



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

Tjänsteskrivelse

STAVSNÄS 1:363, Nämdöfjärdsvägen 28: Förslag till yttrande gällande ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny komplementbyggnad, Mark- och miljödomstolen mål med nummer M 7128-16

Förslag till beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta att:

1. vidhålla bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens tidigare ställningstagande i ärendet. Motiv och formell grund för nämndens ställningstagande framgår i bedömningen i samband med beslut BMHN118 av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2014-09-02.
2. anta yttrandet i sin helhet.
3. omedelbart justera beslutet

Ärende

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har av Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, beretts tillfälle att yttra sig i ovanstående ärende. Ärendet gäller ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av en ny komplementbyggnad samt ett föreläggande om att ta bort en komplementbyggnad. Yttrandet ska vara mark- och miljödomstolen tillhanda senast 2017-05-02.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att lämna yttrande enligt följande:

Användande av den sökta byggnaden som ett fritidshus strider mot strandskyddets

syfte då detta bedöms ha en privatiserande effekt.

Nämnden menar också att det även saknas särskilt skäl att bevilja ansökan då marken inte är ianspråktagen. Statliga verksamheter, som Televerket/Telia i detta fall var 1981, behövde inte söka bygglov eller strandskyddsdispenser för ekonomibyggnader. Enligt anmälan som Televerket/Telia inkom med 1981 skulle ett uthus alternativt träbod för övernattningsändamål uppföras för ersättning av en träbarack för förråd- och övernattningsändamål. Dåvarande Byggnadsnämnden gjorde även bedömningen att Telia 1981 anmält uppförandet av ett uthus. Ett fritidshus hade 1981 krävt både bygglov och strandskyddsdispens. Enligt sökandens yttranden har byggnaden använts som fritidshus utan bygglov eller strandskyddsdispens och är därmed olovlig. Då fastigheten bedöms vara allemansrättsligt tillgänglig skulle en huvudbyggnad med tillhörande hemfridszon innebära att allmänheten avhålls från att beträda ett område den har tillgång till. Sökandes ombud hänvisar till mål nr M 1027-15, gällande nyttjande i bostadsändamål av militära baracker, vid Sandhamn i Värmdö kommun, före 1 juli 1975, det vill säga innan strandskyddsbestämmelsernas införande.

Användningen av den aktuella byggnaden för bostadsändamål skedde under en tid då den ändrade användningen hade krävt strandskyddsdispens.

Sökandes ombud har inkommit med ett yttrande 2017-03-31, se aktbilaga 11. Yttrandet föranleder ingen annan bedömning från nämnden.

Nämnden står med detta förtydligande fast vid tidigare ställningstagande enligt beslut BMHN118 av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2014-09-02.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Patrick Gullström
Miljöinspektör

Sändlista:

mmd.nacka.avdelning4@dom.se

Bilagor:

BMHN118, 2014-09-02 med stämplade handlingar
Länsstyrelsens beslut 2016-10-31, 5051-38575-2014
Aktbilaga 9 (M 7128-16)
Aktbilaga 11 (M 7128-16)
Beslut om anmälan 1981
Fotografi fastighet (TN)

viken



Kyrkogårdsudd



HÄR

STAVS NÅS 1:363



Mottagare enligt sändlista

STAVSNÄS 1:363: Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny komplementbyggnad som ersättning för befintlig

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ersättning av befintlig komplementbyggnad med ny komplementbyggnad, enligt bilaga 1 och 2.
2. förelägga [REDACTED] att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den uppförda komplementbyggnaden med tillhörande trädäck, enligt bilaga 1 och 4, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
3. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
4. ta ut 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
5. 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 §§, 7 kap. 26 §§ och 2 kap. 2, 3 och 7 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 och 15 §§ samt 4 kap. miljöbalken.

Justerare

Särskild information

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.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för ersättning av befintlig komplementbyggnad med byggnadsarea (BYA) om ca 10 kvm med en ny komplementbyggnad om samma storlek och på samma plats, enligt bilaga 1 och 2.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

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

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

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

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

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 området natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Bygg- och miljökontoret gör bedömningen att den aktuella komplementbyggnaden som nuvarande [REDACTED] avser att ersätta med en ny, är olovligt uppförd då den saknar strandskyddsdispens. 1981 mottog byggnadsnämnden en anmälan gällande byte av träbarack (se bilaga 3). Då strandskyddet gällde vid denna tidpunkt borde en ansökan om strandskyddsdispens ha sökts då ersättningsbyggnaden likställs med uppförandet av en ny byggnad. Då bygg- och miljökontoret inte finner någon beviljad dispens för den anmälda ersättningsbyggnaden, samt att sökande inte kunnat uppvisa någon giltig dispens, bedöms den nuvarande aktuella komplementbyggnaden som olovligt uppförd. Därmed saknas det särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap. 18 c § att medge dispens för den nu sökta ersättningsbyggnaden.

Kontoret bedömer att dagens befintliga byggnaden inte lagligen tar i anspråk aktuellt område på ett sådant sätt som gör att det aktuella området saknar betydelse för strandskyddet. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot strandskyddets syftet då bygg- och miljökontoret bedömer rubricerad fastighet som fullt allemansrättsligt tillgänglig, i och med att fastigheten saknar huvudbyggnad och därmed hemfridszon, varför en byggnad, likställd med dagens olovligt uppförda byggnad, bedöms avvålla allmänheten från att färdas fritt. Slutligen bedöms åtgärden även strida mot riksintresset enligt 4 kap. 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 [REDACTED], med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort det olovligt utförda enligt beslutspunk 1 och 2 senast 3 månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2014-04-10, se bilaga 5 och 6. De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från kontorets sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-01-07.

Fastighetens tomtareal är 10 250 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med stationshus, komplementbyggnad, utedass, trappa, stängsel, brygga samt transformatorstation/el-central.

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

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

Fastigheten ligger inom samlad bebyggelse.
Fastigheten är belägen inom riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken.

Viken nordväst om fastigheten är klassad som EU-habitat: stora vikar och sund och utgör även ett potentiellt uppväxtområde med goda förutsättningar för abborre, gädda och gös enligt Fiskeriverkets modell (BALANCE).

Syn på fastigheten har företagits 2013-02-07, 2013-08-26 och 2014-02-10.

Övriga 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.

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


BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

- Bilaga 1 - Situationsplan
- Bilaga 2 - Plan - och fasadritning
- Bilaga 3 - Anmälan inkommen 1981-07-13
- Bilaga 4 - Fotografier som visar det olovliga som ska tas bort
- Bilaga 5 - Yttrande inkommet 2014-04-10
- Bilaga 6 - Yttrande inkommet 2014-07-09 och 2014-07-24

Sändlista:

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

, Rek + MB
Banérgatan 3, lgh 1201
11456 Stockholm

VÄRMDÖ KOMMUN

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

2014 -09- 02

Tillhör beslut nummer

BMAN 118

Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.



Ankom: 2017-03-31 Ärende: STR.2014.38 Handling: 1765006

Aktuell utgård
 Samt ska tas
 bort ~~Konceptplan~~
 2014-08-13

Markerat ska tas bort

2014-09-17

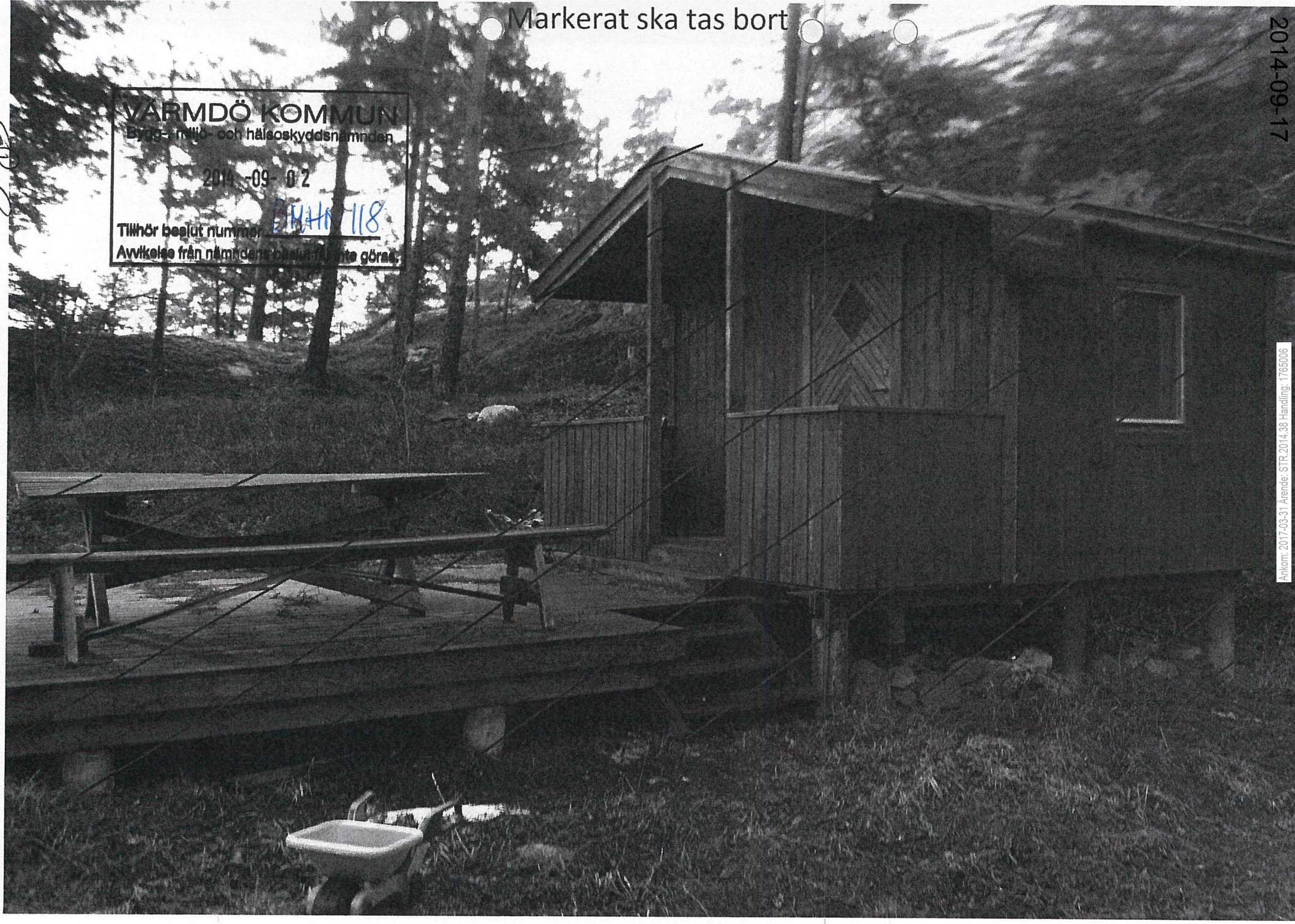
VÄRMDÖ KOMMUN
 Byggnads- och hälsoskyddsnämnden

2014-09-02

Tillhör beslut nummer 2014-118

Avvikelse från nämndens beslut ska inte göras.

Handwritten notes:
S.P.
Cm



Ankom: 2017-03-31; Ärende: STR.2014.38; Handling: 17059921

2014-09-17



VÄRMDE KOMMUN
 SOSIALFÖRSÄKRINGSNÄMNDEN
 2014
 [Signature]

Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnamnden

E-post: varmdo.kommun@varmdo.se

Dnr STR.2014.38

Stavsnäs 1:363, ytterligare synpunkter på förslag till beslut

I rubricerat ärende skulle jag vilja komplettera tidigare ingivna synpunkter (av den 10 april 2014) med följande.

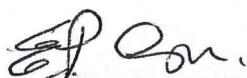
För att bygg- och miljökontoret och nämnden ska få en heltäckande bild av bakgrunden kring aktuell fastighet hänvisar jag till bilagda skrift, se bilaga, med därtill hörande bilagor 1-14.

Jag vill även tillägga följande, till det som redan anförts.

Aktuell byggnad uppfördes av den tidigare ägaren till fastigheten. Därför måste 26 kap 12 § miljöbalken tillämpas. Enligt lagrummet får en tillsynsmyndighet visserligen rikta ett föreläggande mot en ny ägare av en fastighet trots att den olagliga åtgärden utförts av en tidigare ägare, dock endast om det varit rättsligt möjligt att rikta föreläggandet mot den tidigare ägaren samt att det är skäligt att rikta föreläggandet mot den nya ägaren.

Det måste således vara skäligt att rikta ett föreläggande mot mig för att så skall få ske. I motiven till 39 § naturvårdslagen (som det hänvisas till i motiven till miljöbalken) anges att befogenheten att förelägga en ny ägare att vidta rättelse bör utnyttjas med urskillning. En avvägning måste göras mellan naturvårdens intresse att få en rättelseåtgärd utförd och den enskildes intresse att inte drabbas av oskäliga kostnader. I samma förarbeten anges att den enskildes ekonomiska intressen inte bör väga särskilt tungt "om det finns sannolika skäl för att överlåtelsen har föranletts av en önskan att hindra ingripanden från samhällets sida". I mitt fall har det över huvud taget inte påståtts att mitt förvärv av fastigheten skulle ha skett i något illojalt syfte. Så är naturligtvis heller inte fallet.

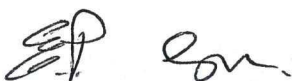
Aktuell byggnad är uppförd av Televerket. Det skedde helt öppet genom att en anmälan gjordes till kommunen, som noterade anmälan och inte hade några synpunkter. Byggnaden uppfördes 1981 och den har således – med kommunens vetskap – stått på plats i ca 33 år utan att kommunen reagerat. På grund av detta, samt den kostnad som kommer drabba mig genom



föreläggandet, är det oskäligt att nu rikta ett rivningsföreläggande mot mig såsom ny ägare. Förutsättningarna i 26 kap 12 § miljöbalken är därför inte uppfyllda. Det kan i sammanhanget hänvisas till bifogad dom från MÖD i ett liknande ärende, se bilaga.

Dag som ovan





Värmdö kommun
134 81 GUSTAVSBERG

Stockholm den juli 2014

Dnr STR.2013.3770

Stavsnäs 1:363, Förslag på beslut gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område

Med anledning av bygg- och miljökontorets förslag till beslut i rubricerat ärende vill jag inkomma med följande synpunkter.

Kort historik

Jag förvärvade Stavsnäs 1:363 av TeliaSonera i slutet av 2012. Inför förvärvet informerades jag om att alla nödvändiga tillstånd, myndighetsbeslut etc. fanns.

Fastigheten hade ägts av Televerket/Telia/TeliaSonera sedan 1930-talet. Ursprungligen, med start 1937, användes fastigheten som sändarstation för kustradion. Stationen har aldrig varit bemannad utan har alltid fjärrmanövrerats. I början av 1940-talet byggde försvarsmakten en barack på fastigheten som användes av hemvärnet. Efter kriget fick personalen på Stockholm Radio ta över baracken. Sedan 1950-talet har baracken, utedasset samt även del av sändarstationen använts för fritidsboende av de anställda på Stockholm Radio. Man kan notera att när Stockholm Radio såldes 2003 skrevs det in en paragraf i avtalet som reglerade personalens fortsatta tillgång till byggnaderna på fastigheten för fritidsändamål. Fastigheten är numera även taxerad som fritidsfastighet.

Den tidigare användningen av fastigheten styrks av bifogat intyg från Arild Winge, f.d. chef för Stockholm Radio, och grannen Kjell Sandström, se bilaga 1 och 2.

Baracken ersattes 1981 av en ny byggnad, efter att Televerket anmält åtgärden till Värmdö kommun. I anmälan angav man att det rörde sig om en stuga för "övernattningsändamål", se bilaga 3. Värmdö kommun hade ingen erinran mot detta utan noterade anmälan.

EP. Son

Under tiden Televerket ägde fastigheten var det förbjudet för allmänheten att beträda den. Förbudsskyltar var tidigare uppsatta för att hindra folk att landstiga från vattnet och ett stängsel hindrar alltså allmänheten från att ta sig in på fastigheten från land.

Mina närmaste grannar har hela tiden motsatt sig mitt förvärv av fastigheten. Grannarna har påstått att fastigheten inte har använts för fritidsboende, vilket står i stark kontrast till vad Arild Winge och Kjell Sandström intygat. Grannarnas påstående härvid är felaktigt och grundlöst. Grannarna har även inlett process i länsstyrelsen i syfte att stängslet som omgärdar fastigheten skall tas ner. Länsstyrelsen har ännu inte fattat beslut i det ärendet.

Bygg- och miljökontoret har på s 4 i aktuellt beslutsförslag anfört att de bedömer att fastigheten är fullt allemansrättsligt tillgänglig "då fastigheten saknar huvudbyggnad och därmed även hemfridszon". Jag håller inte med om detta. Som framgår av intyg från Arild Winge har fastigheten, åtminstone delar av den, använts för fritidsboende sedan lång tid tillbaka. Den övernattningsstuga som finns på fastigheten skapar – tillsammans med utedasset och fiskröken/grillen – en hemfridszon av viss storlek.

Föreslagna förelägganden

Beträffande bygg- och miljökontorets förslag på föreläggande kan följande anföras.

1. Ta bort fyra stycken fönster som tagits upp i fasaden på stationsbyggnaden

Jag har satt in fyra fönsterrutor i redan befintliga fönsternischer, som ursprungligen funnits på byggnaden. Jag har således återställt byggnaden till ursprungligt skick. De fönster som tagits upp vetter delvis mot fritidshuset. Mot bakgrund av övrig byggnation på fastigheten hindrar eller avhåller åtgärden inte allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, varför åtgärden heller inte är dispenspliktig i enlighet med 7 kap 15 § miljöbalken.

2. Trädfällning

Enligt beslutsförslaget påstås jag ha fällt över 100 stycken träd. Detta är helt felaktigt. Bygg- och miljökontoret har kommit fram till sin slutsats genom att räkna alla stubbar som ser nyfällda ut, vilket blir fel. Jag har tagit ner ca 20 träd på fastigheten, som alla var skadade och/eller döda, detta intygas av Hasseltorp skogsvård AB som utförde arbetet. Sedan



tidigare fanns det ett stort antal stubbar på fastigheten, från tidigare nedsågade träd. Vem som tagit ner dem eller när det gjordes vet jag inte. Troligen har det skett successivt med start långt innan 1975, i syfte att Televerket skulle kunna sätta upp sina telemaster. I samband med att vi tog ner de skadade och döda träden jämnades de gamla stubbarna (dvs. sågades av) så nära marken som möjligt samt målades sågytan med brun/grå betsfärg. Stubbarna ser således möjligen nysågade ut, men det är inte jag som fällt det stora flertalet av de träd som bygg- och miljökontoret påstår, utan det skedde troligen långt innan jag förvärvade fastigheten och dessutom före 1975.

Ett tag efter det att jag avverkat ett 20-tal träd lät jag även arborister från Trädmästarna AB utföra trädvård på resterande träd genom att avlägsna dåliga grenar och ris från träden. Trädvården har fått till resultat att man nu kan se genom terrängen och att de karaktärsskapande träden lyfts fram. Möjligen har bygg- och miljökontoret pga. detta förletts att tro att jag tagit ner fler träd än jag faktiskt gjort. Städningen av fastigheten och trädvården har på inget sätt förändrat förutsättningarna för växt- och djurlivet, i vart fall inte i negativ riktning.

Noteras ska att kommunen polisanmälde mig med påstående om att jag sågat ner träden. Samma förklaring jag nu ger er gav jag till åklagaren, vilket föranledde henne att 2014-06-04 besluta att lägga ned förundersökningen med motiveringen att "Det saknas numera anledning att anta att brott som hör under allmänt åtal har förövats", se bilaga 4.

Mot bakgrund av ovan saknas det grund för att förelägga mig att återplantera så som bygg- och miljökontoret nu föreslår.

Avslutningsvis beträffande träden vill jag framföra det orimliga i att kommunens tjänsteman lägger ner uppgivna 37 timmar – som debiteras mig – på att fotografera och mäta in gamla stubbar från träd som fällts långt tillbaka i tiden, påstå att jag tagit ner dem samt förelägga mig återplantera 200 nya träd.

3. Utedasset

Utedasset uppfördes troligen någon gång på 1940-talet. I vart fall fanns byggnaden på plats 1975, då det generella strandskyddet infördes. Att så är fallet framgår av bifogat intyg från Arild Winge, se bilaga 5. Det stämmer således inte som bygg- och miljökontoret anfört att byggnaden uppförts "efter 1981" och jag ställer mig frågande till var den uppgiften kommer från. För det fall nämnden skulle anse att ytterligare intyg om utedassets och grillplatsens ålder är nödvändigt kan sådana inges.



Mot bakgrund av detta saknas det rättslig grund för att förelägga mig ta bort utedasset.

4. Stängsel

Frågan om stängslet ska tas bort med hänvisning till 26 kap 11 § miljöbalken är för närvarande under prövning i länsstyrelsen, efter att grannarna gjort en anmälan dit. Jag ifrågasätter att kommunen är tillsynsmyndighet för det här ärendet. I vart fall borde kommunen pga. litis pendens inte kunna ta upp saken till prövning samtidigt som samma prövning pågår i länsstyrelsen.

I sak kan följande anföras.

Stängsel har funnits på plats under mycket lång tid. Det finns t.ex. utmärkt på karta från 1936, se bilaga 6. Det är således uppfört långt innan det generella strandskyddet infördes 1975 och det finns således ingen grund för att med hänvisning till strandskyddet eller skyddsbestämmelserna i 7 kap miljöbalken förelägga mig att ta bort stängslet. Som framgår av stängslets ålder är det heller således inte fråga om något nytt stängsel som satts upp för att hålla allmänheten borta. Stängslets ålder ska vägas in i bedömningen.

Enligt aktuellt lagrum, 26 kap 11 § miljöbalken, får tillsynsmyndigheten förelägga den som håller stängsel i ett område som är av betydelse för friluftslivet eller i närheten av ett sådant område att ordna grindar eller andra genomgångar som behövs för att allmänheten skall kunna komma till mark inom ett område som omfattas av allemansrätten. Om det är uppenbart att ett sådant stängsel endast är avsett att utestänga allmänheten från området får föreläggande meddelas att ta bort det.

För att ett borttagande över huvud taget ska vara aktuellt krävs att det aktuella området är av betydelse för friluftslivet. Så är inte fallet beträffande aktuell fastighet. Stängslet har som framgår ovan funnits på plats åtminstone sedan 1936-1937. Tillsammans med byggnaderna och anläggningarna på fastigheten har detta gjort att fastigheten sedan lång tid tillbaka ianspråktagits på sådant sätt att det saknar intresse för allmänheten. Vidare har som framgår ovan fastigheten använts för fritidsboende sedan 1950-talet. Även oavsett stängslet har det således skapats en hemfridszon på fastigheten.

Om stängslet inte hade funnits hade allmänheten ändå inte rört sig på udden, eftersom udden i övrigt är i sin helhet ianspråktagen av bebyggelse. Det är således endast de boende, inte allmänheten, som vistas på udden. Någon allmänhet skulle därför inte tjäna på att



stängslet togs bort. De enda som skulle ha någon vinst av att stängslet togs bort är de grannar som har fastighetsgräns vid stängslet. Tanken infinner sig att dessa grannar vill få ner stängslet främst för egna syften, t.ex. för att kunna röra sig fritt över fastighetsgränserna och nyttja udden såsom en förlängning av sina egna fastigheter. Detta vore inte för allmänhetens bästa och lagrummets syfte är inte att tillgodose sådana enskilda behov. Stängslet påverkar således inte allmänhetens tillträde till udden och därför behöver det heller inte tas bort.

Sammantaget saknas skäl att förelägga mig ta bort stängslet.

Noteras härvid kan dock att jag – i samband med min dispensansökan för ersättning av fritidshuset – erbjudit mig att ta bort staketet helt och hållet. Min tanke är att det bästa för alla parter, såväl för mig som för allmänheten, är att jag tillåts ersätta det befintliga fritidshuset med ett nytt samt att fastigheten (med undantag av en av kommunen bestämd tomtplats) kommer öppnas upp och bli tillgänglig för allmänheten. En sådan lösning vore jag fortfarande intresserad av.

5. Grill och sittbänk med bord

Som framgår av intyget från Arild Winge, bilaga 6, har grillen funnits på plats sedan före 1975. Det saknas därför grund för att förelägga mig ta bort grillen.

Sittbänken med bordet kommer att tas bort inom kort.

Prövning gentemot 26 kap 12 § miljöbalken

Eftersom flera av de åtgärder som föreläggandet avser har utförts av tidigare ägare till fastigheten måste 26 kap 12 § miljöbalken tillämpas. Enligt lagrummet får en tillsynsmyndighet visserligen rikta ett föreläggande mot en ny ägare av en fastighet trots att den olagliga åtgärden utförts av en tidigare ägare, dock endast om det varit rättsligt möjligt att rikta föreläggandet mot den tidigare ägaren samt att det är skäligt att rikta föreläggandet mot den nya ägaren.

Det måste således vara skäligt att rikta ett föreläggande mot mig för att så skall få ske. I motiven till 39 § naturvårdslagen (som det hänvisas till i motiven till miljöbalken) anges att befogenheten att förelägga en ny ägare att vidta rättelse bör utnyttjas med urskillning. En avvägning måste göras mellan naturvårdens intresse att få en rättelseåtgärd utförd och den



enskildes intresse att inte drabbas av oskäligen kostnader. I samma förarbeten anges att den enskildes ekonomiska intressen inte bör väga särskilt tungt "om det finns sannolika skäl för att överlåtelsen har föranletts av en önskan att hindra ingripanden från samhällets sida". I mitt fall har det över huvud taget inte påståtts att mitt förvärv av fastigheten skulle ha skett i något illojalt syfte. Så är naturligtvis heller inte fallet.

Även om nämnden av någon anledning skulle anse att det finns grund enligt 7 kap eller 26 kap 11 § miljöbalken att förelägga mig återplantera träd och/eller ta bort utedasset, stängslet och grillen, anser jag – bl.a. på grund av den långa tid som förflutit sedan åtgärderna utfördes samt den kostnad som kommer drabba mig – att det är oskäligt att rikta föreläggande mot mig och att förutsättningarna i 26 kap 12 § miljöbalken därför inte är uppfyllda. Det kan i sammanhanget hänvisas till bifogat avgörande från MÖD i ett liknande ärende, se bilaga 7.

Sammanfattning

Mot bakgrund av ovan motsätter jag mig föreläggandet i dess helhet samt hemställer att ärendet avskrivs från fortsatt handläggning.

Tyvärr måste jag konstatera att beslutsförslaget innehåller uppseendeväckande felaktigheter. Bygg- och miljökontorets påstående att utedasset skulle vara uppfört efter 1981 framstår som minst sagt märkligt för var och en som sett byggnaden. Var kontorets uppgift kommer ifrån anges inte och det framstår som om kontoret bara höftat till med ett årtal. Rimligen känner bygg- och miljökontoret till att den anmälan som Televerket gjorde 1981 avsåg övernattningsbyggnaden, inte utedasset. Som Arild Winge intygat har både utedasset och fiskröken stått på platsen sedan långt före 1975. Kontorets uppskattning av antalet fällda träd är helt felaktig och vidare är det minst sagt märkligt att kontoret vill förelägga mig att ta bort staketet, trots att de känner till att saken hanteras av länsstyrelsen.

Min fastighet har sedan 1930-talet ägts av staten, genom Televerket. Under den tiden synes kommunen inte ha varit ett dyft intresserad av vad som hänt på fastigheten. När den nu kommit i privat ägo inleds dock snabbt ett korståg där minsta sak ska granskas, oavsett om det är jag eller Televerket som utfört åtgärderna. Anser nämnden verkligen att detta är rimligt? Kontorets hantering av ärendet har orsakat stora kostnader både för mig och kommunen och även en oro för min del. Det är inte acceptabelt att ett ärende hanteras så här ogenomtänkt.



Dag som ovan



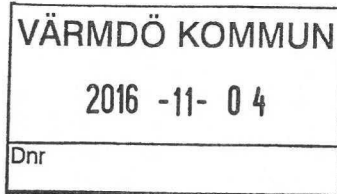
EP Con.



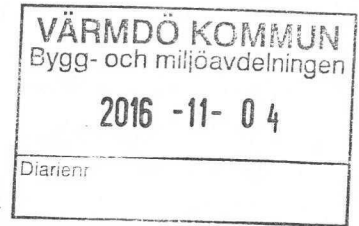
Datum
2016-10-31

Beteckning
5051-38575-2014

Enheten för överklaganden
Eva Hjulström



██████████
Ombud:
Landahl Advokatbyrå
Johannes Holmgren
Box 19143
104 32 Stockholm



Överklagande av beslut att inte medge strandskyddsdispens för uppförande av ny komplementbyggnad som ersättning för befintlig på fastigheten Stavsnäs 1:363, Värmdö kommun

Beslut

Länsstyrelsen bifaller delvis överklagandet och upphäver punkt 2 och 3 i beslutet. Överklagandet avslås i övrigt.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun beslutade den 2 september 2014, BMHN118, att

1. Inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ersättning av befintlig komplementbyggnad med ny komplementbyggnad
2. Förelägga ██████████, att, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken, vid vite om 100 000 kr ta bort den uppförda komplementbyggnaden med tillhörande trädäck, enligt bilaga 1 och 4, senast 3 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
3. Anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken,
4. Ta ut 8 400 kr för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa,
5. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

För beslutets motivering, se bilaga 1.

Datum
2016-10-31

Beteckning
5051-38575-2014

██████████ överklagar beslutet och yrkar att strandskyddsdispens medges och att vitesföreläggandet upphävs. Han yrkar att länsstyrelsen besiktigar fastigheten i hans närvaro. Till stöd för sin talan anför han i huvudsak följande. Han förvärvade fastigheten av TeliaSonera 2012. Fastigheten är bebyggd med ett stängsel längs landgränsen, en f.d. sändarstationsbyggnad, ett fritidshus om 10 kvm med altan, ett utedass/förråd, en transformatorstation, en brygga, en murad grill, en trappa som leder från stängslet ner till den bebyggda delen av fastigheten samt en lyktstolpe vid trappans fot. TeliaSonera hade ägt fastigheten sedan 1930-talet och den användes som sändarstation för kustradion. Den var inte bemannad. På 40-talet byggde försvarsmakten en barack som användes av hemvärdet. Sedan 50-talet har hela fastigheten använts för fritidsboende av de anställda på Stockholm Radio. När Stockholm Radio såldes 2003 reglerades i avtalet att personalen skulle ha fortsatt tillgång till byggnaden. Åtminstone sedan 1930-talet har fastigheten inte varit allemansrättsligt tillgänglig. När Telia ägde fastigheten satt det förbudsskyltar utmed stranden för att avhålla besökare. Från landsidan fanns stängsel. Fastigheten, åtminstone delar av den, var privatiserad i och med det långa utnyttjandet som fritidsfastighet. Den privatiserade zonen tar sin utgångspunkt i fritidshuset och sträcker sig i vart fall runt utedasset, grillplatsen och sändarstationen. Beträffande den historiska användningen bifogas intyg och hänvisas till likartade ärenden rörande fastigheterna Värmdö Eknö 1:363 och Värmdö Stavsnäs 1:156. Efter att han förvärvat fastigheten transporterade han bort cirka 6 kubikmeter sopor som de som tidigare nyttjat fastigheten efterlämnat vilket vittnar om en lång och omfattande användning som fritidsboende.

Det fritidshus som idag finns på fastigheten uppfördes 1981 efter en anmälan av ägaren till kommunen. Byggnaden om cirka 10 kvm ersatte en tidigare byggnad om 15 kvm som stått på platsen i årtionden och använts som fritidsboende. Det är oklart om Telia, då Televerket, behövde strandskyddsdispens för byggnaden 1981. Kommunen har nu bedömt att byggnaden uppförts olovligen vilket han ställer sig frågande till då byggnationen anmäldes till kommunen. Det råder inget tvivel om att dispens skulle ha erhållits om den söktes 1981 då byggnaden ersatte en befintlig byggnad. Platsen var ianspråktagen. Eftersom det 1981 förelåg, och idag fortfarande föreligger, skäl för dispens från strandskyddet är det fel att förelägga honom att ta bort byggnaden. Även om byggnaden ses som olaglig och om dispens inte kan beviljas i efterhand måste man tillämpa 26 kap. 12 § MB eftersom byggnaden är uppförd av den tidigare ägaren. Ett föreläggande får riktas mot en ny ägare av en fastighet trots att den olagliga åtgärden utförts av en tidigare ägare, dock endast om det varit rättsligt möjligt att rikta föreläggandet mot den tidigare ägaren samt att det är skäligt att rikta föreläggande mot den nya ägaren. I förarbetena anges att befogenheten att förelägga en ny ägare att vidta rättelse bör utnyttjas med urskillning och en avvägning måste göras mellan naturvårdens intresse att få en rättelseåtgärd utförd och den enskildes intresse att inte drabbas av oskäliga kostnader. Det anges vidare att ekonomiska intressen inte bör väga särskilt tungt ”om det finns sannolika skäl för att överlåtelsen har föranletts av en önskan att hindra ingripande från samhällets sida”. I detta fall finns inget sådant illojalt beteende från Telias eller hans sida. Han förvärvade fastigheten i tron att nödvändiga tillstånd fanns för samtliga byggnader på

Datum
2016-10-31

Beteckning
5051-38575-2014

fastigheten. Byggnaden har stått på platsen med kommunens vetskap i 33 år. Mot denna bakgrund är det oskäligt att rikta ett rivningsföreläggande mot honom som ny ägare, jfr MÖD mål nr 9474-11.

Han har ansökt om strandskyddsdispens för ett fritidshus som skulle ersätta det som nu finns på fastigheten. Storlek och utförande är i stort sett detsamma och fråga är därmed om en ersättningsbyggnad. Det handlar om ett befästade av bestående förhållanden och användandet har styrkts genom intyg. Området är sedan 1950-talet ianspråktaget för fritidsboende. Aktuell byggnad ligger mitt inne i den ianspråktaga zonen, omgiven av dass, grillplats, sändarhus m.m. Hemfridszonen utökas inte. Särskilda skäl föreligger därmed enligt 7 kap. 18 c § första punkten MB att bevilja dispens från strandskyddet för ersättningsbyggnaden. Vid prövning av strandskyddsdispensfrågor ska en proportionalitetsbedömning göras då hänsyn ska tas till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark får inte gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. Kommunen har i ärendet vetat i 33 år att byggnaden funnits. Att nu, när fastigheten kommit i privat ägo, förelägga ägaren att riva byggnaden är anmärkningsvärt. Oaktat frågan om byggnaden stått olovligen på platsen de senaste 33 åren kan man inte bortse från att användningen oavbrutet har varit fritidsboende och att allmänheten de facto inte haft tillgång till området. Även området omkring fritidshuset har nyttjats för fritidsändamål. Mot bakgrund av detta är det inte proportionerligt vare sig att förelägga honom att riva 1981 års byggnad eller att neka honom dispens från strandskyddet för att uppföra en ny byggnad. En lämplig tomtplatsavgränsning skulle omfatta de byggnader och anläggningar som använts i samband med fritidsnyttjandet, d.v.s. tomtplatsen skulle omsluta fritidshuset, utedasset, grillplatsen och sändarhuset.

I ärendet har grannar till den aktuella fastigheten inkommit med skrivelser vilka [REDACTED] har fått yttra sig över.

Motivering

Tillämpliga bestämmelser

Den aktuella fastigheten är belägen i skärgården och hör därmed till det område som enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska därmed särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Av 3 kap. 6 § andra stycket miljöbalken framgår att mark- och vattenområden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Datum
2016-10-31

Beteckning
5051-38575-2014

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken första punkten får nya byggnader inte uppföras inom ett strandskyddsområde. Enligt fjärde punkten får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Kommunen får enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § första stycket miljöbalken beakta endast om det område som dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Av den allmänna avvägningsregeln i 7 kap. 25 § miljöbalken framgår att hänsyn till enskilda intressen ska tas vid prövning av frågor om skydd av områden enligt 7 kap. och att en inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. Den allmänna avvägningsregeln kompletteras av 7 kap. 26 § miljöbalken. Enligt denna bestämmelse får strandskyddsdispens endast ges om det är förenligt med strandskyddets syften.

Enligt 26 kap. 12 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet, om tidigare ägare av en fastighet i denna egenskap kunnat föreläggas att avhjälpa skada eller olägenhet som uppstått vid deras användning av en fastighet eller en byggnad, anläggning eller anordning på annans mark enligt 7, 8, 11 eller 12 kap., ge ett sådant föreläggande mot en ny ägare, om det är skäligt.

Länsstyrelsens bedömning

Klaganden har yrkat att länsstyrelsen ska hålla syn på platsen. Länsstyrelsen har inte någon laglig skyldighet att företa besiktning på platsen. Möjligheten finns men om en sådan är nödvändig avgörs efter omständigheterna i det enskilda fallet.

Datum
2016-10-31

Beteckning
5051-38575-2014

Länsstyrelsen gör bedömningen att besiktning inte är nödvändig i det nu aktuella ärendet.

Av handlingarna i ärendet framgår bl.a. följande. Den aktuella fastigheten har tidigare ägts av Televerket/Telia och användes för kustradion. I skrivelse inkommen till byggnadsnämnden i Värmdö kommun den 13 juli 1981 anmälde Televerkets Radiodivision utbyte av träbarack. Av anmälan framgår att på Televerkets sändarstation i Stavsnäs, Kyrkogårdsudd, fastigheten Stavsnäs 1:363, finns förutom huvudbyggnaden (stationshuset) två mindre träbaracker för förråds- och övernattningsändamål. En av dessa befinner sig i mycket dåligt skick och avsikten var att ersätta den med en mindre monteringsfärdig träbod. I ett sammanträdesprotokoll från nämnden den 6 oktober 1981 uppges att anmälan inkommit från Televerkets radiokontor och att nämnden noterar anmälan. Av intyg daterat den 12 september 2013 från Arild Winge, tidigare anställd på Stockholms Radio framgår bl.a. följande. Stationen med master byggdes och togs i drift 1937. Den var sedan i drift till år 2003/2004. Stationen har aldrig varit bemannad. I början av 1940-talet byggde försvarsmakten en barack på tomten, som användes av hemvärnet. Efter kriget fick personalen på Stockholm Radio ta över baracken. Den, och övriga byggnader, samt del av stationsbyggnaden har sedan 50-talet använts för fritidsboende av personalen på Stockholm Radio. I början av 1980-talet revs den ena baracken och ersattes av den befintliga friggeboden. Detta bekostades och genomfördes helt och hållet av Stockholm Radios personal. I samband med försäljningen av Stockholm Radio 2003 skrevs det in en paragraf i avtalet, som reglerade personalens fortsatta tillgång till byggnaderna på sändarudden för fritidsändamål.

En av förutsättningarna för att strandskyddsdispens ska kunna meddelas är att något av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligger. Dispensen måste dessutom vara förenlig med strandskyddets syfte. Bedömningen förutsätter enligt 7 kap. 25 § miljöbalken även att en proportionalitetsavvägning mellan det allmänna och enskilda intresset görs.

Vad beträffar särskilda skäl är det 7 kap. 18 c § första punkten miljöbalken som kan vara aktuell i ärendet. Bestämmelsen avser situationen att det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen finner inte anledning att ifrågasätta att den enkla träbyggnaden och de övriga byggnader som finns på fastigheten har använts för övernattningar av personal som varit anställda på Sveriges Radio. Byggnaderna kan därmed anses ha tagit mark i anspråk. Dock kan dessa byggnader, som sporadiskt använts för fritidsändamål, inte anses ha konstituerat en hemfridszon som gör att hela eller delar av udden i övrigt har tagits i anspråk på ett sådant sätt att strandskyddets syften saknar betydelse. Det finns således inte någon tomtplats utöver byggnadernas plats på marken. Att ersätta den befintliga träbyggnaden med en modernare byggnad innebär ett ytterligare hinder för allmänheten från att beträda udden. En sådan utökad privatisering av udden som det torde bli fråga om är inte förenlig med

Datum
2016-10-31

Beteckning
5051-38575-2014

strandskyddets syfte och har en avhållande effekt för allmänheten. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara området allemansrättsligt tillgängligt och det enskilda intresset av att bygga ett ersättningsbostadshus finner länsstyrelsen att det allmänna intresset väger tyngre. Länsstyrelsen finner därför att nämnden har haft fog för sitt beslut att inte medge dispens för att byta ut den befintliga enkla träbyggnaden mot en ny.

Länsstyrelsen bifaller således ärendet på så vis att [REDACTED] inte ska föreläggas att riva den befintliga byggnaden och då saknas även skäl att anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten. Länsstyrelsen finner att nämnden har haft fog för sitt beslut att neka strandskyddsdispens för ersättning av befintlig komplementbyggnad med ny byggnad varför överklagandet i den delen avslås.

Hur man överklagar

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

Beslut i detta ärende har fattats av länsassessor Mats Bigner. Föredragande har varit länsassessor Eva Hjulström.


Mats Bigner


Eva Hjulström

Kopia till:

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun



Mottagare enligt sändlista

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2014 -10- 24

DNR: 5051-38575-2014

STAVSNÄS 1:363: Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny komplementbyggnad som ersättning för befintlig

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ersättning av befintlig komplementbyggnad med ny komplementbyggnad, enligt bilaga 1 och 2.
2. förelägga [REDACTED], att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den uppförda komplementbyggnaden med tillhörande trädäck, enligt bilaga 1 och 4, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
3. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
4. ta ut 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
5. 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 §§, 7 kap. 26 §§ och 2 kap. 2, 3 och 7 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 och 15 §§ samt 4 kap. miljöbalken.

Särskild information

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.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens för ersättning av befintlig komplementbyggnad med byggnadsarea (BYA) om ca 10 kvm med en ny komplementbyggnad om samma storlek och på samma plats, enligt bilaga 1 och 2.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

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

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

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

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

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.

Bygg- och miljökontoret gör bedömningen att den aktuella komplementbyggnaden som nuvarande [REDACTED] avser att ersätta med en ny, är olovligt uppförd då den saknar strandskyddsdispens. 1981 mottog byggnadsnämnden en anmälan gällande byte av träbarack (se bilaga 3). Då strandskyddet gällde vid denna tidpunkt borde en ansökan om strandskyddsdispens ha sökts då ersättningsbyggnaden likställs med uppförandet av en ny byggnad. Då bygg- och miljökontoret inte finner någon beviljad dispens för den anmälda ersättningsbyggnaden, samt att sökande inte kunnat uppvisa någon giltig dispens, bedöms den nuvarande aktuella komplementbyggnaden som olovligt uppförd. Därmed saknas det särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap. 18 c § att medge dispens för den nu sökta ersättningsbyggnaden.

Kontoret bedömer att dagens befintliga byggnaden inte lagligen tar i anspråk aktuellt område på ett sådant sätt som gör att det aktuella området saknar betydelse för strandskyddet. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot strandskyddets syftet då bygg- och miljökontoret bedömer rubricerad fastighet som fullt allemansrättsligt tillgänglig, i och med att fastigheten saknar huvudbyggnad och därmed hemfridszon, varför en byggnad, likställd med dagens olovligt uppförda byggnad, bedöms avhålla allmänheten från att färdas fritt. Slutligen bedöms åtgärden även strida mot riksintresset enligt 4 kap. 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 [REDACTED] med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort det olovligt utförda enligt beslutspunk 1 och 2 senast 3 månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2014-04-10, se bilaga 5 och 6. De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från kontorets sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-01-07.

Fastighetens tomtareal är 10 250 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med stationshus, komplementbyggnad, utedass, trappa, stängsel, brygga samt transformatorstation/el-central.

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

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område.

Fastigheten ligger inom samlad bebyggelse.
Fastigheten är belägen inom riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken.

Viken nordväst om fastigheten är klassad som EU-habitat: stora vikar och sund och utgör även ett potentiellt uppväxtområde med goda förutsättningar för abborre, gädda och gös enligt Fiskeriverkets modell (BALANCE).

Syn på fastigheten har företagits 2013-02-07, 2013-08-26 och 2014-02-10.

Övriga 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.

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

- Bilaga 1 - Situationsplan
- Bilaga 2 - Plan - och fasadritning
- Bilaga 3 - Anmälan inkommen 1981-07-13
- Bilaga 4 - Fotografier som visar det olovliga som ska tas bort
- Bilaga 5 - Yttrande inkommet 2014-04-10
- Bilaga 6 - Yttrande inkommet 2014-07-09 och 2014-07-24

Sändlista:

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

██████████ Rek + MB
Banérgatan 3, lgh 1201
11456 Stockholm

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 Regeringsgatan 66	Telefon 010-223 10 00 (vxl)	E-post/webbplats stockholm@lansstyrelsen.se www.lansstyrelsen.se/stockholm
---	-----------------------------------	--------------------------------	--



Bygg- miljö- och
hälsoskyddsämnden i Värmdö
kommun

██████████ ./ Bygg- miljö- och hälsoskyddsämnden i Värmdö kommun
angående **strandskyddsdispens på fastigheten Värmdö Stavsnäs 1:363**

Ni får tillfälle att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar.

Ert yttrande ska vara skriftligt och ha kommit in till mark- och miljödomstolen **senast den 3 mars 2017**. I yttrandet ska domstolens målnummer M 7128-16 anges.

Om Ni inte svarar kan målet ändå komma att avgöras.

Sebastian Widmark
Telefon 08-561 656 40

Bifogas, aktbilaga 2-7

Mark- och miljödomstolen
Nacka tingsrätt
c/o Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
104 22 Stockholm

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2016-12-08
MÅLNR: M 7128-16
AKTBIL: 2-7

E-post: stockholm@lansstyrelsen.se

Stockholm den 2 december 2016

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016-12-08
AKTBIL 4. M 7128-16
AKTBIL 2

ÖVERKLAGANDE

Klagande:

██████████
Storgatan 57
115 23 Stockholm

Ombud:

Advokat Johannes Holmgren
Landahl Advokatbyrå AB
Box 191 43
104 32 Stockholm

Överklagat beslut:

Länsstyrelsens Stockholm beslut 2016-10-31 i ärende nr 5051-38575-2014, angående beslut att inte medge strandskyddsdispens för uppförande av ny komplementbyggnad som ersättning för befintlig på fastigheten Stavsnäs 1:363, Värmdö kommun

I egenskap av ombud för ██████████ överklagar jag härmed länsstyrelsens beslut att avslå hans överklagande avseende beslutspunkt 1 och yrkar enligt följande.

Yrkande

██████████ yrkar att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut skall medge dispens från strandskyddet i enlighet med ansökan.

Grund m.m.

██████████ hänvisar inledningsvis till vad han anfört vid länsstyrelsen. Därutöver vill han tillägga följande.

Aktuell ansökan rör ersättning av en befintlig byggnad med en ny byggnad av i princip samma utformning och storlek. Länsstyrelsen har funnit styrkt att byggnaden tillsammans med övriga byggnader på fastigheten har använts för övernattningar av personal som varit anställd på Stockholm Radio och att byggnaderna därmed har tagit mark i anspråk. Länsstyrelsen synes således ha funnit det styrkt – genom de intyg som Michael Häll givit in – att nyttjandet av fastigheten för fritidsboende pågått ända sedan 1950-talet. Så långt har länsstyrelsen gjort en korrekt bedömning.

Härefter har länsstyrelsen dock anfört att byggnaderna endast använts "sporadiskt" för fritidsändamål och att de därför inte har genererat någon hemfridszon. Länsstyrelsens antagande beträffande omfattningen av nyttjandet är felaktigt och Michael Häll håller heller inte med länsstyrelsen i deras resonemang.

Huruvida fastigheten nyttjats i stor eller sporadisk omfattning torde sakna betydelse för aktuell bedömning. Huvudsaken är att fastigheten de facto har nyttjats såsom en fritidsfastighet sedan långt innan strandskyddet infördes. Hänvisas kan härvid till Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 oktober 2015 i mål nr M 1027-15, beträffande ett liknande ärende ute på Sandön i Värmdö kommun. Domstolen fann det därvid styrkt att f.d. militära logementsbyggnader nyttjats såsom fritidshus sedan före strandskyddets införande. Domstolen resonerade inte kring huruvida nyttjandet varit stort eller litet, utan konstaterade att användningen såsom fritidsbostad därmed också var laglig. Följden av en laglig användning såsom fritidsbostad måste också vara att det finns en etablerad hemfridszon av viss storlek.

Hur som helst är det felaktigt att byggnaderna endast skulle ha använts sporadiskt. Antagandet saknar även, så vitt Michael Häll kan se, grund om man ser till den utredning som finns i målet. Sanningen är att fastigheten och byggnaderna därpå har använts och nyttjats som vilken annan normal fritidsfastighet som helst. Nyttjandet har inte varit sporadiskt utan årligen återkommande och i vad som måste anses vara en normal omfattning för en fritidsfastighet i skärgården.

Till ytterligare styrkande av omfattningen av nyttjandet åberopas kompletterande intyg från Arild Winge, se [bilaga 1](#). Som framgår av intyget nyttjades fastigheten under perioden 1950-

1980-talet av de anställda vid Stockholm Radio och deras närstående "under hela den varma delen av sommaren, ca 6-8 veckor". Bokningslistor användes för att fördela veckorna mellan personalen. Vidare anges i intyget att personalens nyttjande pga. olika omständigheter sjönk något under 1990-talet och framåt, men att det inte avtagit helt utan att byggnaderna varje år fram till dess fastigheten såldes nyttjades av och till för fritidsboende.

Till ytterligare styrkande av omfattningen av nyttjandet åberopas även intyg från Lars Wennerberg, f.d. operativ chef vid Sjöfartsverket, se [bilaga 2](#). Som framgår av intyget hade även de anställda vid Sjöräddningen möjlighet att boka fritidsboende på fastigheten, en vecka per familj. Lars Wennerberg anger att han och hans familj kom att utnyttja detta vid många tillfällen under hans anställningsperiod. Som framgår av intyget var fastigheten fullbokad hela somrarna i sådan omfattning att det var svårt för personalen att få plats. I likhet med Arild Winge anger han att efterfrågan sjönk något under 1990-talet men att fastigheten fortfarande nyttjades i stor omfattning när han avslutade sin anställning år 2000, och så vitt han vet även därefter. De anställda som hyrde in sig på fastigheten tog med sig sina familjer, ofta med barn, och hade under sin vecka tillgång till hela fastigheten. Förutom att familjerna bodde i bostadshuset använde de utedasset, badade vid den lilla sandstranden och åt uppe vid den uppmurade fiskröken. Till illustration av de olika byggnaderna och anläggningarna bifogas en situationsplan över fastighetens, se [bilaga 3](#).

Intygen från Arild Winge och Lars Wennerberg vederlägger länsstyrelsens påstående att nyttjandet skulle ha varit sporadiskt och styrker att nyttjandet varit som vilket fritidshus i skärgården som helst. Mot bakgrund av detta nyttjande skall byggnaderna på fastigheten också anses ha en hemfridszon av "normal" storlek.

Till ytterligare illustration av det historiska nyttjandet av fastigheten bifogas Stockholm Radios "Ordningsregler 2002", som suttit uppe på anslagstavla i nu aktuell byggnad, se [bilaga 4](#).

Poängteras skall att nyttjandet har fortsatt även in på 2000-talet fram till nutid. Efter det att [REDACTED] förvärvat fastigheten tecknades ett hyresavtal med Aviolinx (som Stockholm Radio numera tillhör) för att de anställda och deras familjer skulle kunna fortsätta nyttja fastigheten på samma sätt som tidigare, se [bilaga 5](#). Tyvärr kom de som hyrde in sig på fastigheten att känna sig ovälkomna, pga. att grannarna t.ex. körde bort hyresgästerna och deras familjer när de parkerade sina bilar intill fastigheten. [REDACTED] och hans familj har dock själva fortsatt att nyttja fastigheten. Den senaste sommaren bodde de t.ex. där i cirka fyra veckor.

Mot bakgrund av ovan skall det således anses vara styrkt att nyttjandet har skett inte i sporadisk omfattning utan snarare i en omfattning som är normal för ett fritidsboende i skärgården, dvs. ett nyttjande under sommarmånaderna. Nyttjandet har skapat en sedan länge väl etablerad hemfridszon av inte obetydlig storlek och aktuell åtgärd sker således inom denna hemfridszon. Hemfridszonen var redan etablerad då strandskyddet infördes 1975 och hemfridszonen utvidgas inte genom nu aktuell åtgärd. Härvid skall återigen poängteras att det handlar om en ersättningsbyggnad av i princip samma storlek och utförande som den befintliga. Skäl för strandskyddsdispens föreligger därmed enligt 7 kap 18 c § första punkten miljöbalken. En dispens från strandskyddet vore vidare förenlig med strandskyddets syften, samt även i överensstämmelse med den intresseavvägning som skall göras enligt 7 kap 25 § miljöbalken. Ansökan skall därför bifallas.

Avslutningsvis skall noteras att kommunen i sitt beslut anger att det rör sig om uppförande av "ny komplementbyggnad". Det kan dock ifrågasättas att det handlar om en komplementbyggnad och inte ett självständigt enbostadshus. Enligt kommunens resonemang har den största byggnaden på fastigheten, det s.k. "stationshuset", inte använts för boende utan för sändarutrustning. Michael Häll anser i och för sig att detta är fel, eftersom även stationshuset har använts för övernattningar. För det fall kommunens resonemang härvid dock är korrekt borde nu aktuell byggnad utgöra fastighetens huvudbyggnad vad avser boende, och inte en komplementbyggnad till stationshuset.

Mot bakgrund av ovan skall länsstyrelsens beslut ändras och dispens från strandskyddet beviljas.

Stockholm som ovan


Johannes Holmgren

Bilaga 1

Stockholm 2016-11-08

NACKA TINGSRÄTT

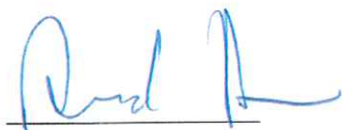
Ink 2016-12-08
Akt. 4 M 7/28-16
Akribil 3

Med anledning av att fråga uppkommit beträffande frekvensen av nyttjandet av aktuella byggnader på Stavnäs 1:363, vill jag komplettera mitt tidigare intyg enligt följande.

Aktuella byggnader och tomten på Stavnäs 1:363 har alltsedan 1950-talet nyttjats som fritidshus av personalen på Stockholm Radio.

Under 50-, 60-, 70- och 80-talet nyttjades byggnaderna på detta sätt i princip under hela den varma delen av sommaren, ca 6-8 veckor. Bokningslistor användes för att reservera önskad tid för vistelse. Gemensamma arbetsdagar för städ och underhåll genomfördes årligen. Det fanns även tillgång till båt med utombordare för kortare bad/fiskurer.

Sedan 90 talet har nyttjandet sjunkit något, delvis med anledning av generationsskifte av personalen, samt att byggnaderna blivit äldre, dock har det inte avtagit helt utan byggnaderna har varje år ända tills fastigheten såldes nyttjats av och till för fritidsboende.



Arild Winge

Anställd och verksam vid Stockholm Radio under 36 år.

Stockholm 2016-11-11

NACKA TINGSRÄTT

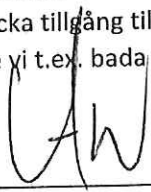
Ink 2016-12-08
Akt. 4 M 7128-16
Aktbil. 4

Med anledning av frågeställning runt användning och dess omfattning av fastigheten Värmdö Stavnäs 1:363 vill jag intyga följande.

Under åren 1968-2000 var jag anställd vid Sjöräddningscentralen Stockholm Radio och under de sista tio åren av min karriär, operativ chef för Sjöräddningen i den svenska halvan av Östersjön.

Medarbetare vid Sjöräddningen hade, liksom anställda vid Stockholm Radio, möjlighet att boka fritidsboende på fastigheten Stavnäs 1:363. Så hade även jag under hela min 32-åriga anställning, vilket jag också kom att utnyttja vid många tillfällen. Via personalklubben fick man boka en vecka per familj och det var mycket populärt och fullbokat hela somrarna. Fram till 1990-talet var det så pass mycket bokningar att det var svårt att få plats. Under 1990-talet sjönk efterfrågan något men fastigheten nyttjades dock fortfarande i stor omfattning när jag slutade år 2000, och så vitt jag vet även därefter.

De anställda som hyrde in sig på fastigheten tog med sig sina familjer, ofta med barn, och hade under sin vecka tillgång till hela fastigheten. Förutom att man bodde i bostadshuset och använde utedasset kunde vi t.ex. bada vid den lilla sandstranden och äta uppe vid den uppmurade fiskröken.



Lars Wennerberg
Skolgatan 33
149 30 Nynäshamn.

Personnummer [REDACTED]

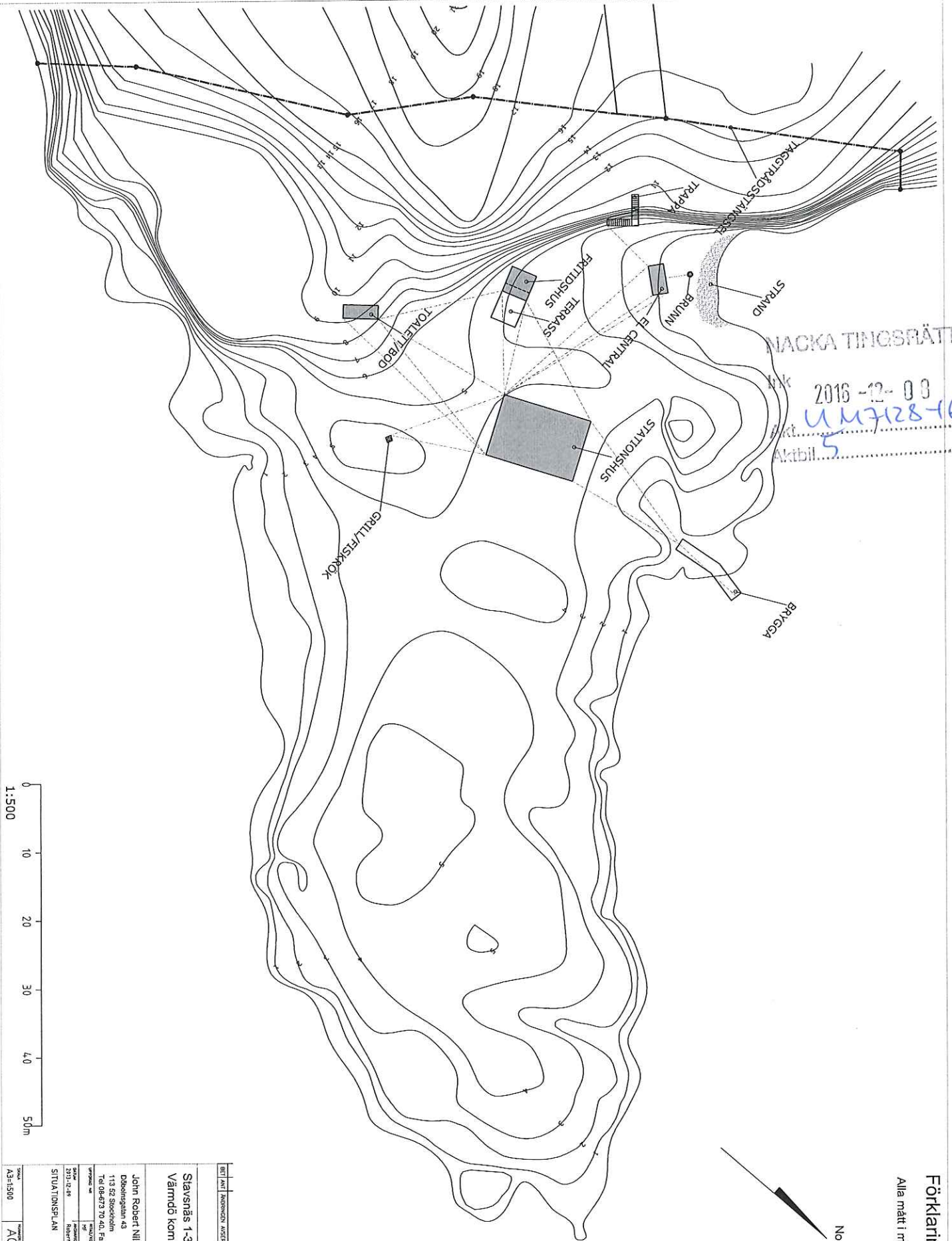


SJÖFARTSVERKET
Sjötrafikavdelningen

Lars Wennerberg
Operativ chef

Telia Mobile AB
Sjöräddningscentralen, 131 87 Nacka Strand
Besöksadress Augustendalsvägen 7

Tel 08-601 79 05
Mobil 070-638 79 20
Fax 08-601 79 69



NACKA TINGSRÄTT
 2016-12-09
 U 11728-16
 Aktbil. 5



Förklaringar:
 Alla mät i millimeter

BEF. ANF.	ANORDNINGEN AVSE	DATUM	SKALA
Slavsnäs 1-363 Värmdö kommun			
John Robert Nilsson Arkitektkontor Drottninggatan 43 113 52 Stockholm Tel: 08-872 70 40, Fax: 08-872 70 41			
UTGIVNING	PROJEKTANT	PROJEKTLEDARE	
2017-12-08	Robert Nilsson		
SITUATIONSPÅN			
MAST	MASTSTAV	MASTHÖJD	
A3=1500	A01		

Sändarstugan Stafsnäs

Ordningsregler 2002

- Stugan bokas på kalenderbladet här intill. Dock endast en vecka i taget.
- Nycklar finns i VA:s låda nr. 1. Skall läggas tillbaka snarast möjligt efter vistelsen.
- Den som utnyttjat stugan kommer att debiteras i efterhand vid månadsskiftet.
- Stugan får utnyttjas av på Stockholm Radio anställd personal, som är med i PK. (Pensionärer räknas som hedersmedlemmar och får alltså utnyttja stugan).
- Hyresgästen ansvarar för ordningen i stugan. Lämna stugan i det skick som du själv önskar finna den.
- Hyresgästen kommer att hållas ersättningsskyldig om något förstörs eller försvinner under hyresperioden.
- Inventarielista finns uppsatt på insidan av porslinsskåpet.
- Medtag egna sängkläder. Ligg ej direkt på madrassöverdraget.
- Dricksvatten finns ej och måste därför medtagas eller hämtas, förslagsvis i Vinterhamnen. Dunk med avtappningskran finns i stugan. Dunken skall tömmas och sköljas ur innan hemfärd.
- Om soptunnan vid järntrappan utnyttjas MÅSTE soporna ovillkorligen tas med vid hemfärd. Vi har ingen soptömning där ute. Plastsäckar finnes i förrådet.
- Avloppshinken under diskhon MÅSTE tömmas och rengöras innan hemfärd.
- Vissa bruksvaror såsom glödlampor, toapapper etc finns i förrådet. Om något tar slut notera det på lista här jämte, så får näste hyresgäst ta det med sig ut.
- Fyra (4) st diskhanddukar skall finnas i stugan. Ta med de smutsiga hem och lägg i vår smutsvätt här på stationen. Notera på listan här jämte, så tar näste man/kvinna med sig nya ut.
- Utemöblerna skall vid hemfärd ställas under tak på verandan. Dynorna skall varje kväll och vid hemfärd, läggas in i stugan.

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016-12-03

Akt. 447128-1

Aktibil. 6

Hyreskontrakt för korttidsuthyrning av fritidshus upp till 9 månader

Utgivet av Villaägarnas Riksförbund 2012 ©

Hyresvärd	[REDACTED]	Hyresgäst	AVIOLINX
Adress	BAKERGATAN 3	Personnummer	[REDACTED]
	114 56 STOCKHOLM	Yrke och tfn till arbete	JOAKIM ANDERSSON
Tfn		Nuvarande adress	CYLINDERVÄGEN 20. NACKA STAM
Mobiltn	0730 803535	Tfn (hem) & mobiltn	0730 539500
E-mail		E-mail	

NACKA TINGSRÄTT

1. Hyresvärden hyr ut fastigheten STAVSNÄS 1:363 med adress
ange fastighetsbeteckning
NÄRMO FJÄRDSVÄGEN 28
ange adress
 i VÄRMOÖ kommun till hyresgästen.
ange kommun

Ink 2016-12-08
 Akt. 4 M 7128-16
 Aktbil. 7

Fritidshuset hyrs ut möblerat. () omöblerat.

2. Hyrestid
 Fr.o.m. 24/6 t.o.m. 24/8 2013. Hyreskontraktet upphör att gälla vid hyrestidens utgång.
 Hyresgästen skall då avflytta utan anmaning (Hyreskontraktet bör endast användas om hyrestiden är högst nio månader. Vid längre uthyrning av fritidshus, kan istället Villaägarnas Riksförbunds "Hyreskontrakt för uthyrning av villa" användas, se www.villaagarna.se.).

3. Hyresgästen skall betala hyra med 1:- kr
ange belopp
 () per dag
 () per vecka
 () per månad
 för hyrestiden

Hyran skall betalas i förskott utan anfordran.

4. I hyran ingår kostnad för
- | | | |
|----------------------|-------------|-------------------|
| () Uppvärmning | () Elström | () VA-avgift |
| () Sophämtning | () Sotning | () Snöskottning |
| () Trädgårdsskötsel | () Telefon | () Latrintömning |
| () | () | () |

5. I hyran ingår ej
- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Uppvärmning | <input checked="" type="checkbox"/> Elström | () VA-avgift |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sophämtning | () Sotning | () Snöskottning |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trädgårdsskötsel | () Telefon | <input checked="" type="checkbox"/> Latrintömning |
| () | () | () |

6. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder.

7. I uthyrningen ingår inventarier enligt bifogad inventarielista. Det åligger hyresgästen att kvittera inventarierna genom signering på inventarielistan. Efter hyrestidens utgång åligger det hyresvärden att genom signering av hyresgästens exemplar av inventarielistan, eller på annat sätt, kvittera inventariernas återställande. För skada på eller förlust av inventarier svarar hyresgästen.

Hyresgästen får tillgodogöra sig befintlig frukt, odlade bär och blommor på tomten.
() får inte

8. Det åligger hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad.

9. Hyresgästen skall väl vårda och akta den upplåtta egendomen. Skulle skada inträffa, svarar hyresgästen härför, om han/hon inte kan visa att han/hon eller någon han/hon svarar för inte är vållande till skadan.

10. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd överlåta hyresrätten eller upplåta fastigheten i andra hand.

11. Hyresgästen ska vid avflyttning överlämna fastigheten i väl rengjort skick och återlämna samtliga nycklar.

12. Särskilda bestämmelser 1. FASTIGHETSÄGAREN HAR TILLTILADE TILL FASTIGHETEN UNDER HELA HYRES PERIODEN.

2. KOSTNADER FÖR EL, LATRINTÖMMNING, SOPHÄMTNING FALURENAS EFTER HYRES PERIODEN.

Detta hyreskontrakt har upprättats i två lika lydande exemplar, av vilka hyresvärden och hyresgästen tagit var sitt.

- () Till avtalet hör även en inventarieförteckning, se bilaga 1.
() Till avtalet hör dessutom bilagorna _____

STOCKHOLM
ort, datum
[Signature]
hyresvärd

Stockholm 2013-06-19
ort, datum
[Signature]
hyresgäst

VÄRMDÖ KOMMUN SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Byggnadsnämnden 1981-10-06 79
 Byggnadsnämndens arbetsutskott 1981-09-22 79

Televerkets Radiokontor
 Box 43 022
 100 72 STOCKHOLM

Bn § 607 Dnr 568/81
 Au § 597

Stavans 1:363, anmälan från televerkets radiokontor

Föreligger en anmälan från televerkets radiokontor om uppförande av ett uthus.

Byggnadsnämnden noterar anmälan.

412 127

Justerings dag 9/10
 Utgångsdatum 21p. 56k 1981-10-29
 K Blomen

GRANSKNINGSBLAD STADSARKITEKTKONTORET I VÄRMDÖ KOMMUN

FASTIGHET Stavans 1:363

KOMPLETTERINGAR

BEV. B-LOV 110 § BL

T-KARTA FINNS SÖKANDEN MEDDELAD OM UTSÄTTNING UTSATT

ANSVARIG ARBETSLEDARE INKOMMIT FÖRGRANSKAT SIGN DAT

BESÖKT FASTIGHETEN DATUM

ANTECKNINGAR

TJÄNSTESKRIVELSE DATUM 21/10/81 DELEGATIONSBESLUT DATUM

RUBRIK N.B. UTHUS/TELEVERKET

ANSÖKAN #11008 UTHUS

1/4 BILAGA 607 UTHUS I DALVIK SEIDE MBD N:40 10 Kur.

Dnr: ANMÄLAN TILL BN

PLANSITUATION 13 utplanteringsbestämmelser, eko karta nr 10783

14 tätbebyggelseförbud (56 § BS)

15 strandkydd (16 § NVL)

16 förbud 36 § BL

17 förbud 100 § BL

18 begärt förbud

19 122 § förordnande

TELEVERKET RADIODIVISION
 Ostra radiområde:
 RADIO
 Handliggare, telefonnummer:
 Lief Lindqvist, 763 01 80

Värmdö kommun
 Byggnadsnämnden
 Kommunhuset
 134 00 GUSTAVSBERG

ANKOM Dnr.
 13.07.81 00568
 VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND

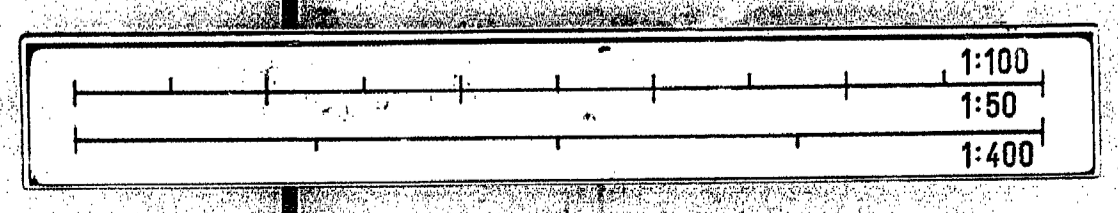
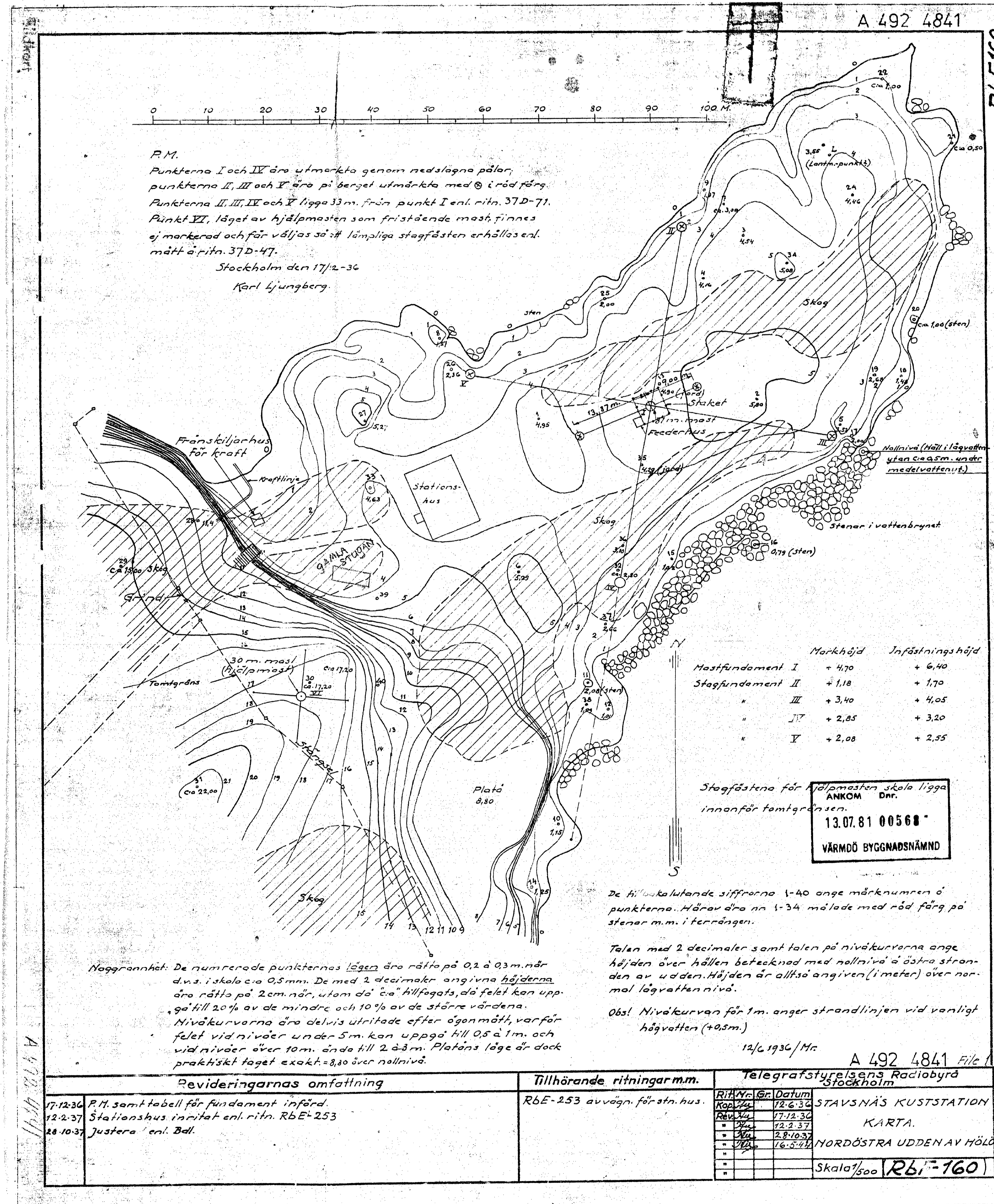
Anmälan om utbyte av träbarack (2 bilagor)

På televerkets skidstation i Stavans, Kyrkogårdssudd, fastigheten Stavans 1:363, finns förutom huvudbyggnaden (stationshuset) två mindre träbaracker för förädr- och övernattningsändamål. En av dessa befinner sig i mycket dåligt skick, och vi skulle därför ersätta den med en mindre, monteringsfärdig, träbod. Storlek och utseende framgår av bilaga. Karta över fastigheten, där den aktuella byggnadens belägenhet framgår, bifogas.

Med vänlig hälsning

Olle Gärdes
 Olle Gärdes

Postadress Televerkets Radiokontor Box 43022 100 72 STOCKHOLM
 Sökesadress Sjöviksbacken 24
 Telefon (växel) 08-18 01 20
 Telegram radiokont stockholm
 Telex 18004 komrad s



Mark- och miljödomstolen
E-post: mmd.nacka@dom.se

Även till: Jelinka.hall@varmdo.se

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2017-03-28
MÅLNR: M 7128-16
AKTBIL: 11

Stockholm den 28 mars 2017

Mål nr M 7128-16 och M 7193-16 Strandskyddsdispens m.m. på fastigheten Värmdö Stavnäs 1:363

I egenskap av ombud för [REDACTED] inkommer jag med följande kompletterande

Yttrande

Fråga i målet är bl.a. i vilken omfattning som det befintliga bostadshuset på fastigheten genererar en hemfridszon. Länsstyrelsen har därvid anfört att byggnaderna använts "sporadiskt" för fritidsändamål och att de inte genererar någon hemfridszon.

Som framgår av överklagandet till mark- och miljödomstolen håller inte [REDACTED] med länsstyrelsen om att byggnaderna använts sporadiskt för fritidsändamål och han har givit in flera intyg till styrkande av sin ståndpunkt. Utöver detta vill han även anföra följande.

Mark- och miljööverdomstolen har i en dom den 16 mars 2017, se [bilaga 1](#), haft att bedöma huruvida en byggnad hade reoverats på ett sätt som krävt dispens från strandskyddet. Domstolen anförde därvid (se s 3) att en byggnad som "gav ett intryck att vara förfallen och oanvänd" får anses ha haft en begränsad hemfridszon. Efter det att byggnaden reoverats på så sätt att den verkade nyuppförd och under användning har den – trots sin enkla beskaffenhet – däremot avhållit allmänheten från att passera eller vistas i närheten av den, dvs. den har då fått en hemfridszon.

Nu aktuell byggnad är måhända av relativt enkel beskaffenhet, men är dock långt ifrån förfallen eller oanvänd. Tvärtom har underhållet skötts genom åren och den har nyttjats årligen såsom ett normalt fritidshus i skärgården. I enlighet med MÖD:s resonemang skall den därmed också

anses ha en hemfridszon som medför att allmänheten avhålls från att passera eller vistas i närheten av den. Skäl för dispens från strandskyddet föreligger därmed.

Enligt information från kommunen skall kommunen inom kort inkomma med yttrande i målet. Till undvikande av onödig skriftväxling har denna inlaga därför även skickats direkt till kommunen.

Dag som ovan



Johannes Holmgren



SVEA HOVRÄTT
 Mark- och miljööverdomstolen
 Rotel 060105

DOM
 2017-03-16
 Stockholm

Mål nr
 M 4993-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-05-30 i mål nr M 4355-15, se bilaga A

KLAGANDE

Länsstyrelsen i Värmlands län

MOTPARTER

1. CE

2. HE

SAKEN

Föreläggande om rivning av byggnad på fastigheten X i Kristinehamns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Värmlands län beslut den 12 november 2015, dnr 515-4585-2013.

Dok.Id 1312924

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen i Värmlands län har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut.

CE och **HE** har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen har vidhållit att de åtgärder som vidtagits med byggnaden strider mot reglerna om strandskydd och mot föreskrifterna för naturreservatet

Värmlandsskärgården. Länsstyrelsen har anfört de omständigheter som framgår av motiveringen till beslutet om föreläggande och därutöver tillagt i huvudsak följande:

Byggnadens användning har ändrats. Ursprungligen ska byggnaden ha tjänat som övernattningsstuga för fiskets behov. I de arrendeavtal som getts in har den angivna användningen skiftat från övernattningsstuga till förråd och sedan åter till övernattningsstuga. Den faktiska byggnationen och uppgifter som lämnats om byggnaden av **CE** och **HE** samt det trädäck som nu tagits ned motsäger dock att byggnaden används som förråd eller tillfällig övernattningsstuga för fiskets behov.

CE och **HE** har anfört samma omständigheter som i underinstanserna och tillagt i huvudsak följande: Byggnaden var förvisso i dåligt skick men den kan inte anses ha varit förfallen. Vid renoveringen byttes en vägg åt gången ut. Utförandet är alltså detsamma. Byggnaden har utan avbrott använts för sitt ursprungliga ändamål.

CE och **HE** har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

CE och HE har restaurerat en byggnad som sedan lång tid funnits på fastigheten X. Enligt deras uppgifter har tak och väggar renoverats utan att byggnaden rivits. Arbetet har gått till så att en vägg i taget har bytts ut. Vidare har den gamla grundmuren rätats upp och putsats med betong. Mark- och miljööverdomstolen kommer, liksom mark- och miljödomstolen, till den slutsatsen att dessa åtgärder inte innebär att en ny byggnad har uppförts på platsen.

När det gäller frågan om byggnaden genom renoveringen har ändrats på ett sätt som inte får ske utan dispens inom ett strandskyddsområde gör Mark- och miljööverdomstolen följande överväganden. Länsstyrelsen i Värmlands län prövade 1975 ett ärende om tillstånd till viss bebyggelse på fastigheten. I beslutet bedömde länsstyrelsen att den nu aktuella byggnaden inte längre var tjänlig som övernattningsstuga. Av fotografier på byggnaden från tiden före renoveringen framgår också att den då gav ett intryck av att vara förfallen och oanvänd. Byggnaden får därför anses ha haft en ytterst begränsad hemfridszon och inte i någon nämnvärd utsträckning ha avhållit allmänheten från att beträda området kring den. Av senare fotografier framgår däremot att byggnaden, trots att den fortfarande är av enklare beskaffenhet, efter renoveringen ger intryck av att vara nyuppförd och under användning. Enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning har byggnaden genom renoveringen ändrats på ett sätt som avhåller allmänheten från att passera eller vistas i närheten av den. De ändringsåtgärder som vidtagits omfattas alltså av förbudet i 7 kap. 15 § andra punkten miljöbalken.

CE och HE har gjort gällande att byggnaden används av den fiskare som utan avgift arrenderar det fiskevattnen som hör till fastigheten. Någon närmare utredning om detta har dock inte presenterats. Mot bakgrund av att det i samband med renoveringen uppfördes ett trädäck intill byggnaden som sommartid användes av fastighetsägarna och att utemöbler därefter förvarats i byggnaden, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden inte kan anses utgöra en sådan ekonomibygnad för fiskets behov som enligt 7 kap. 16 § första punkten miljöbalken är undantagen från förbudet i 15 § samma kapitel.

Det är ostridigt i målet att CE och HE inte har ansökt om strandskyddsdispens. Eftersom det inte är möjligt att återställa byggnaden till dess skick före renoveringen är ett föreläggande om rivning inte alltför ingripande. Länsstyrelsen har därmed haft fog för att förelägga fastighetsägarna att riva byggnaden. Vitesbeloppet får anses skäligt. Vid sådant förhållande saknas det anledning att pröva om de åtgärder som vidtagits med byggnaden strider mot naturreservatsföreskrifterna.

Sammanfattningsvis ska överklagandet bifallas och länsstyrelsens beslut fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löf, Birgitta Bylund Uddenfeldt, referent, Åsa Marklund Andersson och Margaretha Gistorp.

Lina Tengvar har föredragit målet.