



Patrick Gullström
patrick.gullstrom@varmdo.se
08-570 474 36
Miljöinspektör

REK + MB

MATTIAS WESTMAN

Tjänsteskrivelse

STAVSNÄS 1:156, Kvarnholmen : Ansökan om strandskyddsdispens för tre bryggor

Förslag till beslut

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

1. medge dispens i efterhand från strandskyddsbestämmelserna för "ångbåtsbryggan" om ca 21 kvm byggnadsarea, se bilaga 1 (nr 1/14, 2/14 och 8/14) .
2. medge dispens i efterhand från strandskyddsbestämmelserna för den "norra bryggan" om ca 11 kvm byggnadsarea, se bilaga 1 (nr 1/14, 8/14 och 9/14).
3. bryggorna saknar tomtplats; endast bryggans utbredning i vattenområdet, inklusive båtar, får användas för det avsedda ändamålet.
4. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för södra bryggan, se bilaga 1 (nr 1/14, 8/14, 10/14 och 11/14).
5. förelägga Mattias Westman, , att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort den olovliga belysningen samt bänk, enligt bilaga 3, från "ångbåtsbryggan" senast 3 månader efter att detta beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
6. förelägga Mattias Westman, , att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort den olovliga "södra bryggan" (bryggdäcket), enligt bilaga 3, senast 6 månader efter att detta beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära

- handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
7. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
 8. förelägga fastighetsägaren om följande försiktighetsmått a - d:
 - a. arbete i vatten får inte utföras under tiden 1 april – 31 augusti.
 - b. om det finns risk för att grumling kan uppstå i samband med arbetena i vatten ska arbetsområdet avgränsas med lämplig flytläns försedd med nedhängande geotextil som sluter tätt an mot botten.
 - c. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
 - d. bryggorna ska vara allemansrättsligt tillgängliga och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggorna får inte vidtas.
 9. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
 10. återkalla föreläggandet som meddelades enligt beslut 2011-10-24, BMH211 punkt 1-8.
 11. meddela Lantmäteriet, Division inskrivning, beslutet om återkallande av föreläggandet, enligt beslut 2011-10-24, BMH211, för borttagande av anteckningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel.
 12. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 3, 9, 14 och 15 §§, 16 kap. 2 §, 7 kap. 18 b, 18 f och 26 §§ och 2 kap. 1, 2 och 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 7 kap. 18 c punkt 1 § samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Särskild information

Åtgärder på land vars föreläggande återkallas enligt beslutspunkt 10 i detta beslut kan fortfarande kräva en prövning enligt plan- och bygglagen.

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.

Bryggorna ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas.

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

Giltighetstiden för beslut

Dispens 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.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas. För frågor kontakta Länsstyrelsen i Stockholms län.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för tre bryggor.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) fattade den 11 oktober 2011 ett beslut om att förelägga ägaren till Stavsnäs 1:156 att undanröja flera byggnader, bryggor och en skylt på fastigheten samt att förena föreläggandena med vite, se bilaga 5. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som först två och ett halvt år senare (2014-04-22) fattade beslut i ärendet.

Länsstyrelsen upphävde föreläggandet vad gällde skylten och ändrade nämndens beslut till att förelägga Mattias Westman att återställa vissa av byggnaderna till ursprungligt skick, samt att förena dessa förelägganden med vite.

2014-06-23 inkom sökande genom ombud in med en ansökan i efterhand för tre bryggor.

2014-12-22 skickade bygg- och miljökontoret ut en preliminär bedömning gällande tre bryggor och ett trädäck. I denna preliminära bedömning ansåg kontoret att dispens kan medges i efterhand för ångbåtsbryggan, men inte belysning och bänk, och den norra bryggan. Dispens bedömdes inte kunna medges

i efterhand för vad sökande kallade för södra bryggan som bestod av ett trädäck runt en byggnad som är hopbyggt med ett över vattnet hängande bryggdäck.

2015-01-28 inkom sökande genom ombud in med ett yttrande gällande bygg-och miljökontorets preliminära bedömning. I yttrandet menar sökande att strandskydd inte råder på fastigheten Stavnäs 1:156, se bilaga 2. Sökandes yttrande har ändrat avdelningens bedömning gällande strandskyddet på fastigheten. Avdelningen bedömer nu att fastigheten inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Vattnet runt omkring fastigheten bedöms vara strandskyddat från strandlinjen och 100 meter ut enligt Länsstyrelsens beslut, 1980-02-28.

1975 beslutade Länsstyrelsen om att införa ett generellt strandskydd från 100 meter från strandlinjen på land och i vatten. För detaljplaner som antagits från och med 1 juli 1975 gäller strandskydd om länsstyrelsen inte har upphävt det. Detaljplaner som har fastställts innan 1 juli 1975 omfattades ej av beslutet om det generella strandskyddet.

1980-02-28 beslutade Länsstyrelsen att i detaljplaner som fastställts innan 1 juli 1975 ska strandskyddet gälla i vattenområde intill 100 meter från strandlinjen och inom allmänplats (parkmark och vägar) intill 100 meter från strandlinjen.

I aktuell detaljplan finns det landområden med beteckningen allmänplats: vägmark och allmänplats: park eller plantering. Markområdet för aktuell fastighet är betecknad som kvartersmark för allmänt ändamål. Därmed bedömer avdelningen att aktuell fastighet inte omfattas av strandskyddet.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

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

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

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

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta

kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte. Fastigheten ligger i ett område som utpekats som högexploaterad kust. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

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.

Sökande ansöker i efterhand om strandskyddsdispens för tre bryggor (ångbåtsbryggan, norra bryggan och södra bryggan) på fastigheten Stavsnäs 1:156, se bifogade handlingar.

Återkallande av föreläggande

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att fastigheten Stavsnäs 1:156 inte omfattas av strandskyddet, se bilaga 2. Därmed bedömer avdelningen att beslutspunkter 1-8 enligt beslut BMHN211, 2011-10-24 bör återkallas. Beslutet om återkallande av beslutspunkter 1-8 enligt BMHN211, 2011-10-24 bör också meddelades till lantmäteriet, division inskrivning, för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Ångbåtsbryggan

Ångbåtsbryggan bedöms vara en ersättningsbrygga för en tidigare brygga som hade ungefär samma utformning som aktuell brygga, se bilaga 1 (nr 1/14, 2/14). Avdelningen bedömer att platsen var ianspråktagen av den äldre bryggan varför särskilt skäl finns för att medge dispens i efterhand för den befintliga ångbåtsbryggan. Avdelningen bedömer även att enbart den befintliga åtgärden ej väsentligen påverkar den allemansrättsliga tillgången till strandområdet samt ej heller innebär en väsentlig förändring för växt och djurlivet på platsen.

I anslutning till bryggan har belysning och bänk uppförts. Avdelningen bedömer att dessa åtgärder strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § MB. Avdelningen bedömer att åtgärderna innebär en väsentlig privatisering av området vilket bedöms avvärja allmänheten från ett område de har tillträde till.

Norra bryggan

Norra bryggan bedöms vara en ersättningsbrygga för en äldre brygga med ungefär samma utformning som befintlig. Avdelningen bedömer att platsen var ianspråktagen av den äldre bryggan varför särskilt skäl finns för att medge dispens i efterhand för den befintliga bryggan, se bilaga 1 (nr 9/14). Avdelningen bedömer

även att den befintliga åtgärden ej innebär en väsentligt större påverkan på den allemansrättsliga tillgången till strandområdet. Vidare bedömer avdelningen att åtgärden ej heller innebär en väsentlig förändring för växt- och djurlivet på platsen.

Södra bryggan

Enligt sökandes yttrande, se bilaga 2, menar sökande att fastigheten inte omfattas av strandskyddet. Avdelningen delar sökandes tolkning och har därmed ändrat bedömningen gällande strandskyddets omfattning på fastigheten. Detta innebär att trädäcket runt södra byggnaden, enligt bilaga 1 (nr 1/14), ej omfattas av strandskyddsprövningen i detta ärende utan endast den del som hänger ut över vattnet, det vill säga den södra bryggan (bryggdäcket) som hänger ut över vattnet, se bilaga 1 (nr 10/14 och 11/14).

Avdelningen bedömer att bryggdäcket, strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Bryggdäck nyttjas i större utsträckning som uppehållsytta vilket medför en privatiserande effekt över området både på land på land och i vattnet. Det går heller inte att utesluta att bryggdäcket som går ut över vattnet inte skulle innebära en väsentlig förändring för växt- och djurlivet på platsen på grund av skuggningseffekten. Enligt fiskeriverkets habitatmodell BALANCE är området vid bryggdäcket utpekade som ett potentiellt viktigt uppväxtområde för både abborre och gös.

Vidare bedömer avdelningen att det saknas särskilda skäl att bevilja bryggdäcket på den aktuella fastigheten. Vattnet utanför fastigheten är helt allemansrättsligt tillgängligt. Fastigheten är idag även bebyggd med två ytterligare bryggor varför behovet av bryggor anses vara uppfyllt.

Enligt avdelnings flygfoton, se bilaga 4, har bryggdäcket varit borta sedan minst 2005, det vill säga minst 6 år. Avdelningen bedömer därmed att strandskyddet har återinträtt på platsen och att det nya bryggdäcket inte kan ses som en ersättningsbrygga för vad som en gång fanns där.

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

Avdelningen finner därför att fastighetsägaren Mattias Westman, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 5 senast 3 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Avdelningen finner därför att fastighetsägaren Mattias Westman, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 6 senast 6 månader efter det att detta beslutet vunnit laga kraft.

Eventuell grumling som uppstår under arbetet kan störa fisklek och växande

vattenvegetation. Enligt angivet försiktighetsmått får därför inte arbeten i vatten ske mellan 1 april och 31 augusti.

Grumling kan vara ett problem oavsett tid på året. Grumling kan verka stressande för en mängd olika organismer och föranleda beteendeförändringar såsom ökade flyktreaktioner och andningsfrekvenser samt leda till förändringar inom t.ex. territorier och födosöksbeteenden. Grumling kan även ge fysiska skador på fiskars gälar och en hög halt suspenderat material kan vara direkt dödligt. Vid risk för grumling ska därför arbete ske inom länsar som sluter tätt an mot botten och som inte får tas bort förrän uppgrumlade partiklar sedimenterat.

För att inte motverka strandskyddets syften ska bryggorna vara allemansrättsligt tillgängliga och får därför inte förses med avhållande skyltar, utemöbler eller annat som kan hindra eller avhålla allmänheten från att vistas på platsen.

En tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken. Anmälan till polisen gjordes 2011-06-13.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

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

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken i efterhand för södra bryggans bryggdäcks del.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-06-23.

Fastighetens tomtareal är 12 418 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med byggnader och bryggor.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, byggnadsplan 231.

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

Övriga upplysningar

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

Dispensprövningen omfattar inte bygglov och tekniska egenskapskrav.

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.

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

Beslut som fattas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Patrick Gullström
Miljöinspektör

Bilagor:

Bilaga 1, Ansökningshandlingar med bilagor, nr 1 - 14

Bilaga 2, Yttrande från sökande 2015-01-28

Bilaga 3, Belysning och bänk som ska tas bort enligt föreläggande, bryggdäck som ska tas bort enligt föreläggande

Bilaga 4, flygfoto från 2005, 2008, 2011

Bilaga 5, BMHN211, 2011-10-24

Hur man överklagar

Sändlista:

Länsstyrelsen i Stockholms län

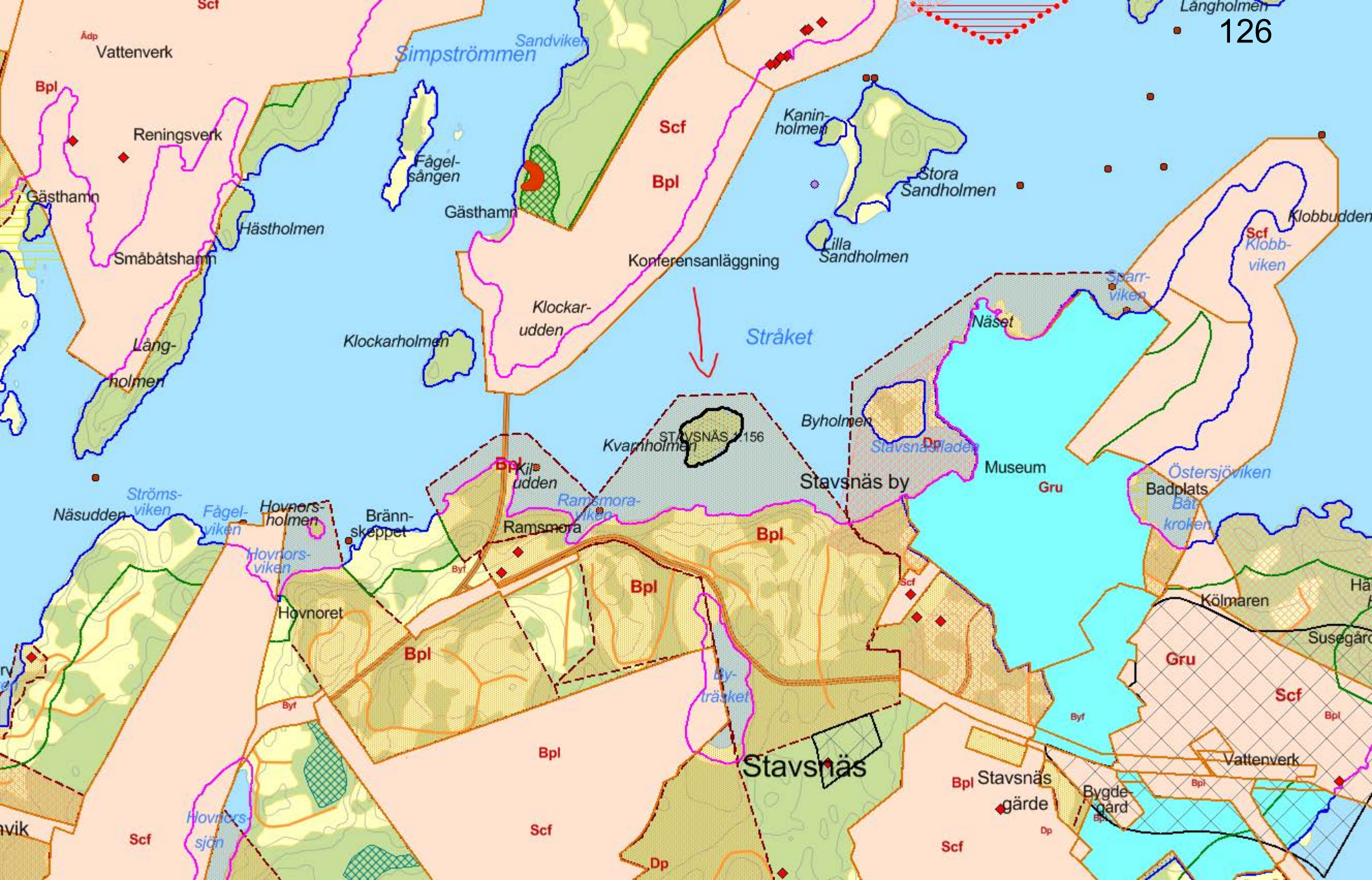
REK + MB

Ombud

Advokatfirma Nordia KB

Lotta Spandel

Box 70389
107 24 STOCKHOLM



Vattenverk

Simpströmmen

Bpl

Reningsverk

Gästhamn

Hästholmen

Småbåtshamn

Långholmen

Klockarholmen

Klockarudden

STAVSNÄS 156

Ramsmora

Stavsnäs by

Stavsnäs

Museum Gru

Östersjöviken
Badplats
Båt
kroken

Kölmaren

Susegård

Gru

Scf

Vattenverk

Stavsnäs gård

Bygdegård

Scf

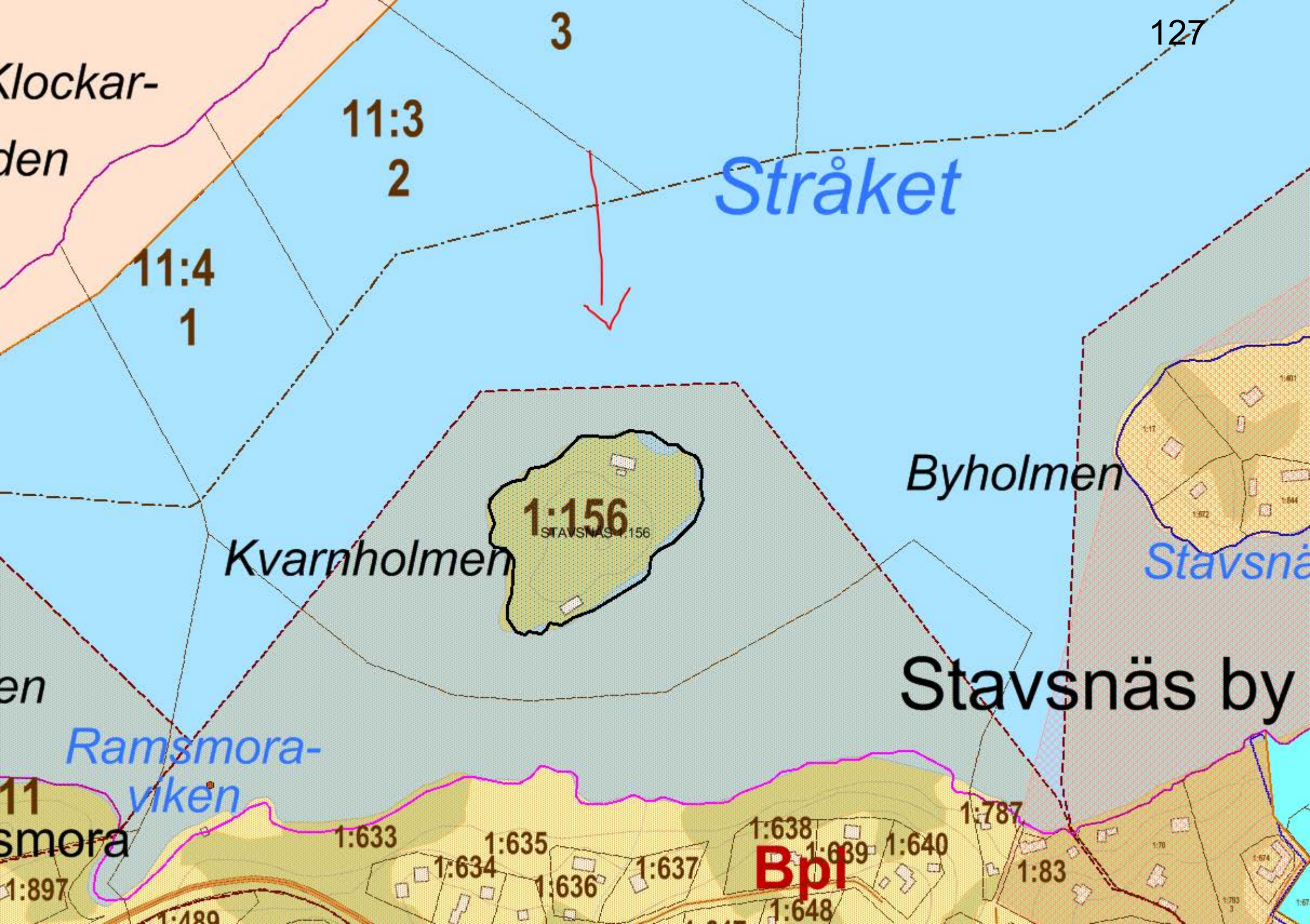
Scf

Dp

Scf

Dp

Bpl



NORDIA

SWEDEN • NORWAY • DENMARK • FINLAND • LAW

Box 70389, SE-107 24 Stockholm
Tel: + 46 8 563 08 100 Fax: +46 8 563 08 101

Värmdö kommun

134 81 Gustavsberg

2014-06-18

ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS ENLIGT 7 KAP 18 b § MILJÖBALKEN**SÖKANDEN:** Mattias Westman,Ombud:

Advokat Lotta Spandel

Advokatfirman Nordia KB

Box 70389

107 24 Stockholm

FASTIGHET: Stavsnäs 1:156 i Värmdö kommun**SAKEN:** Dispensansökan i efterhand avseende tre på fastigheten belägna renoverade bryggor vilka har återställts till sitt ursprungsskick, jämte ett trädäck

Som ombud för Mattias Westman ("Westman") får undertecknad å Westmans vägnar ansöka om strandskyddsdispens avseende utförd renovering av tre på fastigheten Stavsnäs 1:156 i Värmdö kommun ("Fastigheten") belägna bryggor samt trädäck.

1. BAKGRUND

1.1 Allmänt om Fastigheten

1.1.1 I november 2007 överlät staten, genom Fortifikationsverket, Fastigheten – ön Kvarnholmen – belägen i Värmdö Kommun, till Westman. Av karta upprättad av Westman framgår ungefärlig placering av de anläggningar som omnämns i dispensansökan, **bilaga 1**.

1.1.2 Fastigheten är belägen strax öster om Djuröbron utanför Stavsnäs i Värmdö kommun. I samband med att Djuröbron byggdes 1962 upphörde färjeförbindelsen från fastlandet via Kvarnholmens ångbåtsbrygga till Djurö vilket innebär att det enda sättet att ta sig till Kvarnholmen numera är med egen båt.

1.1.3 Av Situationsplanen framgår vidare att det sedan länge har funnits en större brygga framför den Södra byggnaden ("Södra bryggan"), och därtill en brygga på öns västra sida ("Ångbåtsbryggan"). Av Fortifikationsverkets ritning från 1931 framgår Ångbåtsbryggans ursprungliga storlek innan den upprustades av Westman, **bilaga 2**. Utöver vad som anges i Fortifikationsverkets situationsplan har det sedan länge även funnits en brygga i anslutning till den Norra byggnaden ("Norra bryggan"), vilken ligger placerad i direkt anslutning till den Norra byggnaden, **bilaga 3**.

1.1.4 Bryggorna på ön var förfallna och i hälsovådligt skick när Westman förvärvade Fastigheten. Westman började därför en renovering för att återställa bryggorna till ursprungligt skick.

1.2 Allmänt om Fastighetens användning – såväl i dagsläget som historiskt

1.2.1 Fastigheten började användas av Försvarsmakten i början av 1930-talet. Ön var då utrustad med kanonplatser, ammunitionsdurkar och diverse militära byggnationer. Efter att den Norra byggnaden, Södra byggnaden och Bastubyggnaden placerades på Fastigheten 1947 påbörjades kolloverksamhet i Sjövärnsskårens regi, där ungdomar bland annat fick lära sig att segla, ro och navigera. Denna verksamhet pågick i närmare 30 år fram till 1970-talet, se **bilagorna 4-6**.

1.2.2 När sjövärnsskårens verksamhet flyttades från Fastigheten tog istället fackföreningen SEKO över användandet av ön. SEKO använde de befintliga byggnaderna för uthyrning

veckovis till individuella medlemmar. Detta med syfte att ge medlemmarna tillgång till ett enskilt fritidsboende med möjligheter till bad, fiske och rekreation under delar av somrarna. Fråga har alltså varit om traditionellt sommarboende, om än på uthyrningsbasis.

- 1.2.3 SEKO:s uthyrning av byggnaderna på Fastigheten till enskilda medlemmar fortlöpte under drygt 20 år. Under 1990-talet och början av 2000-talet tog istället privatpersoner vid och hyrde byggnaderna med tillhörande bryggor på Fastigheten för privat bruk, se bilaga 7.
- 1.2.4 I början av 2004 fick slutligen "Fiskeklubben Draget" rollen som hyresgäst, fiskeklubben hyrde Fastigheten för sina medlemmars räkning fram till Westmans förvärv år 2007.
- 1.2.5 Fastigheten har idag och åtminstone sedan den 1 januari 1995 kommunal hushållsavfallshämtning. Hämtning sker till följd av avsaknaden av broförbindelse genom båt vid Ångbåtsbryggan. Värmdö kommuns arkiv rörande frågor om avfallshämtning sträcker sig enligt uppgift från kommunen inte längre tillbaka i tiden än till år 1995. Dock har hushållsavfallshämtning enligt uppgift skett sedan långt tidigare i renhållningsföretaget Sellbergs regi på kommunens uppdrag, bland annat med hänsyn till att Fastigheten har använts på motsvarande sätt som idag alltsedan 1940-talet.
- 1.2.6 Idag används Fastigheten, precis som den gjort alltsedan sjövarnsskårens verksamhetsdagar, för fritidsändamål av Westman med familj under delar av sommarmånaderna.
- 1.2.7 Fastigheten har alltså använts för olika privata ändamål sedan 65 år tillbaka. Renoveringen av bryggorna innebär således ingen ändring i detta hänseende i förhållande till tidigare.
- 1.3 Renoveringsarbetena
 - 1.3.1 På Fastigheten finns tre brygganläggningar. Dessa var vid tidpunkten för Westmans förvärv av Fastigheten i undermåligt skick, innebärande att en upprustning var nödvändig. Det rör sig emellertid inte om några ny-, om-, eller tillbyggnationer, utan om renovering och återställande till originalutförande.
 - 1.3.2 Bryggorna har i enlighet med bifogat intyg från den av Westman anlidade entreprenören RN Bygg, se bilaga 8, återställts i överensstämmelse med originalritningarna med användande av redan befintlig grund och konstruktion. Som framgår av RN Byggs intyg har dock bryggorna, bland annat på grund av landhöjning samt behovet av handikappanpassning och övriga säkerhetsaspekter, utformats med mindre skillnader jämfört med tidigare. Bryggornas karaktär och generella utformning är dock oförändrad jämfört med originalbryggorna, vilket även framgår av fotografier utvisande den Norra bryggan vid Westmans förvärv av fastigheten jämfört med dagens utseende, bilaga 9.

- 1.3.3 Renoveringen av bryggorna har medfört att allmänheten nu kan ta sig till ön i större utsträckning än tidigare. Detta framförallt på grund av att det inte längre innebär en skaderisk att beträda vare sig den träinklädda Ångbåtsbryggan där det tidigare stack upp rostiga metalldelar eller den Norra och Södra bryggan som båda tidigare var delvis ruttna och raserade, se fotografi utvisande den Södra bryggan före återställandet, **bilaga 10**.
- 1.3.4 Utöver de tre bryggorna avser förevarande dispensansökan det trädäck som finns placerat mellan den Södra byggnaden och den Södra bryggan, se fotografi utvisande den Södra bryggan jämte trädäcket efter Westmans återställande, **bilaga 11**. Trädäcket som höjdmässigt ligger ovanför den Södra bryggan, i höjd med den Södra byggnaden, måste bedömmas separat och som en egen anläggning skild från den Södra bryggan.
- 1.4 Tidigare beslut av Värmdö kommun samt Länsstyrelsen
- 1.4.1 Den 11 oktober 2011 beslutade Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens i Värmdö kommun ("Nämnden") att förelägga Westman att undanröja de tre bryggorna Norra och Södra bryggan samt Ångbåtsbryggan.
- 1.4.2 Efter överklagande av Westman kom sedermera även Länsstyrelsen i Stockholm genom sitt beslut den 22 april 2014 fram till att bryggorna skulle undanröjas, **bilaga 12**. Länsstyrelsen skrev dock i sitt beslut att i vart fall Ångbåtsbryggan och den Norra bryggan får anses utgöra ersättning för tidigare bryggkonstruktioner och, som Westman uppfattar Länsstyrelsens beslut, att skäl i och för sig föreligger att bevilja strandskyddsdispens.
- 1.4.3 Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och Miljödomstolen, Nacka tingsrätt, M 2872-14, av både Westman och Värmdö kommun.
- 1.4.4 Det får framhållas att Westman i första hand, vilket har anförts i ärendet ovan, är av åsikten att renoveringsåtgärderna inte är dispenspliktiga men till undvikande av att lida rättsförlust inger följande dispensansökan.

2. GRUND FÖR DISPENS

2.1 Särskilda skäl som föreligger för den utförda renoveringen (MB 7 kap 18c §)

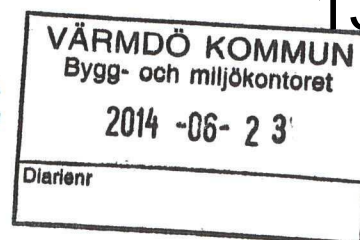
- 2.1.1 I enlighet med vad som framgår av MB 7 kap 18c § kan som särskilda skäl vid prövningen av beviljandet av strandskyddsdispens endast beaktas om det område som upphävandet eller dispensen avser
- i) redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
 - ii) genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl

- avskilt från området närmast strandlinjen,
- iii) behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
 - iv) behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
 - v) behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
 - vi) behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.
- 2.1.2 Förevarande ansökan rör en dispensansökan avseende renovering av tre bryggor som har återställts till sitt ursprungliga skick. Westman får framhålla att två dispensgrunder aktualiseras i förevarande fall och får i det följande närmare utveckla de närmare grunderna avseende punkterna i) och iv).
- 2.2 Området som dispensen avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
- Praxis*
- 2.2.1 Inledningsvis får det framhållas att det av rättspraxis framgår att bryggor generellt inte påverkar allmänhetens tillträde negativt och att omständigheten att det tidigare funnits bryggor i sig är dispensskäl, liksom att den exakta utformningen av en brygga inte är avgörande för dispensfrågan.
- 2.2.2 Mål nr M 5163-10 i Mark- och miljödomstolen i Nacka avsåg en ansökan om uppförande av en ny brygga, på samma plats och med samma funktion som två tidigare avlägsnade bryggor. I målet angav domstolen att ett särskilt skäl för dispens är om "området som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte". I samband härmed konstaterar domstolen att "Så kan vara fallet om dispensen avser en ersättningsbyggnad för en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad".
- 2.2.3 Domstolen fann bland annat att den nya bryggan inte "skulle ha en negativ effekt på livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten" samt att bryggan inte heller skulle "ha en avhållande effekt på allmänhetens tillgång till strandområdet som går utöver vad som var fallet med den ursprungliga anläggningen". Uppförandet av bryggan ansågs således av domstolen "förenligt med strandskyddets syfte" och tilläts. En motsvarande bedömning i förevarande ärende, där endast upprustning och återställande av befintliga bryggor och byggnader har företagits, innebär att strandskyddsdispens för bryggorna ska meddelas.

- 2.2.4 I ett annat mål från Mark- och miljödomstolen i Nacka, mål nr M 6092-10, har det på motsvarande sätt klargjorts att det utgör särskilt skäl för strandskyddsdispens för en brygganläggning om "det område där anläggningen ska placeras redan är ianspråktagen som tomtmark". Domstolen fastslog även att "En helt ny brygga på samma plats eller i direkt anslutning till den befintliga bryggan och de närliggande komplementbyggnaderna skulle inte påverka allmänhetens tillgång till området, då denna del av ön redan är ianspråktagen".
- 2.2.5 I denna del kan även nämnas att Högsta domstolen, i en dom den 18 januari 2008, mål nr T 4786-05, har konstaterat att en brygga är en anläggning som till sin art inte skall medföra att ett tomtområde skapas eller utvidgas och att åtgärden att anlägga en brygga (som i det nämnda fallet, till skillnad mot förevarande fall, även kombinerades med muddring). Trots att skälen till åtgärden var vaga och att åtgärden vidtogs i ett redan hårt exploaterat område, kunde den inte anses påverka allmänhetens tillträde till området annat än helt marginellt. Dispens medgavs och anläggande av den aktuella bryggan tilläts.
- 2.2.6 Avslutningsvis bör även omnämnas ett mål rörande strandskyddsdispens i Mark- och miljödomstolen i Vänersborg, där dom meddelades den 28 juni 2007, mål nr M 2849-06. I målet konstaterades det att rester av en gammal brygga fanns på den plats där en ny brygga skulle uppföras. Den nya bryggan ansågs då inte ta något ytterligare område i anspråk, varför den nya bryggan i princip skulle ersätta den gamla bryggan. Domstolen fastslog även att en bredd om 1 meter eller 2,5 meter på den aktuella bryggan inte kan antas ha någon större inverkan på allmänhetens vilja och möjlighet att vistas i området. Miljödomstolen biföll därför ansökan om dispens från strandskyddet och tillät att bryggan hade en bredd om 2,5 meter istället för den bredd om endast 1 meter som länsstyrelsen beviljade.

Den Norra bryggan

- 2.2.7 Den Norra bryggan ligger belägen i mycket nära anslutning till den Norra byggnaden, inom den Norra byggnadens hemfridszon. Att Norra Byggnaden har en hemfridszon är en naturlig följd av att byggnaden sedan 1940-talet har använts för kolloverksamhet, samt därefter sedan 1970-talet har använts som semesterhus för privatpersoner. Den Norra byggnaden ser precis som innan renoveringen ut som ett av alla de semesterhus som finns i Stockholms skärgård. Hemfridszonens omfattning framgår vidare av intyg upprättat av Fortifikationsverket, bilaga 13. I enlighet med intyget från RN Bygg samt de bilder som givits in utvisande bryggan före och efter renoveringsarbetena är den Norra bryggan till utseendet i stort oförändrad jämfört med tidigare. Av naturliga skäl har utbytet av träet dock medfört att bryggan idag är något ljusare. Westman får framhålla att området som bryggan sedan länge funnits placerad inom är ianspråktaget och har således inte varit tillgängligt för allmänheten vid påbörjandet av renoveringsarbetena.



- 2.2.8 Renoveringsarbetena av den Norra bryggan kan vidare oavsett, i enlighet med vad som angivits i praxis enligt ovan, inte anses "ha en avhållande effekt på allmänhetens tillgång till strandområdet som går utöver vad som var fallet med den ursprungliga anläggningen" varför dispens ska meddelas.

Ångbåtsbryggan

- 2.2.9 Ångbåtsbryggan finns i enlighet med vad som framgår av Situationsplanen angiven som brygga "h1". Ångbåtsbryggan har funnits på platsen sedan mycket länge. Enligt uppgift användes den fram till Djuröbrons färdigställande år 1962 som angränsningsplats för den färja som trafikerade området. I enlighet med RN Byggs intyg samt Fortifikationsverkets originalritning från 1931 utvisande ångbåtsbryggan, bilaga 2, framgår att bryggan idag överensstämmer med ursprungsutseendet. I enlighet med RN Byggs intyg framgår vidare att Ångbåtsbryggan inte var förfallen utan framförallt har återställts kosmetiskt.

- 2.2.10 Renoveringsarbetena av Ångbåtsbryggan kan i enlighet med vad som angivits i praxis enligt ovan inte anses ha en avhållande effekt på allmänhetens tillgång till strandområdet som går utöver vad som var fallet med den ursprungliga anläggningen, varför dispens ska meddelas.

Den Södra bryggan

- 2.2.11 Den Södra bryggan ligger i enlighet med vad som framgår av Situationsplanen sedan länge placerad i direkt anslutning till den Södra byggnaden inom den Södra byggnadens hemfridszon. Den Södra byggnaden är på samma sätt som den Norra byggnaden omgiven av en hemfridszon. I enlighet med intyget från RN Bygg har den Södra bryggan återställts till sitt ursprungsskick. Den Södra bryggans placering överensstämmer idag med ursprungsplaceringen vilken framgår av Situationsplanen. Westman får framhålla att området som bryggan sedan länge funnits placerad inom är ianspråktaget, framförallt med anledning av den Södra byggnadens hemfridszon, men också med anledning av den ingång till öns bergrum som finns belägen i anslutning till den Södra byggnaden. Området har således inte varit tillgängligt för allmänheten vid påbörjandet av renoveringsarbetena.

- 2.2.12 Renoveringsarbetena av den Södra bryggan kan vidare oavsett, i enlighet med vad som angivits i praxis enligt ovan, inte anses ha en avhållande effekt på allmänhetens tillgång till strandområdet som går utöver vad som var fallet med den ursprungliga anläggningen varför dispens ska meddelas.

Trädäcket

- 2.2.13 Mellan den Södra bryggan och den Södra byggnaden har Westman uppfört ett trädäck, bilaga 11. Trädäcket som i enlighet med vad som anges ovan är placerat ett steg upp från den Södra bryggan måste vid dispensansökan hållas åtskilt från den Södra bryggan (vars

placering idag som tidigare framgår av Situationsplanen jämfört med bilaga 1).

- 2.2.14 Av utdrag från Lantmäteriets ritning utvisande ön och förhållandena på ön 1958-59, bilaga 14, framgår det att det framför den Södra byggnaden, se markering genom pil, tidigare har funnits en anlagd uteplats framför den Södra byggnaden. Trädäcket är således endast att se som ett återställande till ursprungligt skick och har anlagts på en plats som är i direkt anslutning till, och inom hemfridszonen för, den Södra byggnaden. Detta medför att allmänhetens uppfattning av området inte kan anses ha påverkats av trädäcket.
- 2.2.15 Westman får understryka att trädäcket och den Södra bryggan måste prövas som två separata anläggningar till följd av att underlaget till stöd för att det rör sig om renovering till ursprungsutseende och således är att se som ersättningsanläggningar skiljer sig mellan trädäcket och den Södra bryggan.
- 2.3 Området som dispensen avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området

Praxis

- 2.3.1 Vad avser frågan om att strandskyddsdispens kan medges med hänsyn till att ett område "behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området", bör det inledningsvis noteras att Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt i ett mycket likartat fall, mål nr M 6092-10, har uttalat följande.
- 2.3.2 "Det kan konstateras att fastigheten, som omfattar hela ön Örklubben, saknar fastlandsförbindelse. En båtbygga är därför nödvändig och måste givetvis ligga vid vattnet. Med hänsyn till att ön består av en enda fastighet är en samlokalisering med andra bryggor inte aktuell. Det finns därmed omständigheter som kan utgöra särskilda skäl för strandskyddsdispens". Vad domstolen därefter avslutningsvis anförde vad gäller intresseavvägningen, utvecklas närmare nedan, men redan här bör det klargöras att domstolen sammantaget medgav strandskyddsdispens för den nyuppförda brygganläggning som var aktuell i målet.

Den Norra och Södra bryggan samt Ångbåtsbryggan

- 2.3.3 I enlighet med den praxis som lyfts fram ovan kan en samlokalisering med andra bryggor inte aktualiseras i förevarande fall. En bygga måste genom sin natur ligga vid vattnet. Med anledning av att någon fastlandsförbindelse inte finns på ön är närvaron av bryggorna en absolut nödvändighet. Westman har en befogad rätt att ha bygga på sin ö för att kunna ta sig till den.

- 2.3.4 Därtill får det tilläggas att den kommunala avfallshämtning som företas på ön inte kan tillgodoses utan tillgången till brygga.
- 2.3.5 Med hänvisning till ovan kan det konstateras att de av Westman upprustade bryggorna, ska tillåtas att finnas kvar samt att strandskyddsdispens skall medges.

2.4 Dispensansökans förenlighet med strandskyddets syften (MB 7 kap 13 och 26 §§)

- 2.4.1 Av MB 7 kap 26 § framgår att dispens från strandskyddet endast får ges om det är förenligt med strandskyddets syften enligt MB 7 kap 13 §. Strandskyddets syften är att dels trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, dels bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden

- 2.4.2 Bryggorna kan inte medföra att den allemansrättsliga tillgången till strandområden inskränks eller påverkas på annat sätt. Avseende den Norra och den Södra bryggan samt trädäcket är området i enlighet med vad som anförs ovan redan ianspråktaget, dels med anledning av att de endast utgör ersättningsanläggningar dels med anledning av de intilliggande byggnadernas hemfridszon, på ett sådant sätt att det saknar betydelse för allmänheten att de nu har renoverats till sitt ursprungsskick.
- 2.4.3 Vad gäller Ångbåtsbryggan innebär denna i enlighet med vad som anförs ovan att allmänhetens tillgång till Fastigheten får anses ha ökat. Renoveringen av Ångbåtsbryggan vilken funnits på samma plats sedan 1930-talet kan inte anses ha medfört att förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till Fastigheten eller strandområdet kring Ångbåtsbryggan har inskränkts.

Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten

- 2.4.4 Det andra syftet med strandskyddet är en strävan att bevara en fullödig biologisk mångfald inom de strandskyddade områdena.
- 2.4.5 I förevarande fall rör dispensansökan tre bryggor vilka har återställts till sitt ursprungliga skick. Renoveringsarbetena har i enlighet med vad som intygats av RN bygg utförts helt utan att betongfundament, pålar eller andra förankringar i sjöbotten har tillkommit. Det har heller inte skett någon muddring, schaktning, anlagts några nya pirar eller större badbryggor som inte har funnits där tidigare. Sammanfattningsvis kan renoveringsarbetena inte anses ha påverkat livsvillkoren för djur- och växtlivet.
- 2.4.6 Avslutningsvis kan det i denna del noteras att något som däremot oundvikligen skulle medföra en ogynnsam påverkan på "livsvillkoren för djur- eller växtarter", är att avseende bryggorna företa förstörandeåtgärder för det fall dispens inte medges. Detta skulle således stå i strid med strandskyddets syfte.



2.5 Intresseprövning (MB 7 kap 25 §)

2.5.1 Vid prövning av dispensfrågan ska hänsyn tas även till enskilda intressen och en inskränkning i en enskilds rätt att använda mark eller vatten får inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet skall tillgodoses.

2.5.2 Den allmänna proportionalitetsprincip som finns i svensk rättsordning är särskilt uttryckt i MB 7 kap 25. Vid alla frågor om områdesskydd måste en avvägning enligt denna princip ske mellan enskilda och allmänna intressen. En bakgrund till bestämmelsen i 7 kap 25 § är regeln om egendomsskydd i 2 kap. 15 § 1 st Regeringsformen, där det bland annat sägs att varje medborgares egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Detta allmänna intresse skall emellertid på vanligt sätt vägas mot intresset hos den enskilde som drabbas av inskränkningen.

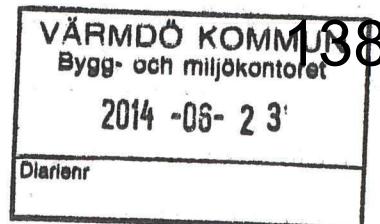
2.5.3 Ett ingripande från en myndighet får alltså inte gå utöver vad som är behövligt för ändamålets vinnande. Enligt doktrinen bör det vid avvägningen beaktas både hur pass starka miljöintressen som står på spel i olika fall, men också ekonomiska och ideella intressen, t.ex. affektionsvärden och liknande på markägarsidan.

Praxis

2.5.4 Vad gäller den intresseavvägning som Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt gjorde i det ovan refererade rättsfallet med målnr M 6092-10, bedömde domstolen huruvida det enskilda intresset av att placera en brygga på sätt som hade skett, väge tyngre än *"de allmänna intressen som ligger till grund för strandskyddsreglerna"*. Domstolen fann då, beträffande intresset gällande *"allmänhetens friluftsliv"*, att *"en brygga har begränsad inverkan på detta intresse"* och att *"det i jämförelse med det enskilda intresset i detta fall anses väga mindre tungt"*. Strandskyddsdispens medgavs därför sammantaget för den nyuppförda brygganläggningen som var aktuell i målet.

2.5.5 I mål nummer M 2289-11, där Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt meddelade dom den 17 oktober 2011, hade en fastighetsägare givit in en ansökan om att *"återställa en gammal brygga"* med hänvisning till att det fanns rester av en stenkista på platsen som fastighetsägaren avsåg att anlägga en träbrygga ovanpå. Domstolen fann emellertid i målet att åtgärderna, oavsett befintlig stenkista, måste anses utgöra ett sådant utförande av anläggning som inte får utföras inom strandskyddsområde enligt 7 kap 15 § MB. Vidare fann domstolen att inte heller särskilda skäl för strandskyddsdispens förelåg. Slutligen återstod alltså för domstolen endast att företa en intresseavvägning avseende sökt strandskyddsdispens i ärendet.

2.5.6 Domstolen konstaterade vid sin intresseavvägning dels att *"Ett utförande av bryggplan på den befintliga stenkistan skulle innebära en försumbar försämring av den"*



allemanrättsliga tillgängligheten av området”, dels att ”någon beaktansvärd påverkan inte skulle föreligga för livsbetingelserna för djur- och växtlivet på platsen”. Sammanfattningsvis fann domstolen därför att ”Med hänsyn till det nu sagda skulle en strandskyddsdispens enligt [NN:]s önskan inte nämnvärt inkräkta på strandskyddssyftet i 7 kap 13 § miljöbalken samtidigt som en vägrad dispens vore att tillämpa skyddsbestämmelserna mera inskränkande till men för [NN:]s intressen än vad som krävs för att syftet med strandskyddet skall tillgodoses”. Domstolen konstaterade därför att ”Vid slutavvägningen med tillämpning av 7 kap 25-26 §§ miljöbalken väger alltså [NN:]s intressen tyngre än det allmänna intresset att värna strandskyddet”.

- 2.5.7 Som framgår av rättsfallet från Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt kan strandskyddsdispens enligt föregående stycke meddelas då intresseavvägningen mellan de enskilda och allmänna intressena faller ut till den enskildes fördel.
- 2.5.8 Vad gäller proportionalitetsprincipen har Regeringsrätten vid sin prövning av dispensfrågor enligt gamla Naturvårdslagen även åberopat den s.k. proportionalitetsprincip som antyds i Europakonventionens artikel om egendomsskydd (art.1 i första tilläggsprotokollet). Regeringsrätten har i flera fall ansett att den enskildes intresse har vägt tyngre än det allmänna intresse, bland annat i RÅ 1996 ref 40 som gällde utvidgning av ett naturreservat samt i RÅ 1996 ref 44 och RÅ 2001 ref 72 som båda gällde strandskyddsdispens.
- 2.5.9 Miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt har vidare i avgörande med målnummer M 1890-07 uttalat att när det är fråga om ett starkt enskilt intresse som väger tyngre än allmänna intressen så skall dispens beviljas.
- 2.5.10 Miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt har även i ett annat mål med målnummer M 2458-10 bedömt dispensmöjligheterna för en brygga inom strandskyddsområde som domstolen menade omfattades av dispensplikt. Domstolen kom i målet till slutsatsen att bryggan som sedan åtminstone 15 år varit känd för kommunen utan att kommunen agerat, av fastighetsägaren skäligen får ha antagits ha tillkommit i laga ordning. Detta i kombination med att platsen använts för samma ändamål sedan 1960-talet medför att fastighetsägarens intresse att få behålla bryggan med vederbörlig dispens vägde tyngre än strandskyddets syfte varför dispens skulle medges. Applicerar man domstolens synsätt på förevarande mål är det tydligt att det faktum att kommunen, som måste anses ha känt till bryggorna sedan länge och i vart fall sedan kommunal avfallshämtning påbörjades, i kombination med att användningsområdet för bryggorna idag är det samma som före renoveringarna medför att intresseprövningen måste anses väga till Westmans fördel.
- 2.5.11 I detta sammanhang kan återigen nämnas rättsfallet M 820-11, från Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt, som refererats ovan. I nämnda rättsfall angav domstolen även, vad gäller intresseavvägningen som skall göras, att ”det vid en proportionalitets-avvägning enligt 7 kap 25 § miljöbalken framstår som orimligt att inte

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2014 -06- 23
Diarienumr

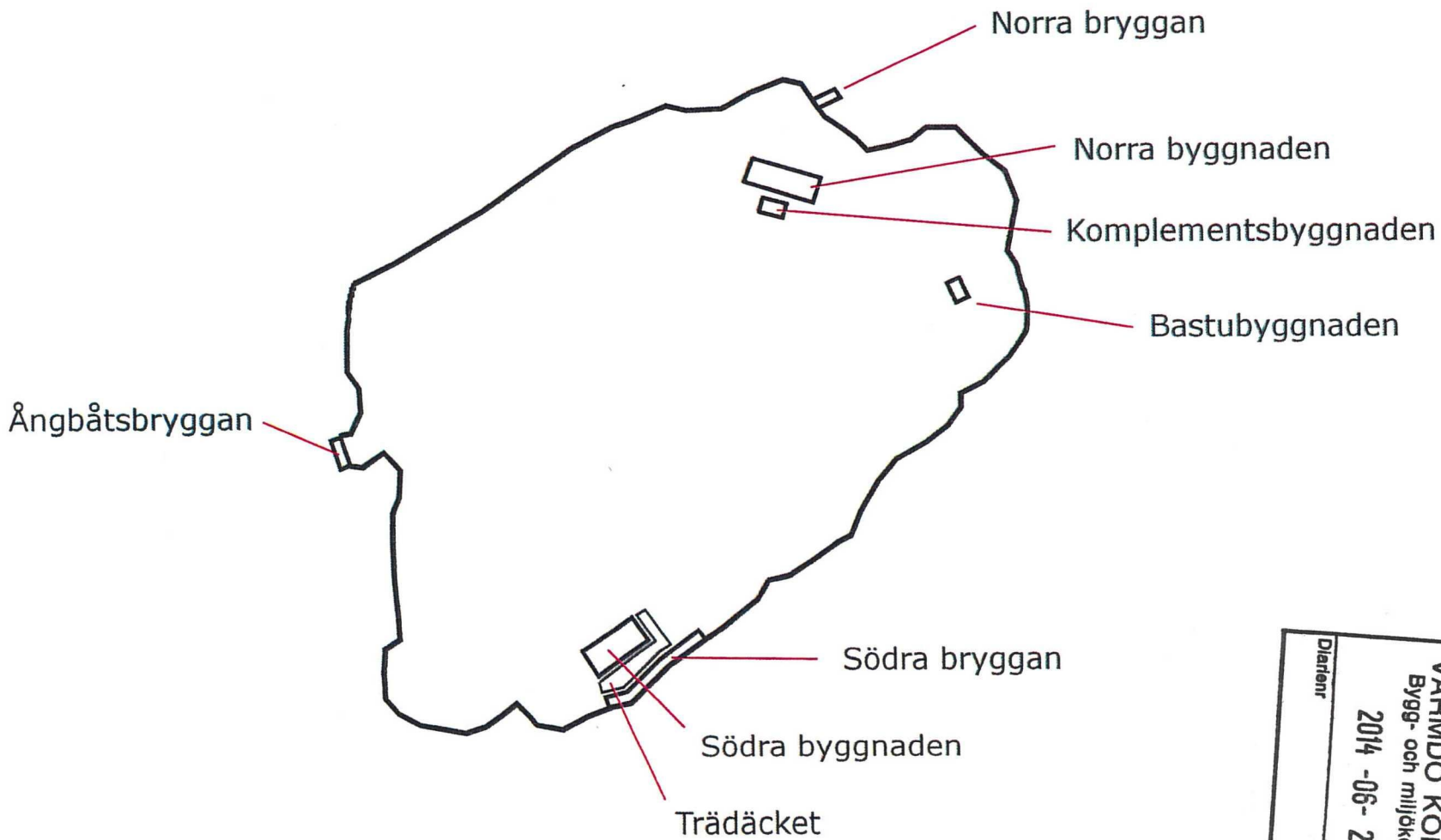
medge strandskyddsdispens med hänsyn till fastighetens begränsade användningsområde till följd av dess storlek och att en nekad dispens hade gått längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet skall tillgodoses". Motsvarande hänsyn gör sig gällande i förevarande fall avseende Westmans Fastighet då Westman i princip helt saknar nytta av Fastigheten för det fall han inte ges möjlighet att ta sig till Fastigheten med båt genom tilläggning vid brygga samt hålla bryggorna i funktionsdugligt skick.

3. SAMMANFATTNING

- 3.1 I enlighet med vad som anförts ovan har de av Westman företagna renoveringsåtgärderna inte utförts i strid strandskyddets syften. Med anledning av att det därtill finns sådana särskilda skäl som krävs för att i bevilja strandskyddsdispens ska dispens meddelas. Av den praxis som lyfts fram framgår vidare att den proportionalitetsbedömning som ska utföras, den s.k. intresseavvägningen, måste anses väga till Westmans fördel varför dispens även av denna anledning ska meddelas.

Stockholm som ovan

Lotta Spandel



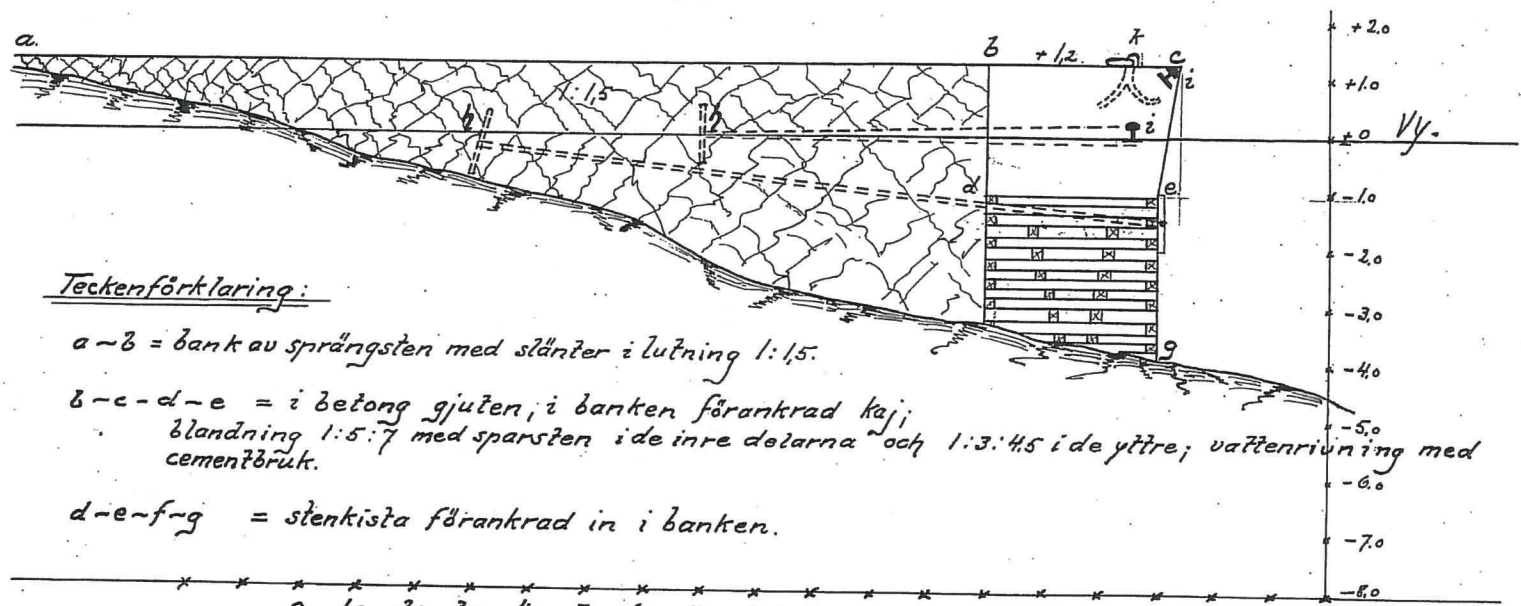
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -06- 23
Diarienumr

BILAGA 1

HEMLIG

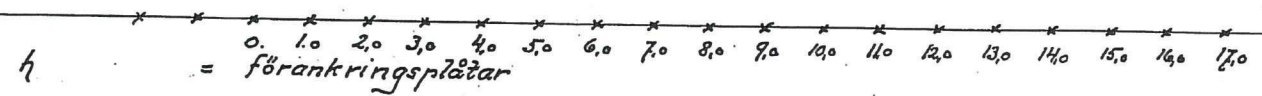
Ritningen avseende
enl skiss
FORTV 4192/2012
Eskilstuna 20121107
Hö

Förslag
till brygga å västra sidan av Kvarnholmen.

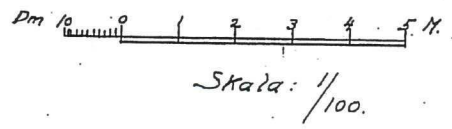


Teckenförklaring:

- a-b = bank av sprängsten med slänter i lutning 1:1,5.
- b-c-d-e = i betong gjuten, i banken förankrad kaj;
blandning 1:5:7 med sparssten i de inre delarna och 1:3:4,5 i de yttre; vattenriening med
cementbruk.
- d-e-f-g = stenkista förankrad in i banken.

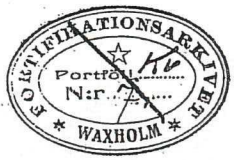


- h = förankringsplåtar
- i = råls
- k = moring



FORTIFIKATIONSFÖRVALTNINGEN
STOCKHOLMS KUSTARTILLERIFÖRBJÄR
Ritning nr F: XXVIII: 3

Waxholm den 16 juli 1931.
Emil Persson
Fortifikationsbefälhavare.



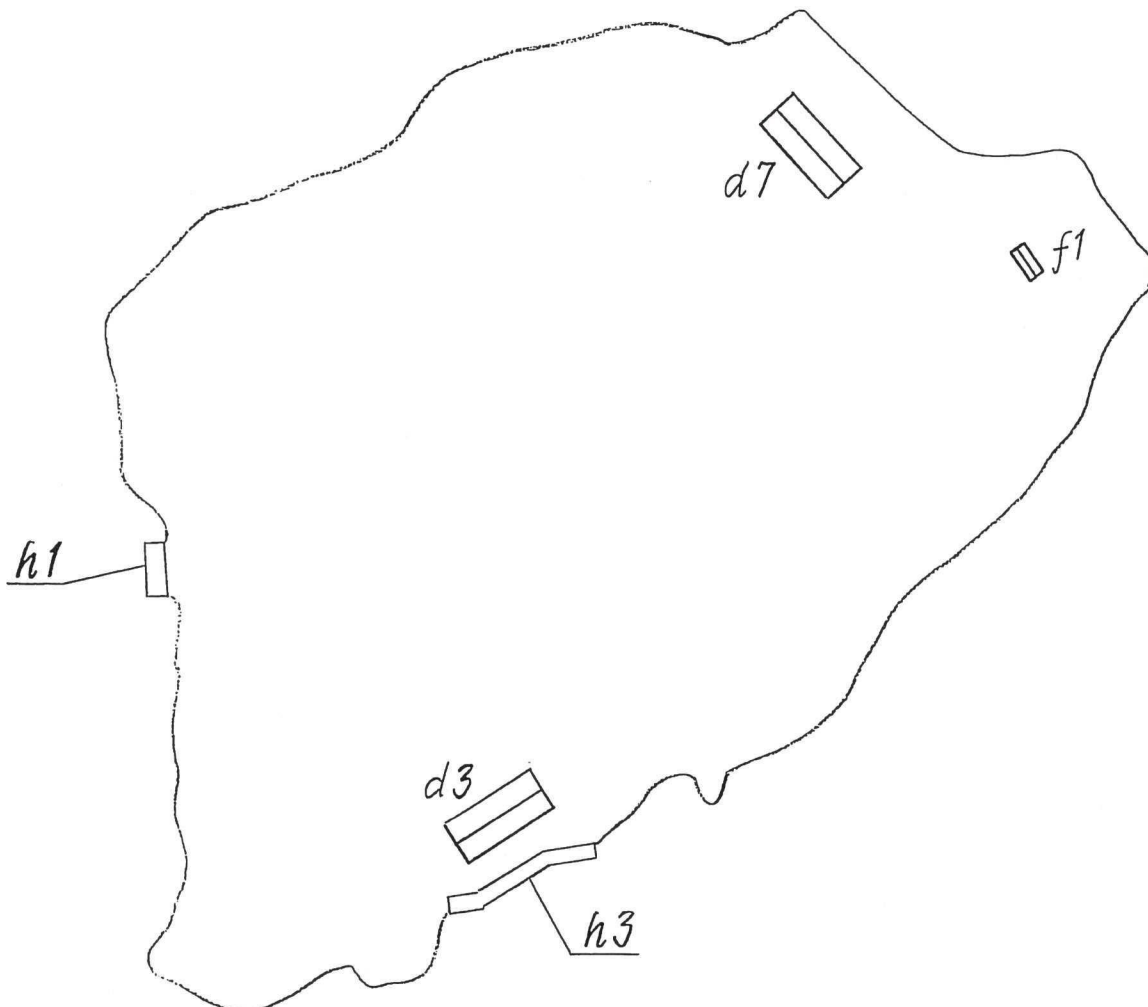
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014-06-23
Diariemr

BILAGA 2

Léte

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -06- 23
Diarienumr

BILAGA 3



- d 3 Förlägg. barack "af Chapman"
- d 7 " " "Freja"
- f 1 Avträde
- h 1 Brygga
- h 3 "

SK Fortifikations- enheten WAXHOLM	Situationsplan	Skala 1:1000	Mått	Uppgjord	Granskad
		Ritad 8/11 1982 SWS	Godkänd /	19	
		Kopia nr	SK/Fort ritn. nr	F 128-6288	Rev

**Berättat av Sigyn Nidén som varit lotta på Kvarnholmen 1956-48:**

Hon minns denna tid som en frivillig sjövärnsskola där killarna lärde sig ro, segla och annat sjövätt. Hennes sedermera man Florre Nidén gick där under tiden 46-48 och då var han kurskamrat med bland andra Olle Adolphson och Sven Bertil Taube. Åren 1956-58 sedan han blivit reservofficer, hade han hand om undervisning av andra sjövärnare på Kvarnholmen. Detta var ett sommarknäck, på vintern gick han på universitetet och blev pol mag och även textilingenjör samt affärsman. Många killar i 15 till 17-årsålder tillbringade sina somrar i Sjövärnsskårens skola på Kvarnholmen men av dem gick bara en del senare till Flottan.

Huset närmast Värmdölandet hette af Chapman och beboddes av lärarna, där fanns dagrum, eldstad och sovrum. Det andra huset kallades Freja och där bodde lottorna. Där fanns kök och en lång gång med många små sovrum.

"En dag när vi städade i vårt gigantiska skafferier i berggrummet under det nu rivna marketenteriet, hittade vi i ett hörn massor av gamla kålhuvuden. Vi slängde dem i några gamla säckar och kastade dem i sjön. På kvällen blev det ett förfärligt oväsen från färjan över till Djurö, man tutade och vislade i ångpipan. Kålhuvudena hade sprängt säckarna och guppade omkring i fjärdens vatten. Färjans besättning trodde att Kvarnholmskillarna var ute och nattsimmade, skräcken var stor att man skulle ramma pojkar."

Som lotta var man anställd och fick 5 kr om dagen. Arbetet bestod i att laga mat och diska för alla killar. Man arbetade antingen från 06-15 eller 15-19 alt. 20 på kvällen. Det fanns inga diskmaskiner.

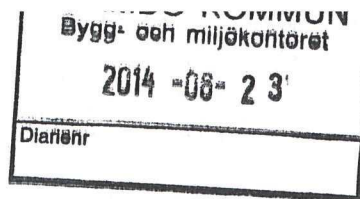
Denna verksamheten på ön upphörde någon gång i slutet av 1970-talet. Då hade även två av Sigyns och Florres söner varit på Kvarnholmen tillsammans med bl.a. Jesper Taube. Vänskapsband knöts från generation till generation.

Denna intervju är nedtecknad av Anita Graffman och intygas av Sigyn Nidén själv.

Hölö 2011-08-06

Sigyn Nidén

Sigyn Nidén



Mathias Westman

Datum
2011-08-24Vår beteckning
199/06 Mark
Sid 1 (1)Er referens
Lotta Spandel

Ert datum

Er beteckning

Vår referens, direkttelefon
KM Svärd, 010-4444844

Vårt föregående datum

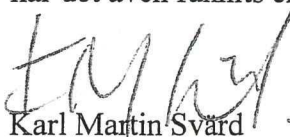
Vår föregående beteckning

ANG KVARNHOLMEN - VÄRMDÖ STAVSNÄS 1:156

Kvarnholmen såldes hösten 2007 efter rikstäckande annonsering och en lång försäljningsprocess där vi under sommaren hade intressenter som hoppade av i sista stund. Under hösten gjorde vi en ny annonsering och efter skriftlig och efterföljande muntlig budgivning såldes fastigheten till högstbjudande. Även kommunen erbjöds köpa fastigheten men tackade nej.

Fastighetens aktiva användning inom Försvarsmakten försvann strax efter kriget när kustartilleriet flyttades längre ut i skärgården. Därefter har fastigheten med båda bostadshusen, bryggor och uteplatser, tjänat som utbildningsplats när Sjövärnsskåren fram till och med slutet av 1970-talet utbildat ungdomar i bland annat segling och navigation där på somrarna och därefter som uthyrningsobjekt för anställda. De senaste 10-20 åren har uthyrning skett återkommande till ett fåtal familjer på sommarbasis varav en var intressent vid försäljningen. Således var den pågående markanvändningen vid försäljningstillfället sommarboende på säsongsbasis.

Stugorna är logement som byggts om till sommarstugor i samband med att den militära verksamheten försvann på 40 talet. De är/var enkla i sitt utförande men med fönster både längs långsidorna och på kortsidorna och med sovrum, kök, el och indraget vatten och även med sophämtning på fastigheten i kommunens regi. Därtill finns på fastigheten ett bergtrum samt ett antal kajer och bryggor, några i direkt anslutning till sommarstugorna. I anslutning till en av byggnaderna har det även funnits en bastu som byggdes under 1960-talet.



Karl Martin Svärd
Projektledare

KVARNHOLMEN

Jag bodde på Kvarnholmen första gången som 15-åring, då jag var med på det sommarläger som Sjövärnsskåren under många år anordnade för ungdomar där. Det var i början av 1970-talet och jag var på sommarlägret på ön under tre somrar i rad för att lära mig allt om sjön. På Kvarnholmen fick vi lära oss bland annat om segling och navigering och det var där jag tog min skepparexamen.

Det jag minns av ön från min tid där på sommarlägret var bland annat att det fanns en byggnad som kallades "af Chapman", där befälens bodde, och en annan byggnad där vi ungdomar bodde. Det fanns kök och en matsal där vi alla åt och även om byggnaderna var "baracker" så fanns det fönster på byggnaderna och intill dem och på andra platser på ön fanns det också ett antal rejäla bryggor.

Eftersom jag är född i Stavsnäs och sedan har stannat kvar i trakten vet jag att ön Kvarnholmen nu har sålts och att renoveringsarbeten pågått på ön de senaste åren. Av det jag själv sett och hört är byggnaderna på ön fortfarande placerade på samma plats som de byggnader som fanns då jag var där på sommarläger och husen verkar också vara lika stora som tidigare.

Stavsnäs den 10/9 2011



Kjell Sandström

2014 -06- 2 3'

Diarienum

BILAGA 7

KVARNHOLMEN

Jag heter Anita Åkesson och jag har varit på Kvarnholmen i ungefär 12 år i rad under sommarhalvåret, fram tills ön såldes år 2007. Varje sommar från 1990-talet var jag alltså på ön, i princip från och med april till slutet av augusti, tillsammans med bland annat mina barnbarn, mina syskon och deras barn, min dåvarande sambo och hans barn och andra ingifta eller närstående till familjen. Vi hade också djur med oss till ön, som till exempel min schäferhund. Det kom ofta olika gäster på besök och vi hade då födelsedagsfester och stora grillmiddagar, en gång till och med på helgrillat vildsvin.

Under somrarna på Kvarnholmen badade och fiskade vi mycket och vi tog också vår båt för att lägga ut nät runt om ön. Alla barnen lärde sig både att simma och att rensa fisk under våra somrar där. På sensomrarna plockade vi även svamp i skogen på ön och hade kräftskivor med familj och vänner.

Vi bodde alla förstås mest i de stugor som fanns på ön, men barnen tältade även ibland på olika platser runt om på ön. Sommarstugorna vi bodde i var i och för sig väldigt slitna och fuktskadade när vi bodde där, men vi trivdes mycket bra ändå och det fanns både kök med kokplatta och rinnande vatten och gott om sovplatser. På grund av fukten växte tyvärr mycket mögel i stugorna och det var ett problem för min dåvarande sambo som har Kol. Vid ett tillfälle fick han till och med åka ambulanshelikopter från ön på grund av det och helikoptern landade då på en av bryggorna som vi ritat ett stort "H" på.

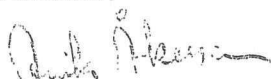
På ön fanns det flera bryggor som delvis blev fallfärdiga med åren och vi hjälpte då till med att lappa och laga dessa bryggor. En av bryggorna rasade ihop, på grund av bland annat tyngden när någon gått på den och den bryggan försökte vi stötta upp underifrån med diverse virke. Även trappan till ett av husen föll sönder och den försökte vi också laga och bygga ny så gott det gick med det virke vi kom åt. På husen försökte vi också reparera de stora fönstren för att täta dem och lägga ny papp på taket, för att försöka förhindra mer fukt och mögel i huset.

Vi fick för det mesta vara ifred på vår ö under somrarna, eftersom det fanns 4-5 skyltar runt om på ön om att man inte fick gå iland. Skyltarna var från början svarta och gula men blev med tiden gråa och daskiga så vi försökte bättra på texten på skyltarna för att hålla folk borta. Det hände att folk ändå klev iland och grillade och slog upp tält på ön. Tyvärr hände det då också ofta att folk skräpade ner och "uträttade sina behov" på ön och det var förstås inte alls uppskattat. Jag gjorde därför vad jag kunde för att hålla folk borta från ön, tillsammans med min schäferhund som skällde på folk som försökte kliva iland.

Jag önskar verkligen att jag hade kunnat köpa Kvarnholmen när ön var till salu förut och att jag då hade kunnat bo där året runt som jag har drömt om länge.

Ort: BREVENS BRUK Datum: 24/5-11

Anita Åkesson



RN.BYGG

Diarienumr

BILAGA 8



Torpvägen 4, 132 48 Saltsjö-Boo

2011-07-10

Mattias Westman

Ämne: reparation av bryggor Kvarnholmen.**Brygga 1.** Norra udden Kanholmsfjärden.

Liten badbrygga återställd i originalskick sänkt 20 cm förlängd 30 cm (nådde inte fram till strandkanten, kan bero på landhöjning?

Arbetet utfört oktober 2009.

Brygga 2. Långa bryggan bestod av raserad stenmur samt utstickande stålbalkar.

Reparationen är utförd med en pågjutning av gamla stenmuren med 30 cm betong. På detta ett lock med utstick 40 cm. Betongytan är klädd med trätrall till en bredd av 215 cm. Längden är exakt den samma som förut, det finns rester av gamla gavelfundament som visar detta. Även den nedsänkta delen för jollar och dylikt är lika originalet.

Arbetet utfördes i oktober 2009 med färdigställande våren 2010.

Brygga 3. Södra udden mot Djurö bron, Ångbåtsbryggan.

Lutade överytan ca 30 cm mot vattnet nu är den uppriktad med ett trädäck så att en liten lutning in mot land erhålles (viktigt om man tänker på barnvagnar, rullstolar och andra hjulfordon). Hela gamla fundamentet är förankrat med rostfri vajer i närmsta fasta berg. Sidorna är uppriktade med träskoning stående, på grund av detta blir breddmättet 20 + 20 cm större, bryggnocken blir även den 20 cm längre.

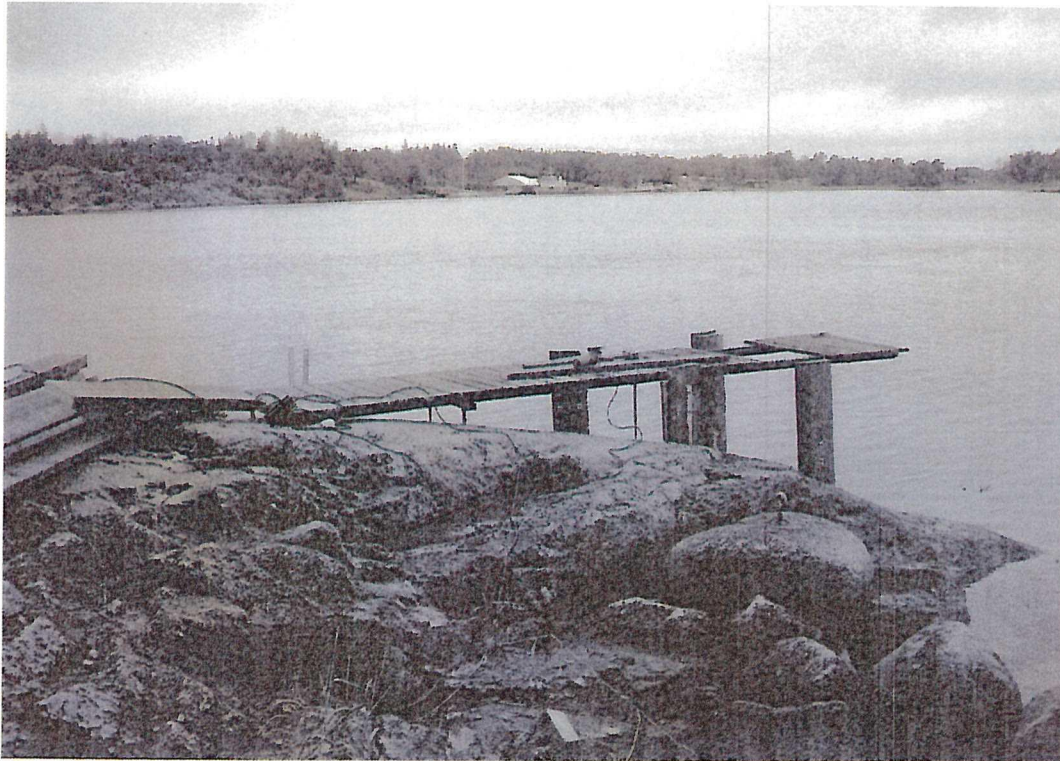
Detta arbete utfördes juli 2010.

Inga schakt arbeten har förekommit i samband med dessa arbeten.

RN Bygg
Torpvägen 4
132 48 Saltsjö-Boo
Mobil 070-512 96 76
rnbygg@telia.com

Norra bryggan

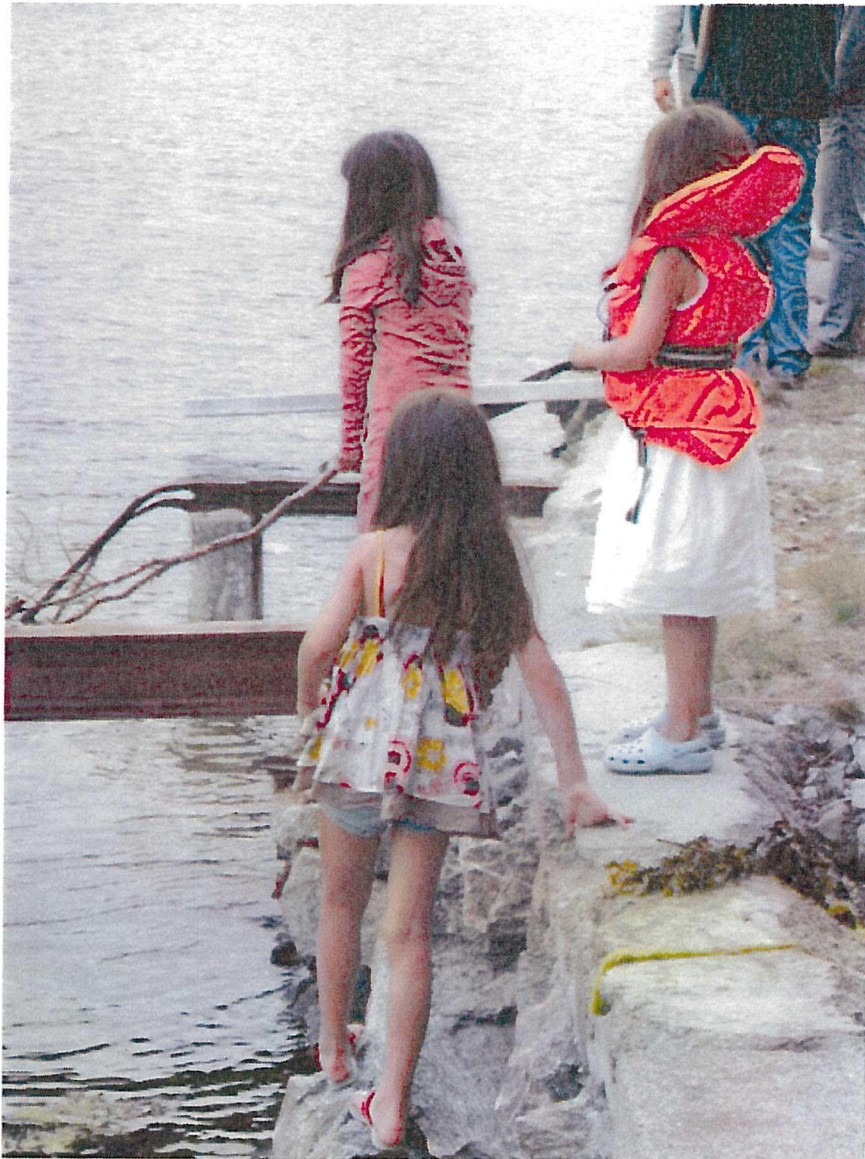
Före återställandet



Efter återställandet



Södra bryggan före återställandet



2014-06-23

VARMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -06- 23
Diarienumr

150

BILAGA II

Södra bryggan och trädäcket efter återställandet





Enheten för överklaganden
Emma Rydbeck

Mattias Westman
Ombud: Advokaten Lotta Spandel
Advokatfirman Nordia KB
Box 70389
107 24 Stockholm

Överklagande av vitesföreläggande avseende vidtagna åtgärder på fastigheten Stavsnäs 1:156 i Värmdö kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens i Värmdö kommun (nämnden) beslut från den 11 oktober 2011 i de delar som avser att

- förelägga Mattias Westman att vid vite om 10 000 kronor ta bort den olovliga skylten.

Länsstyrelsen ändrar nämndens beslut enligt följande.

- Mattias Westman föreläggs att vid vite om 300 000 kronor återställa byggnaden nr 1 till ursprungligt utförande senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- Mattias Westman föreläggs att vid vite om 300 000 kronor återställa byggnaden nr 2 till ursprungligt utförande senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- Mattias Westman föreläggs att vid vite om 300 000 kronor återställa bastubyggnaden till ursprungligt skick senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen avslår överklagandet i de delar nämndens beslut avser att

- förelägga Mattias Westman att vid vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda komplementbyggnaden senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 100 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bryggan nr 1 senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 100 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bryggan nr 2 senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 100 000 kronor undanröja det olovligt uppförda bryggdäcket nr 3 senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2014 -06- 23'
Diarlenr

BESLUT

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011

152

2 (11)

Bakgrund

Nämnden beslutade den 11 oktober 2011, dnr 2010.892, att avseende fastigheten Stavsås 1:156 (ön Kvarnholmen):

- förelägga Mattias Westman att vid vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden nr 1 senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden nr 2 senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bastubyggnaden senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda komplementbyggnaden senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 100 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bryggan nr 1 senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 100 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bryggan nr 2 senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 100 000 kronor undanröja det olovligt uppförda bryggdäcket nr 3 senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- förelägga Mattias Westman att vid vite om 10 000 kronor ta bort den olovliga skylten senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.
- anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt 26 kap. 15 § miljöbalken.
- fastställa avgift till 4 400 kronor för åtalsanmälan enligt gällande taxa.

Skälen för beslutet framgår av bilaga 1.

Mattias Westman överklagar beslutet och yrkar att det upphävs i sin helhet och att målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning för att bygglov och strandskydd ska ges för de på fastigheten vidtagna åtgärderna. Till stöd för sin talan anför han i huvudsak följande.

Han tog över ön Kvarnholmen (fastigheten Stavsås 1:156) i november 2007. Fastigheten hade då två huvudbyggnader från 1940-talet. I anslutning till boningshusen fanns brygganläggningar och en gammal ångbåtsbrygga belägen avskilt från boningshusen, ett större förråd med utrymme för avträde och tvätt liksom en förrådsdel samt bastu. Utöver detta fanns även skyttevärn, kanonplatser och liknande samt ett tjugotal äldre betongtrappor.

Befintliga hus och bryggor på ön var förfallna och i hälsovådligt skick och renovering för att återställa byggnadsverken påbörjades i oktober 2009. Som



BESLUT

3 (11)

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011

fastighetsägare har han en skyldighet att hålla sin fastighet i vårdat skick och undanröja risk för olyckor. Inför renoveringen kontaktades Värmdö kommun för att undersöka om den planerade renoveringen krävde bygglov. Han fick då svaret att "så länge dimensionerna bevaras krävs inget tillstånd" och att han ägde rätt att företa "underhåll" av byggnaderna. Ön har vidare rensats från uppstickande järnbalkar och järnrester och ett bergrum där sten faller från taket har förseglats.

Byggnaderna har alltsedan de byggdes haft en hemfridszon. Den aktuella fastigheten har ursprungligen tillhört Försvarsmakten och har därmed inte utgjort sådant område där allmänheten normalt sett får eller vill uppehålla sig. Det är tvärtom mycket vanligt med tydliga och rentav straffsanktionerade restriktioner avseende allmänhetens tillträde till militära områden, byggnader och andra militära anläggningar. Vidare är det en fullt normal och vanligt förekommande uppfattning hos gemene man att tillträde generellt sett inte är tillåtet, eller i vart fall inte önskvärt vare sig från militärens eller från allmänhetens sida, på denna typ av område. Frågan om en eventuell hemfridszon avgörs inte av ägarförhållandet avseende byggnaderna, utan av dess användande och övriga förhållanden på platsen. Platsen kan därför inte tidigare ha antagits varit tillgänglig för allmänheten.

Det har vid renoveringen inte gått att få tag på exakt likadana fönster som tidigare, varför dessa har bytts ut till modern standard. På motsvarande sätt har det varit nödvändigt att justera taklutningen något på byggnaderna för anpassning till aktuell byggstandard. Huvudbyggnadernas storlek, volym och antal våningsplan har inte förändrats på grund av renoveringen. Inte heller har deras särskilda karaktär eller färgsättning ändrats, annat än att samtliga fasader numera är naturligt träfärgade och därför smälter bättre in i omgivande natur än tidigare. De smärre förändringarna innebär varken var för sig eller sammantaget att helt nya byggnader kan anses ha uppförts. Även om det skulle vara att likna vid nybyggnation är åtgärderna tillåtna enligt övergångsbestämmelserna i den tillämpliga detaljplanen. Bastubyggnaden har samma funktion som tidigare, om än i modern tappning. Exteriört är denna byggnad väsentligen oförändrad och dess karaktär är välbevarad. Enligt översiktsplanen omfattas byggnaderna inte av förhöjt skyddsvärde. Vidare måste alltså de tillåtna åtgärderna för underhåll av byggnaderna även innefatta omfattande upprustningsåtgärder, om sådana krävs för att försätta byggnaden i ett väl fungerande och modernt skick samt för att bevara byggnaden för en längre tid framöver.

Komplementbyggnaden som omnämns i beslutet är i och för sig nyuppförd. Då de två huvudbyggnaderna har funnits på fastigheten sedan 1940-talet och använts som fritidsbostäder har han haft rätt att uppföra en komplementbyggnad under förutsättning att den inte uppförs närmare stranden än och i omedelbar närhet till befintlig bebyggelse. Allmänhetens tillgång till fastigheten har i och med byggnadens bakomliggande läge och mindre storlek inte inskränkts. Därför ska bygglov alternativt strandskyddsdispens beviljas.

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2014 -06- 23
Diariernr

BESLUT

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011

4 (11)

På fastigheten finns tre brygganläggningar. Dessa var vid tidpunkten för fastighetsförvärvet ruttna och delvis raserade och en upprustning var nödvändig. Det rör sig inte om några ny- om eller tillbyggnationer utan endast om återställande till originalutförande med användande av redan befintlig grund och konstruktion. Renoveringen har medfört att allmänheten nu kan ta sig till ön i större utsträckning än tidigare. Någon schaktning, muddring eller utrensning av vegetation har inte skett i samband med arbetet. Av rättspraxis framgår också att bryggor generellt inte påverkar allmänhetens tillträde negativt och att omständigheten att det tidigare funnits bryggor i sig är dispensskäl, liksom att den exakta utformningen av en brygga inte är avgörande för dispensfrågan.

Han har inte satt upp skylten som finns på fastigheten med texten "privat område" i gammalt militärt typsnitt utan den har funnits där sedan länge. Förekomsten av skylten och dess placering vid ångbåtsbryggan visar att allmänhetens tillgång till fastigheten tidigare har varit begränsad. Han har dock inget emot att ta ner skylten i fråga. Vidare ställer han sig positiv till att byta ut den befintliga skylten mot en som informerar om att ångbåtsbryggan är tillgänglig för alla och envar.

Vem som äger en fastighet kan rimligen inte på egen hand vara avgörande för bedömningen av fastighetens användning. Hans förvärv av fastigheten kan därmed inte i sig anses innebära att en ändrad användning kommit till stånd, när användningen av fastighetens byggnader som fritidsboende för enskilda familjer har varit oförändrad i flertalet decennier. Inte heller kan hans renovering av byggnaderna innebära att en ändrad användning kommit till stånd, då byggnadernas utseende och funktion inte har förändrats utan endast upprustats och anpassats till modern standard. Sammantaget har någon förändring således inte skett vad gäller allmänhetens möjligheter att beträda fastigheten och någon strandskyddsdispens eller bygglov för ändrad användning krävs inte i förevarande fall.

I sammanhanget kan nämnas MÖD 2006:45, där en del av en byggnad som var redskapsbod för fiske sedan början av 1970-talet även hade använts som bostad. När dispens söktes för att bygga om resten av byggnaden till bostad fann länsstyrelsen att dispens från strandskyddsbestämmelserna inte krävdes. Miljööverdomstolen konstaterade att användningen av redskapsboden som bostad redan tidigt hade utsläckt allemansrätten och att ombyggnaden av resten av byggnaden inte skulle innebära någon nämnvärd ytterligare inskränkning av allemansrätten. Åtgärden saknade därför betydelse från strandskyddssynpunkt och Miljööverdomstolen fann, lika med underinstanserna, att ombyggnaden inte krävde dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Nämnden anges ha mottagit anonyma uppgifter om att byggnaderna rivits och sedan återuppförts på befintliga husgrunder, vilket medför att det inte skulle röra sig om renovering. Varifrån dessa anonyma uppgifter kommer och vad de närmare innehåller redovisas emellertid inte. Det är därför inte möjligt för honom att bemöta påståendet. Han får i denna del poängtera att det, i enlighet med vad som framgår av bevisuppgiften nedan samt bifogade handlingar, har intygats

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2014 -06- 23
Diarienum

BESLUT

5 (11)

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011

skriftligen av flera namngivna vittnen att endast renoveringsarbeten företagits på fastigheten och att det inte är fråga om några nybyggnationer.

Innan han tog över fastigheten var Värmdö kommun intresserade av att förvärva och nyttja den för exempelvis ungdoms- eller föreningsverksamhet. Kommunen ansåg emellertid att den blev för dyr och köpet avstyrdes. Det stod därmed Fortifikationsverket fritt att sälja fastigheten till annan intressent. Kommunens åberopade intresse att ge allmänheten tillträde till ön som naturmark förefaller därmed inte väga särskilt tungt.

Hans användning står vidare inte i strid med strandskyddets syften. Inget av angivna syften med miljöbalken främjas av omfattande rivningsåtgärder. De arbeten som har företagits har vidare inte påverkat livsvillkoren för djur- och växtarter, eftersom befintliga byggnader och bryggor endast har renoverats och iordningsställt till ursprungligt funktionsdugligt skick. Någon muddring eller schaktning har exempelvis inte skett. Därutöver har, som ovan nämnts, även en mängd skrot och övrigt oönskat naturfrämmande material avlägsnats från fastigheten. Något som däremot oundvikligen skulle medföra en ogynnsam påverkan på livsvillkoren för djur- eller växtarter, är att i enlighet med beslutet företa omfattande rivningsåtgärder.

Nämnden har angripit den påstått ändrade användningen av fastigheten och dess byggnader genom att förelägga honom att helt undanröja samtliga byggnader. Det nämns således inte i beslutets förelägganden att användningen av byggnaderna på fastigheten ska återgå till det påstådda tidigare militära brukandet. Då samtliga byggnader ska rivras i enlighet med beslutet finns det inte heller några förutsättningar för att framöver återgå till "byggnadernas militära användningsområde". Den av nämnden påstådda ändringen av fastighetens militära användning verkar därmed sakna relevans för beslutet.

Beslutet går långt utöver vad som är proportionerligt och de åtgärder som vidtagits på fastigheten kan inte utgöra grund för de aktuella föreläggandena. Byggnaderna på fastigheten har sedan årtionden använts för privat bruk, vilket kommunen måste ha haft eller fått kännedom om. Det har därmed funnits möjlighet för kommunen att förelägga tidigare fastighetsägare att riva byggnaderna. Det kan inte anses skäligt att kommunen efter att varken ha förvärvat fastigheten för egen del eller meddelat tidigare fastighetsägare några förelägganden istället har avvaktat tills nödvändiga renoveringar genomförts, för att därefter förelägga honom att undanröja åtgärderna. Kostnaderna för att efterkomma beslutet är i dagsläget oöverskådliga och oskäliga. Om beslutet skulle vinna laga kraft saknar fastigheten helt värde för honom.

Vidare är den givna tidsperioden alltför kort med hänsyn till att han är bosatt utomlands och fastighetens begränsade tillgänglighet. Detta gör att det exempelvis under vintertid, vid förekomst av is och snö, är omöjligt eller i vart fall alltför kostsamt och omständligt att transportera de maskiner som krävs och övrig utrustning till fastigheten, samt skeppa över arbetskraft, för att utföra rivning av i

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2014 -06- 23 Diarienumr

BESLUT

6 (11)

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011

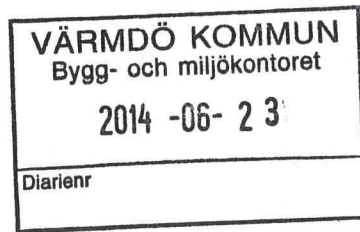
princip samtliga befintliga byggnationer på ön i enlighet med beslutet. Därefter krävs även att bortforsling av rivet material sker.

Vite får inte föreläggas om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Nämndens beslut saknar motivering i de delar det avser föreläggande vid vite att undanröja byggnaderna, bastubyggnaden och bryggorna. Det anges bland annat inte hur den felaktiga slutsatsen dragits att det rör sig om olovligt uppförande av nya byggnader. Inte heller beskrivs hur den obligatoriska intresseavvägningen mellan allmänna och enskilda intressen har utförts. Därtill har försummats att ange varför och på vilket sätt det anses att allmänheten numera avhålls från fastigheten genom vidtagna åtgärder eller vilken påverkan på djur- och växtarter åtgärderna bedöms ha.

Vidare kan särskilda skäl för strandskyddsdispens föreligga. I förevarande fall bör det vara ostridigt att det i vart fall har funnits boningshus på fastigheten redan tidigare, på exakt samma plats där byggnaderna ligger idag. De aktuella områden där "nybyggnation" påstås ha skett på fastigheten, har alltså redan tidigare varit ianspråktagna då byggnader legat där sedan länge. Det finns således under alla omständigheter skäl att meddela strandskyddsdispens om sådan dispens skulle anses nödvändig. Det bör även poängteras att om det, i enlighet med vad nämnden påstår, endast återstår de tidigare byggnadernas "befintliga husgrunder", vilka har använts för att återuppföra byggnader med motsvarande storlek och utseende, ska de nya byggnaderna ses som ersättningsbyggnader med samma ändamål som de tidigare byggnaderna.

Vid prövning av dispensfrågan ska hänsyn tas till enskilda intressen och en inskränkning i en enskilds rätt att använda mark eller vatten får inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Nämnden berör dock inte vilka de motstående intressena är eller hur dessa ska bedömas och vägas mot varandra. En intresseavvägning mellan fastighetsägarens och det allmännas intressen ska rätteligen ske även när det inte föreligger "särskilda skäl till undantag" och en sådan intresseavvägning kan i sig resultera i att strandskyddsdispens ska medges även utan förekomsten av några "särskilda skäl".

Fastigheten är enligt befintlig detaljplan BP 231 benämnd som byggnadsmark för "allmänt ändamål", vilket skulle kunna vara exempelvis en kommunal skola. Fastigheten lämpar sig dock inte för sådan verksamhet eftersom den är en ö med begränsad tillgänglighet. Oavsett om åtgärderna ifråga skulle anses avvika från detaljplanen föreligger förutsättningar för att bevilja bygglov för åtgärderna. Dels handlar det enbart om renoveringsåtgärder, dels har inte användningen ändrats. Han har därvid fått information från Värmdö kommun om att den renovering som han skulle företa var tillåten och inte krävde bygglov. Eftersom ingen förändring av användning skett på decennier är åtgärderna preskriberade enligt plan- och bygglagstiftningen.



BESLUT

7 (11)

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011**Skäl**

Av handlingarna i ärendet framgår att fastigheten Stavsnäs 1:156 består av ön Kvarnholmen i Stockholms skärgård. För fastigheten gäller en detaljplan (byggnadsplan 231) enligt vilken marken är avsedd för allmänt ändamål. Vidare omfattas fastigheten i sin helhet av strandskydd. På fastigheten finns för närvarande fyra byggnader och tre bryggor/bryggkonstruktioner. Ärendet avser ändring eller nyuppförande av byggnaderna, bryggorna samt uppsättande av en skylt. Samtliga åtgärder har vidtagits utan att dispens från strandskyddsbestämmelserna har meddelats.

Ramen för länsstyrelsens prövning utgörs av nämndens beslut. Länsstyrelsen kan därför endast ta ställning till omständigheter i det beslutet, vilka i det här fallet omfattar frågan om det funnits skäl att förelägga klaganden att vid vite riva byggnader och bryggor eller återställa dem till tidigare skick på grund av att strandskyddsdispens saknats för åtgärderna. Frågan om de aktuella åtgärderna kräver bygglov eller om sådant kan medges kommer således inte prövas i detta ärende. Länsstyrelsen tar följaktligen inte heller ställning till synpunkter som främst avser bygglovsfrågan. Frågan om åtgärderna är preskriberade enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är inte heller av betydelse för bedömningen i detta ärende. Upplysningsvis finns inga regler om preskriptionstid avseende åtgärder som kräver strandskydd på ett sätt som motsvarar reglerna om preskription i PBL.

Vid tidpunkten för nämndens beslut hade ingen ansökan om strandskyddsdispens för åtgärderna inkommit till nämnden och frågan har således inte heller behandlats hos nämnden. Vid länsstyrelsens prövning kommer därför inte beaktas huruvida det förelagat förutsättningar för att meddela dispens, exempelvis med stöd av 7 kap. 18 c § miljöbalken. Prövningen av ett föreläggande om att undanröja en åtgärd som vidtagits i strid mot strandskyddsbestämmelserna innefattar alltså inte någon prövning av huruvida dispens i och för sig kan ges från bestämmelserna. Enligt information från nämnden har någon ansökan om strandskyddsdispens för åtgärderna ännu inte inkommit.

Utgångspunkten för förevarande prövning är om åtgärderna omfattas av något av de förbud som gäller inom strandskyddsområden och, om så befinns vara fallet, om ingripandet är motiverat (se MÖD 2011:17). Den förstnämnda frågan besvaras utifrån bestämmelserna i 7 kap. 15-16 §§ miljöbalken medan kravet att föreläggandet inte får vara mer ingripande än vad som behövs i det enskilda fallet framgår av 26 kap. 9 § andra stycket miljöbalken.

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2014 -06- 23
Dariernr

BESLUT

8 (11)

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011**Omfattas åtgärderna av dispensplikt?**

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

Inom ett strandskyddsområde får enligt 7 kap 15 § miljöbalken inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Av handlingarna i ärendet framgår att det tidigare på ön fanns två huvudbyggnader från 1940-talet som utnyttjades för militärt ändamål. Utöver dessa fanns ytterligare en byggnad samt några nedgångna bryggor. Utifrån ingivna bilder och övriga uppgifter i ärendet anser länsstyrelsen att byggnadsverken tidigare inte i någon större utsträckning kan anses ha medfört en hemfridszon. Ön bedöms därmed till större del ha varit allemansrättsligt tillgänglig.

Klaganden har bland annat anfört att någon ändrad användning av byggnaderna inte har skett eftersom de i årtal hyrts ut som privata sommarstugor. Mot bakgrund av bland annat yttranden som inkommit i ärendet finner inte länsstyrelsen skäl att ifrågasätta detta påstående. Frågan är därför om åtgärderna har varit dispenspliktiga enligt någon av de andra förutsättningarna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

De aktuella åtgärderna har genomförts inom ett strandskyddsområde. För det fall byggnaderna är att betrakta som nybyggnation omfattas de därmed av dispensplikt enligt 7 kap. 15 § första punkten miljöbalken. För det fall åtgärderna vad avser byggnaderna och bryggorna är att betrakta som renoveringar krävs dispens enligt 7 kap. 15 § andra punkten miljöbalken om de innebär att en fysisk ändring genomförts som medför att områdets allemansrättsliga tillgänglighet har påverkats. I förarbetena anges bland annat att avsikten är att reglera sådana ändringar av byggnader och deras användningssätt som påverkar strandskyddets syfte om att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden. Förändringar av byggnader som omfattas av förbudet och därmed kräver dispens för att få utföras är sådana som påverkar allmänhetens rätt eller benägenhet att vistas nära byggnaden så som verandor eller exteriör utformning som ger intryck av ett bostadshus. Vid tillsyn bör utgångspunkten så långt möjligt vara att bedöma en byggnads effekt på strandskyddet, eller effekten av dess användning, i jämförelse med vad som kan förväntas med ledning av rubriceringen av byggnadens ändamål enligt ett tidigare beslut om bygglov eller strandskyddsdispens (se prop. 2008/09:119 sida 99).



BESLUT

9 (11)

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011

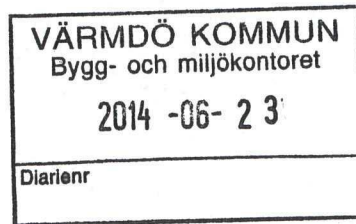
Hus nr 1 hade ursprungligen rödmålade och hus nr 2 brunmålade fasader av stående lockläktspanel och vita respektive gröna fönsterfoder. Husen var avlånga i sin utformning och åtminstone hus nr 1 låg upphöjd på någon form av betongfundament. På det hela taget gav husen intryck av att vara militära baracker av ett äldre slag. Både av bilderna och övriga handlingar i ärendet får anses framgå att byggnaderna var nergångna och de hade enligt länsstyrelsens uppfattning en mycket begränsad hemfridszon. Marken kring byggnaderna har heller inte varit ianspråktagen som tomter.

Efter renoveringen eller återuppbyggnaden har båda husen fått en annan typ av naturfärgad stående träpanel och vita fönsterfoder. Vad avser antalet fönster har de såvitt framgår totalt sett ökat till antalet samt i flera fall förstorats till att vara eller åtminstone ge intryck av att vara fönsterdörrar från golv till tak. Enligt klaganden själv har taklutningen förändrats i syfte att modernisera. Båda husen har liksom tidigare en långsmal form. Det barackliknande intrycket har emellertid förändrats och husen ser numer ut som moderna sommarboenden. Hus nr 1 är beläget en bit upp från strandkanten och hus nr 2 är beläget invid strandkanten. Runt båda husen har omfattande altaner anlagts. Vid hus nr 2 fungerar altanen som ett bryggdäck vid vattnet (brygga nr 3). I närheten av byggnad nr 1 finns bastubyggnaden som renoverats från nedgången skick till samma moderna stil som bostadshuset.

På fastigheten finns två bryggor utöver det bryggdäck (brygga nr 3) som är beläget vid hus nr 2. Där bryggdäcket ligger fanns tidigare endast ett raserat murverk med utstickande stålbalkar. Brygga nr 1 liknar en ångbåtsbrygga med en bänk medan brygga nr 2 är av traditionell typ på stolpar med badstege längst ut. Samtliga bryggors trädelar är nygjorda vilket bland annat framgår av att träet fortfarande är ljus.

Klaganden menar, så som det får förstås, att bostadshuset samt bastubyggnaden inte är nyuppförda utan renoverade. Länsstyrelsen finner att det inte kan uteslutas att så är fallet. Enligt länsstyrelsens mening finns det emellertid inga tvivel om att samtliga ovan nämnda åtgärder har haft en privatiserande effekt som följaktligen torde påverka att allmänheten upplever att öns tillgänglighet har minskat. Åtgärderna har således med stöd av 7 kap. 15 § andra punkten miljöbalken varit dispenspliktiga.

Det får anses ostridigt att komplementbyggnaden bakom byggnad nr 1 är helt nyuppförd. Klaganden har härvid anfört att någon dispens inte krävs eftersom den är belägen bakom en annan byggnad. Länsstyrelsen utgår från att klaganden avser ett undantag från dispensplikten som gäller vissa komplementbyggnader i enlighet med länsstyrelsens beslut den 28 november 1995. Aktuell byggnad kan dock inte anses omfattas av undantaget eftersom den inte uppfyller kriteriet att vara belägen längre från stranden än huvudbyggnaden med hänsyn till strandskyddsområdet vid den östra och sydöstra strandlinjen. Vidare omfattas den inte av undantaget eftersom den byggnad den är belägen bakom har fått en utvidgad hemfridszon på



BESLUT

10 (11)

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011

grund av åtgärder som genomförts utan erforderlig dispens.
Komplementbyggnaden har således krävt dispens för nybyggnation.

Vad avser skylten finner länsstyrelsen att den får anses ha en privatiserande effekt och att den i och för sig omfattas av 7 kap. 15 § andra punkten i miljöbalken.

Har föreläggandena och vitesbeloppen varit motiverade?

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas. Enligt 14 § samma kapitel får beslut om förelägganden eller förbud förenas med vite.

Enligt 3 § lagen (1985:206) om viten ska, när vite föreläggs, det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet.

Klaganden har bland annat anfört att föreläggandena är alltför otydliga för att kunna följas. Länsstyrelsen anser emellertid inte att beslutsmotiveringen eller utformningen av föreläggandena är så otydliga att beslutet ska upphävas på den grunden.

Så som framgår ovan godtar länsstyrelsen påståendet att byggnaderna inte är nyuppförda utan endast reoverade. Därmed får ett föreläggande som innebär att byggnaderna ska rivs anses vara alltför ingripande. Föreläggandena ska därför ändras så att byggnad nr 1, byggnad nr 2 och bastubyggnaden återställs till det utseende de hade innan reoveringarna. I förevarande fall innebär detta att byggnaderna ska målas i sina ursprungsfärger samt att de fönster som har förstörats eller bytts ut till dörrar förminsas till tidigare storlek eller i förekommande fall sätts igen. Takets lutning torde inte påverka uppfattningen om byggnaderna på ett sådant sätt att de behöver förändras. De angivna vitesbeloppen är med hänsyn till förändringarnas omfattning motiverade och får därför kvarstå.

Vad avser komplementbyggnaden finner länsstyrelsen att det inte är oskäligt att kräva att den rivs till det angivna vitesbeloppet. Nämndens beslut i den delen kvarstår således.

När det gäller ångbåtsbryggan nr 1 och badbryggan nr 2 liknar dessa tidigare bryggkonstruktioner och kan därmed anses utgöra ersättning för dessa. Trots dispensplikt saknas dock dispens för bryggkonstruktionerna i nuvarande nyskick. Eftersom dispens saknas har nämnden haft fog för beslutet att förelägga om att de ska tas bort.

Där bryggdäcket, det vill säga bryggan nr 3, är belägen fanns tidigare endast en halvt raserad kajkant med järnbalkar som stack ut. Kajkanten gav inte intryck av



BESLUT

11 (11)

Datum
2014-04-22Beteckning
5051-35162-2011

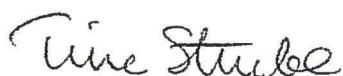
att vara använd. I och med den omfattande privatisering som bryggdäcket får anses medföra är däcket dispenspliktigt varför nämndens föreläggande att ta bort bryggdäcket i sin helhet ska kvarstå.

Vad avser skylten har klaganden anført att den funnits på ön sedan länge. Länsstyrelsen bedömer att skylten är av gammalt slag och att det inte förefaller osannolikt att den sattes upp under den tid då militären använde sig av ön. Någon möjlighet att under dessa omständigheter förelägga klaganden att ta bort skylten finns därför inte. Föreläggandet ska därför upphävas i den delen.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga 2.

Beslutet har fattats av länsassessor Tina Stuube. Föredragande har varit länsassessor Emma Rydbeck.



Tina Stuube



Emma Rydbeck

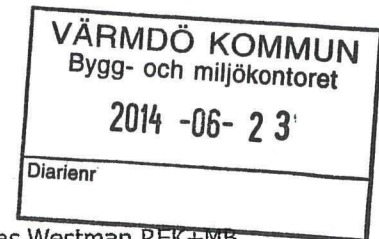
Bilaga

Nämndens beslut, bilaga 1.

Anvisning om hur man överklagar, bilaga 2.

Kopia

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun



Johan Mattias Westman REK+MB

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2011-11-30

DNR:

4092-35162-11

505

STAVSNÄS 1:156: Anmälan om olovligt byggande och ändrad användning av byggnader från militärt till privat ändamål

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden 1, enligt bifogade karta 1 och bilder, (bilderna 1-2 där 1 a-c utgör ursprungligt skick och 2 nyuppförd byggnad) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
2. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden 2, enligt bifogade karta 1 och bilder, (bilderna 3-4 där 3 utgör ursprungligt skick och 4 nyuppförd byggnad) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
3. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bastubyggnaden, enligt bilaga 6 samt bild 5 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

Justerare

EP

10

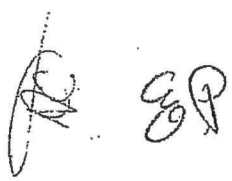
Bygg- och miljökontoret
2014 -06- 23
Diarium

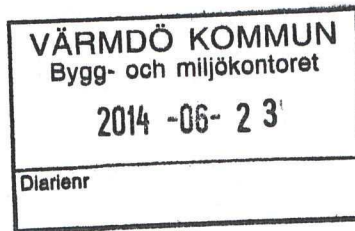
BMHN211 2010.892

4. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda komplementbyggnaden, enligt bilaga 6 samt bild 6 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
5. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bryggan 1, enligt bild 7 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
6. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bryggan 2, enligt bild 8 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
7. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja det olovligt uppförda bryggdäcket 3, enligt bifogad karta 1 och bilder, (bilderna 9 a och 9 b, där a utgör ursprungligt skick och b nuvarande olovligt utförande) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
8. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort den olovliga skylten enligt bild 10 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
9. Anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap 15 § miljöbalken.
10. Fastställa avgift till 4 400 kr för åtalsanmälan enligt gällande taxa.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 26 kap 1, 3, 9,14 och 15 §§ och 7 kap 15 § miljöbalken samt byggnadsplan 231, fullmäktiges beslut 96/1987.





BMHN211 2010.892

Ärendet avser

Anmälan om olovligt byggande samt ändrad användning av byggnader avsedda för militärt bruk till privat bruk. Olovlig skylt med "Privat område" vid den västra bryggan.

Bakgrund

Fastigheten Stavsnäs 1:156 utgör hela ön Kvarnholmen belägen öster om Djuröbron. Fastigheten har tidigare tillhört militären och såldes under 2007 till rubricerad ägare. Fastigheten är i nuläget bebyggd med två byggnader med karaktär av huvudbyggnader, 1 och 2, samt komplementbyggnad, bastubyggnad och tre bryggor. Fastigheten är taxerad, taxeringsår 2007, som en industrienhets med ett taxeringsvärde mindre än 1000 kronor. Fastigheten omfattas av byggnadsplan 231 och hela ön Kvarnholmen är enligt planen avsatt till allmänt ändamål, vilket innebär att 100 meter strandskydd råder.

Fastighetsägaren uppger i skrivelse daterad 2010-10-01, se bilaga 3, att han under vintern/våren 2009/2010 renoverat byggnaderna och bryggorna på fastigheten.

Fortifikationsverket ansökte 1998 om förhandsbesked, se bilaga 11, för ändrad användning vilken avslogs, 1998-09-01 beslut 659, med hänvisning till att ansökan om ändrad användning strider mot gällande plan. Enligt ansökan daterad 1998-06-04 är fastigheten bebyggd med två bostadsbaracker om 40 kvm vardera. Vidare framgår att ön har förvaltats av MKO (Ostkustens marinkommando) men hyrts ut till civil verksamhet ett 20-tal år.

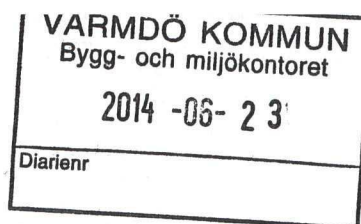
Fastigheten förvärvades av rubricerad ägare 2007-12-05. Enligt försäljningsprospektet, se bilaga 4, som Fortifikationsverket gav ut i samband med försäljningen 2007 var fastigheten bebyggd med två förläggingsstugor om ca 85 kvm vardera, en förrådsbod samt ett pumphus. Fastigheten hade egen borrhälsbrunn men saknade avlopp.

Fastighetsägaren ansökte 2008-10-15 om ändring av detaljplan, se bilaga 5, för fastigheten. Ändringen avsåg att klarlägga fastighetens möjlighet att skapa 2-4 byggrätter för fritidshus samt utnyttjande av befintliga byggnader. Enligt ansökan är fastigheten bebyggd med två bostadsbaracker på ca 80 kvm vardera. Enligt situationsplan i ansökan finns också ett förslag på en tillkommande byggnad. Ansökan om detaljplaneändring för Stavsnäs 1:156 avslogs 2009-06-16 av samhällstekniska nämnden. De olagligt utförda åtgärderna strider således mot gällande byggnadsplan 231 i vilken markanvändningen anges som allmänt ändamål.

Enligt skrivelse inkommen av rubricerad fastighetsägare 2010-10-05, se bilaga 3, uppger denna att försvaret använt byggnaderna för logement, utbildningslokaler och tilläggningsplats, och att det säkert stämmer att militären inte sökt tillstånd för att bygga dessa hus. Bygg- och miljökontoret vill som svar på detta hänvisa till stycket ovan där fortifikationsverket ansökte om förhandsbesked, se bilaga 11, för ändrad användning av byggnaderna 1998, vilken avslogs, och det får därmed anses vara väl känt att byggnadernas militära användningsområde inte får ändras.

EP

[Handwritten signature]



BMHN211 2010.892

Vidare uppger fastighetsägaren att han varit i kontakt med en tjänsteman på Värmdö kommun avseende huruvida renoveringar kräver bygglov, svaret var enligt fastighetsägaren, att så länge dimensioner bevaras krävs inget tillstånd. Emellertid har bygg- och miljökontoret mottagit anonyma uppgifter om att byggnaderna rivits och sedan återuppförts på befintliga husgrunder, vilket medför att det inte skulle röra sig om renovering.

Åtgärder som utförts är ändrad takvinkel, man har lagt till takfönster, utökat antal fönster, ökat storlek på befintliga fönster, lagt till terrassdörrar mm. Vid jämförelse med tidigare material (exempelvis Fortifikationsverkets prospekt, och fastighetsägarens tidigare ansökan om planändring) bedömer kontoret att bastubyggnaden och komplementbyggnaden uppförts av fastighetsägaren själv efter förvärvet.

Bygg- och miljökontorets bedömning

De aktuella byggnaderna kan på anförda skäl inte betecknas som ersättningsbyggnader utan är att anse som nya byggnationer då renoveringen är så omfattande att den är att betrakta som nybyggnation, se miljödomstolens dom 1999-M 476 (bilaga 13). Huvudregeln är att nya byggnader inte får uppföras inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens får ges endast om det föreligger särskilda skäl. Dispensregeln ska tillämpas restriktivt och dispens får meddelas endast om det är förenligt med strandskyddets syften. Vid prövning av dispensfrågan ska hänsyn tas även till enskilda intressen och en inskränkning i en enskilds rätt att använda mark eller vatten får inte gå längre än som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses.

Bygg- och miljökontoret bedömer att de förändringar som skett på fastigheten har medfört att allmänheten avhålls från att beträda densamma. Byggnadernas karaktär har väsentligen förändrats. Förändringar som genomförts är bland annat ändring av takvinkel, takfönster har lagts till, antal samt storlek på fönster har utökats, terrassdörrar har lagts till samt att byggnaderna har försetts med stora trädäck.

Vad gäller bastubyggnaden och komplementbyggnaden bedömer kontoret att byggnaderna har uppförts av rubricerad fastighetsägare. Dessa byggnader förekommer inte på fotografier eller i den beskrivning av fastigheten som tillhanda hållits av fastighetsägaren i samband med ansökan om ändring av detaljplan 2008-10-15, se bilaga 5. Bastubyggnaden eller komplementbyggnaden förekommer inte heller i det prospekt, se bilaga 4, som Fortifikationsverket gav ut i samband med försäljningen under hösten 2007.

Vidare bedömer bygg- och miljökontoret att tre nya bryggor har anlagts av rubricerad fastighetsägare.

Byggnaderna har fått en ändrad karaktär och i dag upplevs hela ön som en hemfridszon. Vid den västra bryggan finns även en skylt med "privat område" uppsatt.

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2014 -06- 23
Diarienumr

BMHN211 2010.892

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 inte byggnader ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till egenskap och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Till stöd för detta hänvisas till 3 kap 1 § miljöbalken.

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.

Platsen för åtgärden ska enligt byggnadsplan 231, se bilaga 8 och 9, avsättas till allmänna ändamål. Den utförda rivningen och uppförandet av nya byggnader samt bryggor och trädäck innebär ändrad användningen av byggnaderna och fastigheten och den hemfridszon som skapats i och med detta bedöms inte förenlig med planen eller strandskyddets syfte i 7 kap 13 § miljöbalken. Rubricerad fastighetsägare har ansökt om ändring av detaljplan 2008-10-15, se bilaga 5, vilket inte beviljats.

Fortifikationsverket har ansökt om förhandsbesked, se bilaga 11, för ändrad användning men inte beviljats detta. Om byggnaderna varit uthyrda till privat verksamhet har detta gjorts utan att dispens eller att lov har medgivits för detta.

Bygg- och miljökontoret bedömer att byggnadernas användningsområde har förändrats från militär användning till privat i och med försäljningen av fastigheten Stavsnäs 1:156 samt de åtgärder som utförts under 2009/2010. Fyra nya byggnader har uppförts, varav två tidigare fanns på platsen. Byggnaderna har också bland annat utrustats med trädäck, terrassdörrar, takfönster och vattentoalett samt en stor brygganläggning med inbyggd belysning har anlagts på södra delen av fastigheten.

Kontoret bedömer att byggnader av militär natur saknar hemfridszon och att byggnaderna på fastigheten efter rubricerad fastighetsägares tillträde har fått en hemfridszon vilket hindrar och avhåller allmänheten från att vistas på platsen.

Kontoret bedömer vidare att dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken inte kan medges i efterhand för ändrad användning. Åtgärden saknar särskilda skäl för dispens och strider mot strandskyddets syften, och dessutom strider åtgärderna mot byggnadsplan 231 enligt vilken området avsatts för allmänna ändamål.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap 2 § miljöbalken. Anmälan till åklagare gjordes 2011-06-08.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap 8 § miljöbalken utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

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

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden 1, enligt bifogade bilder, (bilderna 1-2 där 1 utgör ursprungligt skick och 2 nuvarande olaglig användning) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner vidare att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 § miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden 2, enligt bifogade bilder, (bilderna 3-4 där 3 utgör ursprungligt skick och 4 nuvarande olaglig användning) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olagliga och olovligt uppförda bastubyggnaden, enligt bilaga 6 samt bild 5, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olagliga och olovligt uppförda komplementbyggnaden, enligt bilaga 6 samt bild 6, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja brygga 1, enligt bild 7 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja brygga 2, enligt bild 8 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja bryggdäcket 3, enligt bild 9 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner slutligen att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort den olovliga skylten enligt bild 10 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut vunnit laga kraft.

Tjänsteskrivelsen kommunicerades med fastighetsägaren 2011-06-16. Fastighetsägaren har 2011-09-08 inkommit med en omfattande skrivelse vilken bifogas tjänsteskrivelsen. Bygg- och miljökontorets bedömning kvarstår emellertid.

Underlag för bedömning

Anmälan om olovligt byggande har inkommit 2010-04-29.

Fastighetens tomtareal är 12 418 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med byggnader avsedda för militära ändamål.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område. Byggnadsplan 231, enligt kommunfullmäktiges beslut nr 96/1987, Värmdö kommun.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd i vattenområde.

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

Syn på fastigheten har företagits 2011-03-30.

Skrivelse daterad 2010-10-01 har bifogats ärendet.

Skrivelse daterad 2011-09-08 har bifogats ärendet.

Ansökan om detaljplan, daterad 2008-10-15.

Ansökan om förhandsbesked för ändrad användning daterad 1998-06-04.

EP

Fortifikationsverkets prospekt ankomststämplat 2011-06-13.

Propositionsordning

Beslutet fattades av en enig nämnd.

Information och upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap 2 § miljöbalken.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor

1. Hur man överklagar
2. Bilder 1-10
3. Skrivelse daterad 2010-10-01 från fastighetsägaren
4. Fortifikationsverkets prospekt, inkommet 2011-06-13.
5. Ärende med ansökan om detaljplan daterad 2008-10-15.
6. Situationsplan insänd av fastighetsägaren
7. Översiktskarta, Karta 1
8. Byggnadsplan 231.
9. Karta byggnadsplan 231a.
10. Karta byggnadsplan 231b.
11. Fortifikationsverkets ansökan om förhandsbesked 1998-06-04.
12. Skrivelse från fastighetsägarens ombud daterad 2011-09-08.
13. Dom i miljödomstolen 1999-M 476.

Sändlista:

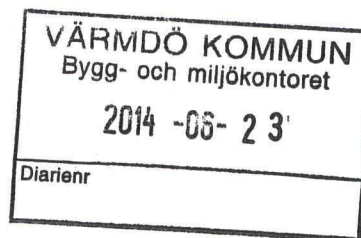
Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

Bevakning

Bilaga 2



Länsstyrelsen
Stockholm



Bilaga
Formulär 9

Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

Postadress
Länsstyrelsen i Stockholms län
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

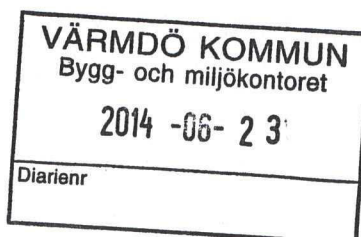
Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08-785 40 00 (vxl)

E-post/webbplats
stockholm@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/stockholm



FORTIFIKATIONSVERKET
Försäljningsenheten



Mathias Westman

Datum
2012-11-20

Vår beteckning
199/06 Mark
Sid 1 (2)

Er referens
Lotta Spandel

Ert datum

Er beteckning

Vår referens, direkttelefon
KM Svärd, 010-4444844

Vårt föregående datum

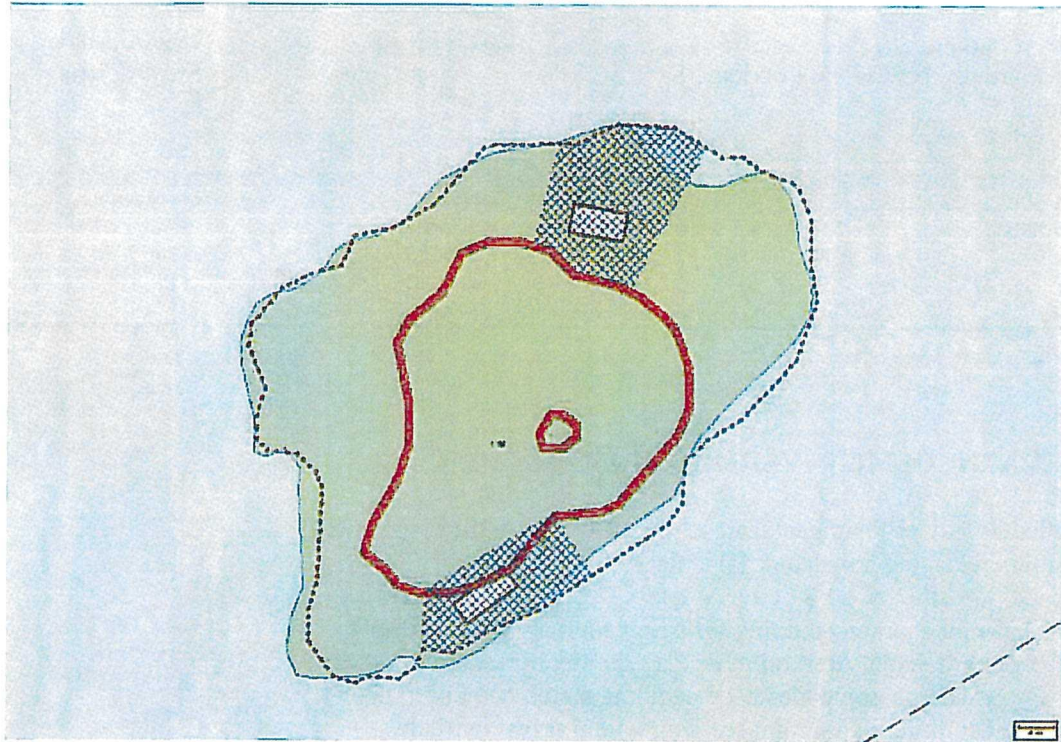
Vår föregående beteckning

ANG KVARNHOLMEN - VÄRMDÖ STAVSNÄS 1:156

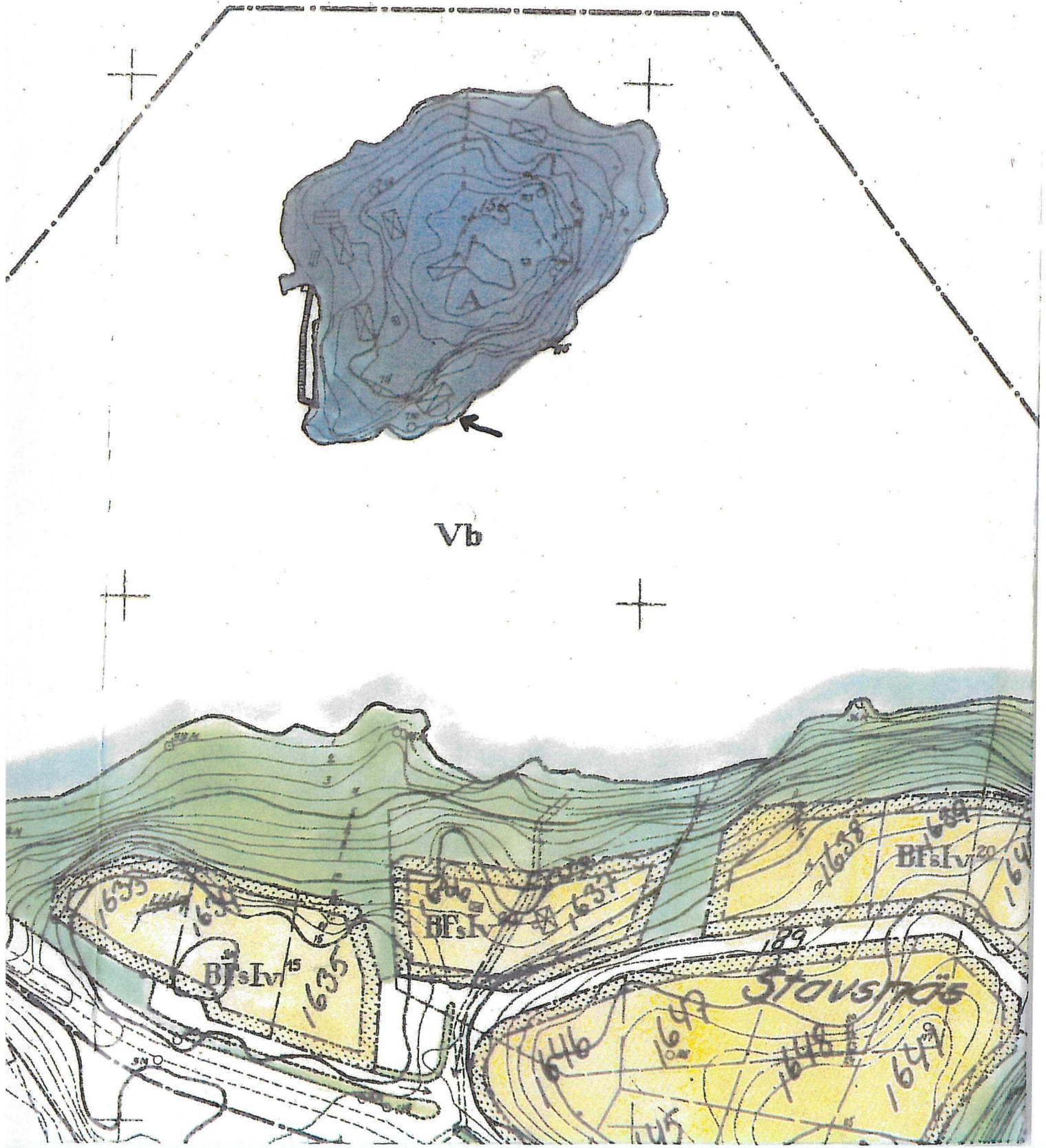
Med anledning av er förfrågan kring ev hemfridszoner intill byggnaderna på Kvarnholmen kan jag konstatera följande;

1. Pågående markanvändning för byggnaderna var vid tillfället sommarboende. Återkommande av samma hyresgäst.
2. Byggnaderna upplevdes både av allmänheten och kommunen (sophämtning i kommunal regi mm) som privat nyttjade.
3. Ön nyttjades endast marginellt av allmänheten pga den omfattande bebyggelsen.
4. En ungefärlig hemfridszon kring bostadshuset bedöms ha varit enligt bifogad karta. Hemfridszon kring komplementbyggnader kan jag ej dra mig till minnes ofattningen av men klart är att dessa nyttjades aktivt av hyresgästen.

Karl Martin Svärd
Projektledare

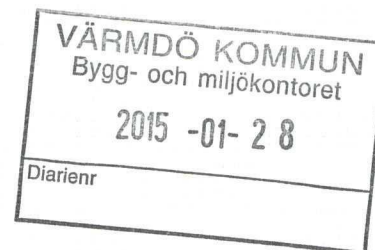


BILAGA 14



NORDIA

SWEDEN • NORWAY • DENMARK • FINLAND • LAW

Box 70389, SE-107 24 Stockholm
Tel: + 46 8 563 08 100 Fax: +46 8 563 08 101

Värmdö kommun

Att. Patrick Gullström

134 81 Gustavsberg

2015-01-26

Dnr STR.2014.2408**Ang. strandskyddsdispens avseende Stavnäs 1:156**

Undertecknad som företrädar Mattias Westman ("Westman") i rubricerat ärende får med anledning av översänd preliminär bedömning av ansökan om strandskyddsdispens, daterad den 22 december 2014, inkomma med följande yttrande.

1. FRÅGAN OM STRANDSKYDD RÅDER PÅ FASTIGHETEN**1.1 Byggnadsplanen**

På den för Stavnäs 1:156 ("Fastigheten") alltjämt gällande byggnadsplanen från 1958 har Fastigheten markerats med ett "A", innebärande att Fastigheten enligt planen är att se som "allmän plats: allmänt ändamål". Andra typer av allmänna platser som anges i planen är "allmän plats: vägmark" och "allmän plats: park eller plantering", **bilaga 1**.

I "Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag" görs en distinktion mellan å ena sidan allmän plats (innefattande gata eller torg, park eller plantering) samt byggnadskvarter (innefattande bland annat område för allmänt ändamål vilket "angives med bokstaven A"), se sidan 16, **bilaga 2**. Fastigheten faller således enligt Byggnadsstyrelsens definition under byggnadskvarter/kvartersmark.

1.2 LSt:s beslut

Huvudregeln är enligt 10 § lag om införande av miljöbalken att "strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan skall inte omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat". Om bestämmelse om införande av strandskydd omfattande Fastigheten inte finns, föreligger således inget strandskydd på

Fastigheten.

LSt har genom sitt beslut den 28 februari 1980, **bilaga 3**, förordnat om att det i byggnadsplaner som fastställts före den 1 juli 1975, vilket inkluderar den byggnadsplan som omfattar Fastigheten, ska gälla strandskydd i

a) "vattenområden intill 100 m från strandlinjen", samt

b) "inom allmän plats (parkmark och vägar) intill 100 m från strandlinjen."

LSt:s beslut från 1980 anger således att strandskydd ska råda 100 meter ut i vattnet från strandlinjen samt 100 meter inåt land om marken i byggnadsplanen har angivits som allmän plats för parkmark/vägmark. På övriga områden har LSt *inte* förordnat om att strandskydd ska införas.

1980 års beslut kom sedermera genom LSt:s beslut den 3 juni 1999 att fortsätta gälla oförändrat avseende strandskyddet.

Ovan innebär att landområdet på Fastigheten inte kan anses omfattas av strandskydd då LSt:s genom sina beslut från 1980 och 1999 enbart förordnat om att strandskydd i byggnadsplan som fastställts före 1975 endast gäller inom allmän plats för väg och park – vilket inte träffar Fastigheten.

Mark- och miljööverdomstolens mål M 3177-14

Det kan i denna del tilläggas att Mark- och Miljööverdomstolen nyligen har avgjort ett mål, M 3177-14, i vilket frågan om strandskyddet, mot bakgrund av 1980 och 1999 års beslut, var gällande på fastigheten. Domstolen skriver;

"Den första fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är om det nu aktuella vattenområdet omfattas av miljöbalkens bestämmelser om strandskydd. Enligt 10 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken omfattas inte strandområden som ingår i bl.a. byggnadsplaner fastställda före 30 juni 1975 av strandskyddsbestämmelserna, om det inte har bestämts något annat. X har ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att uppföra en brygga som ingår i ett vattenområde som omfattas av en byggnadsplan som fastställdes 1951. Om inte annat har bestämts skulle därmed vattenområdet inom X fastighet vara undantaget från strandskyddsbestämmelserna och någon dispens för att uppföra en brygga skulle därmed inte krävas." (min understrykning)

Mark- och Miljööverdomstolen kommer sedermera fram till att Länsstyrelsen genom 1980 och 1999 års beslut har utvidgat strandskyddet till att omfatta vattenområde intill 100 meter från strandlinjen inom byggnadsplaner som fastställts före 1 juli 1975, vilket ansågs omfatta den brygga som målet avsåg.

I förevarande fall befinner sig dock de bryggor och trädäcket väsentligen på land och faller således utanför strandskyddet, i enlighet med vad som närmare anges

nedan.

2. ÅTGÄRDERNA

2.1 Ångbåtsbryggan

Westman noterar att Värmdö kommun ("Kommunen") bedömer att dispens delvis kan meddelas för Ångbåtsbryggan. Kommunen anger vidare att man bedömer att dispens inte kan ges för de lampor och den bänk som finns på bryggan. Westman får med anledning av detta, för att renodla processen och antalet tvistiga frågor, meddela att han inte har någon invändning mot att ta bort både lampor och bänk från bryggan för det fall detta medför att strandskyddsdispens medges.

Mot denna bakgrund få Westman justera sin dispensansökan till att avse bryggan i nuvarande utformning med undantag för de lampor och den bänk som finns placerade på bryggan.

2.2 Norra bryggan

Westman noterar att Kommunen bedömer att dispens kan medges avseende den Norra bryggan i sin nuvarande utformning. Mot denna bakgrund har Westman utöver vad som redan angivits i dispensansökan inget ytterligare att anföra i denna del.

2.3 Södra bryggan

Avsaknad av strandskydd på fastigheten

I enlighet med vad som angivits ovan omfattas landområdet på Fastigheten inte av strandskydd. Detta medför att den Södra bryggan, vilken till stor del är belägen på land, inte kan anses omfattas av strandskyddet.

Under alla omständigheter kan endast den del av den Södra bryggan som är utstickande över vattnet anses omfattas av strandskyddet. Resterande del belägen på land omfattas inte av strandskydd.

För det fall Kommunen menar att det faktum att en del av bryggan sticker ut över vattnet innebär att bryggan i sin helhet är dispenspliktig, samtidigt som dispens inte bedöms kunna meddelas för bryggan i sin nuvarande utformning, ansöker Westman i sista hand om dispens för en något minskad brygga som inte sticker ut över vattnet. En sådan minskad brygga skulle i sin helhet vila på de klippor och stenar som utgör avgränsning mellan land och hav på platsen och befinner sig således i sin helhet på land varför den inte kan anses omfattas av strandskyddet.

Strandskyddsdispens

För det fall Kommunen, oaktat vad som angivits ovan avseende avsaknaden av strandskydd på Fastigheten, menar att den Södra bryggan omfattas av

strandskydd får Westman ange följande.

Westman vidhåller vad som tidigare anförts angående den Södra bryggan. Den Södra bryggan omfattas av den Södra byggnadens hemfridszon. Westman bestrider att den Södra byggnaden helt saknar hemfridszon. En hemfridszon uppgår enligt praxis normalt till mellan 30-130 meter från en bostadsbyggnad. Även om Kommunen skulle bedöma att hemfridszonen är mindre än så ligger den Södra bryggan placerad inom ett så kort avstånd från den Södra byggnaden att den oundvikligen måste anses vara placerad på en plats som är ianspråktagen och således saknar betydelse för allmänhetens tillgång till strandområdet.

Kommunen anger att bryggan genom "skuggningseffekt" inte kan uteslutas innebära en väsentlig förändring för växt- och djurlivet på platsen. Kommunen anger vidare att "BALANCE" (Baltic Sea Management – Nature Conservation and Sustainable Development of the Ecosystem through Spatial Planning) pekar ut platsen som *potentiellt* viktigt uppväxtområde för vissa fiskarter. Westman kan inte vitsorda att platsen för den Södra bryggan faktiskt är ett viktigt uppväxtområde för abborre och gös. Westman bestrider vidare att bryggans nuvarande utformning genom skuggning väsentligen skulle förändra växt- eller djurlivet.

Det får framhållas att den nuvarande bryggan utgör en ersättningsbrygga som i enlighet med tidigare ingiven Situationsplan har utformats på samma sätt som tidigare brygga. Westman ställer sig frågande till påståendet att ersättningsbryggan skulle innebära en förändring som inverkar på växt- och djurlivet. Påståendet bestrids.

Kommunen anger vidare att bryggdäcket "*nyttjas i större utsträckning som uppehållsyta vilket medför en privatiserande effekt*". Westman ställer sig frågande till påståendet och bestrider att det har någon betydelse för dispensprövningen huruvida det har uppehållit sig människor på bryggan eller inte. Därtill får det framhållas att det inte kan anses utrett huruvida det varit Westman med familj eller allmänheten som nyttjat bryggan vid det tillfälle Kommunen baserar sitt uttalande på, varför påståendet saknar all relevans.

2.4 Trädäcket

Trädäcket är i sin helhet placerat på land varför det i enlighet med vad som angivits ovan inte omfattas av strandskydd. Mot bakgrund av att trädäcket och den Södra bryggan är två separata anläggningar ska trädäcket bedömas som en egen enhet och inte tillsammans med den Södra bryggan.

För det fall Kommunen i strid med Westmans uppfattning anser att platsen för trädäcket, i strid med Westmans uppfattning, omfattas av strandskydd får Westman ange följande.

Westman vidhåller vad som tidigare anförts om trädäcket. Trädäcket omfattas av

den Södra byggnadens hemfridszon. Westman bestrider att den Södra byggnaden helt saknar hemfridszon. I enlighet med vad som angivits ovan sträcker sig hemfridszonen till mellan 30-130 meter från en bostadsbyggnad. Även om Kommunen skulle bedöma att hemfridszonen är mindre än så, ligger trädäcket placerat i direkt anslutning till den Södra byggnaden vilket medför att det får anses vara placerat på en plats som är ianspråktagen och således saknar betydelse för allmänhetens tillgång till strandområdet.

3. ÄRENDETS FORTSATTA HANDLÄGGNING

Westman är av uppfattningen att dispens för Norra- och Ångbåtsbryggan omgående bör medges i enlighet med den preliminära bedömningen.

Stockholm som ovan

Lotta Spandel

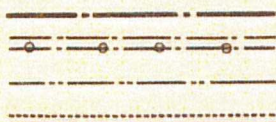


e.u. Adrian Helly-Hansen

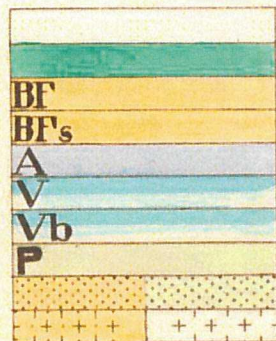
Bolungberg

Beteckningar:

Byggnadsplaner



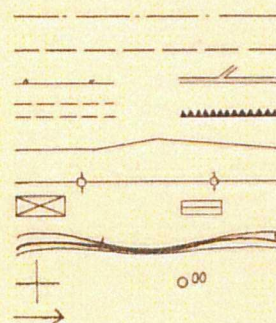
byggnadsplanegräns
områdesgräns
bestämmelsegräns
gränslinjer ej avsedda att fastställas



allmän plats: vägmark
" " : park eller plantering
område för bostadsändamål, fristående hus för permanentändamål
" " " , sportstugor
" " allmänt ändamål
vattenområde
" som får överbyggas
område för parkering
mark som ej får bebyggas
" där uthus o. dyl. undantagsvis få uppföras
antal våningar jämte inredd vind

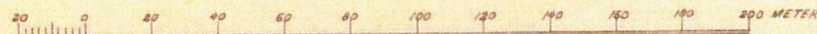
I, II, V

Grundkarta

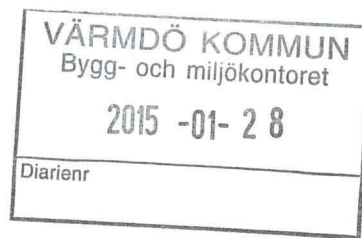


hemmarogräns
fastighetsgräns
staket resp. dike
väg resp. stenmur
illustrationslinje
kraftledning
bostadshus resp. uthus
nivåkurvor
koordinat resp. polygonpunkt
väglutning

Skala 1:2000



VÄRMÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015-01-28
Daterat



tomtindelning och bebyggelse då fråga är om bostadsbebyggelse i s. k. öppet byggnadssätt, böra dessa förhållanden i regel angivas på stadsplanekartan men skola icke fastställas. Sådana tomtgränser betecknas lämpligen med tunn streckad linje, och byggnaderna kunna angivas med tunna streckade konturlinjer.

Till gränslinjer ej avsedda att fastställas hänföres även sådan prickad linje (punkter) vilken, som förut nämnts, i vissa fall kan användas att beteckna gräns mellan olika slag av allmänna platser.

Den angivna tunnare streckade linjen kan komma till användning för att illustrera andra eventuellt förekommande särskilda förhållanden som icke avses att fastställas.

Trädplantering ej avsedd att fastställas. Om planförslag åsyftar att vissa gator eller torg skola komma att försees med trädplanteringar bör detta angivas i beskrivningen och kan lämpligen även illustreras på plankartan. Av praktiska skäl torde emellertid dylika anordningar inte böra bindas genom fastställelse.

B. Områdesbeteckningar

För att utmärka de för olika ändamål avsedda områden som ingå i stadsplanen är det i regel nödvändigt att respektive områden, utom att angivas med gränser, även utmärkas med bokstäver, siffror eller ytbeteckningar. Mark för vilken stadsplanebestämmelser avses att gälla bör åsättas beteckningar som lätt kunna återopas i bestämmelsetexten. Härtill användas bokstäver för att ange bl. a. det ändamål för vilket området är avsett och siffror för att ange t. ex. våningsantal och hushöjd. Enligt vedertagen praxis kan i vissa fall i bestämmelsetexten med ord återopas vissa slags ytbeteckningar nämligen punktprickning, korsprickning, punkt- och korsprickning, ringprickning samt punkt- och ringprickning, vilka beteckna sådan mark inom byggnadskvarter eller specialområden, som antingen är undantagen från bebyggande eller är avsedd att få bebyggas endast med uthus, andra mindre gårdsbyggnader, terrassbyggnader, gårdsöverbyggnader eller byggnader under markplanet.

För att underlätta studiet av plankartan är det lämpligt att områdes användning om möjligt angives med begynnelsebokstaven till användningssättets benämning (betecknas med versal). Där det är nödvändigt att närmare ange ändamålet, t. ex. för att skilja olika slag av trafikområden, rekreationsområden o. s. v., införes en tilläggsbokstav (betecknas med gemen). Beträffande kvartersmark för bostadsändamål finns ofta behov att genom stadsplanebestämmelser reglera byggnadssättet. Även för sådana fall kan införas tilläggsbokstav (betecknas med versal).

Vid utförandet av bokstavs-beteckningarna bör tillses att dessa göras liktydiga med bestämmelsetextens bokstavshänvisningar. Därför bör på stadsplanekartan icke inritas andra bokstavsfigurer än sådana som kunna med skrivmaskin återgivas i bestämmelsetexten. Även bör tillses att förväxlingar ej uppstå till följd av det begränsade antal bokstavstyper som förekommer på skrivmaskinen. Av denna anledning böra industriområden betecknas med versalbokstaven J, fastän det skulle ligga närmare till hands att beteckna dem med versalbokstaven I. Sistnämnda bokstav har nämligen i vissa fall såsom ändamålsbeteckning i stadsplan medfört missstyrdning, då den i skrivmaskintext är lika med romerska siffra som fordras för att ange våningsantal. Vattenområden kunna däremot utan olägenhet betecknas med versalbokstaven V. Beträffande sådana områden kan praktiskt taget inte uppkomma någon förväxling med motsvarande romerska siffra avsedd att beteckna fem våningar.

En viktig angelägenhet är att stadsplanekartan göres lätt åskådlig för ej endast granskande myndigheter utan även de markägare och den allmänhet som hava intresse av att studera kartan. Det är därför i regel nödvändigt att de i planen för olika ändamål avsedda områdena även utmärkas med andra beteckningar än ovan nämnda, för stadsplanebestämmelsernas hänvisningar erforderliga bokstäver och siffror. Enligt praxis sker detta genom att ytorna antingen färgläggas eller försees med ytmönster (streckmanér) utförda i svartritning. Vad beträffar sådana allmänna

platser som gator, torg och parkeringsplatser, framträda dock dessa tydligast gentemot övriga områden genom att lämnas utan ytbeteckning i färg eller streckmanér. På karta där ytbeteckningarna utföras med streckmanér kan lämpligen även vattenområde lämnas utan ytmönster.

På beteckningsplanscherna äro här avsedda ytbeteckningar angivna alternativt i färger och i streckmanér. Det avses ej att giva något av dessa beteckningssätt företräde framför det andra. Ej heller avses att de angivna beteckningarna skola med nödvändighet följas i detalj beträffande färger eller ytmönster. Planförfattaren bör äga frihet att efter smak och omdöme använda de färger eller ytmönster som för varje särskilt fall äro bäst ägnade att göra plankartan åskådlig och tilltalande.

Lämpligt är att för respektive områden använda sådana färger och färgtoner som bäst kunna giva en föreställning om den enligt planen avsedda användningen av marken. Vanligen eftersträvas också att i möjligaste mån återgiva naturens färger. På beteckningsplanscherna hava områden avsedda för tätare bebyggelse angivits med tyngre och mörkare färger samt glesare bebyggda eller obebyggda områden med lättare och ljusare färger. I överensstämmelse härmed avses att vid kartas utförande i svartritning använda ytmönster där tätare eller glesare streckning ger mörkare respektive ljusare verkan.

I förenklade syfte har icke angivits större variationer i fråga om färger eller ytmönster än som med hänsyn till de vanligaste fallen kunna anses behöfliga. Sålunda har icke anvisats särskild färg eller särskilt ytmönster för varje slags område. Om i visst fall, till exempel på grund av olika områdets inbördes lägen i planen, andra variationsmöjligheter skulle visa sig önskvärda torde det inte bereda planförfattaren svårigheter att själv finna sådana.

ALLMÄN PLATS

Gata eller *torg* eller annan därmed jämförlig allmän plats bör såsom förut nämnts lämnas utan ytbeteckning, då sådan mark därigenom tydligast framträder mot övriga områden.

Till *park* eller *plantering* avsedd allmän plats bör däremot förses med ytbeteckning i grön färg eller streckmanér.

Då gator, torg, parker och andra allmänna platser, utom i sådana särskilda undantagsfall som avses i 29 § BS, ingå och fastställas i stadsplan utan stadsplanebestämmelser d. v. s. utan andra anvisningar än vad som framgår av kartans beteckningsförklaringar, äro bestämmelsehänvisningar exempelvis i form av bokstäver för sådan mark obehöfliga och böra för undvikande av misstyndning icke förekomma.

Kartbeteckningar, avseende sådana mera sällsynt förekommande fall, som åsyftas i 29 § BS, då genom stadsplanebestämmelser kunna meddelas föreskrifter om rätt att inom gata, torg, park eller annan allmän plats utnyttja utrymmet under eller över markens plan till inredande av lokaler eller för annat ändamål, hava icke medtagits. Lämpliga beteckningar torde i de särskilda fallen kunna åstadkommas utan att anvisningar därom lämnas i detta sammanhang.

Gatuplantering. Av praktiska skäl är det vanligen önskvärt att planteringsanordningar på gata icke bindas genom planens fastställande. Dessa kunna ytbetecknas liksom parkmark men angivas med gränslinje ej avsedd att fastställas.

BYGGNADSKVARTER

Område för allmänt ändamål angives med bokstaven A. Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun eller menighet att tillgodose. Någon specifikation av markens användning för ena eller andra slaget av sådana byggnader, såsom t. ex. post- och telegrafhus, ämbetsbyggnad, rådhus, brandstation, tingshus, sjukhus eller skola, erfordras icke och torde i allmänhet ej heller vara möjlig eller lämplig. Om redan vid planens uppgörande kan förutses för vilket särskilt slags byggnad marken skall användas, kan uppgift härom lämpligen införas i den till planförslaget hörande beskrivningen.

Område för bostadsändamål angives med bokstaven B. Olika byggnadssätt betecknas

med tilläggsbokstäverna S, Ö eller F. Om det anses behövt att genom stadsplanebestämmelser säkerställa att hus sammanbyggas med varandra i tomtgräns, betecknas sådant s. k. *slutet byggnadssätt* (två eller flera sammanbyggda hus) med bokstaven S. *Öppet byggnadssätt* betecknas med bokstaven Ö, om planen avser att byggnaderna skola uppföras fristående eller få kopplas två och två i gemensam tomtgräns, samt med bokstaven F, om endast fristående hus avses att få förekomma. För att markera slutet byggnadssätt i förhållande till öppet kan lämpligen användas tyngre eller mörkare färg. Ytmönster utföres med tätare streckning.

För att förenkla stadsplanekartans utförande kan, där omständigheterna det medgiva, bokstavsbeteckningen B utelämnas och bostadsområdena utmärkas med endast bokstäverna S, Ö eller F, vilka därvid angiva både ändamålet och byggnadssättet.

Om affärslokaler avses att i betydande utsträckning förekomma i byggnad för bostadsändamål kan område för sådan bebyggelse angivas med beteckningen BH (bostads- och handelsändamål).

Område för handelsändamål anges med bokstaven H. Förutom affärshus, inrymmande butiker eller kontor eller bådadera, kunna hit hänföras andra byggnader för kommersiellt ändamål, t. ex. hotell och restauranger, ävensom för affärsrörelse erforderliga lager- och hantverkslokaler.

Område för storindustriändamål anges med beteckningen Js. Härmed avses i stadsplanehänseende förutom områden för den egentliga storindustrien även annan industriell anläggning, för vilken ur brandskydds- och civilförsvarsynpunkt samt med hänsyn till sundhet och trevnad kräves effektiv isolering från områden för bostäder eller andra ändamål medelst i stadsplanen angivna allmänna parker eller andra byggnadsfria skyddsområden. Då ur brandskydds- och civilförsvarsynpunkt motsvarande fordringar ställas på kraftverk med tillhörande dammbyggnader, vattenverk, gasverk, större oljeförråd samt större transformatorstationer och dylikt, kunna även områden för sådana anläggningar hänföras till ifrågavarande beteckning. I vissa fall kunna

de emellertid redovisas som kvartersmark för allmänt ändamål, t. ex. då fråga är om ett stad eller kommun tillhörigt elektricitets-, vatten- eller gasverk. Detta utesluter dock inte i och för sig fordran på lämplig isolering från områden för bostadsändamål el. dyl.

Inom område för storindustriändamål anses icke böra tillåtas andra bostäder än som fordras för anläggningarnas tillsyn och bevakning.

Område för industriändamål med beteckningen J avser industriområden där den industriella verksamheten är av sådan art och omfattning att riskerna ur sundhets-, säkerhets- och trevnadssynpunkt äro mindre, varigenom kraven på byggnadsfria skyddsbälten mot bostadsområden kunna ställas lägre än beträffande storindustriområdena. Ej heller inom område av detta slag anses bostäder böra tillåtas i annan utsträckning än som fordras för anläggningarnas tillsyn och bevakning.

Område för småindustriändamål anges med beteckningen Jm i det fall då avsedda anläggningar för detta ändamål äro av sådan art att de anses böra på visst sätt avskiljas från bostadsbebyggelse och då inom området följaktligen icke bör tillåtas andra bostäder än för tillsyn och bevakning.

Till småindustri brukar i stadsplanehänseende i allmänhet räknas sådana industrier, som bedrivs i jämförelsevis liten omfattning och inte äro beroende av anslutning till järnväg eller vattenväg, vilket vanligen är fallet beträffande större industriföretag. Sådana områdets förläggning inom stadsplaneområdet kan därför väljas med större frihet. Småindustrierna kunna under vissa omständigheter även kombineras med bostadsbebyggelsen, nämligen därest de icke ur sundhets-, säkerhets- eller trevnadssynpunkt kunna vålla olägenheter.

Område för småindustriändamål, inom vilket även bostadsbebyggelse avses att få förekomma där så prövas lämpligt, anges med beteckningen Jb.

Område som huvudsakligen är avsett för bostadsändamål men även får bebyggas för småindustriändamål, då detta med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, betecknas med Bj.

Område för garageändamål angives med bokstaven G. Beteckningen avser område som utnyttjas till förvaringslokaler och reparationsverkstäder för motorfordon samt tillhandahållande av bensin och andra drivmedel för motortrafik. Med samma beteckning kan redovisas mark som användes till kiosk eller dylik mindre byggnad för biltrafikens behov.

Byggnadskvarter för andra ändamål. Till kvartersmark kunna även hänföras andra slag av områden än här uppräknade. Som exempel på andra vanligen förekommande användningssätt må nämnas *område för upp-lagsändamål*, som betecknas med U och avser t. ex. brädgårdar och andra med industri eller samfärdsel sammanhörande materialgårdar eller varuupplag, samt *område för handels-trädgårdändamål* och *område för koloniträdgårdändamål*, som enligt praxis angivas med beteckningarna Lh respektive Lk. Om syftet med planläggningen ger anledning därtill kunna markområden för här uppräknade ändamål i stället redovisas som specialområden.

SPECIALOMRÅDEN

Såsom exempel på specialområden angivas i 25 § BL järnvägs- och andra särskilda trafikområden, skydds- och säkerhetsområden för vissa anläggningar, hamnområden, idrottsområden, begravningsplatser och vattenområden. Exemplifieringen är icke avsedd att vara fullständig. De i §:n angivna ändamålen äro de vanligast förekommande, men hinder icke mot att i stadsplanen som specialområde upptaga även mark för andra ändamål.

De på Pl. 2—3 angivna beteckningarna för specialområden äro enligt vanlig praxis indelade i *trafikområden*, *rekreationsområden*, *kyrkogård (begravningsplats)*, *säkerhetsområden* och *vattenområden*.

Trafikområden

De specialområden som äro avsedda för betjänaande av trafik och samfärdsel till lands, till sjöss och i luften äro sammanförda under den gemensamma beteckningen T. Varje särskilt specialändamål angives därjämte med tilläggsbokstav (betecknas med gemen).

Område för hamnändamål med beteckningen Th avser sådan del av stadens (samhällets) område som erfordras för hamnändamål och vad därmed har omedelbart samband. Med denna beteckning kan efter omständigheterna angivas såväl hamnens land- och vatten- trafikområden med bassänger, kajer och gatuleder som även mark avsedd för upplag samt magasins- och andra hamnbyggnader. Om så erfordras kan hamnens stadsplan även göras mera detaljerad och åtskillnad göras mellan exempelvis land- och vattenområden.

Område för järnvägsändamål med beteckningen Tj avser stilliga eller enskilda järnvägars trafikområden.

Område för luftfartsändamål med beteckningen Tl avser flygfält och övriga anläggningar för luftfartens behov.

Område för vattenled (kanal) med beteckningen Tv avser kanal eller annan vattenled och kan omfatta ej endast själva vattenleden utan även till trafikområdet hörande landområden.

Rekreatjonsområden

Under den gemensamma beteckningen R hava sammanförts sådana områden av annan natur än allmänna platser och byggnadskvarter, som i stadsplanen reserveras för rekreation och friluftsliv, såsom fritidsområde, friluftsbad, folkpark och idrottsområde. Till samma grupp har ansetts kunna hänföras naturreservat. Den närmaste avsikten med dylika reservat är visserligen i allmänhet att från förstörelse skydda områden med säregna naturförhållanden. Gemensamt för dessa och övriga här angivna reservat är dock syftemålet att bereda befolkningen trevnad och nöje.

Fritidsområde angives med beteckningen Ra. I motiven till lagstiftningen är fritidsområde särskilt omnämnt i samband med den översiktliga planläggningen. Sålunda avses att för tillgodoseende av friluftslivets behov mark skall kunna i generalplan eller regionplan avsättas för fritidsändamål och förses med bestämmelser som säkerställa dess användande för detta ändamål. I det vidsträckta begreppet fritidsområde torde kunna innefattas

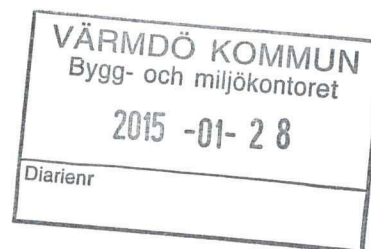
LANSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen
Naturvårdsenheten
Amanuens Karin Ek
08 - 785 51 20

BESLUT

1 (8)

1980-02 -28

11.123-14-75



Undantag från och utvidgningar av det generella strandskyddet inom Ekerö, Haninge, Nacka, Nynäs-
hamns, Södertälje och Värmdö kommuner
(2 bilagor)

År 1967 förordnade länsstyrelsen att strandskydd intill 100 m skulle gälla vid länets samtliga saltsjö- och insjöstränder. Undantagna härifrån var sådana områden, som låg inom 100 m från befintlig bostadsbyggnad, vilken var i laga ordning uppförd vid tidpunkten för strandskyddsförordnandet.

Riksdagen antog år 1974 vissa ändringar i naturvårdslagen (SFS 1974:1025), bl a rörande strandskydd i 15 och 16 §§. Som ett av skälen till ändringarna framhölls bl a att strandskyddsförordnanden inte kommit till stånd i den omfattning som varit önskvärd för att bevara allemansrätten vid stränderna.

Från och med den 1 juli 1975 gäller genom ändringarna i naturvårdslagen s k generellt strandskydd, omfattande land- och vattenområde intill 100 m från strandlinjen. Detta strandskydd kan, när så behövs för att tillgodose syftet, utvidgas till högst 300 m från strandlinjen.

Regeringen uppdrog i december 1974 åt länsstyrelserna att före den 1 juli 1975 besluta om omfattningen av

LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen

BESLUT

2

1980-02-28

11.123-14-75

det nya strandskyddet. Beslutet skulle avse såväl utvidgningar av som undantag från det generella strandskyddet. Det visade sig emellertid att ett meningsfyllt samråd inte skulle hinnas med inom den föreskrivna tiden. Arbetet delades därför in i etapper, där den första etappen avsåg en precisering av det generella strandskyddet. Beslut härom fattades av länsstyrelsen den 25 juni 1975 (11.123-14-75). Den andra etappen avsåg utvidgningar av och undantag från det generella strandskyddet och avslutades för 16 kommuner med beslutet den 18 oktober 1977 (11.123-14-75).

*Vaxholm
n/11*

För Sundbybergs kommun har ej fattats något beslut om det nya strandskyddet, då kommunen saknar stränder som kräver utvidgat strandskydd.

Förslag till utvidgat strandskydd för de återstående sex kommunerna - Ekerö, Haninge, Nacka, Nynäshamn, Södertälje och Värmdö - har numera upprättats i nära samarbete mellan länsstyrelsen och respektive kommun. Kommunernas synpunkter har härvid väsentligen beaktats.

För att bereda berörda sakägare möjlighet att komma in med erinringar har förslaget till utvidgat strandskydd varit utställt under perioden 4 juli - 31 augusti 1979 dels på länsstyrelsen, dels inom respektive kommun.

22 erinringsskrivelser avseende 46 fastigheter har inkommit med anledning av utställningen.

LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen

BESLUT

3

1980-02-28

11.123-14-75

I vissa av erinringsskrivelserna gör sakägarna gällande att förslaget skulle medföra inskränkningar i deras möjligheter att bedriva jord- och skogsbruk. Länsstyrelsen vill härtill upplysa att anläggningar och andra åtgärder som behövs för de areella näringarna ej kräver särskilt tillstånd enligt 16 § naturvårdslagen, såvida de inte även kan tillgodose bostadsändamål. Strandskyddet innebär således i detta avseende inte hinder i markägarens pågående markanvändning.

I några av erinringsskrivelserna upplyser markägare i skärgården om sina avsikter att uppföra åretruntbostäder och/eller uthyrningsstugor inom det föreslagna strandskyddsområdet. Länsstyrelsen bekräftar med anledning härav uppfattningen, att det är väsentligt att främja skärgårdsbornas möjligheter till permanentboende och sysselsättning. Vid prövning av ansökan om tillstånd till ny byggnad inom strandskyddsområde kan som särskilt skäl beaktas skärgårdsbornas behov av bostadshus m m. Med hänsyn till bestämmelserna i naturvårdslagen måste dock önskemål om tillstånd till nybyggnad vägas mot intresset av att även för framtiden hålla strandområden allemansrättsligt tillgängliga. Så långt som möjligt kommer emellertid de bofastas berättigade intressen att tillgodoses.

Vidare befarar markägare i flera erinringsskrivelser att ett utvidgat strandskydd innebär en utökning av allemansrätten till att gälla redan ianspråktagna områden, såsom trädgårdar, frukt- och bärodlingar. Detta är emellertid ej fallet. Allemansrätten är ej en rättighet att färdas över tomt, plantering eller annan mark, som kan skadas av beträdandet.

LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen

Värmdö kommun har hösten 1979 beslutat om översyn av den numera inaktuella kommunöversikten för Möja, som antogs av kommunfullmäktige den 29 april 1975. Länsstyrelsen finner med hänsyn till innehållet i erinringsskrivelserna från markägare på Möja att länsstyrelsens beslut om utvidgning av strandskyddet av praktiska skäl bör samordnas med den av kommunen beslutade översynen av kommunöversikten. Denna översyn beräknas vara färdig under 1980. Omdelbart därefter kommer länsstyrelsen att fatta sitt beslut i strandskyddsfrågan för Möja. Länsstyrelsens material från genomgången av strandskyddet kommer att vara tillgängligt i översynsarbetet. Vid samråd med företrädare för Värmdö kommun har framkommit att kommunen ej har något att erinra mot detta förfarande. För Möja gäller därför tills vidare strandskydd enligt länsstyrelsens beslut den 25 juni 1975. Länsstyrelsens ställningstagande i denna fråga berör 10 av erinringsskrivelserna och omfattar 18 fastigheter.

Av övriga 28 fastigheter i de berörda kommunerna anser länsstyrelsen det möjligt att beakta erinringarna beträffande 6 fastigheter utan att därigenom eftersätta det intresse, som naturvårdslagen skall säkerställa. I fråga om återstoden gör länsstyrelsen den bedömningen att strandskydd ej kan avvaras.

Till länsstyrelsen inkom den 11 augusti 1975 tre besvär från jordbruksdepartementet med anledning av länsstyrelsens beslut om precisering av det generella strandskyddet (1975-06-25). Besvären avsåg smärre vattendrag inom fastigheterna Sicklaön 13:84, 14:1 och 14:3 (Nacka kommun), Kulla 1:7 och Värmdövik 1:1 (Värmdö kommun). Klagandens erinringar mot strandskyddets omfattning i 1975 års beslut, beträffande nämnda vattendrag, har i detta beslut beaktats.

För närvarande pågår inom länsstyrelsen diskussion om riktlinjerna för delegation av beslutanderätten i strandskyddsärenden. Beslut härom kommer att fattas av länsstyrelsen under våren 1980.

Samråd har skett med statens naturvårdsverk.

LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen

BESLUT

5

1980-02-28

11.123-14-75

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § naturvårdslagen och 20 § naturvårdsförordningen att inom Ekerö, Haninge, Nacka, Nynäshamns, Södertälje och Värmdö kommuner från och med denna dag strandskyddet skall ha den omfattning, som närmare framgår av de för varje kommun upprättade kartorna (skala 1:10 000), vilka hör till detta beslut. Med strandlinje avses i detta beslut strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Utvidgningarna avser landområde intill högst 300 m från strandlinjen och vattenområde intill 100 m från strandlinjen.

I stadsplaner och byggnadsplaner som fastställts före 1 juli 1975 skall strandskydd gälla i vattenområde intill 100 m från strandlinjen och i byggnadsplaner dessutom inom allmän plats (parkmark och vägar) intill 100 m från strandlinjen.

I stadsplaner och byggnadsplaner fastställda efter 1 juli 1975 har beslut om strandskyddets omfattning fattats i samband med fastställandet.

Strandskydd inom naturreservat gäller intill 100 m från strandlinjen såväl på land som i vatten.

Detta beslut gäller utan hinder av förd klagan.

Besvär enligt bilaga till jordbruksdepartementet (Formulär H).

Beslut i detta ärende har fattats av styrelsen. I beslutet deltog landshövding Gunnar Helén, ordförande, jämte ledamöterna Stig Rindborg, Birger Rosell, Sune Berglund, Knut Nilsson, Nils Hallerby,

LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen

BESLUT

6

1980-02-28

11.123-14-75

Ingrid Lunde, Olov Lekberg, Inge Hörlén, Wilhelm Forsberg, Tore Hellmark, tjänstgörande suppleanterna Margareta Schwartz och Jan Strömdahl.

Vid styrelsens behandling av ärendet var härutöver personalföreträdarna Hans Wallinder och Lars Törn närvarande.

Ledamöterna Lekberg, Hörlén, Forsberg, Hellmark, Nilsson och Strömdahl reserverade sig mot beslutet i enlighet med bilaga 1.

I den slutliga handläggningen deltog även länsråd Lennart Lindskog, förste länsassessor Per Evaeus, naturvårdsdirektör Tord Céwe, länsarkitekt Daniel Nordström, överlantmätare Torsten Algrim, militärassistent Per Trollestad, länsantikvarie Alf Nordström och amanuens Karin Ek, föredragande.

Mot beslutet anmälde förste länsassessor Per Evaeus skiljaktig mening i enlighet med bilaga 1.

Gunnar Helén

Gunnar Helén

Karin Ek

Karin Ek

GR/

LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen

BESLUT

7

1980-02-28

11.123-14-75

SÄNDLISTA (Rek + mb där ej annat anges)

Statens naturvårdsverk, Box 1302, 171 25 SOLNA
Statens Planverk, Fack, 104 22 STOCKHOLM
Vägförvaltningen i Stockholms län, Fack, 171 04 SOLNA
Stockholms västra lantmäteridistrikt, Torsgatan 79,
113 37 STOCKHOLM
Stockholms östra lantmäteridistrikt, Industrigatan 6,
112 46 STOCKHOLM
Södertälje lantmäteridistrikt, Storgatan 3-5,
151 33 SÖDERTÄLJE
Nynäshamns kommun, Lantmäterikontor,
149 81 NYNÄSHAMN
Specialenheten i Nacka, Stadsingenjörkontoret,
131 81 NACKA
Specialenheten i Södertälje, Stadsingenjörkontoret,
Fack, 151 89 SÖDERTÄLJE
Lantbruksnämnden, Box 1030, 171 21 SOLNA
Skogsvårdsstyrelsen i Stockholms län, Franzéngatan 6,
112 51 STOCKHOLM
Ekerö kommun, Kommunhuset, Tappströmsväg 2,
170 10 EKERÖ
Haninge kommun, Runstenstorget 2, 136 81 HANDEN
Nacka kommun, Granitvägen 13-17, 131 81 NACKA
Nynäshamns kommun, Stadshusplatsen 1, 149 81 NYNÄSHAMN
Södertälje kommun, Fack, 151 89 SÖDERTÄLJE
Värmdö kommun, Kommunhuset, 134 00 GUSTAVSBERG
Jordbruksdepartementet, Fack, 103 20 STOCKHOLM

LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen

BESLUT

1980-02-28

11.123-14-75

Reservation av ledamöterna Nilsson, Lekberg, Hörlén, Forsberg, Hellmark och Strömdahl avseende beslut om undantag från och utvidgningar av det generella strandskyddet i Ekerö, Haninge, Nacka, Nynäshamns, Södertälje och Värmdö kommuner.

Skiljaktig mening från deltagande tjänstemannen,
förste länsassessor Per Evaeus

Sid 2 kompletteras med ett stycke före stycket, som inleds: "För Sundbybergs".

I prop 1978/79:213 angående redovisningen av planeringsskedet i den fysiska riksplaneringen har regeringen i fråga om de högexploaterade kusterna bl a framhållit (sid 36) att "stora delar av de för friluftsliv mest lämpade stränderna är spärrade av bebyggelse samtidigt som behovet av rekreationsområden för stora befolkningsgrupper är stort". I bilaga 2, sid 26 ff, till samma prop är intaget regeringens beslut 1979-02-08 beträffande Stockholms län. I det beslutet framhåller regeringen bl a att "kust- och skärgårdsområdet i länet tillhör de områden i landet där det är särskilt angeläget att friluftslivets och naturvårdens intressen säkerställs bl a genom förordnanden enligt naturvårdslagen". Regeringen (samma prop sid 30) konstaterar, att "de skärpningar av

LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen

BESLUT

1980-02-28

11.123-14-75

naturvårdslagens bestämmelser som riksdagen beslutade om år 1974 innebär att ökad hänsyn till naturvård och friluftsliv måste tas vid utbyggnad av fritidsbebyggelse".

Sid 4 stycket "Värmdö kommun 18 fastigheter" ersätts av följande:

Värmdö kommunfullmäktige antog 1975-04-29 ett förslag till kommunöversikt för Möja med en giltighetstid om tre år. Giltighetstiden hade således gått ut drygt ett år innan det efter nära och långvarigt samråd mellan kommunen och länsstyrelsen utarbetade förslaget till strandskyddsförordnande ställdes ut i juli-augusti 1979. Kommunen har hösten 1979 beslutat se över den översiktliga planeringen för Möja-området; en översyn förutsätts ske av varje kommunöversikt vart tredje-femte år. Vid en sådan översyn är kommunen uppenbart betjänad av tillgång i möjligaste mån till meddelade förordnanden enligt bl a naturvårdslagen. Vid ett av länsstyrelsen initierat underhandssamråd 1979-11-08 med enskilda företrädare för kommunstyrelsen och byggnadsnämnden har de visserligen förklarat sig inte erinra mot att beslut om strandskyddsförordnande på Möja skulle anstå.

Emellertid har därefter inte bara byggnadsnämnden vid sammanträde 1979-12-19 utan framför allt också kommunstyrelsen så nyligen som 1980-02-13 i yttrande över bl a de tio erinringsskrivelserna från markägare

LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen

BESLUT

1980-02-28

11.123-14-75

inom Möja förklarar sig tillstyrka det i somras
utställda förslaget.

På grund härav och då en genomgång av de tio er-
inringsskrivelserna inte föranleder till annat bör
förevarande beslut om strandskydd omfatta även Möja -
centralt beläget i skärgården och lätt åtkomligt för
allmänheten med allmänna kommunikationer - enligt det
utställda förslaget.

GR/

Bilaga 3, bild 1, Belysning och bänk markerat med rött som ska tas bort enligt föreläggande .



**Bilaga 3, bild 2, Södra bryggan (bryggdäck)
markerat med rött som enligt föreläggande
ska tas bort.**



**Bilaga 3, bild 3, Södra bryggan
(bryggdäck) markerat med rött som
enligt föreläggande ska tas bort.**



**Bilaga 3, bild 4 Södra bryggan (bryggdäck)
markerat med rött som enligt föreläggande**



Flygfoto 2005

200

Ångbåtsbryggan



Norra bryggan



STAVSNÄS 1:156

Södra bryggan



Copyright Lantmäteriet

Flygfoto 2008



Copyright Lantmäteriet

Flygfoto 2011

Norra bryggan



Ångbåtsbryggan



STAVSNÄS 1:156

Södra bryggan



Copyright Lantmäteriet





Johan Mattias Westman REK+MB

STAVSNÄS 1:156: Anmälan om olovligt byggande och ändrad användning av byggnader från militärt till provat ändamål

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden 1, enligt bifogade karta 1 och bilder, (bilderna 1-2 där 1 a-c utgör ursprungligt skick och 2 nyuppförd byggnad) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
2. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden 2, enligt bifogade karta 1 och bilder, (bilderna 3-4 där 3 utgör ursprungligt skick och 4 nyuppförd byggnad) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
3. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bastubyggnaden, enligt bilaga 6 samt bild 5 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

4. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda komplementbyggnaden, enligt bilaga 6 samt bild 6 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
5. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bryggan 1, enligt bild 7 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
6. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja den olovligt uppförda bryggan 2, enligt bild 8 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
7. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja det olovligt uppförda bryggdäcket 3, enligt bifogad karta 1 och bilder, (bilderna 9 a och 9 b, där a utgör ursprungligt skick och b nuvarande olovligt utförande) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
8. Förelägga Mattias Westman, _____, att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort den olovliga skylten enligt bild 10 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
9. Anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap 15 § miljöbalken.
10. Fastställa avgift till 4 400 kr för åtalsanmälan enligt gällande taxa.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 26 kap 1, 3, 9,14 och 15 §§ och 7 kap 15 § miljöbalken samt byggnadsplan 231, fullmäktiges beslut 96/1987.

Ärendet avser

Anmälan om olovligt byggande samt ändrad användning av byggnader avsedda för militärt bruk till privat bruk. Olovlig skylt med "Privat område" vid den västra bryggan.

Bakgrund

Fastigheten Stavsnäs 1:156 utgör hela ön Kvarnholmen belägen öster om Djuröbron. Fastigheten har tidigare tillhört militären och såldes under 2007 till rubricerad ägare. Fastigheten är i nuläget bebyggd med två byggnader med karaktär av huvudbyggnader, 1 och 2, samt komplementbyggnad, bastubyggnad och tre bryggor. Fastigheten är taxerad, taxeringsår 2007, som en industrienhet med ett taxeringsvärde mindre än 1000 kronor. Fastigheten omfattas av byggnadsplan 231 och hela ön Kvarnholmen är enligt planen avsatt till allmänt ändamål, vilket innebär att 100 meter strandskydd råder.

Fastighetsägaren uppger i skrivelse daterad 2010-10-01, se bilaga 3, att han under vintern/våren 2009/2010 renoverat byggnaderna och bryggorna på fastigheten.

Fortifikationsverket ansökte 1998 om förhandsbesked, se bilaga 11, för ändrad användning vilken avslogs, 1998-09-01 beslut 659, med hänvisning till att ansökan om ändrad användning strider mot gällande plan. Enligt ansökan daterad 1998-06-04 är fastigheten bebyggd med två bostadsbaracker om 40 kvm vardera. Vidare framgår att ön har förvaltats av MKO (Ostkustens marinkommando) men hyrts ut till civil verksamhet ett 20-tal år.

Fastigheten förvärvades av rubricerad ägare 2007-12-05. Enligt försäljningsprospektet, se bilaga 4, som Fortifikationsverket gav ut i samband med försäljningen 2007 var fastigheten bebyggd med två förläggingsstugor om ca 85 kvm vardera, en förrådsbod samt ett pumphus. Fastigheten hade egen borrhälsbrunn men saknade avlopp.

Fastighetsägaren ansökte 2008-10-15 om ändring av detaljplan, se bilaga 5, för fastigheten. Ändringen avsåg att klarlägga fastighetens möjlighet att skapa 2-4 byggrätter för fritidshus samt utnyttjande av befintliga byggnader. Enligt ansökan är fastigheten bebyggd med två bostadsbaracker på ca 80 kvm vardera. Enligt situationsplan i ansökan finns också ett förslag på en tillkommande byggnad. Ansökan om detaljplaneändring för Stavsnäs 1:156 avslogs 2009-06-16 av samhällstekniska nämnden. De olagligt utförda åtgärderna strider således mot gällande byggnadsplan 231 i vilken markanvändningen anges som allmänt ändamål.

Enligt skrivelse inkommen av rubricerad fastighetsägare 2010-10-05, se bilaga 3, uppger denna att försvaret använt byggnaderna för logement, utbildningslokaler och tilläggningsplats, och att det säkert stämmer att militären inte sökt tillstånd för att bygga dessa hus. Bygg- och miljökontoret vill som svar på detta hänvisa till stycket ovan där fortifikationsverket ansökte om förhandsbesked, se bilaga 11, för ändrad användning av byggnaderna 1998, vilken avslogs, och det får därmed anses vara väl känt att byggnadernas militära användningsområde inte får ändras.

Vidare uppger fastighetsägaren att han varit i kontakt med en tjänsteman på Värmdö kommun avseende huruvida renoveringar kräver bygglov, svaret var enligt fastighetsägaren, att så länge dimensioner bevaras krävs inget tillstånd. Emellertid har bygg- och miljökontoret mottagit anonyma uppgifter om att byggnaderna rivits och sedan återuppförts på befintliga husgrunder, vilket medför att det inte skulle röra sig om renovering.

Åtgärder som utförts är ändrad takvinkel, man har lagt till takfönster, utökat antal fönster, ökat storlek på befintliga fönster, lagt till terrassdörrar mm. Vid jämförelse med tidigare material (exempelvis Fortifikationsverkets prospekt, och fastighetsägarens tidigare ansökan om planändring) bedömer kontoret att bastubyggnaden och komplementbyggnaden uppförts av fastighetsägaren själv efter förvärvet.

Bygg- och miljökontorets bedömning

De aktuella byggnaderna kan på anförda skäl inte betecknas som ersättningsbyggnader utan är att anse som nya byggnationer då renoveringen är så omfattande att den är att betrakta som nybyggnation, se miljödomstolens dom 1999-M 476 (bilaga 13). Huvudregeln är att nya byggnader inte får uppföras inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens får ges endast om det föreligger särskilda skäl. Dispensregeln ska tillämpas restriktivt och dispens får meddelas endast om det är förenligt med strandskyddets syften. Vid prövning av dispensfrågan ska hänsyn tas även till enskilda intressen och en inskränkning i en enskilds rätt att använda mark eller vatten får inte gå längre än som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses.

Bygg- och miljökontoret bedömer att de förändringar som skett på fastigheten har medfört att allmänheten avhålls från att beträda densamma. Byggnadernas karaktär har väsentligen förändrats. Förändringar som genomförts är bland annat ändring av takvinkel, takfönster har lagts till, antal samt storlek på fönster har utökats, terrassdörrar har lagts till samt att byggnaderna har försetts med stora trädäck.

Vad gäller bastubyggnaden och komplementbyggnaden bedömer kontoret att byggnaderna har uppförts av rubricerad fastighetsägare. Dessa byggnader förekommer inte på fotografier eller i den beskrivning av fastigheten som tillhanda hållits av fastighetsägaren i samband med ansökan om ändring av detaljplan 2008-10-15, se bilaga 5. Bastubyggnaden eller komplementbyggnaden förekommer inte heller i det prospekt, se bilaga 4, som Fortifikationsverket gav ut i samband med försäljningen under hösten 2007.

Vidare bedömer bygg- och miljökontoret att tre nya bryggor har anlagts av rubricerad fastighetsägare.

Byggnaderna har fått en ändrad karaktär och i dag upplevs hela ön som en hemfridszon. Vid den västra bryggan finns även en skylt med ”privat område” uppsatt.

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 inte byggnader ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till egenskap och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Till stöd för detta hänvisas till 3 kap 1 § miljöbalken.

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.

Platsen för åtgärden ska enligt byggnadsplan 231, se bilaga 8 och 9, avsättas till allmänna ändamål. Den utförda rivningen och uppförandet av nya byggnader samt bryggor och trädäck innebär ändrad användningen av byggnaderna och fastigheten och den hemfridszon som skapats i och med detta bedöms inte förenlig med planen eller strandskyddets syfte i 7 kap 13 § miljöbalken. Rubricerad fastighetsägare har ansökt om ändring av detaljplan 2008-10-15, se bilaga 5, vilket inte beviljats.

Fortifikationsverket har ansökt om förhandsbesked, se bilaga 11, för ändrad användning men inte beviljats detta. Om byggnaderna varit uthyrda till privat verksamhet har detta gjorts utan att dispens eller att lov har medgivits för detta.

Bygg- och miljökontoret bedömer att byggnadernas användningsområde har förändrats från militär användning till privat i och med försäljningen av fastigheten Stavsnäs 1:156 samt de åtgärder som utförts under 2009/2010. Fyra nya byggnader har uppförts, varav två tidigare fanns på platsen. Byggnaderna har också bland annat utrustats med trädäck, terrassdörrar, takfönster och vattentoalett samt en stor brygganläggning med inbyggd belysning har anlagts på södra delen av fastigheten.

Kontoret bedömer att byggnader av militär natur saknar hemfridszon och att byggnaderna på fastigheten efter rubricerad fastighetsägares tillträde har fått en hemfridszon vilket hindrar och avhåller allmänheten från att vistas på platsen.

Kontoret bedömer vidare att dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken inte kan medges i efterhand för ändrad användning. Åtgärden saknar särskilda skäl för dispens och strider mot strandskyddets syften, och dessutom strider åtgärderna mot byggnadsplan 231 enligt vilken området avsatts för allmänna ändamål.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap 2 § miljöbalken. Anmälan till åklagare gjordes 2011-06-08.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap 8 § miljöbalken utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

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

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden 1, enligt bifogade bilder, (bilderna 1-2 där 1 utgör ursprungligt skick och 2 nuvarande olaglig användning) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner vidare att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 § miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olovligt uppförda byggnaden 2, enligt bifogade bilder, (bilderna 3-4 där 3 utgör ursprungligt skick och 4 nuvarande olaglig användning) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olagliga och olovligt uppförda bastubyggnaden, enligt bilaga 6 samt bild 5, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, _____, med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 300 000 kronor undanröja den olagliga och olovligt uppförda komplementbyggnaden, enligt bilaga 6 samt bild 6, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, , med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja brygga 1, enligt bild 7 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, , med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja brygga 2 , enligt bild 8 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner att fastighetsägaren Mattias Westman, , med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja bryggdäcket 3, enligt bild 9 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Kontoret finner slutligen att fastighetsägaren Mattias Westman, , med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort den olovliga skylten enligt bild 10 och karta 1, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Tjänsteskrivelsen kommunicerades med fastighetsägaren 2011-06-16. Fastighetsägaren har 2011-09-08 inkommit med en omfattande skrivelse vilken bifogas tjänsteskrivelsen. Bygg- och miljökontorets bedömning kvarstår emellertid.

Underlag för bedömning

Anmälan om olovligt byggande har inkommit 2010-04-29.

Fastighetens tomtareal är 12 418 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med byggnader avsedda för militära ändamål.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område. Byggnadsplan 231, enligt kommunfullmäktiges beslut nr 96/1987, Värmdö kommun.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd i vattenområde.

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

Syn på fastigheten har företagits 2011-03-30.

Skrivelse daterad 2010-10-01 har bifogats ärendet.

Skrivelse daterad 2011-09-08 har bifogats ärendet.

Ansökan om detaljplan, daterad 2008-10-15.

Ansökan om förhandsbesked för ändrad användning daterad 1998-06-04.

Fortifikationsverkets prospekt ankomststämplat 2011-06-13.

Propositionsordning

Beslutet fattades av en enig nämnd.

Information och upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap 2 § miljöbalken.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor

1. Hur man överklagar
2. Bilder 1-10
3. Skrivelse daterad 2010-10-01 från fastighetsägaren
4. Fortifikationsverkets prospekt, inkommet 2011-06-13.
5. Ärende med ansökan om detaljplan daterad 2008-10-15.
6. Situationsplan insänd av fastighetsägaren
7. Översiktskarta, Karta 1
8. Byggnadsplan 231.
9. Karta byggnadsplan 231a.
10. Karta byggnadsplan 231b.
11. Fortifikationsverkets ansökan om förhandsbesked 1998-06-04.
12. Skrivelse från fastighetsägarens ombud daterad 2011-09-08.
13. Dom i miljödomstolen 1999-M 476.

Sändlista:

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

Bevakning