick Gullström daterat 5 maj, 2017 (angående strandskyddsdispens avseende Norra Stavsudda 2:19)

Ärende STR 2017.165

Fastighetsägarna till rubricerad fastighet (Axel Karlsson och Linda Karlsson Engdahl) inkommer härmed med följande svar på det mail som Patrick Gullström skickade den 5 maj 2017 (avseende ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten Norra Stavsudda 2:19)

Fastighetsägarna inkom den 2017-04-28 med ett skriftligt svar på miljöinspektör Gullströms preliminära bedömning av ärendet. Detta svar från den 28 april är den viktigaste inlagen i ärendet från fastighetsägarna så vi ber byggnadsnämnden i Värmdö kommun att läsa den inlagen i detalj.

Som framgår från vår inläga per 28 april är ***hela grunden för ansökan att det finns en befintlig hemfridszon runt det befintliga bostadshuset. All den föreslagna byggnationen sker inom befintlig hemfridszon till och med om rekommenderad minimigräns för hemfridszon används. Den föreslagna bebyggelsen hålls ihop mer än befintlig situation. Givet detta är det exakta läget för komplementbyggnader inom hemfridszonen ej relevant för bedömningen av strandskyddsdispens.***

Som fastighetsägarna visat på (med hänvisningar till lagtext, förarbeten och praxis) finns det omkring bostadshuset på västsidan av Norra Stavsudda 2:19 sedan mer än 50 år tillbaka i tiden en etablerad hemfridszon med utsläckt strandskydd. Fastighetsägarnas skriftliga yttrande per den 18 april visar också med stor tydlighet att rekommenderad minimigräns för hemfridszon avseende bostadshus (t.o.m. för sådana belägna på ostyckade, större fastigheter i bergiga skogspartier) är minst 35-40 m från bostadshusets yttervägg (se t.ex. RÅ 1972 s.19), och ibland upp till 70m från bostadshuset.

Om man utgår från den i praxis framtagna minimigränsen för hemfridszonens storlek

hamnar ***all den föreslagna bebyggelsen*** inom den befintliga hemfridszonen. **SE BILAGA 1 SOM VISAR BEFINTLIG BYGGNATION (I RÖTT) OCH MINIMIGRÄNS FÖR HEMFRIDSZON I NORDÖST (GRÖN LINJE)**

Givet ovanstående vill fastighetsägarna med juridiska ombud gärna förstå vilka svenska lagar som miljöinspektör Gullström stödjer sig på då han vill flytta på komplementbyggnadernas lägen.

Generellt är det svårt för fastighetsägarna att diskutera revideringar av det exakta läget för friggebod och Attefallshus innan miljöinspektör Gullström och Värmdö kommun meddelat att läge/storlek för övriga byggnader och brygga är godtagbara från ett strandskyddsperspektiv. Det blir betydligt lättare att göra en ritningsrevision när fastighetsägarna fått klart för sig samtliga strandskyddskrav de behöver uppfylla och finna godkännbara lösningar på. Först då vet vi hur problempunkterna bäst kan lösas utifrån såväl myndighetsperspektivet som nyttjar-/fastighetsägarperspektivet. Om bedömningen som görs av miljöinspektören och Värmdö kommun blir alltför hård och ej i enlighet med svensk lag (såsom den preliminära bedömningen av strandskyddsdispens kan anses tyda på), så är det bättre för fastighetsägarna att överklaga ett sådant eventuellt beslut i sin helhet (innan enskilda huslägen ändras) för att få en mer korrekt bedömning i högre instans.

Trots ovanstående har fastighetsägarna har meddelat sina juridiska ombud att man vill visa Värmdö kommun sin goda vilja att komma med konstruktiva förslag för placering av komplementbyggnaderna, vilket följer här:

1. Plats för ny friggebod då den gamla friggeboden rivs

Givet punkt 1 (angående hemfridszonen ovan) är det mycket svårt för fastighetsägarna att förstå miljöinspektör Gullströms åsikt om att platsen för ny friggebod ej kan godkännas och Gullströms argument att platsen för den nya friggeboden ej är en del av hemfridszonen. Platsen bör under alla omständigheter anses ingå i den sedan lång tid etablerade hemfridszonen och att neka fastighetsägarna rätt att uppföra en friggebod inom etablerad hemfridszon saknar grund i svensk lag/praxis.

a) Den nya friggeboden ligger tydligt inom hemfridszonen även om denna zon görs enligt de i praxis framtagna minimikraven för den här typen av fastighet (se bilaga 1 där den föreslagna nya friggeboden ligger långt innanför den gröna linjen).

b) Den nya friggeboden ersätter en befintlig friggebod (se rödmarkerad befintlig friggebod på situationsplanen i bilaga 1). Den befintliga friggeboden ligger betydligt längre bort från

huvudbyggnaden än den föreslagna friggeboden. Fastighetsägarna menar därför att förslaget till plats för ny friggebod är bättre än befintlig situation, eftersom den nya friggeboden placeras närmare bostadshuset.

c) Om Värmdö kommun och miljöinspektör Gullström föredrar att ny friggebod läggs på exakt samma plats som befintlig friggebod, är fastighetsägarna öppna för det. Som framgår av punkt b ovan är detta troligen en sämre lösning från ett strandskyddsperspektiv, men godtagbart för fastighetsägarna (se inritad alternativ placering av ny friggebod i bilaga 2)

2. Plats för Attefallshus

Fastighetsägarna är flexibla att flytta den föreslagna platsen för Attefallshuset ett tiotal meter närmare huvudbyggnaden (även om byte av plats för Attefallshuset egentligen ej behövs då den föreslagna platsen redan är inom befintlig hemfridszon).

a) Anledningen till den nu föreslagna platsen är att den minimerar behovet av sprängning samtidigt som den tydligt ligger inom befintlig hemfridszon. Fastighetsägarna menar därför att den ursprungligt föreslagna platsen är den bästa möjliga.

b) Den bästa alternativa platsen som samtidigt ligger närmare huvudbyggnaden är den plats där fastighetsägarna i sitt huvudförslag föreslog att bygga den nya friggeboden. Denna plats ligger ett tiotal meter närmare huvudbyggnaden och är möjlig att bygga på med begränsad sprängning (se inritad alternativ placering av Attefallshus i bilaga 2).

c) Det finns ingen anledning att lägga Attefallshus ändå närmare huvudbyggnaden än denna alternativa placering. Den alternativa placeringen ligger långt innanför hemfridszonens gräns och ligger samtidigt så nära som 20 m från befintlig huvudbyggnad.

3. Pentry i Attefallshus

Enligt svensk lag finns det ingen relevans i om ett Attefallshus innehåller pentry eller ej för bedömning av strandskydd.

a) Reglerna som styr Attefallshus tillåter att Attefallshus innehåller pentry. Reglerna tillåter t.o.m. att Attefallshus används som en andra bostad.

b) Detta Attefallshus uppförs inom befintlig hemfridszon där strandskyddet är utsläckt sedan mer än 50 år. Både huvudförslaget för Attefallshusets placering samt det alternativa förslaget till placering ligger långt innanför den privata hemfridszonens minimigräns (se bilaga 1 med Attefallshusets placering mot den gröna linjen).

c) Attefallshuset uppförs inom en befintlig hemfridszon. Ett Attefallshus ger intryck av en bostad oavsett inredning och det saknar således betydelse ur ett strandskyddsperspektiv om huset innehåller ett pentry. Det är inte möjligt för en förbipasserande att avgöra om huset har ett pentry eller inte.

d) Fastigheten Norra Stavsudda 2:19 ligger inom ej detaljplanerat område. Attefallshus får uppföras inom befintlig hemfridszon på ej detaljplanerat område t.o.m. utan byggnmälan till Värmdö kommun.

Då det utan tvekan finns laglig tillåtlighet att uppföra Attefallshus med pentry inom privat hemfridszon har fastighetsägarna inga planer på att ta bort pentryt ur Attefallshuset.

Om Värmdö kommun väljer att bortse från gällande lagar är bedömningen av fastighetsägarnas judiska ombud att det är bättre för fastighetsägarna att i sin helhet överklaga ett eventuellt kommande felaktigt beslut. Då kan en mer korrekt bedömning fås i högre instans.

4. Placering av Bastuhus (som ersätter befintligt bastuhus med eget bygglov)

Miljöinspektör Gullström skriver ingenting i sitt mail om hans reviderade bedömning av bastuhuset. Fastighetsägarna hoppas därmed på att den föreslagna placeringen kan godkännas eftersom placeringen är inom hemfridszonens rekommenderade minimigräns (se bilaga 1).

5. Den nya bryggan (som ersätter befintlig brygga)

Miljöinspektör Gullström skriver i sitt senaste e-mail "då jag bedömt att bryggan inte har kunnat gå att bevilja enligt strandskyddsbestämmelserna som den ser ut enligt ansökan"

Fastighetsägarna menar att detta är en felaktig bedömning givet att fastigheten Norra Stavsudda 2:19 är en egen ö utan kollektiv båtförbindelse som är taxerad som "helårsbostad". Bryggan i väst är idag mycket oskyddad. På ön finns bara två bryggor och den i öst har för litet vattendjup (0,7m) för att kunna användas för normala båtar som klarar resan ut till ön. På ön finns även två ytterligare bostadshus (i öster) som också måste kunna använda bryggan i väst. Bryggans skuggningseffekt är försumbar p.g.a. vattendjupet i kombination med byggtekniken (fribärande mellan pålar). Dessa argument vad gäller bryggan detaljeras mer i fastighetsägarnas svar som inskickades 2017-04-28.

Om Värmdö kommun vill att bryggans storlek minskas ber fastighetsägarna att byggnadsnämnden specificerar hur mycket den föreslagna bryggans storlek bör bantas.



Stockholm 2017-05-08 ,

Axel Karlsson, Linda Karlsson Engdahl med ombud Josefin Mörner

BILAGA 1

Befintlig byggnation samt minimigräns för hemfridszon

ANMÄRKNING:

1. HUSENS MÄTTSÄTTNING RESP. UTSÄTTNINGSUPPGIFTER HAR REDOVISATS PÅ RESP. HUS PLANRITNING
2. KARTAN REDOVISAR NIVÅKURVOR MED ETT INTERVALL PÅ 250 MM OCH MED ENMETERS-KURVORNA DRAGNA MED FET LINJE.
3. REDOVISADE TRÄD ÄR INMÄTTA OCH REDOVISADE MED UNGEFÄR RÄTT STORLEK.

Befintlig bebyggelse i rött.

Minsta tänkbara hemfridszon för hus i otillgängliga bergspartier (RA 1972 s.19)

Befintlig brygga

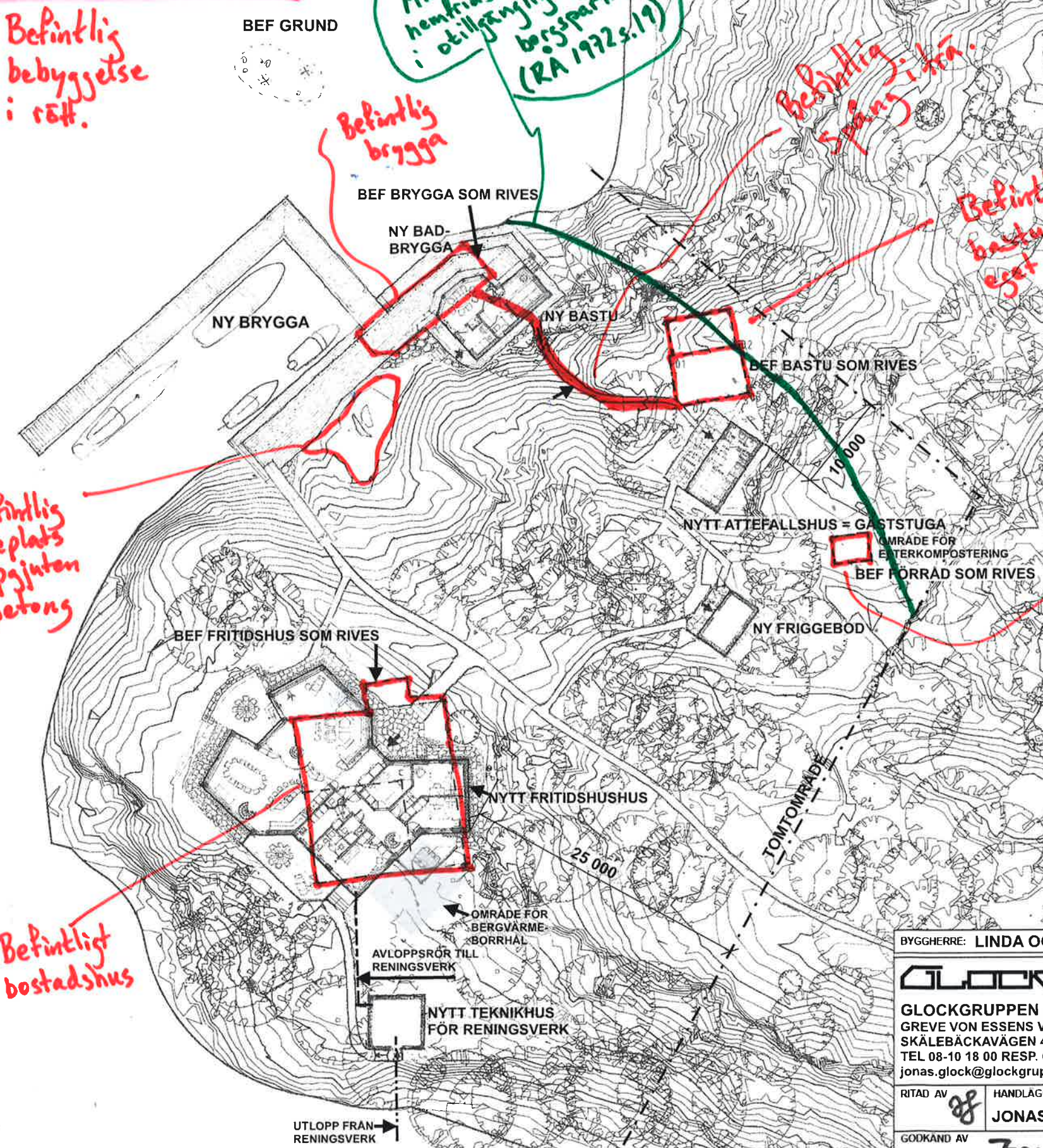
Befintlig spång i trä

Befintlig bastu med eget bygglov

Befintligt förråd/friggebod

Befintlig uteplats uppgjuten i betong

Befintligt bostadshus



BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON

GLOCKGRUPPEN

GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB
GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM
SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÅGE
TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST:
jonas.glock@glockgruppen.se

RITAD AV HANDLÄGGARE DATUM
JONAS GLOCK 2017 01 13

GODKÄND AV ARKITEKT SÄR

1	KOMPL AVS ANMÄRKNINGAR	JG	2017 01 05
REV	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
NORRA STAVSUDDA 2:19, ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION PÅ ÄSPHOLMENS SYDVÄSTRA DEL. SITUATIONSPLAN			
SKALA (FORMAT A3)	HANDLING		
1:400	BYGGLOV		
ARB NR	RITN NR	REV	
	A40.1-01	-	

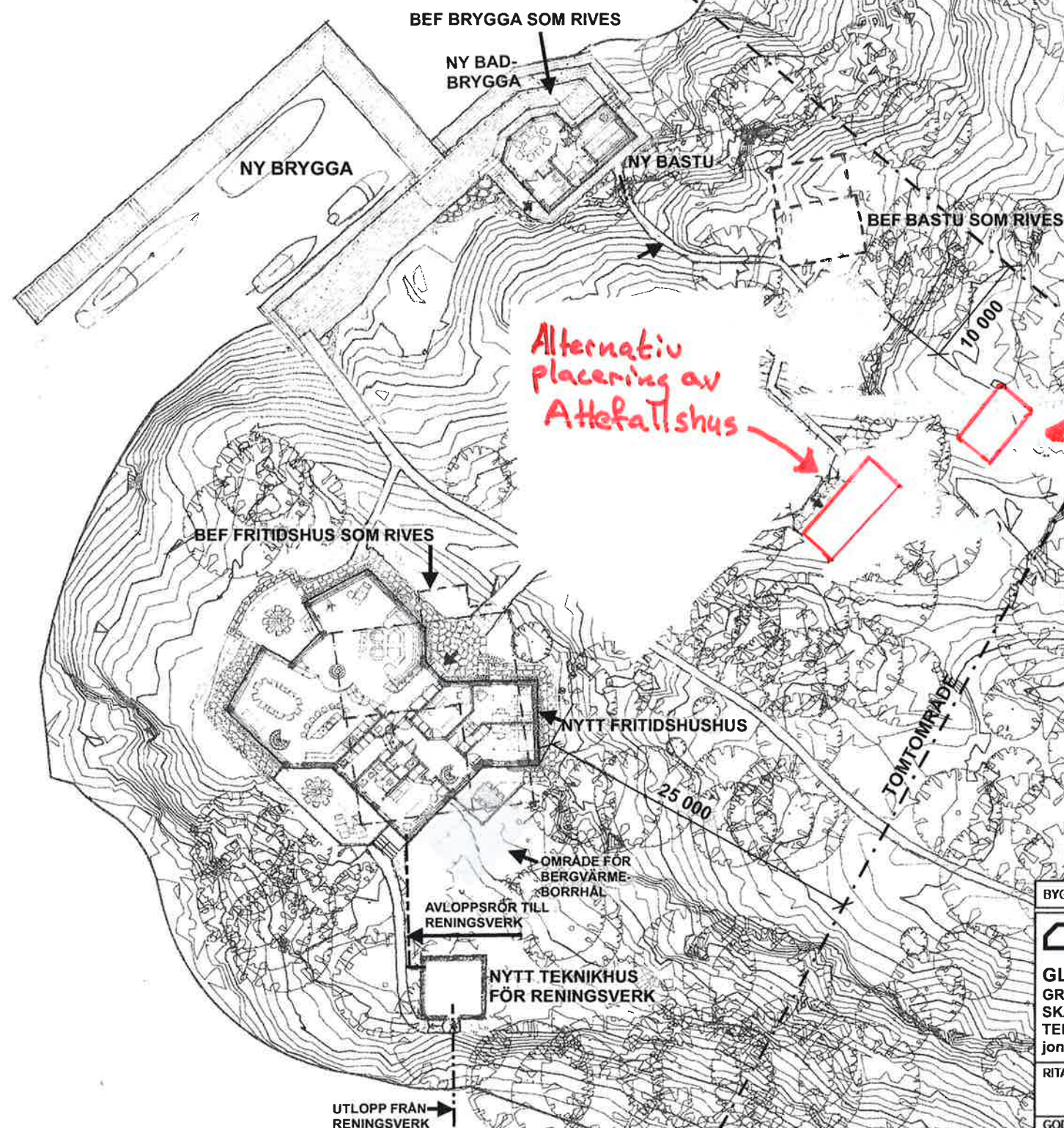
Alternativa placeringar av friggebod och Attefallshus

BILAGA 2

BEF GRUND

ANMÄRKNING:

1. HUSENS MÄTTSÄTTNING RESP
UTSÄTTNINGSUPPGIFTER HAR REDOVISATS
PÅ RESP HUS PLANRITNING
2. KARTAN REDOVISAR NIVÅKURVOR MED ETT
INTERVALL PÅ 250 MM OCH MED ENMETERS-
KURVORNA DRAGNA MED FET LINJE.
3. REDOVISADE TRÄD ÄR INMÄTTA OCH REDO-
VISADE MED UNGEFÄR RÄTT STORLEK.



BYGGHERR: LINDA OCH AXEL KARLSSON

GLOCKGRUPPEN

GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB
GREVE VON ESSENS VÄG 41, 115 27 STOCKHOLM
SKÅLEBÄCKAVÄGEN 4, 263 75 NYHAMNSLÅGE
TEL 08-10 18 00 RESP. 042 34 40 50 E-POST:
jonas.glock@glockgruppen.se

RITAD AV

JG

HANDLÄGGARE

JONAS GLOCK

DATUM

2017 01 13

GODKÄND AV

ARKITEKT SAR

Jonas Glock

1 KOMPL AVS ANMÄRKNINGAR JG 2017 01 05

REV REVIDERINGEN AVSER

SIGN DATUM

NORRA STAVSUDDA 2:19,
ÄSPHOLMEN, MÖJA, VÄRMDÖ KOMMUN
FÖRSLAG AVS FRITIDSHUSBYGGNATION PÅ
ÄSPHOLMENS SYDVÄSTRA DEL.
SITUATIONSPLAN

SKALA (FORMAT A3)

1:400

HANDLING

BYGGGLOV

ARB NR

RITN NR

A40.1-01

REV

-

Till:

- a) Bygg-/miljö/hälsovårdsnämnden i Värmdö kommun
- b) Miljöinspektör Patrick Gullström

Yttrande över förslag till beslut rörande strandskyddsdispens, Norra Stavsudda 2:19

Ärende STR 2017.165

Fastighetsägarna till rubricerad fastighet, Axel Karlsson och Linda Karlsson Engdahl, inkommer härmed med följande yttrande över det förslag på beslut som Bygg- och miljöavdelningen, genom miljöinspektör Patrick Gullström, nedan benämnt "Avdelningen", har upprättat 2017-05-15 avseende ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten Norra Stavsudda 2:19.

Inledningsvis

Detta strandskyddsärende är i själva verket väldigt enkelt: Inom en befintlig tomtplats rivs existerande byggnation och ersättningsbyggnader uppförs. Allt görs inom en existerande hemfridszon och det bebyggda området hålls ihop mer än den befintliga situationen. Ingen ny mark tas i anspråk. Allmänhetens tillträde till Äsphomen/Norra Stavsudda 2:19 förblir precis som idag. Strandskyddsdispens bör kunna beviljas omedelbart.

Fastighetsägarna får en känsla av att Avdelningen från första början verkar ha bestämt sig för att vara negativt inställd till ärendet. Förslaget till beslut känns färgat av personliga åsikter som saknar stöd i gällande regelverk. Handläggningen har inte varit professionellt utförd, Avdelningen har inte tagit del av det underlag som Fastighetsägarna och deras ombud givit in och förslaget till beslut är fullt av direkta felaktigheter och faktafel.

Fastighetsägarna har haft två advokatbyråer inkopplade på ärendet (Argum samt Calissendorff Swarting) och ingen av byråerna delar Avdelningens uppfattning i frågan, utan anser att förslaget till beslut är både uppseendeväckande och strider mot gällande lag och praxis.

Därtill har ärendet haft en mycket lång handläggningstid. Från det att miljöinspektör Gullström har fått kompletta ritningar som var fackmannamässigt utförda har det gått fyra månader till förslag på beslut.

Denna inlägga har strukturerats i tre kapitel:

- A. Fyra faktafel om gällande lagar och praxis i Avdelningens förslag till beslut
- B. Den sedan över 50 år ianspråktaga hemfridszonen runt huvudbostadshuset
- C. Genomgång av varje föreslagna byggnad

A. Fyra faktafel om gällande lag och praxis i Avdelningens förslag till beslut

1. Storlek på befintlig hemfridszon enligt gällande lagar och praxis: Runt befintligt bostadshus, som även är huvudbyggnad på ön, finns en hemfridszon som enligt existerande praxis bör vara minst 35–40 meter från yttervägg (35-40m gäller för bostadshus beläget i skogig och bergig terräng – i mer öppen terräng kan gränsen för hemfridszon från yttervägg gå upp emot 70m). **Förslaget till byggnation i aktuellt ärende ryms i sin helhet inom minimiradien för hemfridszon.** Trots gällande lagar och praxis hävdar Avdelningen att bostadshuset saknar hemfridszon som sträcker sig utanför den yta som byggnaden tar i anspråk. Detta är obegripligt.

Avdelningens förslag till beslut är ett förslag till någon form av expropriation där Avdelningen försöker återta en etablerad hemfridszon/tomt för allemansrättsligt brukande. Detta är ej tillåtet enligt svensk lag. Det mest fascinerande exemplet på detta är den föreslagna nya huvudbyggnaden som fastighetsägarna föreslår lägga på exakt samma plats som den existerande huvudbyggnaden. P.g.a. att den nya huvudbyggnaden har annorlunda form och är något större än den existerande, så går den nya huvudbyggnadens yttervägg som mest åtta meter utanför existerande huvudbyggnad (i den punkt där det föreslagna huset "sticker ut som mest från det gamla").

Avdelningen föreslår att ej godkänna den nya huvudbyggnaden av strandskyddsskäl eftersom den menar att existerande hemfridszon ej täcker den nya huvudbyggnaden. Avdelningen menar sålunda att hemfridszonen runt befintligt bostadshus är mindre än åtta meter – vilket måste ses som helt felaktigt och saknar stöd i gällande lag/praxis.

2. Regler om hemfridszon före och efter nya strandskyddslagen 2009: Avdelningen menar i sitt förslag till beslut att det inte går att ta någon notis eller hänsyn till vad som anges i länsstyrelsens beslut från 2006, eftersom det är taget före den nya strandskyddslagen trädde i kraft 1 juli 2009. Detta är ett direkt faktafel av Avdelningen. **Reglerna om hemfridszon/tomtplats i det här avseendet ändrades överhuvudtaget inte**

2009. Även innan 1 juli 2009 var ett område för att klassas som hemfridszon tvunget att vara ianspråktaget på precis samma sätt som med nuvarande regler.

3. Riksintressets påverkan på bedömningen: Avdelningen hänvisar till att området är av riksintresse. Det stämmer att området ingår i Riksintresse. **Enligt gällande lag påverkar riksintresset i sig inte bedömningen av hemfridszonens omfattning. Det är fullt tillåtet att bygga inom befintlig hemfridszon inom område som klassas som riksintresse.**

Fastighetsägarna menar att föreslagen åtgärd i tillägg är fullt förenlig med riksintresset givet att all byggnation sker inom en befintlig hemfridszon som varit ianspråktagen sedan mer än 50 år. Byggnationen på befintlig tomtplats **hålls ihop mer** än dagens situation, varför Riksintresset ej kan utgöra hinder.

4. Avvägning mellan det allmänna och enskilda intresset: Avdelningens förslag till beslut innebär en orimlig inskränkning i fastighetsägarnas rätt att använda en befintlig tomtplats med hemfridszon som varit i bruk i mer än 50 år. Vid prövning av frågor om skydd av områden enligt 7 kap MB ska hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. En avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset ska således göras. Att neka fastighetsägaren att använda en mindre del av fastigheten (som totalt är över 40 000 kvm enligt digital uppmätning - vilket ej inräknar omkringliggande vatten som också ska ingå i fastigheten enligt avstyckningsprotokollet från 1926) till det ändamål som hela fastigheten faktiskt är avsedd för, dvs. taxering som helårsbostad, kan inte på något sätt ses som rättmätig avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset.

Det är högst osannolikt att de sökta åtgärderna kan anses medföra någon ytterligare faktisk avhållande effekt på allmänhetens tillträde till strandområdena på ön. Det måste därmed anses föreligga särskilda skäl att ge dispens för de planerade åtgärderna.

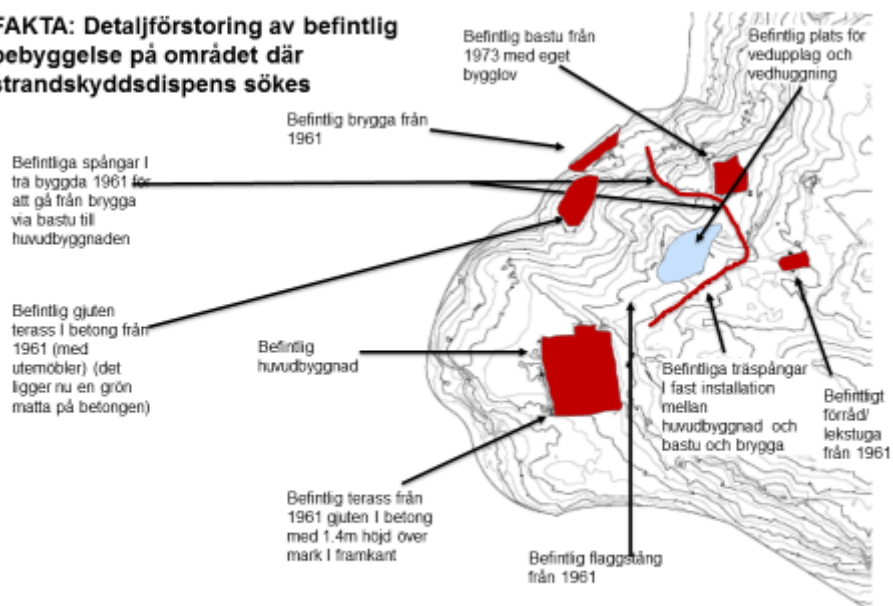
B. Den sedan över 50 år ianspråktaga hemfridszonen runt huvudbostadshuset

Området där samtliga byggnationer önskas uppföras är en tomtplats som har varit ianspråktagen sedan tidigt 60-tal och allemansrätten har således varit utsläckt i mer än ett halvt sekel. Den föreslagna bebyggelsen hålls ihop mer än existerande byggnation och föreslås till fullo ske inom existerande tomtplats. Ingen ny mark tas i anspråk. Varje ny byggnad ersätter en gammal byggnad som rivs (med undantag för Attefallshuset).

i. Artefakter och befintlig bebyggelse visar på en tydlig existerande tomtplats med hemfridszon. Denna typ av bostadshus/huvudbyggnad har i minimifallet en tomtplats som sträcker sig 35-40m från yttervägg

Området består idag av huvudbyggnad, bastubyggnad, förrådsbyggnad/lekstuga, brygga, vedhuggningsplats, flaggstång, promenadspångar samt två altandäck i betong.

FAKTA: Detaljförstoring av befintlig bebyggelse på området där strandskyddsdispens sökes



McKinsey & Company | 4

Självfallet har ett bostadshus på 204 kvm BYA för året runt boende (som dessutom har tillhörande komplementbyggnader m.m.) en tomtplats och en hemfridszon. I synnerhet när byggnaderna har stått där i över 50 år. Trots att området är så bebyggt och har varit det under lång tid, hävdar Avdelningen att området inte är ianspråktaget. Avdelningen hävdar till och med att bostadshuset har en hemfridszon som är mindre än åtta meter, vilket går emot både gällande lag och praxis. Alla bostadshus har någon form av hemfridszon och en privat tomt. Hur stor denna tomt är varierar från fall till fall, men i praxis är det uttalat att en hemfridszon till denna typ av bostadshus åtminstone, även när terrängen är bergig eller väldigt skogbevuxen, bör uppgå till minst 35–40 m från bostadshusets yttervägg, se t.ex. RÅ 1972 s.19:

”Stängsel blir inte avgörande, även om det beträffande mindre fastigheter kan vara naturligt att anse tomten gå så långt som staketet kring dem /.../ Viktig är däremot insynen mot ett bostadshus. Omges det av vegetation eller bergspartier kan man gå

ganska nära – kanske 35–40 m (jfr RÅ 1972 s. 19), medan tomten kring friliggande hus har ansetts gå längre, sällan dock mer än ca 70 m från huset se bl.a. RÅ 1961 s. 73”.

I rättsfallet F 1862-14 har Mark- och Miljöödomstolen (Växjö tingsrätt) uttalat att även en enkel övernattningsstuga har per definition hemfridszon, detta oaktat hur markförhållanden m.m. runt omkring ser ut.

Mot bakgrund av det nu anförda är det **helt obegripligt att Avdelningen och miljöinspektör Gullström hävdar att ett bostadshus för året runt boende med BYA 204kvm ska anses ha en hemfridszon som är mindre än åtta meter.**

Avdelningens påstående om att det ska finnas mark tillgänglig från allemansrättslig synvinkel vid husknuten på befintlig huvudbyggnad på ön och precis på den plats där det finns anlagda uteplatser på en befintlig tomtplats framstår som verklighetsfrämmande.

ii. Träd på tomten

Avdelningen menar vidare att platsen där huvudbyggnaden delvis är tänkt att uppföras är bevuxen med tät skog, med undantag för ett litet område nordväst om huvudbyggnaden. Detta påstående är en direkt felaktig beskrivning av förhållandena på platsen. Området väster om nuvarande huvudbyggnad består inte av tät skog eller kraftig kuperad terräng och ger inte något avskärmat intryck. Området är idag öppet på ett sätt som gör att befintlig byggnad, och området däromkring som avses bebyggas med den nya huvudbyggnaden, är väl synligt från vattnet.

Huvudskälet till träden inom hemfridszonen är att de tidigare ägarna Barkman ej orkat hålla efter vegetationen under de senaste 30 åren p.g.a. ålder (vi återkommer till detta nedan). Att tidigare ägare ej orkat fälla träd/ris/sly under 30 år påverkar enligt svensk lag ej utsträckningen av en tomtplats.

iii. Avdelningens förslag att medge strandskyddsdispens för teknikhuset, men ej medge strandskyddsdispens för huvudbyggnad är väldigt motsägelsefullt

Teknikhuset föreslås uppföras sydost om huvudbyggnaden. Det föreslagna teknikhuset ligger 16 meter från befintlig huvudbyggnad på den del av den ianspråktagna tomten som under de senaste 50 åren använts allra minst av fastighetsägarna. Platsen för teknikhuset ligger åt det håll där det längre bort finns allemansrättsligt tillgänglig mark.

Åt motsatt håll (nordost) finns den del av tomtplatsen som används som mest – med bastu, brygga osv. Där borde hemfridszonen vara större än åt det håll som teknikhuset ligger.

Att Avdelningen föreslår att teknikhuset är förenligt med strandskyddsreglerna – men inte huvudbyggnaden respektive Attefallshuset – är helt orimligt.

Avdelningen föreslår att medge strandskyddsdispens för teknikhuset med hänvisning till att platsen bland annat består av enstaka träd och ris. Samma plats som Avdelningen sedan, vid bedömningen av huvudbyggnaden, bedömer vara bevuxen med tät skog.

iv. Avdelningens argument att "terrängen runt huvudbyggnaden (klippor) medför att där i princip inte finns någon hemfridszon" skulle innebära att i princip inget bostadshus i Stockholms skärgård har hemfridszon

Med Avdelningens argument om att den här typen av bergig terräng som på vissa håll är bevuxen med träd ska medföra att hemfridszon i princip saknas innebär det att i princip inget bostadshus i skärgården har någon hemfridszon. Terrängen är inget annat än typisk skärgårdsterräng.

v. Felaktig beskrivning av den nya föreslagna huvudbyggnadens placering inom hemfridszonen

Avdelningen menar vidare att den nya huvudbyggnaden "placeras tio meter närmare vattnet". För det första är detta inte korrekt. Den nya huvudbyggnaden placeras på precis samma plats som den befintliga huvudbyggnaden och sticker som mest åtta meter ut från befintlig byggnad. För det andra, vilket Avdelningen inte nämner i sitt förslag på beslut, är att stora delar av den "nya marken" som tas i anspråk, består av nu befintligt kraftigt upphöjt (1,4 meter) altandäck i betong, som sedan 60-talet har använts som privat uteplats för fastighetsägarna i direkt anslutning till nuvarande huvudbyggnad. Detta upphöjda altandäck ska dessutom inräknas i den befintliga fastighetens BYA enligt gällande svensk standard.

vi. Den föreslagna bebyggelsen har utformats på ett sätt som håller ihop byggnaderna mer än dagens situation och samtidigt passar in i naturen

Arkitekten Jonas Glock har utformat den nya huvudbyggnaden, men även övriga byggnader, på ett sätt som gör att byggnationen smälter väl in i omgivningen. Allmänheten kommer inte att uppfatta någon förändring beträffande deras möjlighet att vistas i området, varken från land eller från vattnet, även om huvudbyggnaden till ytan blir större än den nu befintliga.

vii. Det som fastighetsägarna uppfattar som tomtplats uppgår bara till 11% av fastighetens yta enligt just genomförd digital uppmätning

Det är korrekt att fastighetsägarnas uppfattning är att tomtplatsen uppgår till 4 500 kvm, vilket i sig inte kan anses onormalt stort. Tomtplatsen om 4 500 kvm utgör endast ca 13 % (eller 11 % enligt digital uppmätning) av hela fastighetens yta. I det sammanhanget ska det belysas att hela fastigheten fastighetsbildningsmässigt är att betrakta som en bostadsfastighet, dvs all mark på ön är avsedd att användas för bostadsändamål.

Befintlig hemfridszon/tomtplats i väster är liten i förhållande till det allemansrättsligt tillgängliga området på fastigheten



- De röda linjerna visar den sedan 1961 ianspråktagna tomtplatsen
- Förslaget till byggnation sker endast på den ianspråktagna tomtplatsen och skapar där en mer samlad byggnation än den som finns sedan 1961
- Som synes på bilden är den absoluta majoriteten av ön tillgänglig för allmänheten

viii. Intervju med de tidigare fastighetsägarna – familjen Barkman

För att ytterligare belysa att detta är en sedan mer än 50 år ianspråktagen hemfridszon har fastighetsägarna intervjuat Tomas Barkman. Familjen Barkman ägde fastigheten ifråga i 55 år - från 1961 till 2016 - då de nuvarande fastighetsägarna köpte fastigheten. Det var Tomas Barkmans far (nu avliden) som köpte fastigheten 1961 och Tomas Barkman har tillbringat varje sommar sedan dess tills 2016 på ön. Nedan utdrag av frågor och svar från intervjun som utfördes i Stockholm den 17 maj 2017:

Tomas – hur skulle du karaktärisera markområdet i sydväst som ramas in av bostadshuset, bastuhuset, bryggan och friggeboden?

"Bostadshuset i sydväst är huvudbyggnaden på ön, som far och mor bodde i. Området mellan bostadshuset och bastun/bryggan/friggeboden var vår tomt. Där samlades vi för att äta på någon av de två terrasserna. Där lekte vi lekar. Där hängde vi upp nät när vi hade varit ute och fiskat. Där odlade mor och far blommor i en massa krukor som de ställde upp på tomten för att skapa lite trädgårdskänsla. Vi hade även en liten odling på den plats som nu används för vedhuggning. Vi lade så klart också mycket tid på bastu och bad vid bryggan"

När du säger "terrasserna", menar du de två stora uppgjutna terrasserna i betong?

"Ja, just det"

Skulle du anse att ni sedan 1961 använt detta område som en privat tomtplats dvs. att området är det som också kallas "hemfridszon"?

"Ja, självklart"

Är det rimligt att det finns allemansrättsligt tillgänglig mark inom detta området?

"Självklart inte. Detta är ju den privata tomten som vi har använt sedan början av 1960-talet. Vad menar du – hur skulle någon från allmänheten kunna tro att de skulle kunna komma in mellan vår bastu, uteplats och hus och ha allemansrättsligt tillgänglig mark mitt på tomten? Det är ju befängd!"

Har någon från allmänheten vid något enda tillfälle lagt sin båt vid detta område eller vandrat in på det som du anser var er tomtplats?

"Nej, inte en enda gång sedan 1961. Det har ju hela tiden varit uppenbart för alla förbipasserande att detta har varit en privat tomtplats så dit har ingen från allmänheten kommit – varken med båt eller till fots. För folk som vill besöka ön så finns det ju massor med allemansrättsligt tillgänglig mark – både i norr och i öster - bortanför tomtplatsen - så varför skulle de komma precis in emellan våra hus? De ser ju tydligt från vattnet att här ligger privata hus"

Anser du att det finns någon möjlighet att missuppfatta området mellan befintlig huvudbyggnad och befintligt bastuhus för allemansrättsligt tillgänglig?

"Självklart inte"

Det växer en del träd på den mark som du kallar tomtplatsen – t.o.m. växer det träd framför bastun. Varför har ni inte fällt mer träd under de sista 30 åren?

Avdelningen menar i sitt förslag på beslut att det inte går att ta någon notis eller hänsyn till vad som anges i länsstyrelsens beslut från 2006, eftersom det är taget före den nya strandskyddslagen trädde i kraft 1 juli 2009. Här måste det påpekas att reglerna om hemfridszon/tomtplats i det här avseendet inte ändrades 2009. Även innan 1 juli 2009 var ett område för att betraktas vara hemfridszon vara ianspråktaget och allemansrätten utsläckt, precis på samma sätt som med nuvarande regler. Länsstyrelsens beslut påverkas således inte av lagändringen som skedde 1 juli 2009.

Den restriktivitet som Avdelningen vill göra gällande påverkar inte bedömningen av hemfridszon/tomtplats i det här avseendet. Samma restriktivitet angående omfattning av hemfridszon/tomtplats och krav på ianspråktaget området/utsläckt allemansrätt gällde 2006 som efter 1 juli 2009.

Det som primärt ändrades 1 juli 2009 var att de i lag angivna särskilda skälen blev uttömmande. Skälet att ett område är tvunget att vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften var ett lagkrav även innan lagändringen 2009.

Sammanfattningsvis är det naturligtvis helt orimligt att det minsta bostadshuset på ön skulle ha en stor tomtplats, medan det största bostadshuset och tillika fastighetens huvudbyggnad skulle ha en tomtplats som inte ens sträcker sig åtta meter från befintlig yttervägg.

C. Genomgång av varje föreslagen byggnad

1. Ny huvudbyggnad

Area och volym för husbyggnader beräknas i Sverige enligt mätregler som fastställdes av Svensk Standard SS 021054:2009 – något som verkar ha gått Avdelningen förbi eftersom den blandar ihop BOA med BYA i sitt förslag till beslut.

Avdelningen säger i sitt förslag till beslut att BYA för existerande huvudbyggnad är ca 120 kvm. **Detta är totalt felaktigt och mycket viktigt att förstå i behandlingen av denna ansökan.** BYA för existerande huvudbyggnad är 204 kvm. (Ni kan mäta själva på den inlämnade situationsplanen som gjorts med helt exakt digital mätning hösten 2016)

Fastighetsägarna menar att förslaget till ny huvudbyggnad helt och hållet är acceptabelt ur ett strandskyddsperspektiv enligt följande:

* Föreslagen ny huvudbyggnad läggs på exakt samma plats som existerande huvudbyggnad

* Den existerande huvudbyggnaden har runt sig en befintlig hemfridszon – det är helt uppenbart att den föreslagna nya huvudbyggnaden ryms inom denna hemfridszon

2. Ny friggebod (då den gamla friggeboden föreslås rivas)

Avdelningen anger att den gamla friggeboden har en BYA om 5 kvm. Det korrekta måttet är BYA 7,4 kvm. Det stämmer inte att fastighetsägarna vill skapa en uteplats framför den nya friggeboden – fastighetsägarna vill bara använda den nya friggeboden som förråd för verktyg, fiskespön osv. Om Värmdö kommun vill att fastighetsägarna inte markbereder marken just framför ingången till friggeboden, så är fastighetsägarna helt ok med det. Friggeboden ska bara användas som förråd i alla fall.

Det mycket svårt för fastighetsägarna att förstå Avdelningens åsikt om att platsen för ny friggebod ej kan godkännas och Avdelningens argument att platsen för den nya friggeboden ej är en del av hemfridszonen. Platsen bör under alla omständigheter anses ingå i den sedan lång tid etablerade hemfridszonen. Avdelningen har inte heller gett någon som helst närmare förklaring på var den anser att gränsen för hemfridszonen går.

Fastighetsägarnas uppfattning är att Avdelningen, genom miljöinspektör Gullström flyttar hemfridszonens gräns närmare huvudbyggnaden för varje nytt förslag på alternativ lösning som fastighetsägarna lämnar in. Fastighetsägarnas ursprungliga förslag vill Avdelningen inte godkänna med hänvisning till att friggeboden ligger utanför hemfridszonen, dock utan precisering av vad han anser hemfridszonen gå. Dock låter Avdelningen genom Gullström meddela i mail från 5 maj 2017 att alternativ kan finnas för fastighetsägarna att uppföra friggeboden på alternativ plats. När fastighetsägarna i sitt svar från den 9 maj 2017 meddelar att de kan tänka sig att lägga den nya friggeboden på exakt samma plats där den befintliga står, meddelar Gullström i sitt förslag på beslut att han ändå tänker föreslå avslag på dispens, med hänvisning till att den platsen inte bedöms vara ianspråktagen (trots att det på platsen har stått en annan friggebod i flera årtionden).

Fastighetsägarna vidhåller angående friggeboden vad som tidigare anförts:

a) Den föreslagna nya friggeboden ligger tydligt inom hemfridszonen även om denna zon görs enligt de i praxis framtagna minimikraven för den här typen av fastighet (se bilaga 1 i skrivelsen från 2017-05-09, där den föreslagna nya friggeboden ligger långt innanför den gröna linjen).

b) Den nya friggeboden ersätter en befintlig friggebod (se rödmarkerad befintlig friggebod på situationsplanen i bilaga 1 i skrivelsen från 2017-05-09). Den befintliga friggeboden ligger betydligt längre bort från huvudbyggnaden än den föreslagna friggeboden.

Fastighetsägarna menar därför att förslaget till plats för ny friggebod är bättre än befintlig situation, eftersom den nya friggeboden placeras närmare bostadshuset.

c) Om Värmdö kommun och Avdelningen föredrar att ny friggebod läggs på exakt samma plats som befintlig friggebod, är fastighetsägarna öppna för det. Som framgår av punkt b ovan är detta troligen en sämre lösning från ett strandskyddsperspektiv, men godtagbart för fastighetsägarna (se inritad alternativ placering av ny friggebod i bilaga 2 i skrivelsen från 2017-05-09)

3. Plats för Attefallshus

Även här tycks Avdelningen, genom miljöinspektör Gullström, ha en väldigt töjbar gräns för var hemfridszonen går beroende på vad fastighetsägarna kommer in med för förslag.

Fastighetsägarnas ursprungliga förslag vill Avdelningen inte godkänna med hänvisning till att Attefallshuset ligger utanför hemfridszonen, dock utan precisering av var han anser att hemfridszonen går. Dock låter Avdelningen, genom Gullström, meddela i mail från 5 maj 2017 att alternativ kan finnas för fastighetsägarna att uppföra Attefallshuset (gäststugan) närmare huvudbyggnaden. När fastighetsägarna i sitt svar från den 9 maj 2017 meddelar att de kan tänka sig att placera Attefallshuset (gäststugan) betydligt närmare huvudbyggnaden, så som Gullström har föreslagit, meddelar Gullström i sitt förslag på beslut att han ändå inte tänker meddela dispens, med hänvisning till att platsen inte bedöms vara ianspråktagen.

Fastighetsägarna är fortfarande flexibla att flytta den föreslagna platsen för Attefallshuset ett tiotal meter närmare huvudbyggnaden (även om byte av plats för Attefallshuset egentligen ej behövs då den föreslagna platsen redan är inom befintlig hemfridszon).

a) Anledningen till den nu föreslagna platsen är att den minimerar behovet av sprängning samtidigt som den tydligt ligger inom befintlig hemfridszon.

b) Den bästa alternativa platsen som samtidigt ligger närmare huvudbyggnaden är den plats där fastighetsägarna i sitt huvudförslag föreslog att bygga den nya friggeboden. Denna plats ligger ett tiotal meter närmare huvudbyggnaden och är möjlig att bygga på

med begränsad sprängning (se inritad alternativ placering av Attefallshus i bilaga 2 i skrivelsen från 2017-05-09).

c) Det finns ingen anledning att lägga Attefallshus ändå närmare huvudbyggnaden än denna alternativa placering. Den alternativa placeringen ligger långt innanför hemfridszonens gräns och ligger samtidigt så nära som 20 m från befintlig huvudbyggnad.

4. Pentry i Attefallshus

Det är korrekt så som Avdelningen anför att strandskyddsreglerna inte har ändrats i och med Attefallshusreglerna och att även Attefallshus måste ha strandskyddsdispens.

Fastighetsägarna med juridiska ombud hävdar dock kraftfullt att ett pentry inte på något sätt påverkar allmänhetens tillgänglighet till området och att ett pentry inte heller har en avhållande effekt för allmänheten att vistas i området i det här fallet. Attefallshuset uppförs inom en befintlig hemfridszon, **det är det som är det avgörande**. Ett Attefallshus ger intryck av en bostad oavsett inredning och det saknar således betydelse ur ett strandskyddsperspektiv om huset innehåller ett pentry. Det är husets utformning utifrån som kommer att ha en avgörande betydelse. Hur ska en förbipasserande kunna avgöra om huset innehåller ett mindre pentry eller ej? Det kan enbart ske genom att man går in i huset, **vilket inte är en rätt som allmänheten har p.g.a. hemfridszon**.

6. Nytt Bastuhus (som ersätter befintligt bastuhus med eget bygglov)

Det finns idag ett lovligt separat bastuhus på området med eget bygglov. Det existerande bastuhuset har en BYA på 45 kvm. För tydlighetens skull vill fastighetsägarna poängtera att den kraftigt upphöjda terrass som ligger i direkt anslutning till befintligt bastuhus ska räknas in i BYA-måttet. Miljöinspektör Gullström försöker felaktigt hävda att befintligt bastuhus har BYA på 28 kvm vilket ej stämmer alls – Gullström blandar samman olika ytmått. Ni kan mäta själva på upprättad situationsplan.

Fastighetsägarna vill nu ersätta den existerande bastubyggnaden med en ny marginellt **mindre** bastubyggnad. Denna föreslagna nya bastubyggnaden föreslås byggas närmare bostadshuset och ner mot befintlig brygganläggning. Fastighetsägarna kan svårt se hur en flytt av bastun in mot huvudbyggnaden och således bort från gränsen för hemfridszonen skulle kunna innebära att befintlig hemfridszon utvidgas.

Den befintliga bastun syns idag från vattnet. Även befintlig brygga och befintlig huvudbyggnad syns från vattnet. Därav delar fastighetsägarna inte Avdelningens uppfattning om att bastun får en mer privatiserande effekt från vattnet.

5. Den nya bryggan (som ersätter befintlig brygga)

Avdelningen anför i sitt beslut att den sökta brygganläggningen överstiger fastighetsägarens behov av brygga. På vilket sätt anges inte av Avdelningen, inte heller ges en närmare beskrivning av vilken typ av brygga som Avdelningen bedömer skulle vara tillräckligt för fastighetsägarens behov.

Fastigheten Norra Stavsudda 2:19 är en egen ö utan kollektiv båtförbindelse som är taxerad som "helårsbostad". Nuvarande brygga kan inte tillgodose fastighetsägarens behov att kunna nyttja sin fastighet. Bryggan har inte tillräckligt vindskydd för att kunna utnyttjas ens på sommaren och med tanke på avsaknaden av andra större och mer funktionella bryggor (bryggan i öst har för litet vattendjup) finns även ett stort behov av båtplats, både för fastighetsägaren själv och de personer som bor i de andra två bostadshusen på östra sidan av ön. Detta gäller denna fastighet i synnerhet då fastigheten är belägen på en ö som saknar annan båtförbindelse.

Det får typiskt sett anses vara så att ett normalt utnyttjande av ett bostadshus på en ö utan landförbindelse kräver tillgång till skyddad båtplats, jmf uttalande från MÖD, M 6370–12. Dessutom kan, i aktuellt ärende, behovet inte tillgodoses på annat sätt. Det finns ingen annan större och funktionell brygga att nyttja, varken som tillhör fastighetsägaren eller annan. Det senare är dessutom en omöjlighet eftersom det inte finns någon annan fastighet på ön. Fastighetsägarnas behov att kunna ta sig till och från sin fastighet under hela året måste ses som fundamentalt och självklart. Behovet kan inte tillgodoses på annat sätt.

Avdelningen menar att brygganläggningen får en skuggningseffekt som inte är förenligt med strandskyddets syften då den kan innebära en väsentlig försämring för växt- och djurlivet. Avdelningen, genom Gullström, verkar dock inte ha tagit del av den beskrivning av bryggans funktion, byggteknik m.m. som fastighetsägarna har angivit i sin skrivelse från 2017-04-18. Därför får den beskrivning lov att upprepas på nytt:

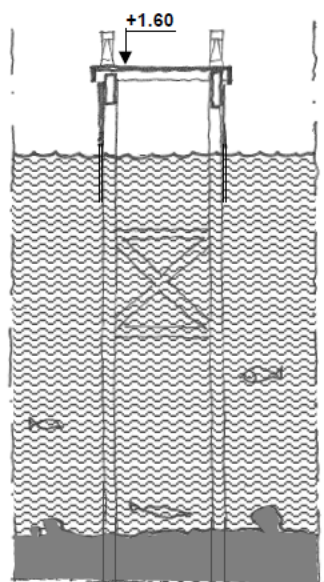
En brygga som byggs med t.ex. stenkista direkt mot botten får naturligtvis en skuggningseffekt som är proportionell mot bryggans area. Som framgår av ansökan vill

fastighetsägarna undvika detta genom att välja en annan byggteknik och en plats för bryggan som är särskilt lämplig ur botten synpunkt.

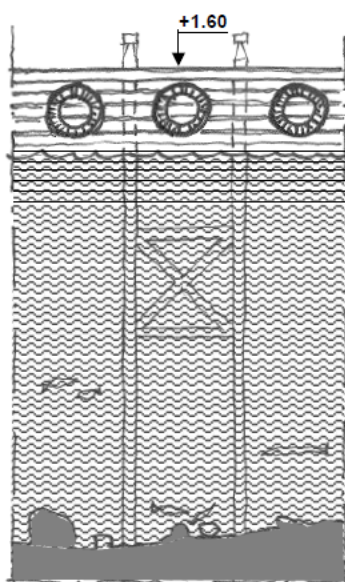
Som fastighetsägaren har försökt förklara i ansökan föreslår de att bygga bryggan fribärande mellan betongpålar (se nedan skiss). Detta gör att en extremt liten bottenyta tas i anspråk (endast där de smala betongpålarna träffar botten)

ANMÄRKNING:

1. BRYGGA BYGGS FRIBÄRANDE MELLAN BETONGPÅLAR (FÖR ATT MINIMERA INTRÅNG I DEN MARINA BOTTENMILJÖN – SE ÄVEN PLANRITNING A40.1-21). VATTENDJUP 4 – 8 M.
2. BASTUN BYGGS MED BJÄLKLAG 2 500 ÖVER NORMALVATTENSTÄNDETS NIVA.



PRINCIPTVÄRSEKTION GENOM BRYGGA



PRINCIPELEVATION MOT BRYGGA

Denna byggteknik och förhållandena på platsen medför att:

- a) Det finns ingen permanent skuggzon under bryggan. Allteftersom solen rör sig under dagen så skiftar skuggningsområdet. Bryggan kommer ej att skugga mer än en båt som flyttar sig runt på vattnet
- b) Eftersom det är mycket djupt på platsen där bryggan föreslås byggas (4-8m djup) blir skuggningseffekten ännu mer marginell. Som fysikbevärande personer vet reflekteras/bryts ljuset av vattnet och när ljuset når 4-8m djup är skuggningsområdet väldigt diffust. I tillägg faller bryggans skugga långt ut från bryggan vilket också gör att varje punkt för en än mer begränsad minskning av infallande ljus.
- c) På en plats med så mycket som 4–8 m djup i oskyddat vatten finns ett väldigt

annorlunda bottenliv än i en grund vik – det är därför troligt att bryggan med dess pålar snarare kommer leda till **mer** bottenliv än dagens situation. Fiskar såsom mört, abborre och växtlighet såsom blåstång finns idag inte på platsen, men efter bryggans tillkomst är det troligt att dessa marina livsformer kommer få bättre förhållanden. Bryggans föreslagna pelare skulle också möjliggöra nya livsformer på platsen (t.ex. blåstång, snäckor)

Bryggans skuggningseffekt är således försumbar p.g.a. vattendjupet i kombination med byggtekniken (fribärande mellan pålar).

Om Värmdö kommun vill att bryggans storlek minskas ber fastighetsägarna att byggnadsnämnden specificerar hur mycket den föreslagna bryggans storlek bör bantas. Vi ber Värmdö kommun att samtidigt beakta behovet av vindskyddad brygga med tillräckligt djup för öns totalt tre bostadshus (ett hus i väst och två i öst)

Avslutningsvis

Detta strandskyddsärende är i själva verket väldigt enkelt:

- * Inom en befintlig tomtplats rivs existerande byggnation och ersättningsbyggnader uppförs. Allt görs inom en existerande hemfridszon och det bebyggda området hålls ihop mer än den befintliga situationen. Ingen ny mark tas i anspråk. Allmänhetens tillträde till Äsphomen/Norra Stavsudda 2:19 är precis som idag. Strandskyddsdispens bör kunna beviljas omedelbart.
- * Om Värmdö kommun vill att bryggans storlek bantas något är fastighetsägarna villiga att diskutera detta, men ber Värmdö kommun att beakta att vindskydd för bryggan i väst är nödvändigt
- * Att ha hållit på och traggla detta ärende i fyra månader utan att komma till beslut och samtidigt försöka inskränka en befintlig hemfridszon som funnits i över 50 år är svårbegripligt för fastighetsägarna. Vi ber Värmdö kommun råda bot på de misstag som begåtts i handläggningen av detta ärende genom att skyndsamt bifalla den sökta strandskyddsdispensen.
- * Vid prövning av frågor om skydd av områden enligt 7 kap MB ska hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får inte gå längre än som krävs för att syftet

med skyddet ska tillgodoses. En avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset ska således göras. Att neka fastighetsägaren att använda en mindre del av fastigheten till det ändamål som hela fastigheten faktiskt är avsedd för, dvs bostad, kan inte på något sätt ses som rättmätig avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset.

* Det är högst osannolikt att de sökta åtgärderna kan anses medföra någon ytterligare faktisk avhållande effekt på allmänhetens tillträde till strandområdet. Det måste därmed anses föreligga särskilda skäl att ge dispens för de planerade åtgärderna.

Stockholm 2017-05-22,

Axel Karlsson, Linda Karlsson Engdahl med ombud Josefin Mörner