



Lena Håkansson
lena.hakansson@varmdo.se
08-570 474 07
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

EKNÖ 1:363, Sandhamn 276 : Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av huvudbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad av huvudbyggnad om 85 kvm byggnadsarea (BYA) med 81 kvm BYA till totalt 166 kvm BYA med en terrass om 94 kvm.
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 och 15 §§, 18 c § miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, kommunfullmäktige 2015-12-16, § 221 taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan, inkommen 2016-06-30
Fasadritning, inkommen 2016-06-30
Ritning över planlösning, inkommen 2016-06-30

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av huvudbyggnad om 85 kvm Byggnadsarea (BYA) med 81 kvm BYA till totalt 166 kvm BYA med en terrass om 94 kvm.

Bakgrund

Fastigheten har ägts av Fortifikationsverket och var då bebyggd med två militärbaracker på vardera 85 kvm som var uppförda på 1940-talet, tre förråd, en raserad och plomberad bunker samt en mast som har varit avsedda för militärt ändamål.

2011 sålde Fortifikationsverket fastigheten till nuvarande ägare som renoverade upp byggnaden invändigt samt tog ut större fönster och ersatte ett fönster med en dubbel dörr i glas på fasaden mot vattnet. Dessa åtgärder utfördes utan strandskyddsdispens. MÖD prövade

2011-05-10 ansökte fastighetsägarna om en strandskyddsdispens för ändrad användning av militära byggnader till privat ändamål, uppförande av ny byggnad om 150 kvm byggnadsarea (BYA), rivning av mast, teknikbodar och värn samt uppförande av brygga som inte medgavs 2011-06-21.

Tillämpliga bestämmelser

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

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

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

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

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma

till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Den aktuella byggnaden på fastigheten Eknö 1:363 ligger i ett skogsområde med omgivande tallar och blåbär och mossor som markvegetation runt huset.

Den skog som finns inom området är en mindre del av en större sammanhängande tallskog på sandig mark. Enligt strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län (Länsstyrelsens rapport 2007:26) är sådan skog underrepresenterade i formellt skyddade områden och sandbarrskogar bör ha en mycket hög prioritet för skydd i Stockholms län. Sandbarrskogar har en relativt begränsad förekomst i länet. Flera arter av ovanliga svampar och insekter är knutna till dessa typer av skogar.

Karaktären av den gamla militärbaracken lever idag kvar i byggnadens diskreta uttryck med luckor för fönster och dörrar som stängs för när byggnaden inte nyttjas och ger ett icke ianspråktagande uttryck på platsen. Länsstyrelsen skriver i beslut från 2012-12-20 att med hänsyn till byggnadens utformning som militärbarack har en eventuell hemfridszon en mycket begränsad storlek (se bilaga sida 5).

Den sökta tillbyggnaden gör att byggnaden blir nästan dubbelt så stor som den befintliga byggnaden är idag, och med en tillhörande terrass så kommer den sökta åtgärden att privatisera området betydligt mer än tidigare. Den tidigare begränsade hemfridszonen kommer utökas markant genom att byggnadens BYA utökas och en stor terrass uppförs framför huset, mot vattnet sett. Den sökta byggnadens gestaltning av en villa liknande karaktär har en mer privatiserande effekt än den befintliga byggnaden.

Vid inspektion och ett inkommande klagomål så har avdelningen uppmärksammat att det har utförts olovliga åtgärder på fastigheten. Dessa åtgärder är i form av uppställande av en studsmatta, anläggande av spångar mellan de olika byggnaderna på fastigheten samt ett staket som sträcker sig runt fastighetens norra sida och ner mot vattnet. Dessa åtgärder behandlas i ett separat tillsynsärende med STR2016.325.

Den sökta åtgärden bedöms inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

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

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med ombud för sökande. Ombudet har inkommit med ett yttrande 2017-03-28, se bilaga. Ombudet framför bland annat

att det har funnits ett stängsel som avhållit allmänheten från att beträda fastigheten.

De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida. Staket som ombudet tar upp i skrivelsen är ett förfallet juridiskt stängsel, utformat med enkla stolpar och en ståltråd med tillträde förbjudet skyltar. Avdelningen bedömer att staketet idag inte är avhållande pga av sin enkla utformning och är en kvarleva från den militära verksamheten. Staket finns för övrigt ej kvar utan har ersatts med ett olovligt trästaket som det inte har sökts någon strandskyddsdispens för. Ärendet behandlas i ett separat tillsynsärende.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-06-30.

Fastighetens tomtareal är 11 355 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten har ägts av Fortifikationsverket och är bebyggd med två baracker på vardera 85 kvm, tre förråd, en raserad och plomberad bunker och en mast som har varit avsedda för militärt ändamål.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller 300 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde 38 Sandön-Lökholmen-Korsö.

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-10-04.

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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Lena Håkansson
Bygglöshandläggare/Miljöinspektör

Bilagor:

Skrivelse från ombud 2017-03-28

Länsstyrelsens beslut 2012-12-20

Hur man överklagar

Sändlista:

Oxudden Fastighets AB

Landahl advokatbyrå AB

Box 19143

10432 Stockholm

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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



1:69

1:182

1:176

1:184

1:123

1:356

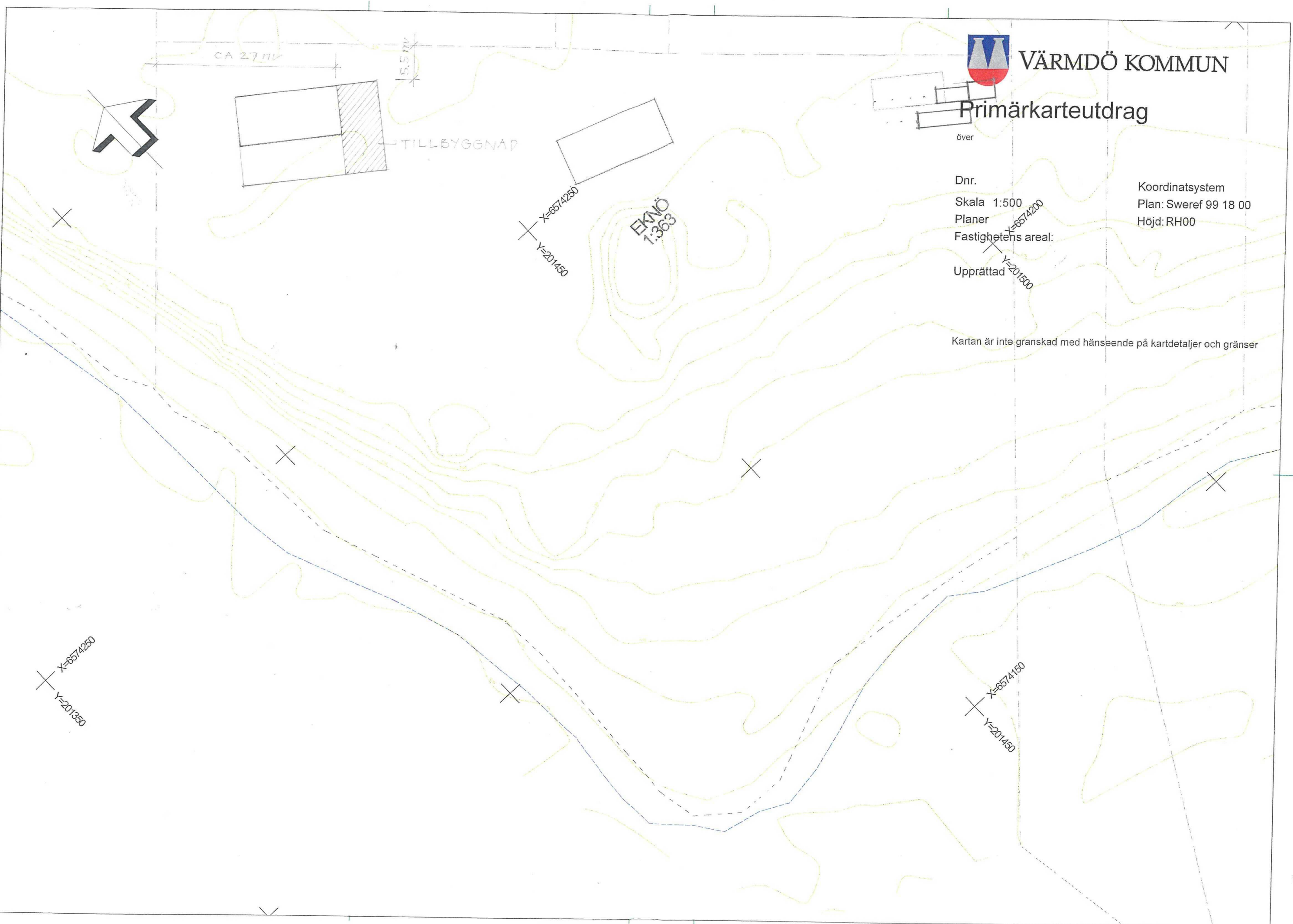
1

1:350

EKNÖ 1:363

1:363

ortans bredd



VÄRMDÖ KOMMUN

Primärkarteutdrag

över

Dnr.

Skala 1:500

Planer

Fastighetens areal:

Upprättad

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

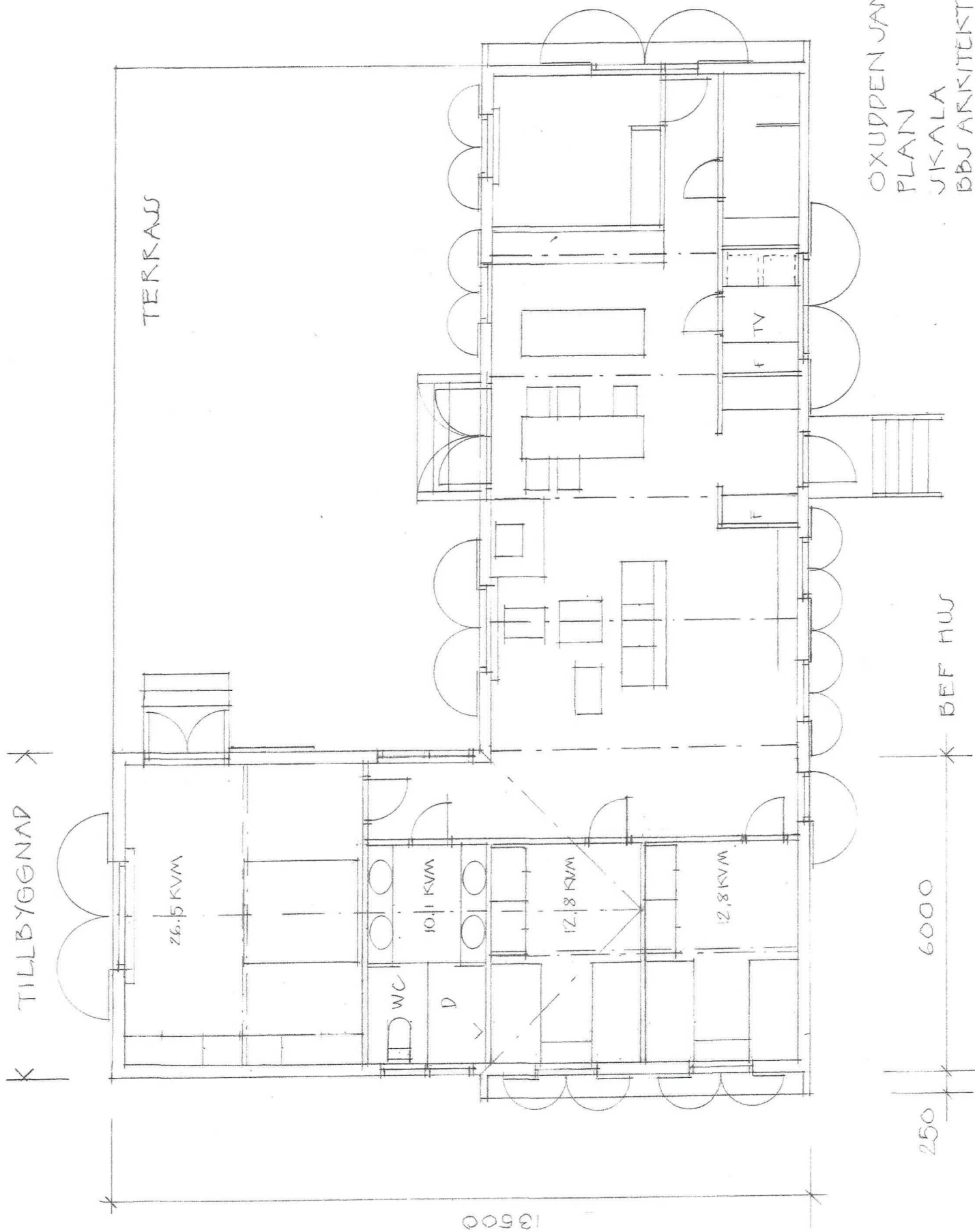
Höjd: RH00

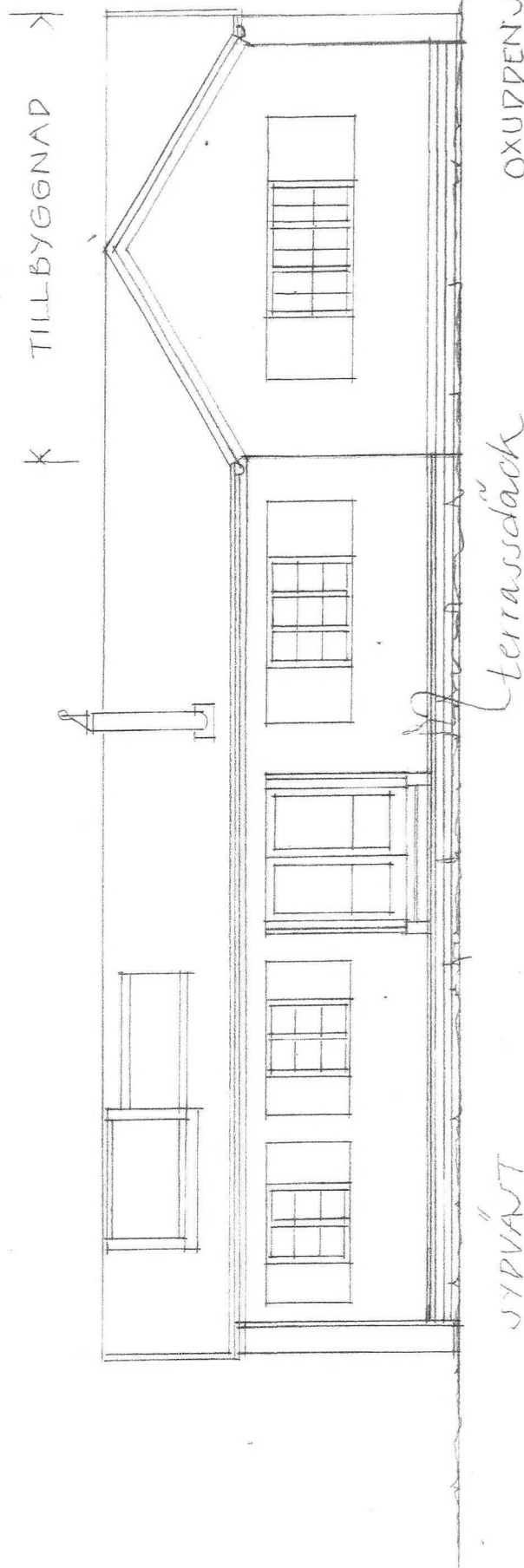
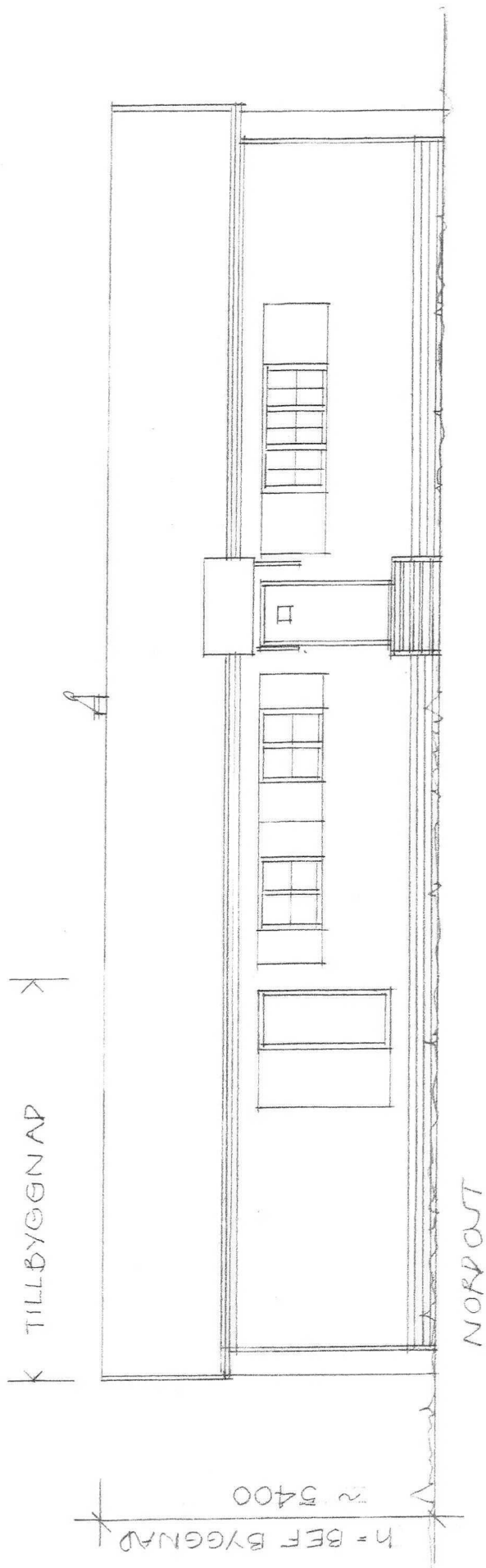
Kartan är inte granskad med hänseende på kartdetaljer och gränser

2016-06-30

AI

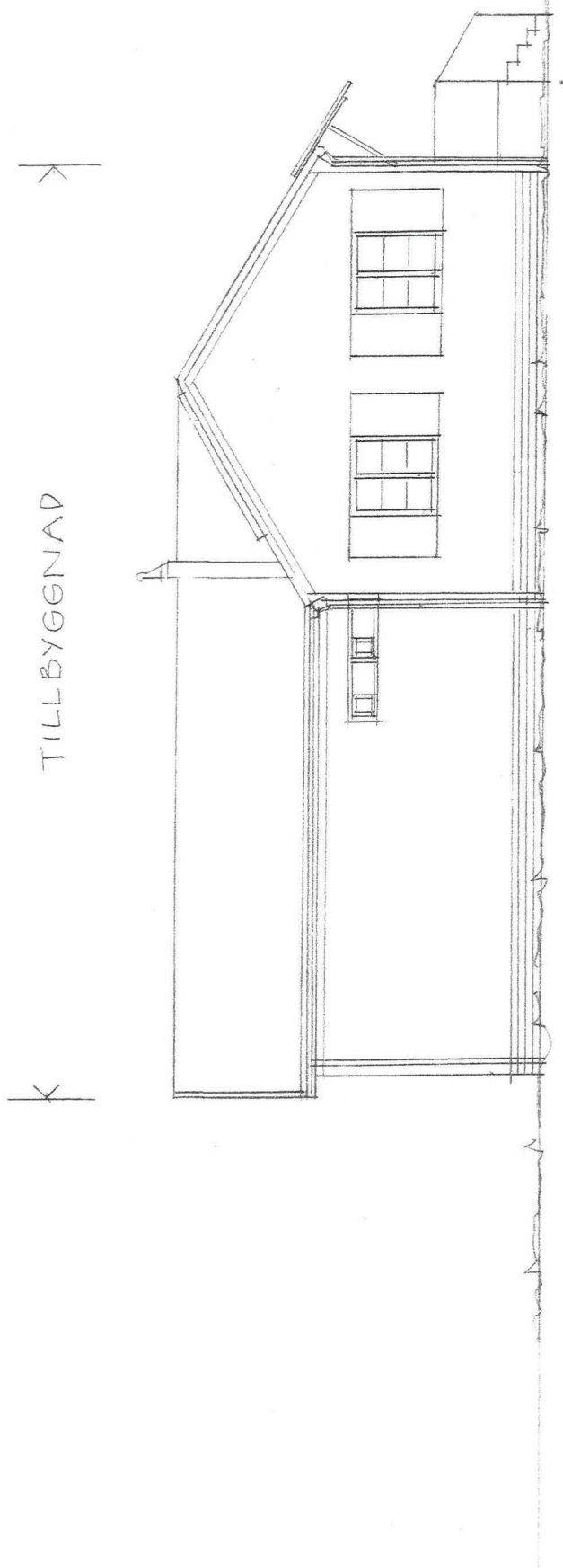
OXUPPEN JANDHAW
PLAN
JIKALA 1:100
BBJ ARKITEKTER AB
2016 0502



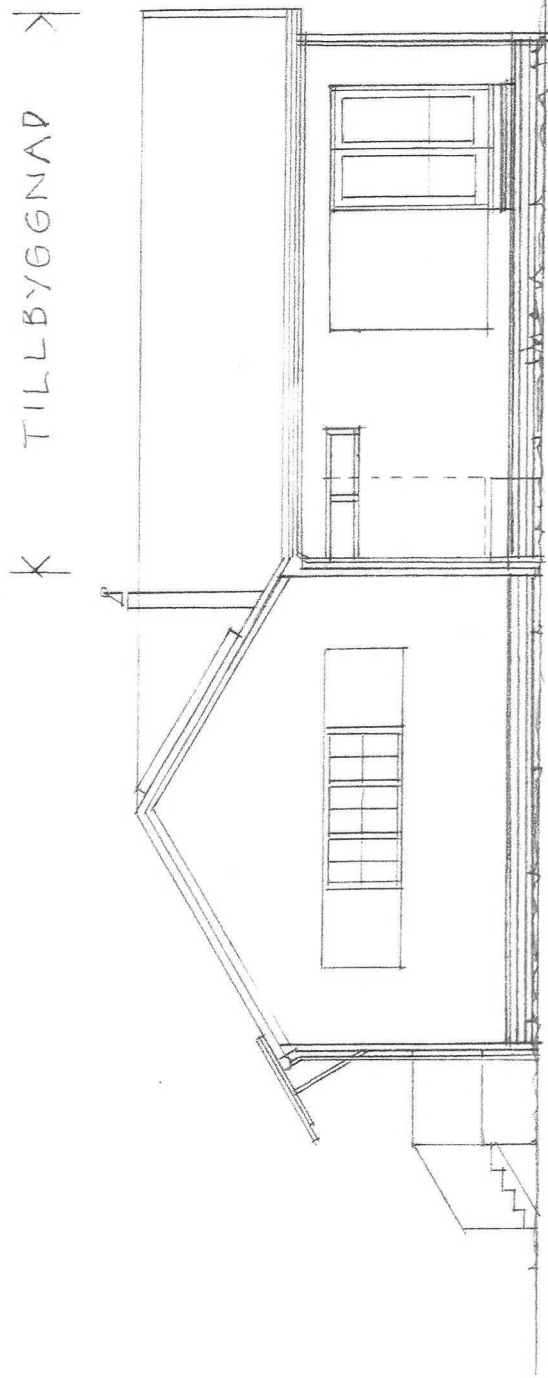


OXUPPENJANDHAMN
FASADER
SKALA 1:100
BBS ARKITEKTER AB
2016-06-30

2016-06-30



SYDOST



NORDVÄST

A3

OXUDDENSJANDHAMN
FASADER
SKALA 1:100
BBJ ARKITEKTER AB
2016 0507

Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

E-post: varmdo.kommun@varmdo.se

Stockholm den 28 mars 2017

Dnr STR.2016.4181
Ekno 1:363 Tillbyggnad av huvudbyggnad

I egenskap av ombud för Oxudden Fastighets AB ("Oxudden") inkommer jag härmed med följande synpunkter på Bygg- och miljöavdelningens förslag till beslut.

Yttrande

Bygg- och miljöavdelningen föreslår att dispens från strandskyddet inte skall lämnas, med motiveringen att åtgärden kommer att privatisera området betydligt mer än tidigare. Oxudden håller inte med om detta utan anser att den privata zonen inte kommer att utökas i och med åtgärden, i vart fall inte annat än obetydligt.

På fastigheten finns två bostadshus som har använts för fritidsboende sedan 1940-talet. Aktuell ansökan rör en tillbyggnad på den västra byggnaden. På fastigheten finns även flera komplementbyggnader. I och med nyttjande som fritidsbostäder har det runt byggnaderna skapats en hemfridszon av viss storlek. Därtill skall läggas att det runt hela fastigheten finns – och har funnits sedan lång tid – ett stängsel som avhållit allmänheten från att beträda fastigheten.

Oxudden köpte fastigheten av Fortifikationsverket år 2011. Inför försäljningen hade Fortifikationsverket ett samråd med länsstyrelsen, där länsstyrelsen bl.a. ställde frågor om stängslet och om tidigare användning av byggnaderna. Av Fortifikationsverkets svar, se [bilaga 1](#), framgår stängslets placering och Fortifikationsverkets uppfattning om vad som var ianspråktagen

zon på fastigheten. Oxudden anser att fastighetens hemfridszon utgörs av det av stängslet inhägnade området. I vart fall anser Oxudden att hemfridszonen utgörs av det område som Fortifikationsverket markerat med blått på bilaga 4. I ingetdera fallet utökas hemfridszonen av nu aktuell åtgärd.

Aktuell tillbyggnad sker på den östra sidan av det västra bostadshuset, dvs. mitt inne i den etablerade hemfridszonen. Åtgärden hindrar eller avhåller därför inte allmänheten från att beträda ett område är den annars skulle ha fått färdas fritt, varför Oxuddens huvudinställning är att åtgärden inte är dispenspliktig, i enlighet med 7 kap 15 § miljöbalken. Dispens har trots detta sökts på frivillig basis.

För det fall åtgärden skulle vara dispenspliktig föreligger skäl att bevilja dispens i enlighet med 7 kap 18 c § första punkten miljöbalken, eftersom området redan har tagits i anspråk på sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. En dispens skulle vidare vara förenlig med proportionalitetsbedömningen enligt 25 § och med den prövning gentemot strandskyddets syften som skall göras enligt 26 § samma kapitel.

Bygg- och miljöavdelningen har även anfört synpunkter på tillbyggnadens utformning. Härvid skall framhållas att tillbyggnaden görs i samma stil som befintliga byggnader, för att passa in i omgivningen.

Mot bakgrund av ovan anser Oxudden att nämnden skall antingen förklara att åtgärden inte är dispenspliktig, eller bevilja dispens från strandskyddet i enlighet med 7 kap 18 c § första punkten miljöbalken.

Dag som ovan



Johannes Holmgren

4

Fogelberg Catarina

Från: Svärd, Karl-Martin [karl-martin.svard@fortifikationsverket.se]
Skickat: den 19 april 2011 11:53
Till: Fogelberg Catarina
Ämne: SV: Karl-Martin Svärd frågor om uthyrningen
Bifogade filer: Sandön - sitplan.PDF

Hej,

Som jag förstår det var det enkla stolpar och en ståltråd med "tillträde förbjudet" skyltar.

Detta staket har omfattat området strax norr om byggnaderna samt området ovanför själva strandzonen. (röda linjer)

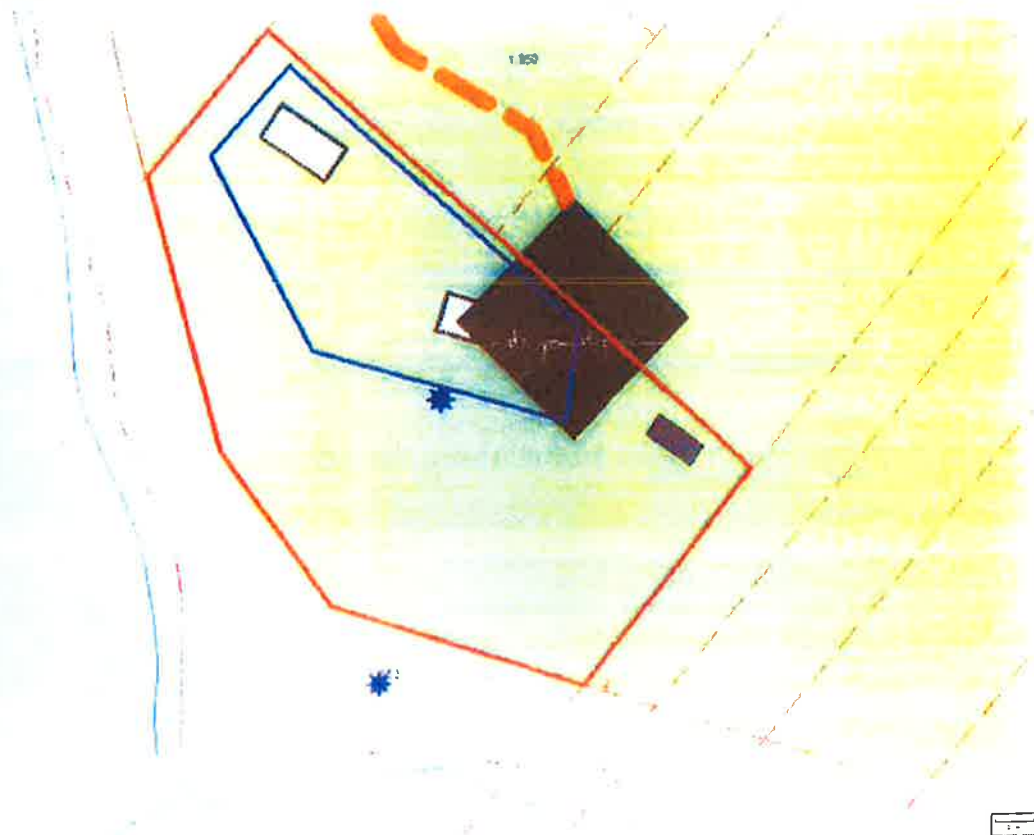
När den militära användningen upphörde har området närmast bostadshusen samt TC använts för bostadsändamål vilket syns bra på plats. (blå linje)

Förråden har använts för båtförvaring, cykelförvaring samt förvaring av utemöbler.

Bifogar även den korrekta situationsplanen.

Den svarta fläcken är masten som på något vis hamnar fel när man kopierar från kartan. Tänk således bort denna.

Med vänlig hälsning//KM



Med vänlig hälsning
Karl-Martin Svärd
 Projektledare

Tel: 010-44 44 844
 Sms: 076-12 63 471
 E-post: karl-martin.svard@fortifikationsverket.se
 Webb: www.fortifikationsverket.se
 Fortifikationsverket • 631 89 Eskilstuna

Från: Fogelberg Catarina [mailto:Catarina.Fogelberg@lansstyrelsen.se]
Skickat: den 19 april 2011 11:01
Till: Svärd, Karl-Martin
Ämne: SV: Karl-Martin Svärd frågor om uthyrningen

2011-04-26

Tack för dina svar!

Jag är på semester denna vecka, men e-posten kom jag åt i alla fall, och ska förmedla informationen till vår jurist.

Det där juridiska stängslet, var detsamt som brukar finnas runt militära anläggningar och av Lst beslutade skyddsobjekt, med gula skyltar om tillträdesförbud? Var/är det runt hela den yta som nyttjades av försvaret, dvs allt utom strandremsan resp gångstigen ovanför byggnaderna? Mvh.

Catarina Fogelberg
Avdelningen för planfrågor
Länsstyrelsen i Stockholms län
tfn vxl 08-785 40 00, dir 08- 785 45 40

Från: Svärd, Karl-Martin [karl-martin.svard@fortifikationsverket.se]
Skickat: den 18 april 2011 12:12
Till: Fogelberg Catarina
Ämne: SV: mejla Karl-Martin Svärd frågor om uthyrningen

Hej,

Nedan följer några svar.

1. Omkring 1970.
2. Ja.
3. Till en början anställda och sedan externt.
4. Var och en för sig.
5. Nej.
6. Ja de externa sedan ca 1995. Även de anställda var återkommande samma personer/familjer.
7. De anställda hyrde 2 veckor i stöten. De externa hyresgästerna på årsbasis.
8. Under kriget var det avspärrat därefter har det varit ett sk juridiskt stängsel som nu förfallit.
9. Området har varit länspråktaget och därmed ej tillgängligt för allmänheten (förutom strandremsan och stigen ovanför byggnaderna)
10. Omkring 1960.

Med vänlig hälsning//KM

Från: Fogelberg Catarina [mailto:Catarina.Fogelberg@lansstyrelsen.se]
Skickat: den 16 april 2011 22:18
Till: Svärd, Karl-Martin
Kopia: Holmqvist Inger; Helde Kristina
Ämne: VB: mejla Karl-Martin Svärd frågor om uthyrningen

Hej

Vid mötet på Lst 7/4 sa vi att Inger att Lst- jurist skulle titta närmare på om barackerna på Oxudden Eknö1:363 som varit uthyrda sommartid kan anses vara länspråktaga som bostad i miljöbalkens mening.

Vi behöver veta lite mer för att kunna bedöm strandskyddsfrågan, hoppas du kan besvara några frågor:

1. När började uthyrningen av barackerna (helst årtal) för sommarboende?
2. Har de varit uthyrda varje sommar sedan dess? Annars ung.hur ofta?
3. Vilka hyrde man ut till? Anställda inom Försvarmakten eller privatpersoner?
4. Har båda barackerna hyrts ut tillsammans, till samma hyresgäst eller var för sig?
5. Har det funnits flera hyresgäster i samma byggnad? Samtidigt (som delat sluga, eller uthyrning av enstaka rum)?
6. Har det varit fasta hyresgäster, i så fall sedan länge?
6. kort eller långtidsuthyrning? År, säsong, månad, vecka, dygn?
7. Har området varit försett med staket eller högt stängsel? Runt hela anläggningen eller fastigheten?
8. Har det varit tillträdesförbud pga militärt område? skyltat?Låst?
9. När ung.avslutades den militära användningen?

Mvh

Catarina Fogelberg
Avdelningen för planfrågor
Länsstyrelsen i Stockholms län
tfn vxl 08-785 40 00, dir 08- 785 45 40



**LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN**

Enheten för överklaganden 1
Mats Bigner

BESLUT

Datum
2012-12-20

Beteckning
4032-10504-2012
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2013 -01- 02
Diariernr

Oxudden Fastighets AB
Ombud: advokat Johannes Holmgren
Landahl advokatbyrå AB
Box 5209
102 45 Stockholm

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

Överklagande av vitesförläggande och byggstopp på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun för förnyad handläggning.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun beslutade den 3 januari 2012, BMH 127, (delegationsbeslut) att med stöd av 11 kap. 31 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 26 kap. 1, 9, 14, 15, 26 §§ miljöbalken (MB) förelägga Oxudden fastighets AB (556855-0858) att vid vite av en miljon kronor omedelbart upphöra med byggnadsarbetena på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun. Enligt 11 kap. 38 § PBL och 26 kap. 26 § MB gäller beslutet omedelbart även om det överklagas.

Beslutet motiverades på i huvudsak följande sätt. På fastigheten pågår ombyggnadsarbeten. Bygglov för ändrad användning har inte sökts eller givits. I beslut den 21 juni 2011 avslag nämnden en begäran om "strandskyddsdispens för ändrad användning av militära byggnader till privata ändamål, uppförande av ny byggnad med en byggnadsarea om 150 m², rivning av mast, teknikbodar och värn samt uppförande av brygga". Besök på fastigheten vidtogs den 22 december 2011 efter anmälan om olovlig byggnation. Kring de två byggnader som tjänat som logement finns ett antal upplag bestående av byggnadsmaterial täckta av presenning. Båda husen är under invändig ombyggnation och takstolarna har tagits ner. Samtliga innerväggar har rivits och alla fasta installationer tagits bort. I det norra huset är man i färd med att sätta upp nya. Byggnaderna på fastigheten uppfördes för militärbruk. Då fastigheten nu sålts till ett privat bolag kommer byggnaderna att få



BESLUT

Datum
2012-12-20

VÄRMDÖ KOMMUN	
Beteckning	4032-10504-2012
2013 -01- 02	
Diarienumr	

någon form av civil användning. Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Enligt 7 kap. 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. De pågående byggnadsarbetena ändrar byggnaden på ett sådant sätt att bygglov och strandskyddsdispens krävs.

Oxudden fastighets AB (bolaget) har överklagat beslutet och härvid yrkat att nämndens beslut ska upphävas. Bolaget yrkar även att beslutet ska inhiberas samt att Länsstyrelsen ska företa en besiktning på fastigheten.

Bolaget har till stöd härför anfört i huvudsak följande. De åtgärder som vidtagits kräver vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. För det fall att bygglov och strandskyddsdispens ändå behövs ska detta meddelas. Fastigheten omfattar 11 355 m² och är bebyggd med två byggnader med sommarstugestandard, två förråd samt f.d. försvarsanläggningar. Av värderingsutlåtande upprättat i samband med att kommunen undersökte huruvida det kunde vara av intresse att införskaffa fastigheten framgår bl.a. att kommunen haft kännedom om att den tidigare ägaren, Fortifikationsverket, ändrat användningen genom att påbörja uthyrning. Innan bolaget den 14 juli 2011 förvärvade fastigheten hade den, på ansökan av Fortifikationsverket, taxerats om till småhusenhet, fritidsbostad. Av den objektsbeskrivning som låg till grund för köpet angavs bl.a. att byggnaderna på fastigheten sedan 1970-talet hyrts ut som fritidsbostäder. Bolagets intention är att fortsätta att bedriva samma verksamhet på fastigheten, d.v.s. uthyrning av byggnaderna som fritidsbostäder. Den nu påbörjade renoveringen – som avser inre förändringar samt ett fåtal exteriöra som inte påverkar det yttre intryck som byggnaderna ger – syftar till att fräscha upp och modernisera uthyrningsstugorna. Inga nya installationer har gjorts i byggnaderna. Innan Fortifikationsverket påbörjade sin försäljning av tidigare militära fastigheter gav Länsstyrelsen ut information att förmedla till presumtiva köpare. Länsstyrelsen redogjorde där för sina synpunkter såväl generellt som avseende den nu aktuella fastigheten och särskiljde då Eknö 1:363 från övriga fastigheter genom att de f.d. militärbarackerna hyrts ut för fritidsboende och det därigenom uppstått en hemfridszon runt byggnaderna. Som generell information beträffande byggnader av ”typen militärbaracker som sedan längre tid hyrts ut veckovis eller kortare tider till olika hyresgäster” anfördes att om köparen avsåg att bedriva övernattnings- eller stuguthyrning på motsvarande sätt som skett tidigare, och utan att öka det privatiserade området inom fastigheten, är det troligen inte fråga om någon ändrad användning.

Nu aktuella åtgärder är vare sig dispens- eller lovpliktiga. Bolaget har hela tiden i sina kontakter med kommunen poängterat att inga åtgärder kommer att vidtas på fastigheten som kan inskränka allmänhetens möjligheter att beträda stranden. Bolaget har även hört sig för med kommunen om möjligheten att upprätta en detalj-



BESLUT

Datum
2012-12-20

Beteckning 4032-V0504-2012 KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2013 -01- 02 Diariennr
--

plan för fastigheten där allmänhetens tillträde till stranden skulle säkerställas. Kommunen har dock inte velat medverka till en sådan plan. Det stämmer inte att bolaget skulle ha ansökt om dispens för ändrad användning eftersom man hela tiden varit av uppfattningen att frågan inte är om ändrad användning. Tvärt om tydliggjorde bolaget i ett yttrande daterat den 28 maj 2011 att användningen av byggnaderna utgjordes av fritidsändamål. Härvid anförde man vidare att byggnaderna var arkitektritade och inredda som fritidshus. Den då aktuella dispensansökan rörde bl.a. nybyggnation av fritidshus och ska inte förväxlas med nu aktuella åtgärder. Vid det platsbesök som nämnden företog på fastigheten den 22 december 2011 konstaterades att "på det stora hela verkar de pågående åtgärderna inte vara sådana att de kräver bygglov, om man kan förutsätta att de i sig inte ändrar användningssättet för byggnaderna". Av samma anteckning går att läsa att den enda överträdelsen som inspektören konstaterade var att takstolarna tagits ner. Detta var dock inte korrekt eftersom de inte tagits ner utan den åtgärd som vidtagits var att innertaket öppnats upp så att takstolarna frilagts.

När frågan om ändrad användning ska avgöras är det av avgörande betydelse att de aktuella byggnaderna sedan lång tid hyrts ut av Fortifikationsverket till allmänheten som fritidsbostäder. Av intyg från Fortifikationsverket framgår att byggnaderna sedan 60 år tjänat som fritidsbostad åt först försvarsanställda, sedan stadsanställda och slutligen åt privatpersoner utan någon koppling till det militära. Efter renoveringens färdigställande kommer bolaget att fortsätta med samma verksamhet som tidigare, d.v.s. uthyrning av byggnaderna som fritidsbostäder. Ändamålet är således det samma som tidigare. Det kan i vart fall inte anses vara frågan om någon väsentlig ändring av användningen, vilket är kravet för att bygglovsplikt ska anses föreligga. Av ovan anförda skäl kräver nu aktuella åtgärder inte heller någon strandskyddsdispens bl.a. då hemfridszonen inte utökas. En naturlig hemfridszon skapas mellan de båda bostadshusen, förrådshusen, ekonomi-husen (d.v.s. de två teknikbodar som hyrs ut till telefonbolag) samt utedassen. Redan innan renoveringen påbörjades fanns på tomten och i nära anslutning till bostadshusen tvättlinor, en gunga, en grillplats med utemöbler samt en hängmatta. Dessutom omgärdas fastigheten tydligt av trådstängsel ner till strandsockeln, men ej ända till strandlinjen. Sammantaget ger den redan befintliga bebyggelsen allmänheten en tydlig signal om att området är ianspråktaget. Allemansrätten ovanför strandlinjen bör därmed anses vara utsläckt. Byggnaderna är vidare sedan länge utformade för att maximera allmänhetens bekvämlighet att ta väg över fastigheten när de inte är bebodda. Detta understryks av att samtliga fönster är försedda med heltäckande luckor som bommas igen när fritidshusen inte bebos. Vid renoveringen kommer bolaget att bevara denna för Sandön viktiga detalj.

Bolaget blev inte delgivna föreläggandet förrän den 19 mars 2012. Bolaget har adressen c/o Denice Cederholm, Kaptensgatan 11, 114 57 Stockholm. I föreläggandet angavs dock inte c/o adressen på kuvertet. Trappuppgången på Kaptensgatan 11 innehåller fyra våningar med två lägenheter på varje våning. Bolagets namn finns inte upptaget vare sig i trappuppgången eller på någon av lägenhets-

**BESLUT**Datum
2012-12-20

Beteckning 4052-10504-2012 VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret
2013 -01- 02
Diarienumr

dörrarna. Chansen att föreläggandet skulle komma till rätt adress var således minimal. Även på grund härav finns skäl att undanröja föreläggandet. Slutligen kan påpekas att nämndens åtgärd att vid vite om 1000 000 kr kräva att bolaget omedelbart ska upphöra med arbetena – utan att närmare precisera vilka byggnadsåtgärder de anser strider mot lag – inte kan anses förenliga med proportionalitetsprincipen. Ett stillestånd i entreprenaden kommer att skada såväl byggnader som material och orsaka stor ekonomisk skada för bolaget och den entreprenör som kontrakterats för arbetet.

Motivering

Fastigheten Eknö 1:363 omfattas inte av någon detaljplan.

Länsstyrelsen beslutade den 27 april 2012 att inhibera Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommuns beslut i den del det grundar sig på bestämmelserna i 11 kap. 31 § PBL, och förordnade att beslutet i denna del tillsvidare inte skulle gälla. Länsstyrelsen avslog i övrigt bolagets yrkande om inhibition.

Tillämpliga bestämmelser enligt plan- och bygglagen

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL krävs det bygglov bl.a. för att helt eller delvis ta i anspråk eller inreda byggnader för ett väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt bestämmelserna i bl.a. PBL.

Av 11 kap. 31 § PBL följer att byggnadsnämnden får förbjuda att byggnadsarbeten eller andra åtgärder fortsätter om det är uppenbart att arbetena eller åtgärderna strider mot bl.a. bestämmelser i PBL.

Ett beslut enligt 31 § får enligt 37 § första stycket förenas med vite.

Tillämpliga bestämmelser enligt miljöbalken m.m.

Av 7 kap. 13 § MB framgår följande. Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Av 7 kap. 15 § 2 MB följer bl.a. att byggnader eller byggnaders användning inom ett strandskyddsområde inte får ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

**BESLUT**Datum
2012-12-20

Beteckning

4032-10504-2012

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2013 -01- 02 Diariennr

26 kap. 9 § första och andra stycket MB har följande lydelse. En tillsynsmyndighet får 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 skall efterlevas.

Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Enligt 26 kap. 14 § MB får ett förbud förenas med vite.

Byggnadsnämnden får med stöd av 11 kap. 38 § PBL och 26 kap. 26 § MB besluta att bl.a. beslut enligt 11 kap. 31 § PBL och 26 kap. 9 § första stycket MB gäller omedelbart även om det överklagas.

Förhållandena på fastigheten

Länsstyrelsen konstaterar inledningsvis att det överklagade beslutet inte innebär något föreläggande om att vidta rättelse utan endast ett förbud mot att vidta vidare byggnadsåtgärder.

Länsstyrelsen har i skrivelse till Fortifikationsverket den 17 maj (reviderad den 23 maj) 2011 uttalat bl.a. följande angående frågan om vilken information Fortifikationsverket borde tillhandahålla vid försäljning av fastigheter belägna inom strandskyddade skärgårdsområden. Hela fastigheten Eknö 1:363 – som är bebyggd med bl.a. två militärbaracker som enligt uppgift har hyrts ut årsvis eller längre tid för sommarboende – omfattas av strandskydd enligt 7 kap. MB vilket bl.a. innebär förbud mot att ändra byggnader eller dess användning om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Med hänsyn till byggnadernas utformning som militärbarack har en eventuell hemfridszon en mycket begränsad storlek. Varje åtgärd som vidtas utanför denna zon och därmed utökar byggnadernas hemfridszon är förbjuden, t.ex. uteplatser, trädgårdsanläggning, rabatter, staket, bersåer, grillplatser, lekplatser, flaggstänger, trädgårdsmöbler och gungor. En ombyggnad eller annan ändring av befintlig byggnad, t.ex. genom större fönster eller altan, är förbjuden eftersom det medför att det område runt byggnaden som uppfattas som privat (hemfridszonen) utökas eller att allmänheten på annat sätt hindras eller avhålls från områden där den idag kan röra sig fritt.

Vid det platsbesök som Länsstyrelsen företog den 24 april 2012 på fastigheten Eknö 1:363 tillsammans med företrädare för Bolaget kunde konstateras att byggnadsåtgärder vidtagits såväl ut- som invändigt på bägge bostadshusen. Avseende de yttre ändringarna bestod dessa främst av fönsterbyten som medfört något större fönsteryta på byggnaderna. Fönsterspröjsarna var vitmålade mot tidigare grönmålade men uppvisade i övrigt ganska stora likheter med de fönster som fortfarande fanns kvar på delar av de två byggnaderna. Värt att notera var även att ett fönster-

**BESLUT**Datum
2012-12-20

Beteckning

4032-10504-2012

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2013 -01- 02
Diariernr Några

avsnitt – mot vattnet – på den norra byggnaden ersatts av en fönsterdörr. Några ritningar på de vidtagna och planerade förändringarna av byggnaderna på fastigheten presenterades inte men den arkitekt som för Bolagets räkning medverkade på besiktningen anförde att man haft för avsikt att bygga någon form av terrasloft i riktning mot vattnet på taket av den norra bostadsbyggnaden för att på så sätt möjliggöra t.ex. solbadande. Detta ansågs viktigt då Bolaget menade att altaner eller liknande anordningar på marken runt byggnaderna knappast var förenligt med rådande strandskyddsbestämmelser.

Vad gällde förhållandena på fastigheten i övrigt kunde vid platsbesöken bl.a. följande konstateras. Ett lågt äldre ståltrådsstaket markerade fastighetens gränser i alla riktningar utom i sydväst där staketet istället slutade i slutningen ner mot stranden. Fastigheten bestod, vid sidan av en sandstrand, främst av en karg tallskog liknande den som sträcker sig över stora delar av Sandön. Vid sidan av de två bostadshusen fanns även två förrådsbyggnader samt ett skjul i mycket dåligt skick. Vidare ett par igenfyllda bunkrar samt en mobilmast med två tillhörande teknikbodar. Kring byggnaderna fanns ett antal enkla bruksföremål såsom bl.a. en hängmatta, en bänk och tvättlinor. Med anledning av föremålens enkla beskaffenhet borde dessa i sig inte medföra någon avhållande effekt på allmänhetens möjlighet att passera över fastigheten i nära anslutning till byggnaderna. Särskilt inte under de perioder då inga hyresgäster befinner sig där och fönsterluckorna är stängda.

Bedömning enligt plan- och bygglagen

Inledningsvis bör anföras att det saknar betydelse att ägandet nu övergått från statligt – företrätt av Fortifikationsverket – till privat. Frågan är istället om byggnadernas användning eller inredning ändras på ett sådant sätt att det är att se som lovpliktigt.

Enligt bestämmelsen i 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL är det bygglovskrävande att helt eller delvis ta i anspråk eller inreda byggnader för ett väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts. Eftersom den av Bolaget planerade verksamheten synes vara att även fortsättningsvis använda de tidigare sommarhusen som sommarbostäder där det ska bedrivas uthyrningsverksamhet kan de nu vidtagna åtgärderna inte ses som en bygglovsopliktiga med anledning av att byggnadernas användning ändras. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö har således inte haft något skäl att stoppa de pågående byggnadsåtgärderna med hänvisning till några bestämmelser i Plan- och Bygglagen.

Bedömning enligt miljöbalken

När det härfter gäller det beslut som nämnden tagit med stöd av miljöbalkens bestämmelser kan följande anföras. Det är enligt bestämmelserna i 7 kap. 15 § 2 MB inte tillåtet att inom strandskyddsområden vidta förändringar av byggnader



BESLUT

Datum
2012-12-20

Beteckning	4032-10504-2012
	4032-10504-2012 KOMMUN
	Bygg- och miljökontoret
	2013 -01- 02
Diariensr	

eller byggnaders användning om förändringen hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle fått färdas fritt. Av bestämmelsen följer således att det dels är åtgärderna i sig – t.ex. om- och tillbyggnader, anordnande av rabatter eller gångstigar m.m. – och dels ändring av byggnadernas användning som är förbjudet. I det senare fallet är det typiskt sätt frågan om byggnader som tidigare tjänat som t.ex. förråd eller sjöbodar men som efter ombyggnad kommer att användas för bostadsändamål.

I det överklagade beslutet anför nämnden att byggnaderna på fastigheten uppfördes för militärtbruk och att byggnaderna – när fastigheten nu sålts till ett privat bolag – kommer att få någon form av civil användning. Som anförts ovan har dock inte byggnaderna – eller för den delen fastigheten i sig – på mycket lång tid haft något militärt användningsområde då de tjänat som sommarbostäder. Huruvida fastigheten ägs av det allmänna eller av något privat intresse saknar – precis som då det gäller frågan om krav på bygglov – betydelse för frågan om åtgärden innebär en ändrad användning ur strandskyddshänseende.

Vad gäller de åtgärder som har vidtagits invändigt innebär inte heller dessa att byggnaderna har fått en ändrad användning. De inre åtgärderna kan inte heller anses hindra eller avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt varför åtgärderna således inte strider mot bestämmelserna i 7 kap. 15 § 2 MB.

Vissa av de yttre förändringar som Länsstyrelsen vid sitt besök på fastigheten kunde konstatera hade vidtagits – och som enligt Bolagets företrädare man eventuellt planerade att vidta – på sommarbostäderna skulle i och för sig kunna upplevas privatiserande på ett sätt som kanske skulle kunna kräva dispens från strandskyddet för att kunna medges. Skäl att ingripa mot vissa av de vidtagna åtgärderna förefaller således ha förelegat.

Av 26 kap. 9 § andra stycket MB framgår dock att mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet inte får tillgripas. Med anledning av vad som har anförts ovan om eventuell dispensplikt för de på fastigheten vidtagna åtgärderna så måste nämndens beslut att förelägga Oxudden Fastighets AB att omedelbart upphöra med byggnadsarbetena på fastigheten Eknö anses oproportionella och alltför långtgående varför beslutet ska upphävas och återförvisas till nämnden för förnyad handläggning. Vid denna utgång saknas skäl att närmare pröva skäligheten i vitesbeloppets storlek.

Avslutningsvis kan dock anföras att Länsstyrelsens beslut att upphäva nämndens föreläggande och återförvisa ärendet för förnyad handläggning inte innebär något ställningstagande till huruvida vidtagna samt eventuellt planerade åtgärder på fastigheten kan tillåtas med hänsyn till miljöbalkens strandskyddsbestämmelser.



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

BESLUT

Datum
2012-12-20

Beteckning
4032-10504-2012

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2013 -01- 02 Diariennr

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen i Nacka enligt bilaga.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsassessorn Åke Drevenius, beslutande, och länsassessorn Mats Bigner, föredragande.

Åke Drevenius

Mats Bigner



VÄRMDÖ Bygg- och miljökontoret
2013 -01- 02
Diarienumr

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

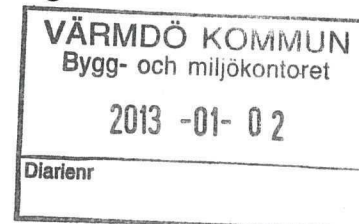
Telefon
08-785 40 00 (vxl)

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

2013-01-02

**LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN**

Avdelningen för rättsliga frågor

DELGIVNINGSKVITTODatum
2012-12-21Beteckning
4032-10504-2012Bygg-,miljö- och hälsoskyddsnämnden
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg**Ärende**

Diarienummer

4032-10504-2012

Fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun.

Beslut

2012-12-20

Jag har denna dag mottagit ovan angivna handling.

Datum	Namnteckning

Glöm inte att ange datum för mottagandet.

Kvittot i original skall återsändas snarast. Vik ihop kvittot på mitten och fäst med tejp.

Om kvittot inte skickas tillbaka, måste delgivning ske på annat sätt, t.ex. genom stämningsman.

2013-01-02

<Tejp här>

Frankeras ej
Mottagaren
betalar
portot

Länsstyrelsen
Enhet för överklaganden

Svarspost

Kundnummer 110 317 700

110 22 Stockholm

<Tejp här>