

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§42

Dnr KS 2023-518

**Planbesked för fastigheten Norra Sund 3:18 och del av fastigheten
Älmsta 27:1****Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att bordlägga ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har fått in en ansökan om planbesked för fastigheten Norra Sund 3:18. Ansökan omfattar även del av Älmsta 27:1. I ansökan önskas att kommunen ändrar del av den gällande detaljplanens ändamål från Th – område för hamnändamål till bostadsändamål. Enligt ansökan är det cirka 15 kvm som önskas planläggas för bostadsändamål.

När planer ändras eller upphävs återinträder strandskyddet och kommunen behöver ta ställning till om det finns skäl att upphäva strandskyddet. Planavdelningen bedömer initialt att det inte finns skäl att upphäva strandskyddet då marken längs med kanalen har ett stort värde för det rörliga friluftslivet och åtgärden skulle strida mot strandskyddets syften. Sammantaget bedömer planavdelningen att ansökan strider mot kommunens riktlinjer *för bedömning av planbesked* då befintlig detaljplan i stort bedöms vara ändamålsenlig och avvägningarna som gjorts i planen kvarstår. Dessutom berör den ansökta ändringen enbart en fastighet inom ett större bebyggelseområde. Slutligen bedömer planavdelningen att åtgärden avviker från kommunen intentioner i fördjupningen av översiktsplanen för Älmsta.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Norra Sund 3_18 och Älmsta 27_1

Bilaga 1 Ansökan om planbesked, Norra Sund 3_18 och Älmsta 27_1

Bilaga 2 Kommunikering innan negativt beslut Norra Sund 3_18, Älmsta 27_1

Bilaga 3 Svar på kommunikering innan negativt beslut

Beslutande sammanträde

Jäv

Ulrika Falk (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Yrkanden

Bino Drummond (M) yrkar på att bordlägga ärendet.



Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med Bino Drummond (M) förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Sökande, via ombud, lasse@advokatablg.se
Sjöfartsverket, sjofartsverket@sjofartsverket.se
Planavdelningen

Paragrafen är justerad



Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Handläggare: Emil Ödegaard Jacobsson
Titel: Översiktsplanerare
E-post: emil.odegaard-jacobsson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Planbesked för fastigheten Norra Sund 3:18 och del av fastigheten Älmsta 27:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för fastigheterna Norra Sund 3:18 och del av Älmsta 27:1.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret har fått in en ansökan om planbesked för fastigheten Norra Sund 3:18. Ansökan omfattar även del av Älmsta 27:1. I ansökan önskas att kommunen ändrar del av den gällande detaljplanens ändamål från Th – område för hamnändamål till bostadsändamål. Enligt ansökan är det cirka 15 kvm som önskas planläggas för bostadsändamål.

När planer ändras eller upphävs återinträder strandskyddet och kommunen behöver ta ställning till om det finns skäl att upphäva strandskyddet. Planavdelningen bedömer initialt att det inte finns skäl att upphäva strandskyddet då marken längs med kanalen har ett stort värde för det rörliga friluftslivet och åtgärden skulle strida mot strandskyddets syften. Sammantaget bedömer planavdelningen att ansökan strider mot kommunens riktlinjer *för bedömning av planbesked* då befintlig detaljplan i stort bedöms vara ändamålsenlig och avvägningarna som gjorts i planen kvarstår. Dessutom berör den ansökta ändringen enbart en fastighet inom ett större bebyggelseområde. Slutligen bedömer planavdelningen att åtgärden avviker från kommunen intentioner i fördjupningen av översiktsplanen för Älmsta.

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret fick den 14 mars 2023 in en ansökan om planbesked för fastigheterna Norra Sund 3:18 och del av Älmsta 27:1. Ansökan kompletterades med en fullmakt den 27 mars och blev då komplett för handläggning.

Fastigheten Norra Sund 3:18 är belägen i Älmsta tätort, på Vaddösidan, och ligger intill Vaddö kanal. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus. På fastigheten gavs bygglov för tillbyggnad av enbostadshuset år 2013 (BoM 2013–000630). I beslutet anges att åtgärden utgjorde en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Avvikelserna utgjorde placering närmare fastighetsgräns än detaljplanens tillåtna, samt placering på mark som inte får bebyggas (s.k. prickmark). 2015 startades ett tillsynsärende avseende olovligt uppförd tillbyggnad utanför tomtgräns, på fastigheten Älmsta 27:1 (dnr 2015–1913). Det har framkommit att tillbyggnaden delvis ligger utanför fastighetsgräns, på mark avsedd för hamnändamål. Bygg- och miljönämnden har bedömt att åtgärden strider mot gällande detaljplan. Ett rivningsföreläggande avvaktar det nu aktuella planbeskedet, enligt beslut i bygg- och miljönämnden den 5 april 2023 (§ 88).

Den nu aktuella planansökan avser en ändring av den gällande detaljplanen för fastigheten Älmsta 27:1, som ägs av Sjöfartsverket. Området är avsett för hamnändamål och är enligt planbeskrivningen avsett för gästhamn, medan den norra delen är avsedd för småbåtshamn.

Samhällsbyggnadskontoret har den 5 april 2023 kommunicerat med sökanden att bedömningen är att inte inleda sådan planläggning som ansökan avser. Sökanden har i yttrande den 14 april 2023 anført sammanfattningsvis att de inte anser att ansökan strider mot fördjupningen av översiktsplanen för Älmsta samhälle, att området inte utgör riksintresse och att åtgärden inte berör kanalen. De anser att det går att upphäva strandskyddet på nytt. De har redovisat en offert på rivning av den aktuella tillbyggnaden och anför att beslut att neka planbesked är oproportionerligt i förhållande till den kostnad som skulle uppstå för sökanden att riva tillbyggnaden. De anser att åtgärden inte strider mot den gällande planens syfte och att åtgärden inte strider mot kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked.

Lagkrav

Planprocessen följer de krav som finns i plan- och bygglagen (PBL) 2010:90. En ansökan om planbesked bedöms i första hand i förhållande till bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i andra kapitlet PBL (2010:900). Det innebär bland annat enligt 2 kap. 2§ PBL (2010:900) att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Koppling till gällande styrdokument

Översiktsplan 2040 med bilagor

Enligt ortanalysen för Älmsta, en bilaga till Översiktsplan 2040, framgår att Vaddö kanal har stor betydelse för det båtbaseade friluftslivet och att gång- och cykelvägar finns utmed kanalen.

Fördjupning av översiktsplanen för Älmsta samhälle

Gångvägarna som anlagts på båda sidor längs kanalen i hela dess sträckning har blivit ett mycket populärt promenadstråk.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Enligt kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked (antagen av KF 2021-06-07) anses det inte lämpligt att planlägga ändringar för en fastighet inom ett större bebyggelseområde. Enligt riktlinjerna bedöms det inte är lämpligt att starta planarbete för enskilda fastigheter om de avvägningar som gjordes i planen i stort kvarstår och planen är ändamålsenlig.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Beslutet får inga negativa konsekvenser för kommunen, men kan innebära ekonomiska konsekvenser för den enskilde. De kostnaderna kan å andra sidan ställas mot kostnaderna för att göra en ny detaljplan.

Förvaltningens analys och slutsatser

Planavdelningen bedömer att kommunen inte bör inleda en sådan planläggning som ansökan avser.

Den aktuella planen är visserligen äldre men bedöms i stort vara ändamålsenlig. Området har relativt omfattande byggrätt (200 kvm BYA per tomt) och det aktuella området (del av Älmsta 27:1) används idag för hamnändamål. I takt med att Älmsta utvecklas kommer ett allmänt tillgängligt kanal- och gästhamnsområde få ännu större betydelse. Detta innebär att de avvägningar som gjordes i planen alltjämt är aktuella. Ansökan avser enbart en fastighet inom planområdet och det är en mycket liten ändring av detaljplanen (cirka 15 kvm). Önskan om planändring har kommit av att en tillbyggnad på fastigheten inte följt beviljat bygglov, snarare än att områdets förutsättningar ändrats i stort. Detta innebär att åtgärden strider mot kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked.

Eftersom strandskyddet återinträder när planer ändras eller upphävs behöver kommunen upphäva strandskyddet för att möjliggöra planändringen. Detta bedöms initialt inte vara sig möjligt eller lämpligt då åtgärden strider mot strandskyddets syften att långsiktigt bevara den allemansrättsliga tillgången till strandområden och kanalområdet uttryckligen har ett högt värde för det rörliga friluftslivet, både

genom beskrivningen i fördjupningen av översiktsplanen för Älmsta samhälle och riksintresset för friluftsliv som gäller för Vaddö kanal.

Åtgärden bedöms också olämplig då den utvidgar hemfridszonen mot kanalen, som är utpekad som ett viktigt rekreativsstråk. Hamnändamålet och bevarandet av kanalen kommer snarare bli större vartefter Älmsta utvecklas. Den aktuella fastigheten ligger redan idag väldigt nära kanalen (närmare än övrig bebyggelse i närheten). Att ytterligare ta i anspråk hamnområdet bedöms som olämpligt och skulle motverka de värden som kanalen har för Älmsta som ort.

Vid en avvägning mellan de allmänna intressen som är aktuella på platsen, särskilt strandskyddet och bevarandet av kanalområdet och det enskilda intresset av att exploatera, bedömer planavdelningen att de allmänna intressena väger tyngre i det aktuella fallet, enligt 2 kap 1 § PBL. Ett negativt planbesked bör således ges med stöd av 5 kap 2 § PBL.

Tidplaner

Ej tillämplig.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Bilaga 1. Ansökan om planbesked

Bilaga 2. Kommunikering innan negativt beslut

Bilaga 3. Svar på kommunikering innan negativt beslut från sökande

Beslut skickas till

Sökande, via ombud, lasse@advokatablg.se
Sjöfartsverket, sjofartsverket@sjofartsverket.se
Planavdelningen



Ansökan skrivs under och skickas till:
Norrtälje kommun
Planavdelningen
Box 800, 761 28 Norrtälje
Eller mailas inskannad till:
plan@norrtalje.se

Fastighetsbeteckning: Norrtälje Norra Sund 3:18	Fastighetsägare: Isilay Sekersöz	
Organisationsnummer (personnummer): [REDACTED]		
Sökandes namn: Isilay Sekersöz	Telefonnummer:	E-post:
Sökandes faktura adress:	Postnummer:	Ort:
Ombud/konsult: Advokaten Lasse Gårdlund	Telefonnummer: 0176-77850	E-post: lasse@advokatablg-se

Ansökan avser

☒ Ändring av befintlig detaljplan	☐ Upprättande av ny detaljplan
---	---

Åtgärd (Situationsplan ska bifogas)

Se bilaga

Ange vad som planeras, vad området ska användas till och i vilken omfattning. T.ex. ett visst antal villatomter, butik för matförsäljning och ungefärlig yta, avstyckning av arrendestugor på "parkmark" o.d. uppgift.

Övriga upplysningar (Situationsplan ska bifogas)

Se bilaga

Hur planeras lösning av vatten, avlopp, tillfartsvägar, parkeringsplatser, lastning och lossning av varor o.d.

Bifoga situationsplan som redovisar en enkel skiss över det planerade området.

Kostnad

I enlighet med Plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) kommer en avgift för planbesked att tas ut. Denna beror på omfattningen av åtgärden och regleras av gällande Plan- och bygglövtaxa (se kommunens webbplats).

Underskrift sökande

Datum: Norrtälje den 13 mars 2023	Underskrift: Advokaten Lasse Gårdlund
--------------------------------------	--

ADVOKATAKTIEBOLAGET GÄRDLUND

Norrtälje kommun
Planavdelningen
Box 800
761 28 Norrtälje

Inges även via e-post
plan@norrtalje.se

Betr. fastigheterna Norrtälje Älmsta 27:1 och Norrtälje Norra Sund 3:18; ansökan om planbesked

Jag tillskriver Er, såsom ombud för Isilay Sekersöz, i enlighet med närsluten fullmakt, se bilaga 1, enligt följande.

På grund av det som hittills förevarit beträffande fastigheten Norrtälje Norra Sund 3:18, på Vaddö, begärs nu planbesked. Det begärs att en mindre ändring görs i detaljplanen som bl.a. fastigheterna Norrtälje Norra Sund 3:18 och Norrtälje Älmsta 27:1, omfattas av (Ert akt nr: 01-VÄD-2693: Älmstaområdet (Ö-delen) Vaddö socken, Norrtälje kommun, uppr. 1967, rev. 1968 och 1972) på följande sätt. Ändringen ska bestå i att marken, ca 15 kvm, som bostadshuset tillhörande Norrtälje Norra Sund 3:18 av misstag placerats på, på den intilliggande fastigheten Norrtälje Älmsta 27:1, planläggs som mark för bostadsändamål, se karta jämte situationsplan med markeringar, bilaga 2.

I andra hand begärs att marken planläggs som mark för bostadsändamål som inte får bebyggas, såsom övrig mark tillhörande Norrtälje Norra Sund 3:18 är planlagd.



**ADVOKATAKTIEBOLAGET
GÄRDLUND**

Begärd ändring är väl förenlig med syftet med planen och med tidigare beviljade bygglov på Norra Sund 3:18. Fördelarna med planändringen väger upp eventuella nackdelar och ändringen är såväl utifrån allmänna som enskilda intressen väl motiverad.

Utveckling av skäl för planändring

Vid genomgång av gällande detaljplan, Väddö 2693, Älmstaområdet (Ö-delen) Väddö Socken, framgår att syftet med planen är att på aktuella markområden som planen omfattar, möjliggöra en effektiv bebyggelse av bostäder såsom fristående hus och flerbostadshus, samt att tillvarata möjligheten till allmänna platser för väg, grönområden, allmänna ändamål, handel, industriändamål, hamnändamål och idrottsändamål m.m., se utdrag ur gällande detaljplan för Norrtälje Norra Sund 3:18, bilaga 3.

I det området där min huvudmans fastighet Norra Sund 3:18 är belägen utgörs omgivningarna dels av allmän plats grönområde, dels av område för hamnändamål, dels andra bostadsfastigheter. Direkt intill bostadsfastigheten finns inte någon grannfastighet som är bostadsfastighet, utan all markyta är tillgänglig för olika allmänna ändamål. Framhållas ska att tillbyggnaden av bostadshuset är uppförd och placerad i enlighet med angivelserna i ansökan och beslutet beviljat bygglov meddelat 2015-10-04 (dnr BoM 2015-000630). Tilläggas ska att i området i övrigt, i sydlig riktning, finns en annan gällande detaljplan enligt vilken området är planlagt med ytterligare bostadsfastigheter. Det är således tydligt att politikens avsikt är att området ska innefatta bostadsfastigheter.

Av skälen i beslutet från 2015 rörande tillbyggnaden framgår att nämnden då bedömde att uppförandet av tillbyggnaden är förenlig med planen och att omständigheten att marken tillbyggnaden uppförs på är punktprickad mark betraktades som en mindre avvikelse som är förenlig med planen. Tilläggas ska att vid den tidpunkten, när tillbyggnadslovsansökan prövades förstod ingen av de inblandade aktörerna, varken min huvudman, Bygg- och miljönämnden, Lantmäteriet, Sjöfartsverket eller annan, att uppförande i enlighet med bygglovet medför att en del av tillbyggnaden blir placerad på grannfastigheten Norrtälje Älmsta 27:1, och ingen hade heller anledning att tro eller misstänka att så skulle ske.

Att ändra detaljplanen så att de ca 15 kvm blir mark för bostadsändamål som får bebyggas, innebär att en effektiv bebyggelse upprätthålls inom planens område, vilket är väl förenligt med planens syften. En ändring enligt begäran innebär således inte att syftet med detaljplanen på något sätt frångås eller åsidosätts, varför ändringen bör genomföras.

Om planbesked inte beviljas finns risk att min huvudman kommer att bli tvungen att riva stora delar av hela bostadshuset, till möjliggörande av att ta bort de ca 15 kvm som av misstag, efter uppförandet, visat sig bli placerade på Norrtälje Älmsta 27:1.

Omständigheten att det vid tillbyggnadens uppförande varit okänt att tillbyggnaden med ca 15 kvm oavsiktligt kom att placeras på den intilliggande grannfastigheten Norrtälje Älmsta 27:1 ska beaktas vid bedömningen om planbesked beviljas. Det ska också särskilt framhållas att det inte är möjligt att enbart riva de 15 kvm på bostadsbyggnaden eftersom tillbyggnaden är bärande för stora delar av hela huset. Mer än halva bostadshuset kommer behöva rivras och byggas om för att möjliggöra att ta bort de 15 kvm. Detta är oproportionerligt och strider mot bestämmelsen i den Europeiska konventionen för mänskliga rättigheter eftersom kränkningen, en icke ändring av planen, innebär oskäligen konsekvenser för min huvudman som är helt oproportionerliga i förhållande till eventuell nytta.

Bakgrund

För omkring 10 år sedan ansökte min huvudman om att få bygga till sin fastighet. Bygg- och miljönämnden beviljade bygglov, och min huvudman byggde i enlighet med det beviljade lovet.

I samband med ansökan om lov för tillbyggnad anlätade hon arkitekten Olle Burman (erfarne Olle Burman hade tidigare bl.a. arbetat som stadsarkitekt i Norrtälje) som upprättade ritningar, varefter lov söktes. De kartskitser/handlingar/underlag för fastigheten som låg till grund vid ritningarnas uppförande och vid prövningen av ansökan, var de kartor som fanns hos Lantmäteriet beträffande fastigheten och den befintliga bostadsbyggnadens placering på fastigheten. Det har således inte varit känt för någon av de inblandade i ansökningsprocessen att byggnadens placering på fastigheten är en annan än den som Lantmäteriets kartor utvisar, att det är på det sättet har framkommit långt senare. Norrtälje kommun krävde inte någon nybyggnadskarta eller att tillbyggnaden skulle stakas ut trots byggnation intill tomtgräns.

En fastighetsägare som ansöker om bygglov kan, bl.a. enligt praxis, utgå från att de handlingar rörande fastighetsägarens fastighet som finns tillgängliga hos myndigheter, särskilt Lantmäteriet vars uppgift bl.a. är att upprätthålla god ordning beträffande hur svensk mark är indelad och vem eller vilken som är dess ägare, är riktiga, annat vore oskäligt och omöjligt att genomföra för en var. Lagstiftarens tanke vid införandet om reglerna kring bygglov kan omöjligen varit att enskilda alltid har att kontrollera de uppgifter som det allmänna, i detta fall Lantmäteriet, tillhandahåller, ett sådant förhållningssätt skulle syfta till att urholka

**ADVOKATAKTIEBOLAGET
GÄRDLUND**

förtroendet för det allmänna vilket är oförenligt med svensk rättskultur samt skulle det innebära att rättssamhället urholkas.

Flera år senare (2016-10-15) förelade Bygg- och miljönämnden (dnr BoM 2015-1915) min huvudman att vid äventyr av vite, att riva del av tillbyggnaden, på grund av att den till viss del är placerad på intilliggande fastighet. För att utreda om påståendet var riktigt blev min huvudman nödgad att genom Lantmäteriet/Kommunen genomföra en särskild gränsutmätning av fastighetens gränspunkter samt en särskild inmätning av bostadshuset på fastigheten.

För att få Bygg- och miljönämnden att inse att föreläggandet saknar grund, eftersom byggnation skett i enlighet med beviljat lov, initierades ett ärende hos Lantmäteriet för särskild gränsinmätning av fastighetens gränspunkter. När Lantmäteriet genom mättekniker genomförde fältarbete på fastigheten Norrtälje Norra Sund 3:18 för att utröna fastighetens gränspunkter påträffades dessa så småningom, samt genomfördes inmätning av husets verkliga placering på fastigheten. Därvid konstaterades att bostadshusets verkliga placering inte överensstämmer med huset placering utifrån Lantmäteriets, vid ansökningstidpunkten, befintliga karta över fastigheten, se karta, bilaga 2.

Denna omständighet är en förklaring till att tillbyggnadens placering, som uppförts i enlighet med beviljat bygglov, till viss del, oavsiktligt, hamnat på fastigheten Norrtälje Älmsta 27:1.

Vid samma tillfälle mätte mätteknikern även in punkterna för kommunal vattenförsörjning respektive spillvattenavlopp, varvid det konstaterades att förbindelsepunkten för vattenförsörjning är placerad ca fyra meter från fastighetsgränsen och förbindelsepunkten för spillvattenavlopp är placerad ca nio meter från fastighetsgränsen. Enligt Norrtälje kommuns karta över förbindelsepunkt för vatten och avlopp enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (nedan vattenlagen), upprättad 2015-10-05, är förbindelsepunkterna för vattenförsörjning respektive spillvattenavlopp, placerade 0,5 meter från tomtgräns, se bilaga 4.

Enligt 12 § i vattenlagen framgår bl.a. att huvudmannen för varje fastighet ska bestämma en förbindelsepunkt och att förbindelsepunkten ska finnas i fastighetens omedelbara närhet. Det är således uppenbart att även Norrtälje kommun, vid tidpunkten för inkoppling/anslutning till kommunalt vatten och avlopp för Norra Sund 3:18, uppfattat tomtgränser för Norra Sund 3:18 som andra än de som nu utretts.

I syfte att möjliggöra för min huvudman att ha kvar sin bostad initierades ett förrättningsärende vid Lantmäteriet (AB20453) vari fastighetsreglering yrkas på

**ADVOKATAKTIEBOLAGET
GÄRDLUND**

sättet att de 15 kvm som del av bostadsbyggnaden av misstag uppförts på, ska övergå till Norra Sund 3:18. I detta ärende har Lantmätaren meddelat att fastighetsreglering kan genomföras om det presenteras ett bygglov på den del av bostaden (15 kvm) som är placerad på Älmsta 27:1.

Bygg- och miljönämnden avslog bygglovsansökan med motiveringen att sökt lov inte kan bedömas förenligt med detaljplanen och att avvikelsen inte kan betraktas som en mindre avvikelse från planen, för att marken på Norrtälje Älmsta 27:1 är planlagd som område för hamnändamål som inte får bebyggas. Andra hands yrkandet, tidsbegränsat bygglov, prövades inte av nämnden. Nämndens beslut har överklagats i flera instanser och delen rörande frågan om bygglov ligger i Mark- och miljööverdomstolen, och frågan om tidsbegränsat bygglov ska prövas av Bygg- och miljönämnden imorgon den 14 mars 2023, och arbetsutskottet har föreslagit att nämnden ska avslå begäran.

För att möjliggöra att min huvudman ska slippa riva mer än halva sin bostadsbyggnad begärs planbesked i enlighet med denna ansökan. En ändring av planen beträffande de 15 kvm kommer att möjliggöra fastighetsreglering och att min huvudmans bostadshus får stå kvar.

Ändring av planen bör medges dels eftersom det är förenligt med planens syfte att låta bostadshuset stå kvar; dels eftersom det inte innebär någon direkt påverkan på tillgängligheten av område (mark) för hanändamål, eller begränsar envars möjlighet att nyttja närliggande allmän platsmark. Härtill, eftersom min huvudmans bostadsfastighet getts tillbyggnadslov på sättet att bostadshuset får gå mot tomtgräns mot grannfastigheten Norrtälje Älmsta 27:1 omfattas de nu aktuella 15 kvm redan av min huvudmans fastighets hemfridszon så det innebär inte någon påverkan för sakägare eller annan att genomföra planändringen.

Notera att Norrtälje kommun vid tidpunkten för beviljandet av bygglovet (BoM 2015-630), inte krävde/vidtog någon utstakning av tillbyggnaden på Norra Sund 3:18. Detta trots att bygglov beviljades intill tomtgränsen mot Älmsta 27:1 och trots att tre av fem tomrör saknades och någon möjlighet inte fanns att uppfatta att del av tillbyggnaden uppfördes på Älmsta 27:1. Därmed har Norrtälje kommun brustit i sin hantering av ärendet och de problem som kan komma att uppstå med t.ex. underhåll av fasad m.m. när bygglov beviljats för bostadshus intill annan fastighets tomtgräns, förbisågs helt. Detta är märkligt, och om utstakning hade krävts hade omständigheten att bostadshuset var felaktigt inritad på Lantmäteriets karat, uppdagats, och någon del av tillbyggnaden skulle då inte ha uppförts på Älmsta 27:1. Norrtälje kommun har såldes varit med medvållande till det uppkomna problemet och det vore önskvärt om Norrtälje kommun kan visa god vilja för att lösa det uppkomna problemet på ett bra sätt.

Vid bedömningen av om planbeskedet beviljas begärs att det beaktas att det motsatta alternativet, dvs. att inte medge planändringen, antagligen kommer att medföra att min huvudmans enskilda intressen kränks på ett sätt som är fullständigt oskäligt och oproportionerligt, i strid med gällande regler om egendomsskyddet, se bl.a. 2 kap. PBL, EKMR, och praxis. Min huvudman kommer att lida stor ekonomisk skada om hon tvingas riva mer än halva sin villa och bygga upp den på nytt, och utifrån de omständigheter som förevarit, bl.a. Norrtälje kommuns underlåtenhet att begära/kräva utstakning av tillbyggnaden, och det är sannolikt att hon i sådant fall kommer rikta skadestånds krav på betydande belopp mot Norrtälje kommun.

Den bästa lösningen i denna svåra situation är att de ca 15 kvm tillhörande Älmsta 27:1, som de ca 15 kvm av tillbyggnaden av misstag placerats på, genom fastighetsreglering regleras över till min huvudmans fastighet Norrtälje Norra Sund 3:18, varför en sådan ansökan handläggs av Lantmäteriet. Och tillmöjliggörande av detta behövs ett bygglov, vilket Bygg- och miljönämnden inte är beredd att lämna på grund av planen, varför denna mycket begränsade planändring nu begärs.

Sammanfattningsvis

Eftersom min huvudman inte på något sätt agerat fel i processen att söka och erhålla bygglov samt i att uppföra byggnation i enlighet med beviljat lov, är det oproportionerligt och i strid med EKMR att konsekvenserna ska drabba henne på det sätt att hon ska behöva riva en stor del av sin bostad. Min huvudman har inte vilselett eller på något sätt uppsåtligen agerat för att lura någon under ärendets gång, utan tvärt om agerat på sättet som kan förväntas av henne som sökande i ett bygglovsärende.

Utredningen visar dels att av Lantmäteriet tillhandahållen karta över fastigheten, dels av Norrtälje kommun tillhandahållen karta över förbindelsepunkt för vatten och avlopp, att den allmänna uppfattningen om husets placering på fastigheten samt fastighetens gränspunkter, varit helt andra än de senare utredda, verkliga. Härtill, enligt uppgift från mätteknikern på Lantmäteriet som mätte in husets gränspunkter, är en rimlig förklaring följande. När Norra Sund 3:18 styckades av fanns inte digitaliserade kartor hos Lantmäteriet, därefter har fysiska uppgifter förts in i digitala system, och i samband med införandet kan bostadshusets placering på kartan ha förskjutits. Det är antagligt att sådant misstag gjorts av den på Lantmäteriet som vidtagit åtgärden. Ett sådant eventuellt misstag ska inte lasta min huvudman.

Det rimliga är att min huvudman fortsättningsvis ska påverkas minsta möjliga av det som förevarit, hon har under de senaste tio åren varit nödgad att tvista och stå

**ADVOKATAKTIEBOLAGET
GÄRDLUND**

upp för och hävda sin rätt, vilket lämpligen löses genom att nu begärd planändring genomförs. Varefter bygglov kan meddelas och därefter kan fastighetsreglering ske.

För det fall någon kompletterande uppgift önskas är Ni välkomna att kontakta undertecknad, i annat fall emotses besked om beviljad planändring.

Norrtälje den 13 mars 2023



Lasse Gärdlund

./. Bilagor

1. Fullmakt
2. Kartskiss med bostadshusets placering jämte situationsplan
3. Utdrag ur gällande detaljplan för Norrtälje Norra Sund 3:18
4. Norrtälje kommuns karta över förbindelsepunkter för vatten och avlopp
2015-10-05

ADVOKATAKTIEBOLAGET GÄRDLUND

RÄTTEGÅNGSFULLMAKT

för

Advokat Lasse Gärdlund

och

Biträdande jurist Ina Gärdlund

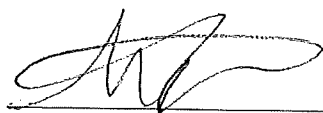
var för sig

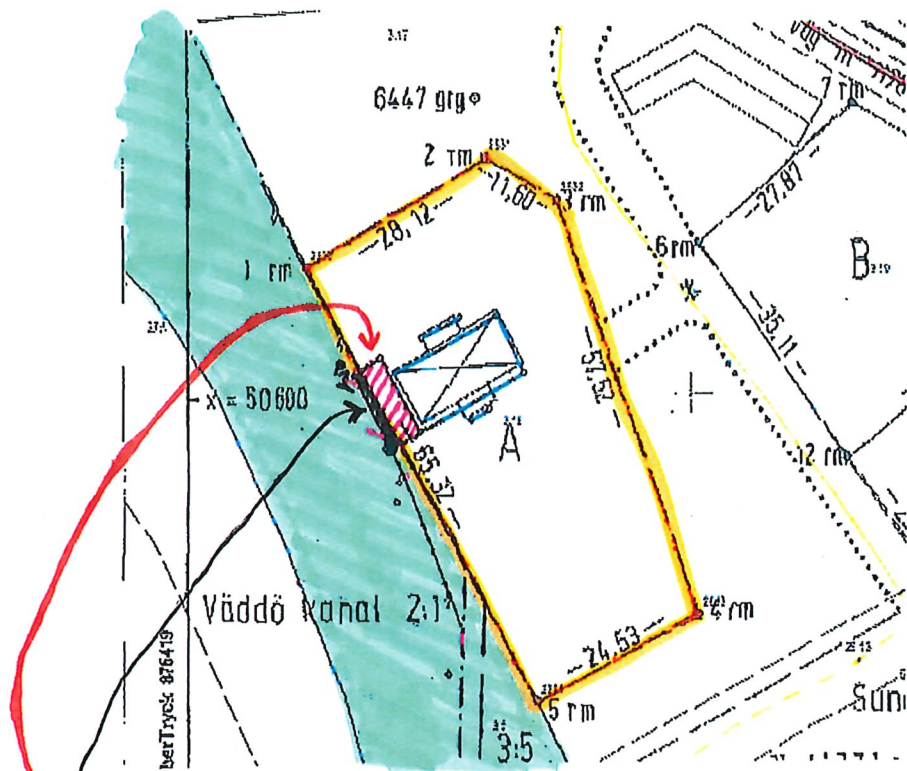
eller

den någon av dem i sitt ställe förordnar.

Fullmakten gäller även uppbärande av
penningar och likvider.

Norrtälje den 9 oktober 2018


Isilay Sekeröz



≡ Tillbyggd
altan, enligt
beviljat bygglov

Markområdet
som burskas
regleras från Norrtälje
Älmsta 27:1 till
Norrtälje Norra Sund 3:18
Detta markområde, ca 15 km,
burskas planlaggas som mark för bostadsändamål.

1 Punkt 1 är placerad
1,12 meter in på Norrtälje Älmsta 27:1

Norrtälje
Norra Sund 3:18

Del av
Norrtälje
Älmsta 27:1

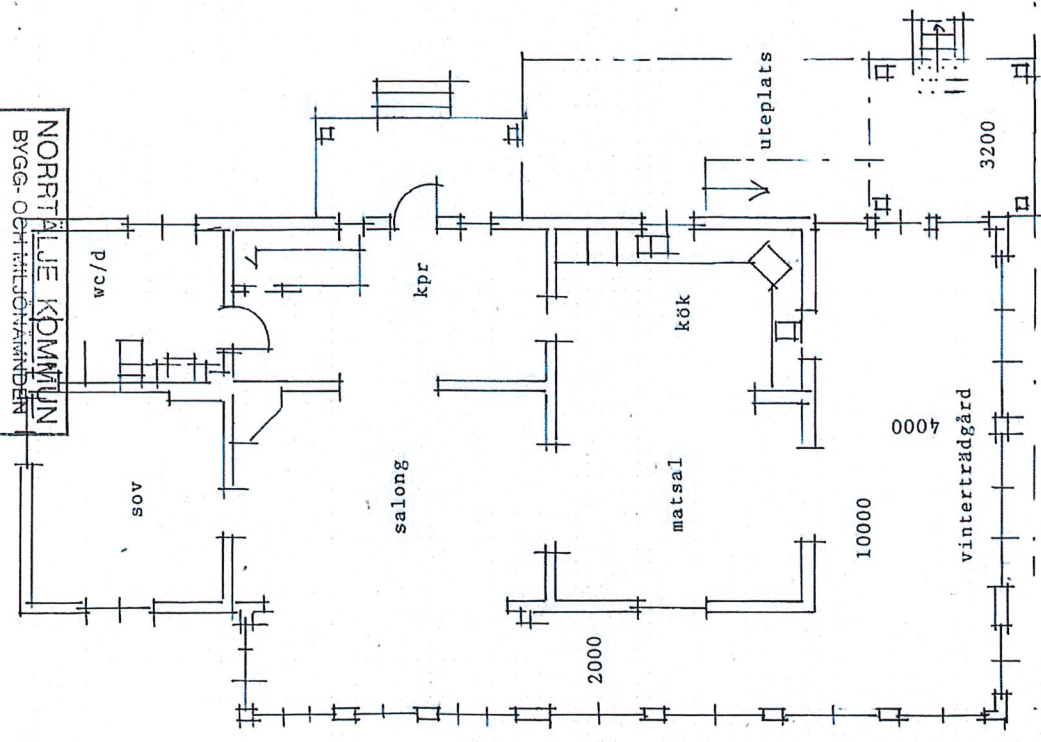
Med vänlig hälsning

LANTMÄTERIET

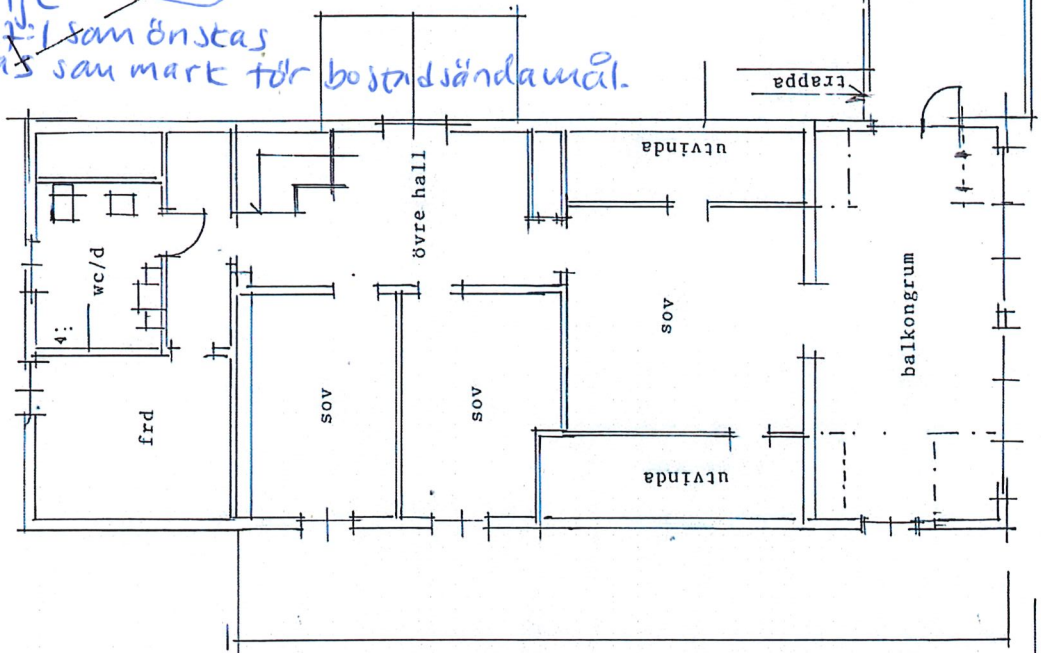
Oskar Bergström
Senior förrättningslantmätare

LANTMÄTERIET

NORRTÄLJE KOMMUN
BYGG- OCH TRIVSELNÄMNDEN
2015-07-22
Dnr Dpe



BOTTENPLAN



VINDSPLAN

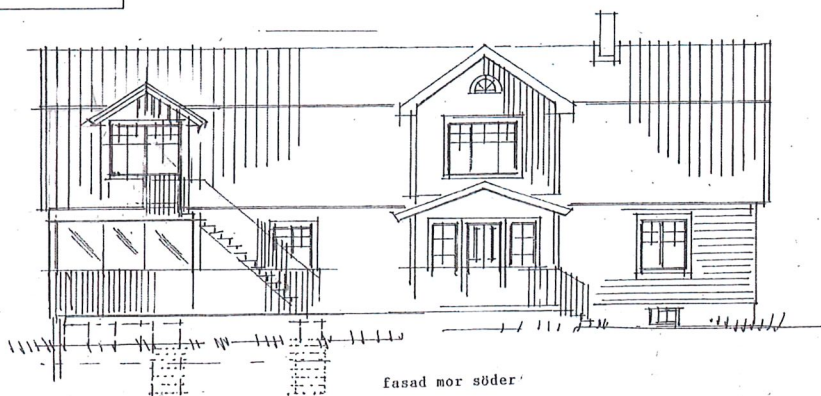


SITUATIONSPLAN
OBS riktn på NORRPIL

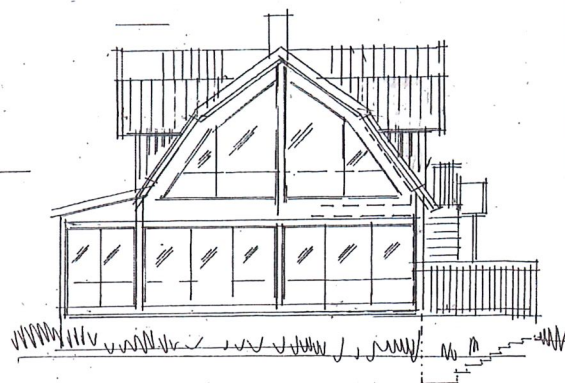
Komplettering till tidigare givet bygglov

Norra Sund 3:18, Norrtälje kommun
Tillbyggnad av enbostadshus
RELATIONSRTNING
Planer
skala 1:100
Situationsplan RITNING I
skala 1:500
Norrtälje 2015-05-04

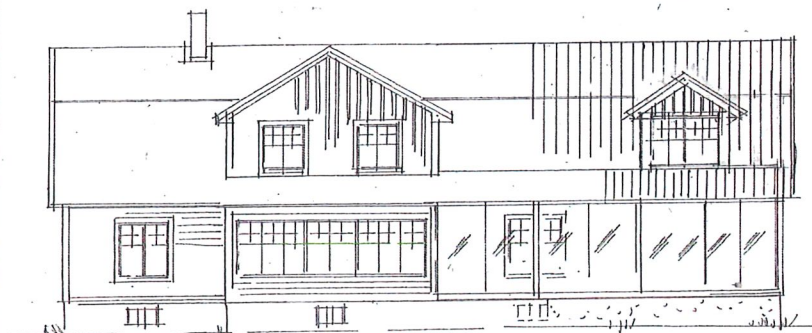
Ca 15 km
På Norrtälje
Älmsta 2:1 som önskas
planläggas som mark för bostadsändamål.



fasad mot söder



fasad mot väster
(sektion)



fasad mot norr

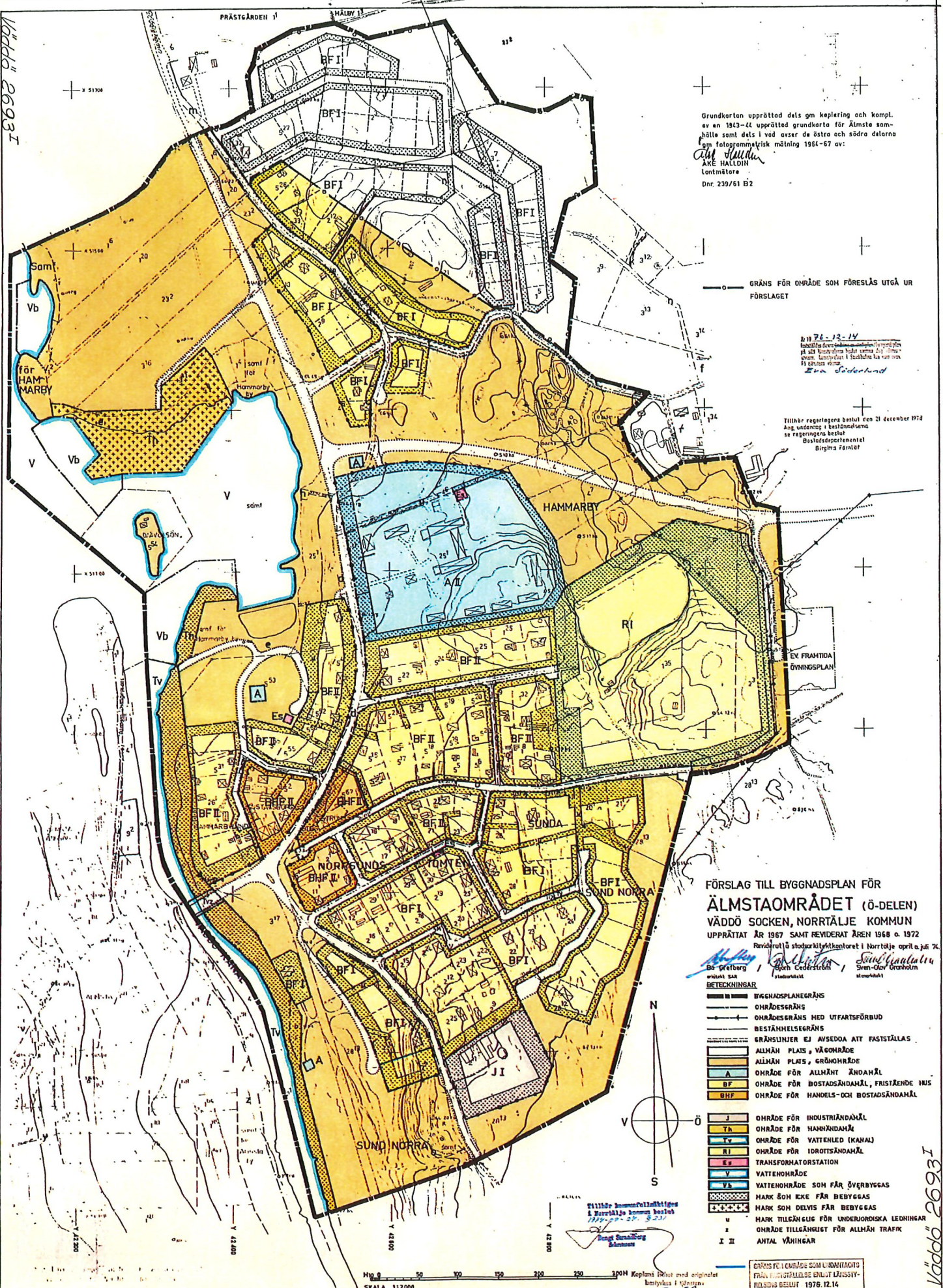
BERÖRDA FASADER

BYGGLOVSRITNING

Norra Sund 3:18, Norrtälje kommun
Förslag till inglasning av uteplats
Fasader (sektion)
skala 1:100 RITNING II
Norrtälje 2013-03-25 rev 2013-08-30

[Signature]

Vaddö 2693 I



Grundkartan upprättad dels gm kartering och kompl. av en 1913-21 upprättad grundkarta för Älmsta samhälle samt dels i vad avser de östra och södra delarna gm fotogrammetrisk mätning 1951-57 av:
A. HALLDIN
 Lantmätare
 Dnr. 239/61 B2

GRÄNS FÖR OMRÅDE SOM FÖRESLÅS UTGÅ UR FÖRSLAGET

1971-12-14
 Innehåller förslag till ändringar i den kommunala planeringen för Vaddö socken. Innehåller även förslag till ändringar i den kommunala planeringen för Vaddö socken. Innehåller även förslag till ändringar i den kommunala planeringen för Vaddö socken.

Tillhör regeringsansvar beslut den 21 december 1972
 Ang. utvärdering i beslutssammanhang
 se regeringens beslut
 Beslutsdepartementet
 Birgitta Färnström

**FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR
 ÄLMSTAOMRÅDET (Ö-DELEN)
 VÄDDÖ SOCKEN, NORRTÄLJE KOMMUN**

UPPRÄTTAT ÅR 1967 SAMT REVIDERAT ÅREN 1968 OCH 1972

Reviderat i stadsarkitektkontoret i Norrtälje april o. juni 74
Bo Östberg stadsarkitekt
Per-Olof Granholm stadsarkitekt

- BETECKNINGAR**
- BYGGNADSPLANEGRÄNS
 - OMRÅDESGRÄNS
 - OMRÅDESGRÄNS MED UTFARTSFÖRBUD
 - BESTÄMMELSEGRÄNS
 - GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
 - ALLMÄN PLATS, VÄGOMRÅDE
 - ALLMÄN PLATS, GRÖNOMRÅDE
 - OMRÅDE FÖR ALLMÄNT ÅNDAMÅL
 - BF OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL, FRISTÄENDE HUS
 - OMRÅDE FÖR HANDELS- OCH BOSTADSÄNDAMÅL
 - J OMRÅDE FÖR INDUSTRIÄNDAMÅL
 - TA OMRÅDE FÖR HANDELSÄNDAMÅL
 - TV OMRÅDE FÖR VATTENLED (KANAL)
 - RI OMRÅDE FÖR IDROTTSÄNDAMÅL
 - ES TRANSFORMATORSTATION
 - V VATTENOMRÅDE
 - Vb VATTENOMRÅDE SOM FÅR ÖVERBYGGAS
 - HA HARK SOM EKE FÅR BEBYGGAS
 - HL HARK SOM DELVIS FÅR BEBYGGAS
 - U HARK TILGÅNGIG FÖR UNDERJORDSKA LEDNINGAR
 - X OMRÅDE TILGÅNGIG FÖR ALLMÄN TRAFIK
 - II ANTAL VÅNINGAR



SKALA 1:2000
 0 50 100 150 200 250 300 M
 Kopiera från original
 i stadsarkitektkontoret
 i Norrtälje
 1974-12-28
 239/61 B2
 A. HALLDIN

GRÄNS FÖR OMRÅDE SOM FÖRESLÅS UTGÅ UR FÖRSLAGET
 1978.12.14

Vaddö 2693 I



Akt nr:

01-VÄD-2693

AU\$01-V\$ED-2693

Vaddö 2693^I

Innehåller 33 numrerade sidor
1 korta PS + 1 korta a

1979-03 16.

1978-12-21

Pl 2639, 2683, 2697,
2736, 2737/76
28, 30, 32, 33/77

11 0822-1929 74

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planeringsavdelningen

15 MRS 1979

11 0822 1929 74

Gustaf Edlund, Hammarby, Box 749, 760 40 VÄDDÖ
K.A. Gustafssons dödsbo, c/o Bertil Gustafsson, Hammarby,
Box 732, 760 40 VÄDDÖ

Erland Olsson, Box 863, Norrsund, 760 40 VÄDDÖ

Bengt Göran Persson, Hammarby, 760 40 VÄDDÖ

Lennart Rydeborn, Vaddö, 760 40 VÄDDÖ

Ruth och Gösta Mattson, Norrsund, Box 864, 760 40 VÄDDÖ

Ake Gunnarsson, Solhem, 760 40 VÄDDÖ

Tore Forsberg, Hammarby 708, 760 40 VÄDDÖ

Väddö samarbetskommitté, c/o Tore Forsberg, Hammarby 708,
760 40 VÄDDÖ

Besvär i fråga om byggnadsplan inom Norrtälje kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde den 14 december 1976 förslag till byggnadsplan för Älmsta-området (Ö-delen) i Väddö socken, Norrtälje kommun.

Över beslutet har K.A. Gustafssons dödsbo, Bengt Göran Persson, Lennart Rydeborn m.fl., Gustaf Edlund, Erland och Annelie Olsson, Ruth och Gösta Mattson, Ake Gunnarsson, Väddö samarbetskommitté och Tore Forsberg anfört besvär.

Byggnadsplaneförslaget innebär ändring och utvidgning av de den 14 december 1949 och den 2 februari 1957 fastställda byggnadsplanerna för Älmstaområdet.

Planändringsförslaget innebär i förhållande till gällande byggnadsplan i huvudsak att trafikförhållandena kan förbättras genom färre väganslutningar och utfarter mot den allmänna vägen samt ändrad sträckning på de allmänna vägarna. I norr har planområdet utvidgats för bebyggelse och två områden för hamnändamål har redovisats i väster.

Besvaren riktar sig i huvudsak mot dels den förändrade trafiklösningen och införandet av utfartsförbud och dels mot de utlagda områdena för hamnändamål. Dessutom yrkar Gunnarsson att bestämmelserna för hans fastighet ändras från bostadsändamål till bostads- och handelsändamål.

Regeringen finner att det från trafiksäkerhetssynpunkt är angeläget att förslagen förändring av trafiksystemet kommer till stånd och att antalet direktutfarter mot allmänna vägen minskas. Regeringen finner att besvaren i denna del inte skall föranleda någon ändring av förslaget.

Väddö

Vad beträffar de områden som utlagts för ändamål på Hammarby bys samfälliga mark gör regeringen följande bedömning. Enligt 118 § första stycket byggnadslagen må ej mot ägares bestridande i byggnadsplan bestämmas att mark skall användas för annat ändamål än till enskilt bebyggande, väg eller annan allmän plats, med mindre ägaren tillförsäkras ersättning för skada han lider genom att han till följd av planen kan utnyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till markens värde. Regeringen finner att planförslaget i nu berört hänseende inte innebär sådan inskränkning i ägarens möjlighet att utnyttja marken att föreskrifterna i 118 § byggnadslagen bör utgöra hinder för fastställelse av hamnområdena. Med hänsyn härtill och då den föreslagna markanvändningen synes ändamålsenlig bör besvaren som rör hamnområdena inte bifallas. Regeringen erinrar om att byggnadsplanens genomförande i första hand ankommer på markägarna.

Vad gäller Gunnarssons besvär finner regeringen att förändringar i den byggnad som Gunnarssons verksamhet är inrymd i inte får ske utan särskild dispens om planförslaget fastställs. Regeringen finner att Gunnarsson också i fortsättningen bör tillförsäkras möjligheter att bedriva sin verksamhet på fastigheten. Gunnarsson bör därför utan hinder av planens ändamålsbestämmelse tillförsäkras rätt att för byggnad som används i hans verksamhet vidta ombyggnadsåtgärder.

Regeringen föreskriver, med bifall såtillvida Gunnarssons besvär, att för fastigheten Hammarby 5:18 skall vid tillämpningen av 1 § 2 mom. i byggnadsplanebestämmelserna gälla följande undantagsregel.

I byggnad eller del därav som den 21 december 1978 var uppförd för eller inredd till annat än bostadsändamål får vidtas åtgärder som avses i 75 § c) byggnadsstadgan utan hinder av att byggnaden strider mot 1 § 2 mom. i byggnadsplanebestämmelserna.

Regeringen lämnar besvaren i övrigt utan bifall.

På regeringens vägnar

Birgit Friggebo

Birgitta Färnlöf

Bestyrkes i tjänsten

Katarina Hullfors
Katarina Hullfors

Avakrift till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar] (11.0822-1929-74]
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
Annelie Olsson, Box 863, Norrsund, 760 40 VÄDDÖ
Georg Lundman, Sibeliushöjden 4, 163 25 SPÅNGA
Birgit Eriksson, Sätunavägen 17 A, 1950 00 MÄRSTA
Björn och Gun Nilsson, Hammarby, Box 703, 760 40 VÄDDÖ
Bror Ohlsson, Hammarby, Box 704, 760 40 VÄDDÖ
Gunvor Ohlsson, Hammarby, Box 704, 760 40 VÄDDÖ
Ivar och Ulla Högdahl, Hammarby, 760 40 VÄDDÖ



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelningen

Handläggare

1:e byråingenjör

Glaes Halling

anm 2173

Kopia

BESLUT

Datum

1976-12-14

Ert datum

Bezeichnung

11.0822-1929-74

Er bezeichnung

INKOM LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN Länsmästerenheten 76 12. 15. 110822-1929-74
--

Fastställelse av byggnadsplan

(3 bilagor)

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ett av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun vid sammanträde den 24 september 1974 antaget förslag till byggnadsplan för Älmstaområdet (Ö-delen) i Vaddö socken, sådant förslaget åskådliggjorts på en av arkitekten Bo Gröfberg år 1967 upprättad och av stadsarkitekten Björn Cederström och planarkitekten Sven-Olo Granholm senast i juli 1974 reviderad karta med därtill hörande byggnadsplanebestämmelser, dock att från fastställelse undantages ett på kartan med blå begränsningslinje angivet område.

./.

Byggnadsplanebestämmelser (bilaga 1).

./.

Till förslaget hör dessutom beskrivning (bilaga 2).

./.

Inom länsstyrelsens planenhet har upprättats en promemoria (bilaga 3).

Länsstyrelsen förordnar jämlikt 15 § naturvårdslagen att i planen ingående BF-, A-, BNF- och Vb-områden samt inom Th-område med korsprickning ej vidare skall omfattas av strandskydd.

A-b 1436
Upph. 1981-02-27
till viss del
se beslut dnr 33

Härjämte förordnar länsstyrelsen, med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen, att nybyggnad inom området ej får ske utan länsstyrelsens tillstånd. Förbudet skall gälla tills vidare till dess vattenförsörjning och avlopp anordnats för området i erforderlig mån.

A-b 1435

Vidare förordnar länsstyrelsen, enligt 110 § fjärde stycket byggnadslagen, att trädfällning inom byggnadsplaneområdet inte får verkställas i vidare mån än som kan medges av byggnadsnämnden i samråd med representant för skogsvårdsstyrelsen i länet. Förbudet, som inte gäller torra träd och ej heller områden som enligt planen utlagts till vägmark, skall gälla tills vidare till dess annorlunda förordnas. Beträffande byggnadsmark upphör förbudet när avstyckning registrerats.

Slutligen förordnar länsstyrelsen, med stöd av 113 § byggnadslagen, att ägaren av fastigheten Sund Norra 28:13 skall utan ersättning upplåta all inom samma fastighet belägen, obebyggd mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

./.

Besvär enligt bilagt formulär.

Det meddelade trädfällningsförbudet går i verkställighet utan hinder av förd talan.

L:1 Sth H 29 c 1975-10 20 000 60 gr

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit
länssarkitekten Nils Lindqvist, beslutande, bitr länssarkitekten
Bo Håwall, föredragande, länssassessorn Gunnar Schantz, byrå-
direktören Ulf Stahre, civilingenjören Ramón Sánchez-Lövy och
länssantitvarien Alf Nordström.

Nils Lindqvist

Daniel Nordström

Bestyrkes:

Siv Nilsson

Tillhör kommunfullmäktiges
1 Norrtälje kommun beslut

1974-09-28 8.03

Bengt Strandberg
Sekreterare

-6 DEC 74 1974 74

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

124
13
Byggnadsnämnden

6 APR 1972

Direkt 7.2/450
Direktplanbeteckning 3/5

tillhörande förslag till byggnadsplan för del av

Ä L M S T A O M R Å D E T (Ö-delen),

INKOM 110821- V ä d d ö socken, N o r r t ä l j e kommun.

-3 FEB 75 0233 75

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

§ 1.

KVARTERSMARK.

- Mom. 1. Med A betecknat område får användas endast för allmänt område.
- Mom. 2. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- Mom. 3. Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- Mom. 4. Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

§ 2.

SPECIALOMRÅDEN.

- Mom. 1. Med Th betecknat område får användas endast för hamnändamål.
- Mom. 2. Med Tv betecknat område får användas endast för kanaltrafik och därmed samhörigt ändamål.
- Mom. 3. Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- Mom. 4. Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- Mom. 5. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.
- Mom. 6. Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

§ 3.

MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING
FÅR BEBYGGAS.

- Mom. 1. Med punktprickning betecknad mark får
icke bebyggas.
- Mom. 2. Med korsprickning betecknad mark får
bebyggas endast med sjöbodar, mast-
skjul och dylika byggnader för gemen-
samt bruk.

§ 4.

SÄRSKIILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR
LEDNINGAR OCH ALLMÄN TRAFIK.

- Mom. 1. På med u betecknad mark får icke vid-
tagas anordningar som hindrar fram-
dragande eller underhåll av underjordi-
ska allmänna ledningar.
- Mom. 2. Inom med z betecknad del av kanalom-
råde får allmän gatutrafik framföras
på bro över kanalen.

§ 5.

BYGGNADSSÄTT.

Med F betecknat område får bebyggas
endast med hus som uppföras fristående.

§ 6.

TOMTPLATS STORLEK.

På med F betecknat område får tomtplats
icke givas mindre areal än 1.000 m².

§ 7.

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS.

- Mom. 1. På tomtplats som omfattar med F be-
tecknat område får endast en huvud-
byggnad och ett uthus eller annan
gårdsbyggnad uppföras.
- Mom. 2. På tomtplats som omfattar med BF be-
tecknat område får huvudbyggnad jämte
uthus eller annan gårdsbyggnad icke
upptaga större sammanlagd areal än
200 m².

Mom. 3. På tomtplats som omfattar med BHF betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke upptaga större sammanlagd areal än 300 m².

Mom. 4. Av tomtplats som omfattar med J betecknat område får högst en tiondel bebyggas.

§ 8.

ANTAL LÄGENHETER.

Mom. 1. På med F betecknat område får huvudbyggnad innehålla endast en lägenhet. Dock äger byggnadsnämnden då särskilda skäl föreligga medgiva ytterligare en lägenhet.

Mom. 2. I uthus eller annan gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

§ 9.

VÅNINGSAKTAL.

Mom. 1. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom. 2. På med II betecknat område där huvudbyggnad uppföres i två fulla våningar får vind icke inredas.

§ 10.

BYGGNADS HÖJD.

Mom. 1. På med I och II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 och 6,5 meter.

Mom. 2. På med Ri eller J betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 5,0 meter.

Mom. 3. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

§ 11.

TAKLUTNING.

Tak får icke givas mindre lutning mot horisontalplanet än 22°.

§ 12.

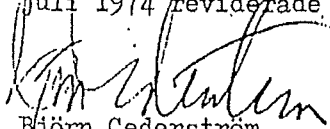
UTFARTSFÖRBUD.

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar.

Stockholm i mars 1972.


Arkitekt SAR.

Dessa byggnadsplanebestämmelser tillhör även det i april och juli 1974 reviderade planförslaget.


Björn Cederström
Stadsarkitekt


Sven-Olov Granholm
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges

1 Norrtälje kommun beslut

1974-09-24 § 23

Bengt Strandberg

Sekreterare

110821-110822-

-6 DEC. 74 1929

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

1321
1821

Byggnadsnämnden	
6 APR 1972/031	
Diarienummer 72/950	Diarietplanbezeichnung J/5

BESKRIVNING

tillhörande förslag till byggnadsplan för del av

INKOM 110821-ÄLMSTAOMRÅDET (Ö-delen)

-3 FEB. 75 0233 Väddö socken, Norrtälje kommun.

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Befintliga förhållanden.

Grundkarta. Grundkarta för området har upprättats år 1971 av Distriktslantmäterikontoret i Norrtälje.

Fastighetsförteckning. Fastighetsförteckning har upprättats år 1972 i anslutning till den nya grundkartan av Distriktslantmäterikontoret i Norrtälje.

Planområdets läge. Planområdet omfattar ö-delen av Älmstaområdet, och är beläget inom Väddö socken av Norrtälje kommun.

Planområdets gränser. Planområdet gränsar i väster till Väddövik och Väddö Kanal, i norr till Prästgårdens och Mälby ägor, i öster till Hammarby samt i söder till Sund Norra.

Gällande planer. För området gäller dels byggnadsplaner fastställda den 14 december 1949 och den 2 februari 1957, dels utomplansbestämmelser av den 7 februari 1964 samt strandskyddsförordnande av den 19 maj 1967, dels nybyggnadsförbud enligt BL § 109 av den 10 juni 1970.

Fasta fornlämningar. Inom planområdet redovisar grundkartan och ekonomiska kartan tvenne områden med fasta fornlämningar, ett i områdets nordvästra del norr om föreslagen väg mot Sandviken och Gamla Grisslehamn samt ett i områdets södra del, straxt norr om södra plangränsen och väster om allmänna vägen mot Björkö och Simpnäs.

Rådande bebyggelse. Området är bebyggt med c:a 75 hus, huvudsakligen egnahemsbebyggelse. Dessutom finnes på området Vaddö Folkhögskola, Vaddö Snickerifabrik samt idrottsplatsen Vikingalunden. Bebyggelsen är av varierande ålder och kvalitet från äldre till modernare byggnader.

Planförslaget.

Byggnadsområden m.m. För planområdets centrala del gäller byggnadsplaner, vilka i särskilt ärende föreslagits att upphävas. Det gamla planområdet har i föreliggande förslag utvidgats norrut med nya bostadskvarter, dels österut med befintligt idrottsområde och dels söderut med bostadskvarter och ett industriområde. Planområdet innehåller c:a 150 stycken bostadsenheter, av vilka c:a 75 stycken äro bebyggda, varför nytillskottet torde bli c:a 75 enheter. Dessutom har ett A-område utlagts för Vaddö Folkhögskola samt ett J-område för Vaddö Snickerifabrik.

Specialområden.

Inom planområdet har utlagts två hamnområden, det södra avsett som gästhamn och det norr avsett som småbåtshamn för inom området boende samt för fritidsboende inom de österut planerade fritidsområdena på Hammarby och Veda. Ett idrottsområde har utlagts och utvidgats där den befintliga idrottsanläggningen Vikingalunden är belägen. Dessutom har Vaddö Kanal utlagts som specialområde.

Vägsystemet.

Genom området har föreslagits ett breddat vägområde dels för den nord-sydliga trafiken, Grisslehamn - Simpnäs, dels för anslutningen till den nya kanalbron, dels en ny sträckning av öst-västliga förbindelsen Älmsta - Sandviken. Denna väg

överensstämmer med översiktsplanen för Vaddö. Inom området har vissa interna vägar föreslagits breddade. För vägsystemet har Scaft-utredningens intentioner i görligaste mån tillämpats.

Grön-
områden.

De primära grönområdena har utlagts väster om huvudvägen Grisslehamn-Simpnäs, norr om Vaddö Folkhögskola och Vikingalunden samt utefter Vaddö Kanal.

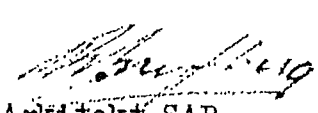
Vattenför-
sörjning
och
avlopp.

VA-utredning för byggnadsplaneområdet har företagits. Vatten- och avloppsanläggningar äro avsedda att ombesörjas genom Norrtälje kommuns försorg.

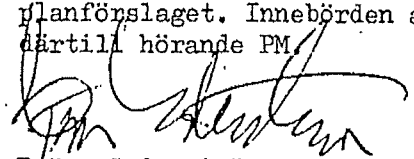
Samråd.

Under tiden för planarbetets fortskridande har samråd ägt rum med berörda länsmyndigheter, Länsarkitektkontoret och vägförvaltningen, dåvarande Vaddö kommun och byggnadsnämnd samt sedermera med Norrtälje kommuns stadsarkitektkontor.

Stockholm i mars 1972


Arkitekt SAR.

Denna beskrivning tillhör även det i april och juli 1974 reviderade planförslaget. Innebörden av revideringarna framgår närmare av därtill hörande PM.


Björn Cederström
Stadsarkitekt


Sven-Olov Granholm
Planarkitekt

Bil 3
27

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelningen

Planenheten

Handläggare

Förste byråingenjör

C Halling-SM

ankn 2173

PM

11.0822-1929-74

1976-09-07

Förslag till byggnadsplan för Älmstaområdet (Ö-delen) i Norrtälje kommun

Planområdet omfattar de delar av Älmsta som är belägna på östra sidan av Vaddö kanal, Ö-delen.

För området gäller byggnadsplaner fastställda den 14 december 1949 och 2 februari 1957. Därtill gäller utomplansbestämmelser för vissa områden samt byggnadsförbud jämlikt 16 § naturvårdslagen såsom strandskyddsområde för de inte planlagda strandområdena. Länsstyrelsen prövar parallellt med förevarande ärende förslag till upphävande av gällande byggnadsplaner för del av Älmstaområde, Ö-delen (11.0822-233-75).

Området är bebyggt med ca 75 hus med varierande ålder och kvalitet. Inom området ligger även Vaddö folkhögskola samt idrottsplatsen Vikingalunden.

Planförslaget möjliggör i stort sett en fördubbling av antalet byggnadsrätter samt viss reglering av trafikförhållandena i området. Därtill har folkhögskolan (A-område), idrottsplatsen (Ri-område) och ett industriområde (J-område) utlagts liksom vissa områden för handelsändamål (BH-områden) samt två områden för hamnändamål (Th-område).

Under utställningstiden 19 maj - 27 juni 1972 inkom 40 skrivelser från berörda sakägare. Planförslaget reviderades i april 1974 och därav berörda sakägare beretts tillfälle inkomma med synpunkter under tiden 10 juni - 2 juli 1974. Därvid inkom 15 skrivelser. I juli 1974 har viss revidering av plankartan skett.

Planarkitekten har i yttrande bemött vid såväl utställningen som efter revideringen inkomna anmärkningsskrivelser. Planenheten delar de av planarkitekten främförda synpunkterna.

Planarkitektens yttrande över inkomna skrivelser, kommunfullmäktiges antagandeprotokoll samt hälsovårdsnämndens protokoll har utsänts för kommunikering.

Tore Forsberg, Hammarby 5:15, Vaddö samarbetskommitté, Tage Mattsson, Hammarby 20:1, Karin Huss, Hammarby 5:55, Vaddö idrottsförening, Greta Andersson, Norrsundstomten 2:1 m.fl., Gustav Edlund, Hammarby 3:16, 2:3, Vaddö Möbelaaffär, Lennart Rydborn, Hammarby 5:31 m.fl., K B Gustafssons dödsbo, Hammarby 1:4, 1:5, 1:6, 1:21 och 1:22 och Åke Gunnarsson, Hammarby 5:17 och 5:18 har därvid inkommit med skrivelser. I vissa av skriv-

1st Sth 11:PI-011 10.1972 10 000

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM 22

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 24 55 00

Postgirokonton

3 51 72 - 6

1/1
C

elserna hänvisas till tidigare inlämnade anmärkningar. Vidare anföres synpunkter av genomförandekaraktär. Något i sak som motiverar ändring av planförslaget har dock ej framkommit.

Ett flertal markägare har hos länsstyrelsen anfört besvär över kommunfullmäktiges antagandebeslut. Dessa klagomål, som upptagits som anmärkningar mot planen, bör dock inte föranleda någon ändring av förslaget.

Länsantikvarien (f.d. landsantikvarien) har anfört att Norrsundatomten 2:7 bör utgå med hänsyn till bestämmelserna i 3 § FML. Vägdragningen norr om folkhögskolan kan numera accepteras. Den på plankartan illustrerade vägdragningen bör dock bli föremål för närmare studium i syfte att söka en sträckning som medför minsta möjliga terrängingrepp. Det torde dock under alla förhållanden få förutsättas att fornlämningar kommer att bli berörda, vilka då får undersökas och tagas bort på exploatörens bekostnad. I övrigt föranleder planen inte någon ändring ur antikvarisk synpunkt.

Vägförvaltningen anser det viktigt i yttrandet att väg 283 mot Grisslehamn försetts med förbud mot direktanslutningar med berörda fastigheter, vilket är nödvändigt med hänsyn till kraven på trafiksäkerhet. Vägområdet för väg 283 har minskats i förhållande till gällande plan. Förvaltningen anser att minst den vägbredd som redovisas i gällande plan bör bibehållas för att möjliggöra den framtida upprustningen av den allmänna vägen och då speciellt med avseende på gång- och cykeltrafiken. För att möjliggöra en trafiktekniskt godtagbar utformning av det framtida lokalvägsystemet bör kvarteret mot väg 1170 vid Norrsundatomten 1:1 begränsas. Slutligen bör i planområdets norra del trafikförsörjas från nya Sandviksvägen.

Naturvårdsenheten har anfört att va-utredning bör kompletteras med redovisning av vattentillgång, kvalitet och beräknad förbrukning. Därtill bör idrottsplatsen och småbåtshamnarna förses med vissa anordningar för vattenförsörjning och avlopp. Hamnarna bör erhålla anordningar för mottagning av latrin, avloppsslam, oljerester, båtavfall och hushållssopor. Enheten anser det lämpligt att skyddsområde och skyddsföreskrifter upprättas för vattentäkten inom området.

Lantmäterienheten anser att genomförandefrågorna bör studeras närmare.

Med hänvisning till vad ovan framkommit bör Norrsundatomten 2:7 undantagas från fastställelsen. Planenheten delar vägförvaltningens synpunkter beträffande den allmänna vägens bredd samt lokalvägsystemets utformning. Det synes dock lämpligast att förvaltningens förslag till justeringar får göras i samband med kommande planändring. Alternativet är att undantaga vissa områden från fastställelse, vilket då skulle undantaga delar av det för trafiksäkerheten viktiga anslutningsförbudet. Norra området kan trafikförsörjas från Sandviksvägen utan revideringar i planförslaget. Det av naturvårdsenheten framförda synpunkterna är genomförandefrågor som får bevakas av den lokala hälsovårdsnämnden. Dock bör till dess av hälsovårdsnämnden godkänd utredning av vattentillgång, kvalitet och beräknad förbrukning inkommit, förbud utfärdas enligt 110 § 2 stycket byggnadslagen.

Planförslaget synes ägnat att fastställas, dock med undantag av det område som på utdrag av plankartan markerats med blå begränsningslinje. Planenheten finner vidare att strand-skyddsområde ej bör utfärdas inom förekommande BF-, A-, BHF-, Vb-områden samt inom Th-område med korsprickning. Vidare bör för parkmarken meddelas förbud mot trädfällning jämlikt 110 § 4 st byggnadslagen i vidare mån än som av byggnadsnämnden i samråd med skogsvårdsstyrelsen kan medgivas.



Bo Näswall
Bitr länsarkitekt



Claes Halling



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Handläggare
Assistent
Gunborg Bergström
Tel 785 5172

Kopia
BESLUT

Datum

1981-02-27

Ert datum

Beteckning

11-084-69-81

INKÖPsbeteckning
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Lantbruksnämnden

1981-03-10

37			
----	--	--	--

Upphävande av byggnadsförbud jämlikt 110 § andra stycket byggnadslagen inom del av byggnadsplaneområde för Älmstaområdet (Ö-delen) i Vaddö socken, Norrtälje kommun

Reg 78.12.21

Genom beslut den 14 december 1976 meddelade länsstyrelsen, med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen, förbud att utan särskilt tillstånd verkställa nybyggnad inom ett samma dag fastställt förslag till byggnadsplan för Älmstaområdet (Ö-delen) i Vaddö socken, Norrtälje kommun. Förbudet skulle gälla tills vidare till dess vattenförsörjning och avlopp anordnats för området i erforderlig mån.

Byggnadsnämnden har den 11 december 1980 hemställt att förbudet måtte upphävas inom del av byggnadsplaneområdet.

Länsstyrelsens plan- och naturvårdsenheter har lämnat ansökningen utan erinran.

A:6 1436

Länsstyrelsen förklarar, att av länsstyrelsen genom nämnda beslut den 14 december 1976 meddelat förbud jämlikt 110 § andra stycket byggnadslagen ej vidare skall gälla inom den del av byggnadsplaneområdet, som på en till ärendet hörande karta angivits med röd begränsningslinje.

./.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (Formulär T).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Bo Näswall, beslutande, länsassessor Gunnar Schantz, byrådirektörerna Ulf Stahre och Arne Insulander samt assistent Gunborg Bergström, föredragande.

Bo Näswall

Gunborg Bergström

HG/

Bestyrkes: Thorell

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Postgirokonton
3 51 72 - 6

Lut 514 H 29 - 1977-06 20 000 80 gr artly

Vaddö 2693 Ib


**NORRTÄLJE
KOMMUN**

 KARTA ÖVER FÖRBINDELSEPUNKT FÖR VATTEN
OCH AVLOPP ENLIGT LAG (2006:412) OM
ALLMÄNNA VATTENTJÄNSTER

REG.NR

UPPR. 20151005

REV.

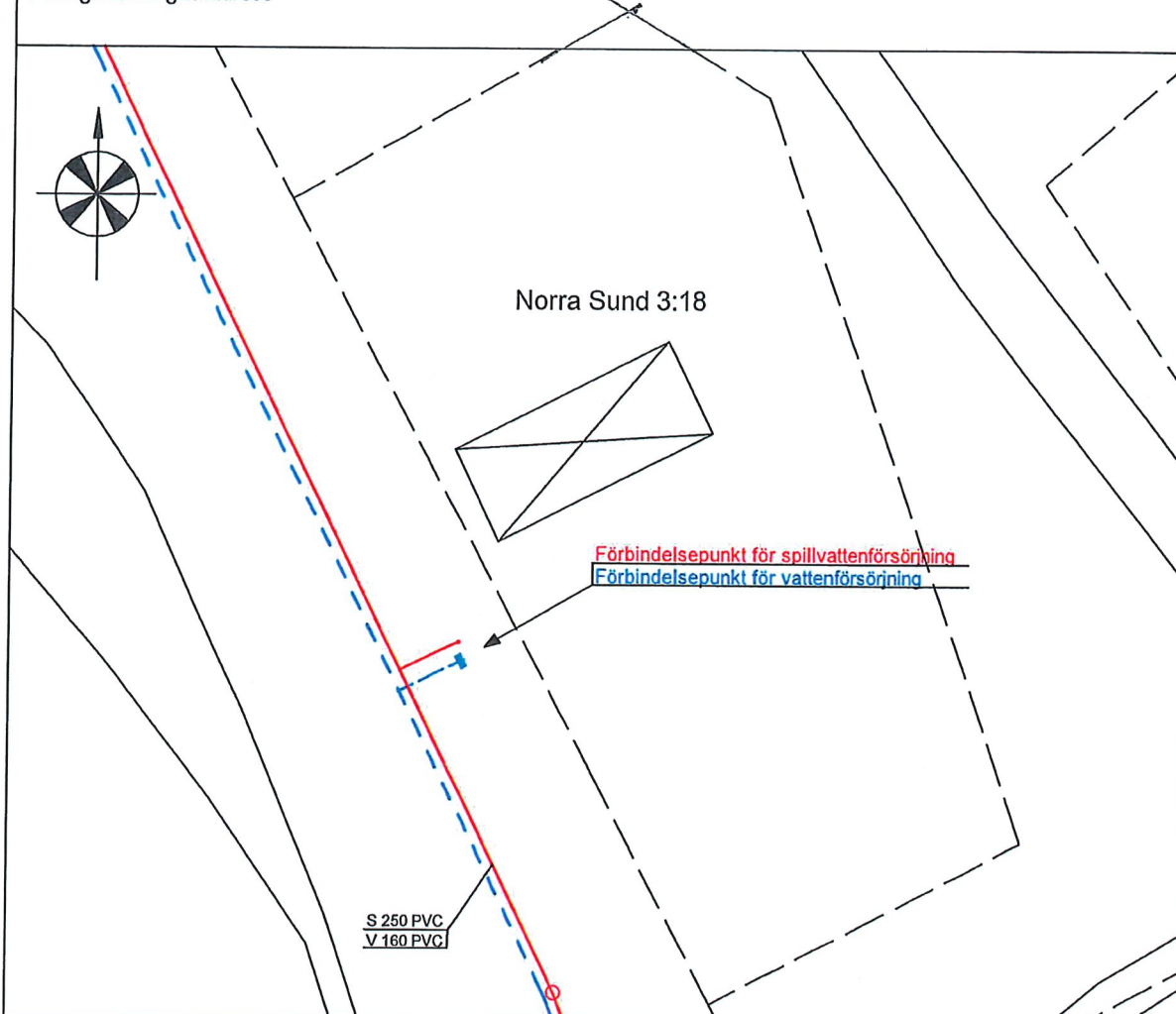
Verksamhetsområde

Älmsta

Fastighetsbeteckning

Norra Sund 3:18

Fastighetens gatuadress



LEDNINGS- TYP	Förbindelsepunkts planläge i meter, vinkelrätt från tomt- gräns eller från all- män huvudledning mätt längs förbind- elseledning.		Förbindelse- lednings dimension och material	Förbindelselednings höjd förbindelsepunkt (=vattengång i rörledning) samt uppdämningsnivå vid förbindelsepunkt för spillvatten respektive dagvatten. Höjderna angivna i meter över gällande höjdplan.		Beräknat tryck (angivet i meter vattenpelare) i vattenledning vid förbind- elsepunkt.
	Från tomtgr.	Från huvudl.		Avvägd vattengång	Uppdämningsnivå	
Vattenförsörjning	0,5		32 PE			
Spillvattenavlopp	0,5		150 BTG			
Dag/dränvatten- avlopp						
Byggnadsår för förbindelseledning: 2013						Skala: 1:500



Advokataktiebolaget Gärdlund
Via e-post
lasse@advokatablg.se

Kommunicering innan beslut om planbesked

Diarienummer: Ks 2023-518
Ärendet avser: Planbesked
Fastighet: Norra Sund 3:18, del av Älmsta 27:1

Handläggning av din ansökan om planbesked för fastigheten Norra Sund 3:18 och del av Älmsta 27:1 pågår. I dagsläget bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det inte finns förutsättningar för att medge ett positivt planbesked.

Skäl till beslut

Planläggning enligt aktuell begäran om planbesked bedöms inte lämplig. Bedömningen görs utifrån kommunens översiktsplan, fördjupningen av översiktsplanen för Älmsta samhälle, samt bestämmelserna om strandskydd. Åtgärden bedöms inte heller vara i enlighet med kommunens riktlinjer vid bedömning av planbesked.

Fördjupningen av översiktsplanen för Älmsta samhälle (2006)

Fördjupningen bedömdes alltför aktuell vid en aktualitetsprövning av översiktsplanen som gjordes 2018. I fördjupningen framgår att Vaddö kanal är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Kanalen är Älmstas största turistattraktion med intensiv trafik sommartid. Gångvägarna längs med kanalen har blivit ett mycket populärt promenadstråk. Att utöka byggrätten mot kanalen för en enskild fastighet bedöms strida mot intentionen i fördjupningen av översiktsplanen.

Bestämmelserna om strandskydd i 7 kap 13-18 §§ miljöbalken

Vid upphävande eller ändring av en byggnadsplan återinträder strandskyddet enligt 10 a § lag (1998:811) om införande av miljöbalken. Kommunen kan i en ny detaljplan, om särskilda skäl föreligger enligt 7 kap 18 c § MB, upphäva strandskyddet. Planavdelningen bedömer i detta skede att det inte är troligt att särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Utifrån riktlinjerna för bedömning av planbesked, antagna av kommunfullmäktige 2021-06-07, anser planavdelningen att ett negativt planbesked ska ges. Nuvarande detaljplan bedöms i stort vara ändamålsenlig då det inte finns några ändrade förutsättningar i området. Avvägningarna som gjorts i planen kvarstår. Dessutom berör ändringen endast en fastighet inom ett större bebyggelseområde.

Beslut i ärendet förväntas fattas 2023-05-24. Vill du framföra något innan beslut fattas, ändra ansökan eller ta tillbaka din ansökan med anledning av detta brev ska eventuell skrivelse/besked vara Samhällsbyggnadskontoret tillhanda senast 2023-04-14. Vid eventuellt återtagande av ansökan kommer nedlagd tid att timdebiteras.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se



NORRTÄLJE
KOMMUN

Välkommen att ta kontakt vid eventuella frågor.

Med vänlig hälsning

Emil Ödegaard Jacobsson
Översiktsplanerare
Emil.odegaard-jacobsson@norrtaelje.se, 0176–284291

Samhällsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Kopia till: Ägare till fastigheten
Älmsta 27:1, Sjöfartsverket
sjofartsverket@sjofartsverket.se

ADVOKATAKTIEBOLAGET GÄRDLUND

Norrtälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Box 808
761 28 Norrtälje

Inges **endast** via e-post
plan@norrtalje.se

Betr. fastigheterna Norrtälje Älmsta 27:1 och Norrtälje Norra Sund 3:18; yttrande diarienummer: Ks 2023-518, om planbesked

Som ombud för Isilay Sekersöz, inges följande komplettering i ärendet.

Er kommunikering i ärendet daterad den 5 april 2023 har mottagits. Skälen ifrågasätts.

Av redogörelsen framgår bl.a. utläses: ..."Att utöka byggrätten mot kanalen för en enskild fastighet bedöms strida mot intentionen i fördjupningen av översiktsplanen (för Älmsta samhälle (2006))...." Planansökan medför inte att byggrätten mot kanalen utökas. Att i enlighet med ansökan meddela ett positivt planbesked innebär tvärt om att byggrätten är densamma. Det ska på nytt framhållas att nuvarande byggnad är uppförd i enlighet med tidigare beviljat bygglov. Tilläggas ska att det av översiktsplanen framgår att aktuellt område varken utgörs av Natura 2000-område eller område för Riksintresse för Naturvården. Omständigheten att Vaddö kanal är klassad som riksintresse för det rörliga friluftslivet medför inte något hinder för begärt planbesked eftersom planbeskedet inte rör kanalen. Mot bakgrund av detta bör nya överväganden göras huruvida planändringen kan anses strida mot intentionen i fördjupningen av



översiktsplanen som ska resultera i slutsatsen att planändringen inte står i strid mot intentionen.

Av redogörelsen framgår vidare resonemang kring bestämmelserna om strandskydd i 7 kap 13–18 §§ miljöbalken och 10 a § lag (1998:811) om införande av miljöbalken, vilket föranleder följande bemötande. Av lagkommentaren (se Karnov) till bestämmelsen i 10 a § miljöbalken framgår att syftet regeln ska uppfylla är att när strandskyddet upphävts genom en byggnadsplan och planen sedan ändras eller upphävs, ska det upphävda strandskyddet inte fortsätta att gälla för all framtid utan istället ska den kommunen som beslutar om upphävande/ändring av planen ta ställning till om strandskyddet ska gälla, eller om det ska upphävas igen. Det senare kräver då ett aktivt beslut av kommunen. Det är således fullt möjligt för kommunen att i samband planändringen på nytt besluta om att strandskyddet ska upphävas, på motsvarande sätt som Länsstyrelsen gjort i samband med antagandet av gällande plan. Mot bakgrund av omständigheterna i detta ärende och skälet till den mycket begränsade planändringen – att bostadshuset ska kunna stå kvar utan att behöva genomgå en mycket kostsam och omfattande rivning och återuppbyggnad – är det fullt möjligt för kommunen att på nytt besluta att strandskyddet inom planområdet ska upphävas.

Bifogat finns en offert från Vaddö Bygg & Entreprenad AB som visar att kostnaderna för att riva ca 15 kvm av bostadshuset på fastigheten Norrtälje Norra Sund 3:18 uppgår till ca 2–2,6 miljoner kronor. Det begärs att även denna omständighet dvs. den mycket höga kostnaden för att riva ca 15 kvm och återställa bostadshuset, beaktas vid prövningen av planbeskedsansökan. Vid en samlad bedömning är det oskäligt och oproportionerligt att en enskild fastighetsägare som inte gjort annat än att söka erforderliga lov och byggt i enlighet med lovet, omkring tio år efter uppförandet, ska bli nödgad att riva en stor del av sin bostad och återuppbygga den knappt en meter i annan riktning, när det finns möjlighet att genomföra en planändring. Detta måste beaktas vid bedömningen. Det bifogas även några bilder på fastigheten för att tydliggöra bostadshuset konstruktion.

Av redogörelsen framgår att planavdelningen bedömer att det ska ges ett negativt planbesked utifrån kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked. Bedömningen ifrågasätts. Det anförts också att det inte finns några ändrade förutsättningar i området varvid omständigheten att ca 15 kvm av min huvudmans bostadshus helt oavsiktligt och helt av misstag placerats på den intilliggande fastigheten Norrtälje Älmsta 27:1. Hon har agerat såsom vilken fastighetsägare som helst skulle ha agerat, och det har helt legat utom hennes kontroll att kunna

**ADVOKATAKTIEBOLAGET
GÄRDLUND**

uppfatta att bostadshuset kom att hamna på fel fastighet eftersom det långt efter att tillbyggnaden uppförts uppdagades att det befintliga bostadshuset på situationsplanen från Lantmäteriet var fel inritad. Denna omständighet bör beaktas och eftersom ändringen inte på något sätt är i strid mot gällande plans syften finns förutsättningar att bevilja ändringen. Ändringen medför inte på något sätt att de avvägningar som gjorts i planen äventyras utan är helt förenliga med dem. Att planändringen enbart rör två fastigheter inom området är inte heller något hinder för ett positivt planbesked, och det är inte heller oförenligt med riktlinjerna.

Utöver det som anförts i ansökan begärs även att det nu anförda beaktas och att planbesked i enlighet med ansökan beviljas.

Norrtälje den 14 april 2023

Lasse Gärdlund

e.u. Therese Ulfvin

./. Bilagor

- Offert Vaddö Bygg & Entreprenad AB, 2023-04-14
- Bilder på bostadshuset

Islay Sekersös
 Brinkvägen 4
 764 30 Vaddö

Budgetoffert

Härmed lämnas följande budgetoffert till Islay Sekersöz för rivning cirka 15 kvm av huset på Brinkvägen 6 i Älmsta.

Nedan följer en schematisk förenklad beskrivning av arbetet.

Källarvåning

- Schaktning runt grunden på tre sidor
- Kapning av betongplatta på två ställen, bortforsling av 400 mm bred och cirka 8 meter lång del av plattan.
- Gjutning samt infästning av ny 400 mm kantbalk mot resterande grundplatta och grundyttervägg i befintlig källare.

- Borttagning/bilning av klinker, betong och golvvärmeslingor på kvarvarande betongplatta.

- Montering av ny golvvärme, flytspackling och klinker.

Tak mellanvåning och övervåning (sovrums)

- Väderskydd och ställning för byggnaden mot väster
- Byggnation av ny yttervägg på övervåning på befintligt golv i träbjälklag med flytspackel 40 mm med golvvärmeslingor samt flyttning av befintliga fönster.
- Rivning av ryggåstak
- Byggnation av ny yttervägg på mellanvåning på befintligt betongvalv och flyttning av befintliga fönster.
- Kapning av befintligt träbjälklag med flytspackel 40 mm
- Kapning av befintligt betongvalv på mellanvåningen
- Bortforsling av rivningsrester
- Borttagning/bilning av klinker, betong och golvvärmeslingor på kvarvarande valv på mellanplan.
- Montering av ny golvvärme, flytspackling och klinker på mellanplan
- Borttagning/bilning av klinker, betong och golvvärmeslingor på kvarvarande golv i träbjälklag med flytspackel 40 mm med golvvärmeslingor på övre plan.
- Montering av ny golvvärme, flytspackling och klinker på övre plan.

Detta är ett mycket komplicerat uppdrag varför det är svårt att lämna ett fast pris på arbetena utan att göra en mycket ingående projektering. Vi föreslår därför att arbetena utförs som ett löpande uppdrag.

Vår bedömning av totalkostnaden vid ett löpande uppdrag för rivning och återställning av byggnaden ligger mellan 2 till 2,6 miljoner kronor för arbetskraft och material.

Kostnader.

2023-04-14

Med vänliga hälsningar

Tommy Pettersson

Mobil: 0730657405

E-post: tommypettersson1@hotmail.com

Förutsättningar & villkor

Offertens giltighetstid

Offertens giltighetstid gäller 30 dagar från ovanstående datum.

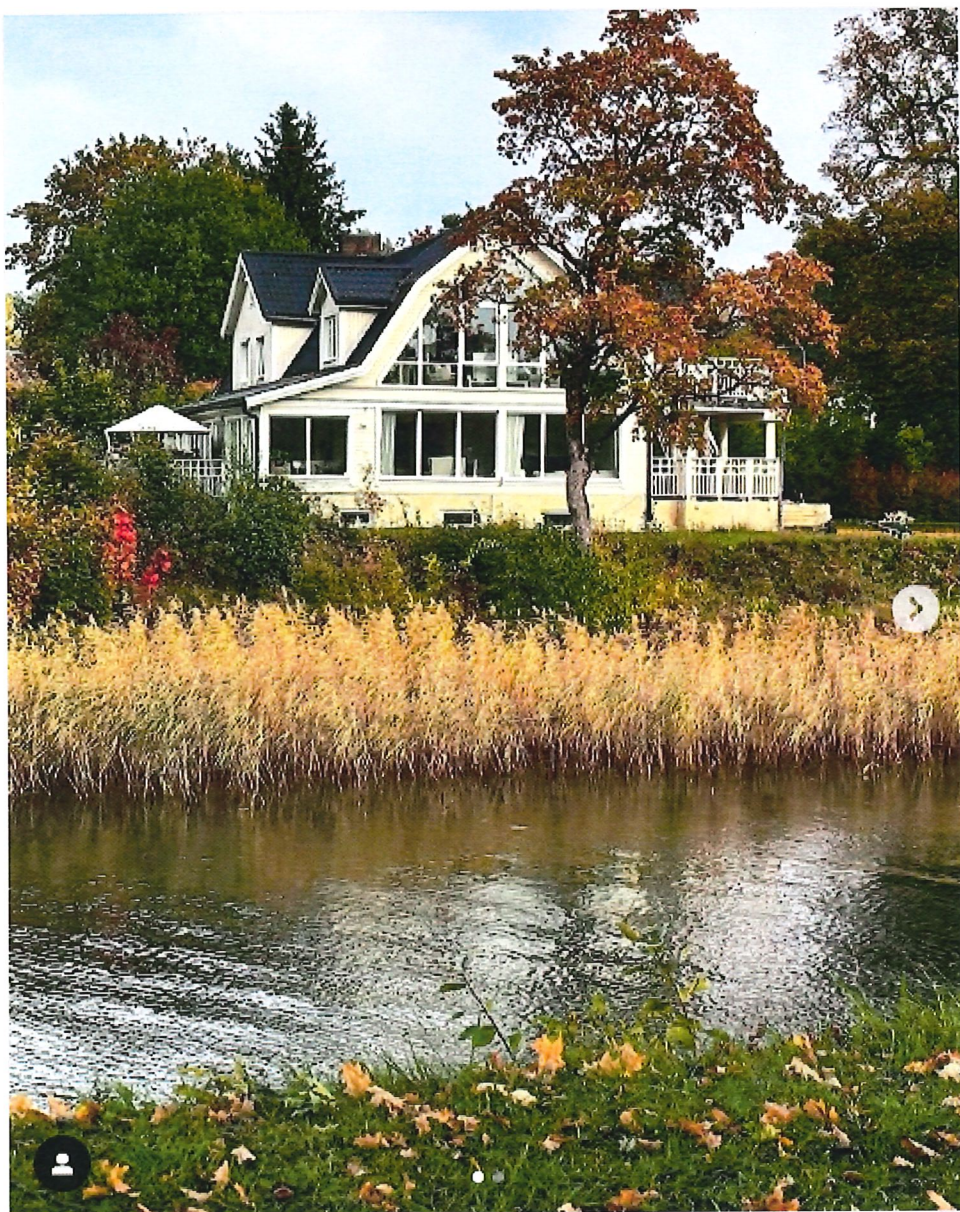
Betalningsvillkor

30 dagar netto.

Personuppgifter

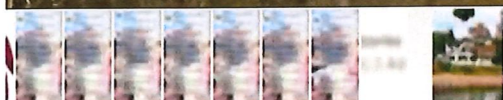
Vid godkännande av denna offert accepterar du att vi behandlar dina personuppgifter för att kunna fullfölja vårt åtagande gentemot dig som kund. Den information vi behandlar för er är information som berörs och är nödvändig för byggprojektens administration. Personuppgifterna lagras och hanteras i projektverktyget Bygglet som har tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder för att skydda hanteringen av Personuppgifter och lever upp till de krav som ställs enligt EU:s dataskyddsförordning (GDPR).

Vi kommer om ni begär det att radera eller anonymisera och oavsett anledning därtill, inklusive att radera samtliga kopior som inte enligt GDPR måste sparas. Vi kommer inte att överföra Personuppgifter till land utanför EU/ESS.





Askim den 2023-04-14 15:30 All medi



15:33



Askim den 2023-04-14 15:30 [All media](#)

