



Datum
2014-03-25

Dnr
STR.2014.38

Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

MICHAEL HÄLL

BANÉRGATAN 3 LGH 1201
11456 STOCKHOLM

STAVSNÄS 1:363: Förslag till beslut gällande ansökan om strandskyddsdispens för ersättningsbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ersättning av befintlig komplementbyggnad med ny komplementbyggnad, enligt bilaga 1 och 2.
2. förelägga Michael Häll, [REDACTED], att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den olovligt 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- och miljökontorets 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, tryggheten av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

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

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

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 bedömningen att den aktuella komplementbyggnaden som nuvarande fastighetsägare 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 för uppförande av ny ersättningsbyggnad. Då bygg- och miljökontoret inte finner någon beviljad dispens för den anmälda ersättningsbyggnaden, 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. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot syftet då bygg- och miljökontoret bedömer rubricerad fastighet som fullt allemansrättsligt tillgänglig i och med att fastigheten saknar huvudbyggnad och därmed hemfridszon. Den befintliga byggnaden innebär inte att området har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det aktuella området saknar betydelse för strandskyddet. Vidare 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 fastighetsägaren Michael Häll, 630227-3971, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja det olovligt utförda enligt beslutspunkt 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.

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- OCH MILJÖKONTORET



Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor:

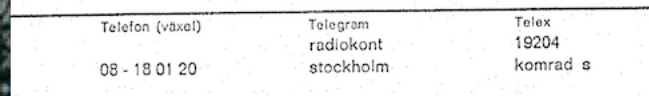
Bilaga 1 - Situationsplan

Bilaga 2 - Plan - och fasadritning

Bilaga 3 - Anmälan inkommen 1981-07-13

Bilaga 4 - Fotografier som visar det olovliga som ska tas bort

ng



De tillbakalutande siffrorna 1-40 ange märkenumren ö
punkterna. Härav äro nn 1-34 målade med röd färg på

Undertecknad har tidigare varit chef på Stockholm Radio där jag arbetat i ca 37 år.

Jag påbörjade min anställning där 1976. I egenskap av mitt arbete har jag mycket god kännedom om nuvarande och tidigare förhållanden på fastigheten Stavsnäs 1:363, där Televerket/Stockholm Radio hade en sändarstation.

På fastigheten finns bl.a. en bod med ett torrdass samt en separat stående fiskrök/grillplats.

Både boden och fiskröken fanns på plats när jag påbörjade min anställning 1976.

Beträffande boden hade den redan 1976 funnits på plats en längre tid, den var definitivt inte nybyggd.

Sannolikt byggdes den på 1940-talet, samtidigt som den ursprungliga sovbaracken på fastigheten.

Sovbaracken användes av hemvärnet som hade personal stationerad på udden och dessa behövde sannolikt någon form av dass.

Inte heller fiskröken var nybyggd när jag påbörjade min anställning 1976. Jag bedömer att den byggts någon gång mellan 1950-1960.

Både boden med torrdasset och fiskröken har i vart fall med all säkerhet funnits på plats sedan före 1975.



Arild Winge. 2014-07-01



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060202

DOM
2012-10-22
Stockholm

Mål nr
M 9474-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-11-02 i mål nr M 6283-10,
se bilaga A

KLAGANDE

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

Ombud: Advokaten Ann-Christine Johnsson
Box 19543
104 32 Stockholm

MOTPART

C F

Ombud: Advokaten Carina Holmgren
Box 3433
103 68 Stockholm

SAKEN

Föreläggande enligt miljöbalken

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

Dok.Id 998721

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer länsstyrelsens beslut med den justering att åtgärderna ska vara gjorda senast sex månader från laga kraft.

C F har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har sammanfattningsvis anfört följande.

Nämnden

Staketet, tillfartsvägen, landgången, sandstranden, stödmurarna och gräsmattan avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Sandstranden innebär också en väsentlig försämring av livsvillkoren för djur och växter. Omständigheterna är inte sådana att det kan anses oskäligt att ett återställande sker även i den mån åtgärderna utförts av tidigare ägare till fastigheten.

Bygglov meddelades 2002 för utbyggnad av en komplementbyggnad för användning som ateljé. Bygglovet utnyttjades inte, utan byggnaden revs och en andra huvudbyggnad uppfördes. Nämnden har avslagit ansökan om att meddela strandskyddsdispens och bygglov i efterhand för denna byggnad. Besluten har vunnit laga kraft. Utgångspunkt för prövningen i målet är att någon byggnad vid stranden till fastigheten X inte längre ska finnas, samt att strandområdet på fastigheten är allemansrättsligt tillgängligt.

Tidpunkt för utförande m.m.

Nämnden hävdar att stödmurarna, tillfartsvägen och landgången anlagts efter C F förvärv av fastigheten år 2002. Staketet bör ha uppförts före förvärvet då det

finns på ett fotografi från 1998. Sandstranden och gräsmattan har sannolikt anlagts i mitten av 1980-talet, men i vart fall efter 1975.

Det är rimligt att anta att stödmurarna och tillfartsvägen har uppförts under år 2002, d.v.s. samma år som den byggnad som C F har uppfört utan bygglov och strandskyddsdispens. Av bildmaterial framgår att stödmurar saknades den 5 mars 1996, men att de fanns år 2004. Vidare framgår av C F:s egna uppgifter att han har uppfört stödmurarna efter sitt förvärv av fastigheten.

Det finns ingen fotodokumentation som visar förekomst av någon väg före år 2002. Vägen är inte utritad på situationsplanen från den 27 mars 1986, vid ansökan om bygglov för bastu. Uppgifterna som har lämnats om vägens tillkomst är inte samstämmiga. Nämnden anser att vägen måste ha anlagts efter C F:s förvärv av fastigheten. Kantstenen vid vägens sidor tyder också på att den anlagts samtidigt som stenmurarna.

Landgången finns inte med på fotografi från 1997. Det är även tveksamt om det finns med någon landgång på det fotografi som uppgetts ha ingått i den folder som saluförde fastigheten.

Vad gäller gräsmattan är det viktigaste för nämnden att inte allemansrätten inskränks genom en anläggning som uppfattas som privatiserande. Genom att låta gräsmattan utvecklas utan mänsklig påverkan genom t.ex. klippning så skulle en för platsen mer naturlig biotop framträda med en större biologisk mångfald. Området skulle då också uppfattas som allemansrättsligt tillgängligt.

Sandstranden har enligt nämndens uppfattning anlagts på ett område med naturligt mjuk botten (sediment) och vassvegetation. Uppfattningen stöds bl.a. av den EUNIS-klassning som gjorts av länsstyrelsen. Viken har då klassats som grund skyddad glacial lera (- 6 meter). Nämnden menar att det överhuvudtaget inte är troligt att en sandstrand på naturlig väg skulle kunna bibehållas i den skyddade viken. Sanden skulle sannolikt – p.g.a. de lugna vind- och vågförhållandena – överlagras av finare sediment, växtdelar och dy. Växter som trivs i lugnare miljöer; vass, olika arter av kärlväxter och krans-

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

alger, skulle etablera sig. Även små vassruggar kan i det här området ha stor betydelse för viktiga arter som t.ex. gädda och abborre samt för kustfåglar. Nämnden bedömer att sanden är ditforslad i slutet av 1980-talet.

Ett återställande av den naturliga stranden skulle kunna ske genom passivitet, genom att sandstrand och vegetation tillåts utvecklas utan mänskliga ingrepp. Utifrån C F:s utgångspunkter borde detta överhuvudtaget inte ses som ett ingripande eftersom han hävdar att sandstranden är naturlig.

Skälighetsbedömning och intresseavvägning

Nämnden anser inte att någon skälighetsavvägning ska göras enligt 26 kap. 12 § miljöbalken i fråga om stödmurar, tillfartsväg och landgång, eftersom de anlagts av den nuvarande fastighetsägaren C F. Om en skälighetsavvägning ska göras anser nämnden att det ändå är skäligt att kräva ett undanröjande av anläggningen. Strandskyddsbestämmelserna fanns även före miljöbalken och det finns ingen begränsning i tid av hur långt tillbaka som åtgärderna ska ha utförts.

C F

Tillämplig lag

Åtgärderna är utförda då naturvårdslagen fortfarande var i kraft. I övergångsbestämmelser, och i förarbeten till dessa, anges inget om att eventuella överträdelser av naturvårdslagens förbud kan ligga till grund för förelägganden om återställande och vite enligt miljöbalken. Av allmänna förvaltningsrättsliga principer följer att som utgångspunkt ska tillämpas den lagstiftning som är i kraft när prövningen sker. Det saknas stöd i lag för retroaktiv tillämpning av miljöbalkens regler i detta fall.

Tidpunkt för åtgärdernas utförande m.m.

Genom bilder och D G:s vittnesmål är det visat att området inte varit allmänningsrättsligt tillgängligt, utan att det har varit fråga om ianspråktagen tomtmark. D G:s har vittnat om att hans familj använt strandområdet som en privat strand under minst 50 år. Området har hela tiden varit bebyggt med olika typer av byggnader.

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

Kommunen önskar nu skapa ett område som ska vara helt obebyggt. Syftet med strandskyddsbestämmelserna är inte att kunna ta privat ianspråktagen mark i anspråk för allmänna syften.

Stranden, som är naturlig, är inte en del av fastigheten X och C F har inte faktisk och rättslig rådighet över stranden. Sandstranden tillhör rätteligen vattenfastigheten och utgörs av ett uppgrundat område. Nämndens överklagande kan därför redan på dessa formella grunder avslås. Eftersom kommunens inställning numera dessutom är att det är tillräckligt att C F förhåller sig passiv och låter bli att vidta några återställningsåtgärder, bör mark- och miljödomstolens dom i denna del inte ändras.

Den bildjämförelse som nämnden har gjort avseende störmurarna låter sig inte göras. För det första syns inte området där murarna finns på alla bilder, varför några slutsatser inte kan dras. Bilderna avser vidare förhållanden sex år före C F: tillträde.

D G har uppgett att vägen funnits på platsen alltsedan 80-talet och att den tidigare ledde till bastun som stod på samma plats som ateljén gör idag. Den väg kommunen avsåg i föreläggande är inte servitutsvägen. Vad gäller staketet framkom vid synen att C F äger inte staketet själv, utan att det samägs med grannen. C F saknar därför såväl rättslig som faktisk möjlighet att riva det. Landgången syns, till skillnad från nämndens påstående, mycket tydligt på bilder inlämnade från 1980- och 90-talen. Gräsmattan har klippts åtminstone sedan 1980-talet, och enligt muntliga uppgifter sedan ännu längre tillbaka i tiden.

Skälighetsavvägning mm

Åtgärderna som avses i kommunens föreläggande är inte utförda av C F, utan av tidigare fastighetsägare. Vad ett återställande skulle kosta är inte avgörande för frågan om det är skäligt att kräva återställande. Det är ett stort ingrepp i egendomsskyddet att kräva av den enskilde att riva anläggningar och återställa sin fastighet. Att kräva av C F att han återställer åtgärder som vidtagits för minst 25 år sedan är inte skäligt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat fotografier och annan skriftlig bevisning. Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten.

Mark- och miljööverdomstolen finner i likhet med mark- och miljödomstolen inte annat utrett än att landgången, staketet, stödmurarna (med undantag för justeringar utförda av C F) och tillfartsvägen har utförts senast under mitten av 1980-talet.

Även om gräsmattan ger intryck av att kunna vara anlagd är det genom fotografier och genom D G:s vittnesmål klarlagt att den har hävdats under mycket lång tid. När det gäller sandstranden kan det inte uteslutas att den successivt har förändrats genom att t.ex. vass tagits bort. Det är dock inte visat att sandstranden som sådan skulle vara anlagd. Sammantaget kan inte anses visat att det finns lagligt stöd för föreläggandet att återställa gräsmatta och sandstrand. De övriga åtgärderna, utom förbättringar av stödmurarna, har vidtagits under en tid då C F inte ägde fastigheten. Vid en avvägning enligt 26 kap. 12 § miljöbalken finner Mark- och miljööverdomstolen i likhet med mark- och miljödomstolen att det inte är skäligt att förelägga C F på det sätt som nämnden och länsstyrelsen har gjort i dessa delar.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att det inte heller är miljömässigt motiverat att C F ska tvingas återställa de förbättringar på stödmurarna som han har vidgått att han har utfört. Mark- och miljödomstolens dom ska därmed fastställas.

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Ulla Bergendal, tekniska rådet Anna-Lena Rosengardten samt hovrättsråden Eywor Helmenius, referent, och Åsa Marklund-Andersson.

Föredragande har varit Olof Ekström.



NACKA TINGSRÄTT
Miljödomstolen

DOM
2011-11-02
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 6283-10

KLAGANDE

C F

Ombud: Advokat Carina Holmgren,
Holländargatan 17 B, 111 60 Stockholm

MOTPART

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

SAKEN

Föreläggande enligt miljöbalken

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 16 november 2010 i ärende
nr 505-09-74542, [bilaga 1](#)

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens i Stockholms län beslut
den 16 november 2010 och Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens i Värmdö
kommun beslut den 8 september 2009 i överklagade delar.

Dok.Id 228131

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104	Augustendalsvägen	08-561 656 00	08-561 657 99	måndag – fredag
131 26 Nacka Strand	20	E-post: nacka.tingsratt@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		08:30-16:00

BAKGRUND

Genom beslut den 8 september 2009 förelade Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden C F att – såvitt nu är av intresse – vid vite utföra ett antal åtgärder på fastigheten X i Värmdö kommun; dels återställa en strand, en gräsmatta och en tillfartsväg till sina naturliga ursprung, dels undanröja en landgång, två stödmurar, ett staket och ett stängsel. Föreläggandet förenades med vite; olika belopp för respektive åtgärd.

C F överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län som genom beslut den 16 november 2010 ändrade beslutet på det sättet att föreläggandet att ta bort stängslet upphävdes och att vitet avseende staketet bestämdes till 10 000 kronor.

C F överklagade länsstyrelsens beslut till Nacka tingsrätt, miljödomstolen. Från den 2 maj 2011 har målet handlagts av mark- och miljödomstolen där.

YRKANDEN M.M.

C F _____ har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, i första hand upphäver föreläggandet i kvarstående delar, dvs. avseende stranden och landgången (punkten 1 i nämndens beslut), stödmurarna (punkten 2), staketet (punkten 3), gräsmattan (punkten 4) och tillfartsvägen (punkten 5), och i andra hand bestämmer tiden för fullgörande av föreläggandet till sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

C F _____ har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Området är ianspråktaget

Familjen G, som är närmste granne i väster, ägde hela fastigheten före 1970. E G, som idag är 94 år, köpte fastigheten tillsammans med sin man omkring 1930. Familjen G byggde sitt hus cirka 20 meter från den i målet aktuell sandstranden. Detta hus utgjorde fastighetens huvudbyggnad. Sonen i familjen, D G, idag cirka 60 år, har berättat att den aktuella sandstranden var deras badplats när han var pojke. Familjen B köpte den aktuella delen av tomten på 1970-talet och då hade huvudbyggnaden en skyddad hemfridszon. Det har aldrig funnits någon skillnad i användandet av tomten sedan avstyckningen skedde. Den aktuella vägen har anlagts innan familjen B förvärvade fastigheten. Området har således inte varit allemansrättsligt tillgängligt på cirka 70 år.

Sandstranden och landgången

Påståendet att stranden skulle vara anlagd och att den anlagts av C F är helt ogrundat. Det aktuella kustområdet består till större delen av naturliga sandstränder. Värmdö kommun äger själv tre strandtomter i närområdet, som alla har naturliga sandstränder.

Under skriftväxlingen har nämnden gjort gällande att den förelagda åtgärden, att återställa stranden, ska utföras genom att ingen vass får muddras eller klippas och att ny sand inte får tillföras. Som nämnden nu uttrycker saken ska C F inte röra stranden. Det är alltså inte något aktivt handlande som krävs av honom.

Det kan mot den bakgrunden konstateras att föreläggandet inte ger tydligt besked om vad som krävs av C F för att han ska anses ha efterkommit det (jfr RÅ 1990 ref. 39). Den förelagda tiden – tre månader – är under alla omständigheter för kort.

Staket och stödmurar

Staketet uppfördes före år 1986 av den tidigare fastighetsägaren B B.

Det fanns stödmurar på platsen när C F tillträdde fastigheten. Han har dock utfört vissa förändringsarbeten på dem; till den södra stödmuren har tillfogats några stenar och den norra stödmuren har förlängts något.

Nämnden har inte vid något tillfälle under alla dessa år reagerat mot varken staketet eller stödmurarna, trots att det måste ha företagits inspektioner i området under tidsperioden. Mot den bakgrunden kan ifrågasättas om det är skäligt att kräva av C F att återställa något som en tidigare fastighetsägare utfört (jfr 26 kap. 12 § miljöbalken). Vid den bedömningen bör hänsyn även tas till kommunens skyldighet att behandla sina medborgare lika. Det finns i närområdet ett stort antal fastigheter som är omgärdade med staket och på vilka det utförts stödmurar utan att några förelägganden om utrivning riktats mot dem.

Gräsmattan

Påståendet att C F skulle ha anlagt gräsmattan är helt ogrundat. Gräsmattan fanns på fastigheten vid tidpunkten för hans tillträde. Att klippa gräs på en befintlig gräsmatta utgör inte en dispenspliktig åtgärd.

Enligt föreläggandet ska gräsmattan återställas till sitt ”naturliga ursprung”. Föreläggandet är otydligt; det ger inte besked om vad som krävs av C F för att han ska anses ha efterkommit det. Den förelagda tiden – två månader – är under alla omständigheter för kort.

Tillfartsvägen

Tillfartsvägen på fastigheten är anlagd med stöd av ett officialservitut. Eftersom strandskyddsintresset inte bevakades i det ärendet, föreligger det hinder för tillsynsmyndigheten att nu ställa krav på ett återställande (jfr Miljööverdomstolens dom den 7 februari 2011 i mål M nr 2458-10).

Till detta kommer att vägen i fråga anlades på 1930- eller 1940-talet i samband med att grannfastigheten bebyggdes. Tillfartsvägen har alltså utförts före det att strandskyddet infördes. Föreläggandet är därmed inte heller av det skälet lagligen grundat.

Från servitutsvägen löper en mindre gångväg ned till ateljen. Den gångvägen fanns redan på platsen när C F:s tillträdde fastigheten.

Rättsliga förutsättningar för ett föreläggande, bevisfrågor m.m.

Bestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken – i dess lydelse före den 1 juli 2009 – trädde ikraft år 1999. Av paragrafen framgår inte att den ska tillämpas retroaktivt på eventuella åtgärder vidtagna före ikraftträdandet. Naturvårdslagen upphävdes i samband med miljöbalkens ikraftträdande (se 2 § lagen om införande av miljöbalken). I förarbetena till promulgationslagen anges att meddelade strandskyddsdispenser enligt naturvårdslagen alltså gäller, däremot sägs ingenting om eventuella överträdelser av naturvårdslagens bestämmelser kan rendera föreläggande om återställande och vite enligt miljöbalken. När det varken av lagtexten, övergångsbestämmelser eller förarbeten framgår att en retroaktiv tillämpning är avsedd är det inte rimligt att tillämpa en lagstiftning till nackdel för en enskild. Av allmänna förvaltningsrättsliga grundsatser följer att som utgångspunkt skall den lagstiftning och de föreskrifter tillämpas som är i kraft när prövningen sker. Således saknas laglig grund för förelägandet i de delar åtgärderna är vidtagna innan år 1999.

Det ligger på nämnden att visa att ett föreläggande är lagligen grundat, dvs. att åtgärderna är dispenspliktiga och att de utförts utan erforderlig dispens.

När ett föreläggande – som i detta fall – avser åtgärder som utförts före det att adressaten tillträtt fastigheten, måste det ligga på nämnden att presentera bevisning om hur fastigheten såg ut före tillträdet.

För att fastställa ett vitesföreläggande gäller samma beviskrav som i brottmål, dvs. det måste vara ställt utan allt rimligt tvivel att det förhåller sig på det sätt som nämnden påstår.

Skälighetsavvägningen

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

I motiven till Naturvårdslagen sägs att möjligheten att rikta föreläggande mot en ny ägare av en fastighet bör utnyttjas med urskillning.

C F saknar i praktiken möjlighet att visa hur fastigheten såg ut före det att han tillträdde den år 2001. Vidare saknar han, på grund av den långa tid som gått sedan tillträdet, i realiteten möjlighet att göra gällande fel i fastighet mot säljaren.

Sammantaget framstår det som uppenbart oskäligt att rikta ett föreläggande mot C F.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har bestritt ändring enligt förstahandsyrkandet, men medgett att tiden för fullgörande av föreläggandet bestäms till sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Nämnden har anfört i huvudsak följande.

Fastigheten X ligger inom det kustområde som enligt 4 kap. 2 § miljöbalken är av riksintresse för bl.a. naturvården och friluftslivet. Fastigheten ligger dessutom inom ett högexploaterat skärgårdsområde där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar av befintlig bebyggelse enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra och allmänna intressen ges företräde.

Strandskyddsdispens för ovan nämnda åtgärder skulle inte ha beviljats vid en ansökan med motiveringen att den aktuella delen av fastigheten var att betrakta som en lucktomt i ett för övrigt hårt exploaterat område och viktig för det rörliga friluftslivet i nutid och framtid.

Miljööverdomstolens prejudicerande dom den 17 september 2010 att inte bevilja dispens för den olovligt uppförda huvudbyggnaden innebär ett byggnadsförbud och byggnaden ska därmed undanröjas. Platsen är allemansrättsligt tillgänglig.

Av områdets geologi och strandförhållanden att döma så är en sandstrand anlagd på den aktuella platsen utan strandskyddsdispens. Den aktuella delen av fastigheten består av berg och berg i dagen samt, enligt Värmdö kommuns geologiska karta, en vattenmiljö med naturligt mjuk botten (sediment) och vassvegetation. Vegetationsrika områden med mjuka bottnar hör till de mest artrika lokalerna i Östersjön och dessa lokaler utgör boplatser och skydd för fiskar, yngel, viktiga djurplankton, fåglar med mera. I nuläget utgörs vattenmiljön framför den aktuella byggnaden och cirka 30 meter västerut av en anlagd sandstrand, vilken har skapat en onaturlig vattenmiljö.

Att anlägga en sandstrand kräver tillstånd. Om en vattenverksamhet har bedrivits utan tillstånd är verksamhetsutövaren bevisskyldig i fråga om de förhållanden som rådde i vattnet innan verksamheten sattes igång enligt 16 kap. 10 § miljöbalken.

Återställande av sandstrand innebär att ingen vass får muddras eller klippas och ny sand får inte tillföras. Dött organiskt material såsom plankton m.m. kommer då att bilda nytt sediment och vassen kommer så småningom att kunna återkoloniserats.

Staketet, som uppfördes 1986, ska tas ned. Att andra fastighetsägare i området har staketet föranleder ingen annan bedömning av det aktuella målet. Den östra delen av fastigheten utgör en allemansrättslig lucktomt. Stödmurarna uppkom i samband med byggnationen av den olovligt uppförda huvudbyggnaden och ska tas bort då dessa ger ett privatiserande intryck.

En gräsmatta kan anläggas antingen genom att sås eller genom att naturmark ofta klipps med maskin. Strandskyddad naturmark ska bevaras som naturmark för att

uppfylla syftet med bestämmelserna. Dock kan man genom att slå ett område med lie ett par gånger per år skapa en gynnsam biologisk mångfald.

Föreläggandet av tillfartsväg gäller inte den del av vägen som går genom den östra delen av X och i öst-västlig riktning mot fastigheten Y.

Föreläggandet gäller i stället den väg som går från servitutsvägen ned mot den olovligt uppförda huvudbyggnaden och som tillkom i samband med uppförande av den olovligt uppförda byggnaden. Eftersom den olovligt uppförda huvudbyggnaden inte erhållit strandskyddsdispens ska denna undanröjas och det finns inga särskilda skäl till dispens för en väg till densamma.

Nuvarande fastighetsägare har fått föreläggande om återställande för åtgärder som till största del tillkommit på fastigheten efter 2001. Vid förvärv av en fastighet så råder även undersökningsplikt. Det har inte handlat om dolda fel som inte kunnat kontrolleras.

DOMSKÄL

Utredningen m.m.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten.

C F har i mark- och miljödomstolen åberopat ett omfattande bildmaterial och ett yttrande från geologen H-G W. C F och D G, den senare som vittne, har hörts på C F:s begäran.

Tillämpliga bestämmelser har redovisats i länsstyrelsens beslut. Härutöver kan följande tilläggas och noteras.

Syftet med tillsyn enligt miljöbalken är att säkerställa syftet med balken och föreskrifter som har meddelats med stöd av denna (26 kap. 1 § miljöbalken). En tillsynsmyndighet ska för detta ändamål på eget initiativ eller efter anmälan i nödvändig utsträckning kontrollera efterlevnaden av miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse.

En tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas. Beslut om förelägganden och förbud får förenas med vite (26 kap. 9 § första stycket och 14 § miljöbalken).

Ett beslut om föreläggande eller förbud får inte fattas utan att utredningen i ärendet ger myndigheten befogad anledning för det. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får heller inte tillgripas (jfr 26 kap. 9 § andra stycket).

Det kan noteras att nämndens beslut i detta fall saknar egentligt motivering i de delar det avser föreläggande vid vite att undanröja/återställa landgången, stödmurarna, gräsmattan och tillfartsvägen.

Ett beslut varigenom en myndighet avgör ett ärende ska innehålla de skäl som har bestämt utgången, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild (20 § förvaltningslagen [1986:223]).

Som motivering är det inte tillräckligt att enbart återge tillämplig lagtext (jfr JO 1981/82 s. 276 och JO 1990/91 s. 101).

För den enskilde är det av avgörande betydelse att myndigheten på ett klagande sätt redovisar hur den kommit fram till sitt avgörande. Det är genom motiveringen som han eller hon kan förstå hur myndigheten resonerat och kan låta sig övertygas om bärkraften i skälen för beslutet, alternativt hitta hållpunkter för ett överklagande.

Vad har utförts och när?

C F har gjort gällande att landgången och staketet uppfördes år 1986, vilket har godtagits av nämnden. När det gäller stödmurarna och tillfartsvägen har nämnden påstått att de uppfördes i samband med att en tidigare bastubyggnad byggdes (i mitten av 1980-talet). Nämndens påstående ligger i linje med vad Claes Fellbom hävdar, att stödmurarna och vägen fanns på platsen när han tillträdde fastigheten.

Mot bakgrund av parternas påståenden, som inte motsägs av utredningen i målet, konstaterar mark- och miljödomstolen att landgången, staketet, stödmurarna (med undantag av justeringar utförda av C F) och tillfartsvägen utförts inte senare än under mitten av 1980-talet.

När det gäller gräsmattan och sandstranden har nämnden – som det formulerats i föreläggandet – hävdats att det är fråga om anlagda åtgärder. Vidare har nämnden gjort gällande att den naturliga vattenmiljön innan anläggandet av sandstranden utgjordes av grund, mjuk sedimentbotten. Till stöd för påståenden angående sandstranden har nämnden hänvisat till Värmdö kommuns strandinventering och geologiska jordartskarta (båda i länsstyrelsens akt). Det är, enligt mark- och miljödomstolens mening, inte möjligt att utifrån den utredning nämnden hänvisat till dra några slutsatser om de specifika förhållandena på fastigheten. Någon utredning som rör gräsmattan har över huvud taget inte presenterats av nämnden.

Mot detta står den utredning som C F lagt fram; ett omfattande bildmaterial, ett yttrande av H-G W ("Sandstrand och gräsmatta på Djurö X, Värmdö kommun") samt de uppgifter som D G lämnat under förhöret med honom. Den utredningen avser specifikt förhållandena på fastigheten och pekar entydigt mot att det inte kan vara fråga om en anlagd sandstrand (i vart fall har eventuella åtgärder med stranden vidtagits före strandskyddsbestämmelsernas tillkomst). Detsamma får anses gälla för gräsmattan, som inte heller den är anlagd men torde ha hävdats under mycket lång tid.

Till grund för den fortsatta bedömningen av målet ska alltså ligga mark- och miljödomstolens konstateranden att landgången, staketet, stödmurarna (med undantag av justeringar utförda av C F) och tillfartsvägen utförts senast under mitten av 1980-talet samt att sandstranden och gräsmattan

inte är anlagda; i vart fall har eventuella åtgärder med sandstranden vidtagits före strandskyddsbestämmelsernas tillkomst och gräsmattan har hävdats under mycket lång tid.

Är det skäligt att rikta ett föreläggande mot ny ägare av fastigheten?

En tillsynsmyndighet får rikta ett föreläggande mot en ny ägare av en fastighet trots att den olagliga åtgärden, t.ex. en åtgärd i strid med områdesbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken, utförts av en föregående ägare (26 kap. 12 § miljöbalken). Som förutsättningar anges att det ska ha varit rättsligt möjligt att rikta föreläggandet mot en tidigare ägare som utfört åtgärden och att det är skäligt att rikta föreläggandet mot den nya ägaren.

I motiven till bestämmelsen hänvisas till motsvarande regler i och förarbeten till Naturvårdslagen. I motiven till 39 § Naturvårdslagen (prop. 1981/82:220) anges bl.a. följande.

Befogenheten att förelägga en ny ägare att vidta rättelse bör givetvis 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. Hans ekonomiska intressen bör självfallet inte väga särskilt tungt om det finns sannolika skäl för att överlåtelsen har föranletts av en önskan att hindra ingripanden från samhällets sida. Vad jag nu har anfört bör komma till uttryck i lagtexten genom att det där anges att ny ägare får föreläggas att vidta rättelse, om det inte är oskäligt (s. 138).

Bestämmelser om fastighetsköparens befogenheter, när den fastighet som köpet omfattar är behäftad med fel, exempelvis s.k. rådighetsfel, finns i jordabalken (1970:994). [...] Bestämmelserna i nämnda lagar ger köparen ett visst skydd när den egendom han har köpt blir föremål för myndighets ingripande med krav på rättelse. Han har således möjligheter att få göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Under vissa omständigheter kan han också få ersättning av överlåtaren för skada. [...] Konfliktsituationer av nämnt slag bör som hittills lösas med tillämpning av allmänna civilrättsliga regler om grundsatser (s. 31).

I det här fallet har det gått cirka 25 år från det att en tidigare ägare till fastigheten utförde åtgärderna till dess att nämnden förelade om rättelse. Under tiden har fastigheten i början av år 2002 övergått till C F. Som köpare har C F haft en långtgående undersökningsplikt som innefattat bl.a. om anläggnings- och byggnadsåtgärder företagits med stöd av lov och dispenser. Om ett föreläggande mot honom skulle vinna laga kraft torde han, med tanke på att det snart gått tio år från förvärvet, emellertid ha begränsade möjligheter att på civilrättslig väg rikta ett krav mot överlåtaren. Mot den bakgrunden – och då nämnden inte ens påstått att överlåtelsen skulle ha skett i illojalt syfte – anser mark- och miljödomstolen att det inte är skäligt att rikta ett föreläggande mot C F.

Sammanfattande bedömning

Det är inte skäligt att rikta ett föreläggande mot C F avseende landgången, staketet, stödmurarna (utom justeringar utförda av honom själv) och tillfartsvägen. Ett föreläggande vid vite att ta bort de mindre justeringar av stödmurarna som C F själv utfört är inte miljömässigt motiverat. Några åtgärder med sandstranden och gräsmattan har inte vidtagits i strid med strandskyddsbestämmelserna. Nämndens föreläggande den 8 september 2009 ska därför upphävas i överklagade delar.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (se DV427)
Överklagande senast den 23 november 2011. Prövningstillstånd krävs.

Inge Karlström

Gisela Köthnig

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Gisela Köthnig.



TELEVERKETS RADIODIVISION

Östra radioområde

Handläggare, telefonanknytning

Leif Lindqvist, 763 01 80

Datum
1981-07-10
Ert datum

Vår beteckning
701
Er beteckning

Värmdö kommun
Byggnadsnämnden
Kommunalhuset
134 00 GUSTAVSBERG

ANKOM Dnr.

13.07.81 00568

VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND

Anmälan om utbyte av träbarack
(2 bilagor)

På televerkets sändarstation i Stavsnäs, Kyrkogårdsudd, fastig-
heten Stavsnäs 1:363, finns förutom huvudbyggnaden (stations-
huset) två mindre träbaracker för förråds- och övernattnings-
ändamål. En av dessa befinner sig i mycket dåligt skick, och
vi avser 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 Gerdes

Olle Gerdes



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060202

DOM
2012-10-22
Stockholm

Mål nr
M 9474-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-11-02 i mål nr M 6283-10,
se bilaga A

KLAGANDE

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

Ombud: Advokaten Ann-Christine Johnsson
Box 19543
104 32 Stockholm

MOTPART

C F

Ombud: Advokaten Carina Holmgren
Box 3433
103 68 Stockholm

SAKEN

Föreläggande enligt miljöbalken

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

Dok.Id 998721

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer länsstyrelsens beslut med den justering att åtgärderna ska vara gjorda senast sex månader från laga kraft.

C F har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har sammanfattningsvis anfört följande.

Nämnden

Staketet, tillfartsvägen, landgången, sandstranden, stödmurarna och gräsmattan avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Sandstranden innebär också en väsentlig försämring av livsvillkoren för djur och växter. Omständigheterna är inte sådana att det kan anses oskäligt att ett återställande sker även i den mån åtgärderna utförts av tidigare ägare till fastigheten.

Bygglov meddelades 2002 för utbyggnad av en komplementbyggnad för användning som ateljé. Bygglovet utnyttjades inte, utan byggnaden revs och en andra huvudbyggnad uppfördes. Nämnden har avslagit ansökan om att meddela strandskyddsdispens och bygglov i efterhand för denna byggnad. Besluten har vunnit laga kraft. Utgångspunkt för prövningen i målet är att någon byggnad vid stranden till fastigheten X inte längre ska finnas, samt att strandområdet på fastigheten är allemansrättsligt tillgängligt.

Tidpunkt för utförande m.m.

Nämnden hävdar att stödmurarna, tillfartsvägen och landgången anlagts efter C F förvärv av fastigheten år 2002. Staketet bör ha uppförts före förvärvet då det

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

finns på ett fotografi från 1998. Sandstranden och gräsmattan har sannolikt anlagts i mitten av 1980-talet, men i vart fall efter 1975.

Det är rimligt att anta att stödmurarna och tillfartsvägen har uppförts under år 2002, d.v.s. samma år som den byggnad som C F har uppfört utan bygglov och strandskyddsdispens. Av bildmaterial framgår att stödmurar saknades den 5 mars 1996, men att de fanns år 2004. Vidare framgår av C F:s egna uppgifter att han har uppfört stödmurarna efter sitt förvärv av fastigheten.

Det finns ingen fotodokumentation som visar förekomst av någon väg före år 2002. Vägen är inte utritad på situationsplanen från den 27 mars 1986, vid ansökan om bygglov för bastu. Uppgifterna som har lämnats om vägens tillkomst är inte samstämmiga. Nämnden anser att vägen måste ha anlagts efter C F:s förvärv av fastigheten. Kantstenen vid vägens sidor tyder också på att den anlagts samtidigt som stenmurarna.

Landgången finns inte med på fotografi från 1997. Det är även tveksamt om det finns med någon landgång på det fotografi som uppgetts ha ingått i den folder som saluförde fastigheten.

Vad gäller gräsmattan är det viktigaste för nämnden att inte allemansrätten inskränks genom en anläggning som uppfattas som privatiserande. Genom att låta gräsmattan utvecklas utan mänsklig påverkan genom t.ex. klippning så skulle en för platsen mer naturlig biotop framträda med en större biologisk mångfald. Området skulle då också uppfattas som allemansrättsligt tillgängligt.

Sandstranden har enligt nämndens uppfattning anlagts på ett område med naturligt mjuk botten (sediment) och vassvegetation. Uppfattningen stöds bl.a. av den EUNIS-klassning som gjorts av länsstyrelsen. Viken har då klassats som grund skyddad glacial lera (- 6 meter). Nämnden menar att det överhuvudtaget inte är troligt att en sandstrand på naturlig väg skulle kunna bibehållas i den skyddade viken. Sanden skulle sannolikt – p.g.a. de lugna vind- och vågförhållandena – överlagras av finare sediment, växtdelar och dy. Växter som trivs i lugnare miljöer; vass, olika arter av kärlväxter och krans-

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

alger, skulle etablera sig. Även små vassruggar kan i det här området ha stor betydelse för viktiga arter som t.ex. gädda och abborre samt för kustfåglar. Nämnden bedömer att sanden är ditforslad i slutet av 1980-talet.

Ett återställande av den naturliga stranden skulle kunna ske genom passivitet, genom att sandstrand och vegetation tillåts utvecklas utan mänskliga ingrepp. Utifrån C F:s utgångspunkter borde detta överhuvudtaget inte ses som ett ingripande eftersom han hävdar att sandstranden är naturlig.

Skälighetsbedömning och intresseavvägning

Nämnden anser inte att någon skälighetsavvägning ska göras enligt 26 kap. 12 § miljöbalken i fråga om stödmurar, tillfartsväg och landgång, eftersom de anlagts av den nuvarande fastighetsägaren C F. Om en skälighetsavvägning ska göras anser nämnden att det ändå är skäligt att kräva ett undanröjande av anläggningen. Strandskyddsbestämmelserna fanns även före miljöbalken och det finns ingen begränsning i tid av hur långt tillbaka som åtgärderna ska ha utförts.

C F

Tillämplig lag

Åtgärderna är utförda då naturvårdslagen fortfarande var i kraft. I övergångsbestämmelser, och i förarbeten till dessa, anges inget om att eventuella överträdelser av naturvårdslagens förbud kan ligga till grund för förelägganden om återställande och vite enligt miljöbalken. Av allmänna förvaltningsrättsliga principer följer att som utgångspunkt ska tillämpas den lagstiftning som är i kraft när prövningen sker. Det saknas stöd i lag för retroaktiv tillämpning av miljöbalkens regler i detta fall.

Tidpunkt för åtgärdernas utförande m.m.

Genom bilder och D G:s vittnesmål är det visat att området inte varit allmänningsrättsligt tillgängligt, utan att det har varit fråga om ianspråktagen tomtmark. D G:s har vittnat om att hans familj använt strandområdet som en privat strand under minst 50 år. Området har hela tiden varit bebyggt med olika typer av byggnader.

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

Kommunen önskar nu skapa ett område som ska vara helt obebyggt. Syftet med strandskyddsbestämmelserna är inte att kunna ta privat ianspråktagen mark i anspråk för allmänna syften.

Stranden, som är naturlig, är inte en del av fastigheten X och C F har inte faktisk och rättslig rådighet över stranden. Sandstranden tillhör rätteligen vattenfastigheten och utgörs av ett uppgrundat område. Nämndens överklagande kan därför redan på dessa formella grunder avslås. Eftersom kommunens inställning numera dessutom är att det är tillräckligt att C F förhåller sig passiv och låter bli att vidta några återställningsåtgärder, bör mark- och miljödomstolens dom i denna del inte ändras.

Den bildjämförelse som nämnden har gjort avseende störmurarna låter sig inte göras. För det första syns inte området där murarna finns på alla bilder, varför några slutsatser inte kan dras. Bilderna avser vidare förhållanden sex år före C F: tillträde.

D G har uppgett att vägen funnits på platsen alltsedan 80-talet och att den tidigare ledde till bastun som stod på samma plats som ateljén gör idag. Den väg kommunen avsåg i föreläggande är inte servitutsvägen. Vad gäller staketet framkom vid synen att C F äger inte staketet själv, utan att det samägs med grannen. C F saknar därför såväl rättslig som faktisk möjlighet att riva det. Landgången syns, till skillnad från nämndens påstående, mycket tydligt på bilder inlämnade från 1980- och 90-talen. Gräsmattan har klippts åtminstone sedan 1980-talet, och enligt muntliga uppgifter sedan ännu längre tillbaka i tiden.

Skälighetsavvägning mm

Åtgärderna som avses i kommunens föreläggande är inte utförda av C F, utan av tidigare fastighetsägare. Vad ett återställande skulle kosta är inte avgörande för frågan om det är skäligt att kräva återställande. Det är ett stort ingrepp i egendomsskyddet att kräva av den enskilde att riva anläggningar och återställa sin fastighet. Att kräva av C F att han återställer åtgärder som vidtagits för minst 25 år sedan är inte skäligt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat fotografier och annan skriftlig bevisning. Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten.

Mark- och miljööverdomstolen finner i likhet med mark- och miljödomstolen inte annat utrett än att landgången, staketet, stödmurarna (med undantag för justeringar utförda av C F) och tillfartsvägen har utförts senast under mitten av 1980-talet.

Även om gräsmattan ger intryck av att kunna vara anlagd är det genom fotografier och genom D G:s vittnesmål klarlagt att den har hävdats under mycket lång tid. När det gäller sandstranden kan det inte uteslutas att den successivt har förändrats genom att t.ex. vass tagits bort. Det är dock inte visat att sandstranden som sådan skulle vara anlagd. Sammantaget kan inte anses visat att det finns lagligt stöd för föreläggandet att återställa gräsmatta och sandstrand. De övriga åtgärderna, utom förbättringar av stödmurarna, har vidtagits under en tid då C F inte ägde fastigheten. Vid en avvägning enligt 26 kap. 12 § miljöbalken finner Mark- och miljööverdomstolen i likhet med mark- och miljödomstolen att det inte är skäligt att förelägga C F på det sätt som nämnden och länsstyrelsen har gjort i dessa delar.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att det inte heller är miljömässigt motiverat att C F ska tvingas återställa de förbättringar på stödmurarna som han har vidgått att han har utfört. Mark- och miljödomstolens dom ska därmed fastställas.

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Ulla Bergendal, tekniska rådet Anna-Lena Rosengardten samt hovrättsråden Eywor Helmenius, referent, och Åsa Marklund-Andersson.

Föredragande har varit Olof Ekström.



NACKA TINGSRÄTT
Miljödomstolen

DOM
2011-11-02
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 6283-10

KLAGANDE

C F

Ombud: Advokat Carina Holmgren,
Holländargatan 17 B, 111 60 Stockholm

MOTPART

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

SAKEN

Föreläggande enligt miljöbalken

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 16 november 2010 i ärende
nr 505-09-74542, [bilaga 1](#)

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens i Stockholms län beslut
den 16 november 2010 och Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens i Värmdö
kommun beslut den 8 september 2009 i överklagade delar.

Dok.Id 228131

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104	Augustendalsvägen	08-561 656 00	08-561 657 99	måndag – fredag
131 26 Nacka Strand	20	E-post: nacka.tingsratt@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		08:30-16:00

BAKGRUND

Genom beslut den 8 september 2009 förelade Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden C F att – såvitt nu är av intresse – vid vite utföra ett antal åtgärder på fastigheten X i Värmdö kommun; dels återställa en strand, en gräsmatta och en tillfartsväg till sina naturliga ursprung, dels undanröja en landgång, två stödmurar, ett staket och ett stängsel. Föreläggandet förenades med vite; olika belopp för respektive åtgärd.

C F överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län som genom beslut den 16 november 2010 ändrade beslutet på det sättet att föreläggandet att ta bort stängslet upphävdes och att vitet avseende staketet bestämdes till 10 000 kronor.

C F överklagade länsstyrelsens beslut till Nacka tingsrätt, miljödomstolen. Från den 2 maj 2011 har målet handlagts av mark- och miljödomstolen där.

YRKANDEN M.M.

C F _____ har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, i första hand upphäver föreläggandet i kvarstående delar, dvs. avseende stranden och landgången (punkten 1 i nämndens beslut), stödmurarna (punkten 2), staketet (punkten 3), gräsmattan (punkten 4) och tillfartsvägen (punkten 5), och i andra hand bestämmer tiden för fullgörande av föreläggandet till sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

C F _____ har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Området är ianspråktaget

Familjen G, som är närmste granne i väster, ägde hela fastigheten före 1970. E G, som idag är 94 år, köpte fastigheten tillsammans med sin man omkring 1930. Familjen G byggde sitt hus cirka 20 meter från den i målet aktuell sandstranden. Detta hus utgjorde fastighetens huvudbyggnad. Sonen i familjen, D G, idag cirka 60 år, har berättat att den aktuella sandstranden var deras badplats när han var pojke. Familjen B köpte den aktuella delen av tomten på 1970-talet och då hade huvudbyggnaden en skyddad hemfridszon. Det har aldrig funnits någon skillnad i användandet av tomten sedan avstyckningen skedde. Den aktuella vägen har anlagts innan familjen B förvärvade fastigheten. Området har således inte varit allemansrättsligt tillgängligt på cirka 70 år.

Sandstranden och landgången

Påståendet att stranden skulle vara anlagd och att den anlagts av C F är helt ogrundat. Det aktuella kustområdet består till större delen av naturliga sandstränder. Värmdö kommun äger själv tre strandtomter i närområdet, som alla har naturliga sandstränder.

Under skriftväxlingen har nämnden gjort gällande att den förelagda åtgärden, att återställa stranden, ska utföras genom att ingen vass får muddras eller klippas och att ny sand inte får tillföras. Som nämnden nu uttrycker saken ska C F inte röra stranden. Det är alltså inte något aktivt handlande som krävs av honom.

Det kan mot den bakgrunden konstateras att föreläggandet inte ger tydligt besked om vad som krävs av C F för att han ska anses ha efterkommit det (jfr RÅ 1990 ref. 39). Den förelagda tiden – tre månader – är under alla omständigheter för kort.

Staket och stödmurar

Staketet uppfördes före år 1986 av den tidigare fastighetsägaren B B.

Det fanns stödmurar på platsen när C F tillträdde fastigheten. Han har dock utfört vissa förändringsarbeten på dem; till den södra stödmuren har tillfogats några stenar och den norra stödmuren har förlängts något.

Nämnden har inte vid något tillfälle under alla dessa år reagerat mot varken staketet eller stödmurarna, trots att det måste ha företagits inspektioner i området under tidsperioden. Mot den bakgrunden kan ifrågasättas om det är skäligt att kräva av C F att återställa något som en tidigare fastighetsägare utfört (jfr 26 kap. 12 § miljöbalken). Vid den bedömningen bör hänsyn även tas till kommunens skyldighet att behandla sina medborgare lika. Det finns i närområdet ett stort antal fastigheter som är omgärdade med staket och på vilka det utförts stödmurar utan att några förelägganden om utrivning riktats mot dem.

Gräsmattan

Påståendet att C F skulle ha anlagt gräsmattan är helt ogrundat. Gräsmattan fanns på fastigheten vid tidpunkten för hans tillträde. Att klippa gräs på en befintlig gräsmatta utgör inte en dispenspliktig åtgärd.

Enligt föreläggandet ska gräsmattan återställas till sitt ”naturliga ursprung”. Föreläggandet är otydligt; det ger inte besked om vad som krävs av C F för att han ska anses ha efterkommit det. Den förelagda tiden – två månader – är under alla omständigheter för kort.

Tillfartsvägen

Tillfartsvägen på fastigheten är anlagd med stöd av ett officialservitut. Eftersom strandskyddsintresset inte bevakades i det ärendet, föreligger det hinder för tillsynsmyndigheten att nu ställa krav på ett återställande (jfr Miljööverdomstolens dom den 7 februari 2011 i mål M nr 2458-10).

Till detta kommer att vägen i fråga anlades på 1930- eller 1940-talet i samband med att grannfastigheten bebyggdes. Tillfartsvägen har alltså utförts före det att strandskyddet infördes. Föreläggandet är därmed inte heller av det skälet lagligen grundat.

Från servitutsvägen löper en mindre gångväg ned till ateljen. Den gångvägen fanns redan på platsen när C F:s tillträdde fastigheten.

Rättsliga förutsättningar för ett föreläggande, bevisfrågor m.m.

Bestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken – i dess lydelse före den 1 juli 2009 – trädde ikraft år 1999. Av paragrafen framgår inte att den ska tillämpas retroaktivt på eventuella åtgärder vidtagna före ikraftträdandet. Naturvårdslagen upphävdes i samband med miljöbalkens ikraftträdande (se 2 § lagen om införande av miljöbalken). I förarbetena till promulgationslagen anges att meddelade strandskyddsdispenser enligt naturvårdslagen alltså gäller, däremot sägs ingenting om eventuella överträdelser av naturvårdslagens bestämmelser kan rendera föreläggande om återställande och vite enligt miljöbalken. När det varken av lagtexten, övergångsbestämmelser eller förarbeten framgår att en retroaktiv tillämpning är avsedd är det inte rimligt att tillämpa en lagstiftning till nackdel för en enskild. Av allmänna förvaltningsrättsliga grundsatser följer att som utgångspunkt skall den lagstiftning och de föreskrifter tillämpas som är i kraft när prövningen sker. Således saknas laglig grund för förelägandet i de delar åtgärderna är vidtagna innan år 1999.

Det ligger på nämnden att visa att ett föreläggande är lagligen grundat, dvs. att åtgärderna är dispenspliktiga och att de utförts utan erforderlig dispens.

När ett föreläggande – som i detta fall – avser åtgärder som utförts före det att adressaten tillträtt fastigheten, måste det ligga på nämnden att presentera bevisning om hur fastigheten såg ut före tillträdet.

För att fastställa ett vitesföreläggande gäller samma beviskrav som i brottmål, dvs. det måste vara ställt utan allt rimligt tvivel att det förhåller sig på det sätt som nämnden påstår.

Skälighetsavvägningen

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

I motiven till Naturvårdslagen sägs att möjligheten att rikta föreläggande mot en ny ägare av en fastighet bör utnyttjas med urskillning.

C F saknar i praktiken möjlighet att visa hur fastigheten såg ut före det att han tillträdde den år 2001. Vidare saknar han, på grund av den långa tid som gått sedan tillträdet, i realiteten möjlighet att göra gällande fel i fastighet mot säljaren.

Sammantaget framstår det som uppenbart oskäligt att rikta ett föreläggande mot C F.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har bestritt ändring enligt förstahandsyrkandet, men medgett att tiden för fullgörande av föreläggandet bestäms till sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Nämnden har anfört i huvudsak följande.

Fastigheten X ligger inom det kustområde som enligt 4 kap. 2 § miljöbalken är av riksintresse för bl.a. naturvården och friluftslivet. Fastigheten ligger dessutom inom ett högexploaterat skärgårdsområde där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar av befintlig bebyggelse enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra och allmänna intressen ges företräde.

Strandskyddsdispens för ovan nämnda åtgärder skulle inte ha beviljats vid en ansökan med motiveringen att den aktuella delen av fastigheten var att betrakta som en lucktomt i ett för övrigt hårt exploaterat område och viktig för det rörliga friluftslivet i nutid och framtid.

Miljööverdomstolens prejudicerande dom den 17 september 2010 att inte bevilja dispens för den olovligt uppförda huvudbyggnaden innebär ett byggnadsförbud och byggnaden ska därmed undanröjas. Platsen är allemansrättsligt tillgänglig.

Av områdets geologi och strandförhållanden att döma så är en sandstrand anlagd på den aktuella platsen utan strandskyddsdispens. Den aktuella delen av fastigheten består av berg och berg i dagen samt, enligt Värmdö kommuns geologiska karta, en vattenmiljö med naturligt mjuk botten (sediment) och vassvegetation. Vegetationsrika områden med mjuka bottnar hör till de mest artrika lokalerna i Östersjön och dessa lokaler utgör boplatser och skydd för fiskar, yngel, viktiga djurplankton, fåglar med mera. I nuläget utgörs vattenmiljön framför den aktuella byggnaden och cirka 30 meter västerut av en anlagd sandstrand, vilken har skapat en onaturlig vattenmiljö.

Att anlägga en sandstrand kräver tillstånd. Om en vattenverksamhet har bedrivits utan tillstånd är verksamhetsutövaren bevisskyldig i fråga om de förhållanden som rådde i vattnet innan verksamheten sattes igång enligt 16 kap. 10 § miljöbalken.

Återställande av sandstrand innebär att ingen vass får muddras eller klippas och ny sand får inte tillföras. Dött organiskt material såsom plankton m.m. kommer då att bilda nytt sediment och vassen kommer så småningom att kunna återkoloniserar.

Staketet, som uppfördes 1986, ska tas ned. Att andra fastighetsägare i området har staket föranleder ingen annan bedömning av det aktuella målet. Den östra delen av fastigheten utgör en allemansrättslig lucktomt. Stödmurarna uppkom i samband med byggnationen av den olovligt uppförda huvudbyggnaden och ska tas bort då dessa ger ett privatiserande intryck.

En gräsmatta kan anläggas antingen genom att sås eller genom att naturmark ofta klipps med maskin. Strandskyddad naturmark ska bevaras som naturmark för att

uppfylla syftet med bestämmelserna. Dock kan man genom att slå ett område med lie ett par gånger per år skapa en gynnsam biologisk mångfald.

Föreläggandet av tillfartsväg gäller inte den del av vägen som går genom den östra delen av X och i öst-västlig riktning mot fastigheten Y.

Föreläggandet gäller i stället den väg som går från servitutsvägen ned mot den olovligt uppförda huvudbyggnaden och som tillkom i samband med uppförande av den olovligt uppförda byggnaden. Eftersom den olovligt uppförda huvudbyggnaden inte erhållit strandskyddsdispens ska denna undanröjas och det finns inga särskilda skäl till dispens för en väg till densamma.

Nuvarande fastighetsägare har fått föreläggande om återställande för åtgärder som till största del tillkommit på fastigheten efter 2001. Vid förvärv av en fastighet så råder även undersökningsplikt. Det har inte handlat om dolda fel som inte kunnat kontrolleras.

DOMSKÄL

Utredningen m.m.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten.

C F har i mark- och miljödomstolen åberopat ett omfattande bildmaterial och ett yttrande från geologen H-G W. C F och D G, den senare som vittne, har hörts på C F:s begäran.

Tillämpliga bestämmelser har redovisats i länsstyrelsens beslut. Härutöver kan följande tilläggas och noteras.

Syftet med tillsyn enligt miljöbalken är att säkerställa syftet med balken och föreskrifter som har meddelats med stöd av denna (26 kap. 1 § miljöbalken). En tillsynsmyndighet ska för detta ändamål på eget initiativ eller efter anmälan i nödvändig utsträckning kontrollera efterlevnaden av miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse.

En tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas. Beslut om förelägganden och förbud får förenas med vite (26 kap. 9 § första stycket och 14 § miljöbalken).

Ett beslut om föreläggande eller förbud får inte fattas utan att utredningen i ärendet ger myndigheten befogad anledning för det. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får heller inte tillgripas (jfr 26 kap. 9 § andra stycket).

Det kan noteras att nämndens beslut i detta fall saknar egentligt motivering i de delar det avser föreläggande vid vite att undanröja/återställa landgången, stödmurarna, gräsmattan och tillfartsvägen.

Ett beslut varigenom en myndighet avgör ett ärende ska innehålla de skäl som har bestämt utgången, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild (20 § förvaltningslagen [1986:223]).

Som motivering är det inte tillräckligt att enbart återge tillämplig lagtext (jfr JO 1981/82 s. 276 och JO 1990/91 s. 101).

För den enskilde är det av avgörande betydelse att myndigheten på ett klagande sätt redovisar hur den kommit fram till sitt avgörande. Det är genom motiveringen som han eller hon kan förstå hur myndigheten resonerat och kan låta sig övertygas om bärkraften i skälen för beslutet, alternativt hitta hållpunkter för ett överklagande.

Vad har utförts och när?

C F har gjort gällande att landgången och staketet uppfördes år 1986, vilket har godtagits av nämnden. När det gäller stödmurarna och tillfartsvägen har nämnden påstått att de uppfördes i samband med att en tidigare bastubyggnad byggdes (i mitten av 1980-talet). Nämndens påstående ligger i linje med vad Claes Fellbom hävdar, att stödmurarna och vägen fanns på platsen när han tillträdde fastigheten.

Mot bakgrund av parternas påståenden, som inte motsägs av utredningen i målet, konstaterar mark- och miljödomstolen att landgången, staketet, stödmurarna (med undantag av justeringar utförda av C F) och tillfartsvägen utförts inte senare än under mitten av 1980-talet.

När det gäller gräsmattan och sandstranden har nämnden – som det formulerats i föreläggandet – hävdats att det är fråga om anlagda åtgärder. Vidare har nämnden gjort gällande att den naturliga vattenmiljön innan anläggandet av sandstranden utgjordes av grund, mjuk sedimentbotten. Till stöd för påståenden angående sandstranden har nämnden hänvisat till Värmdö kommuns strandinventering och geologiska jordartskarta (båda i länsstyrelsens akt). Det är, enligt mark- och miljödomstolens mening, inte möjligt att utifrån den utredning nämnden hänvisat till dra några slutsatser om de specifika förhållandena på fastigheten. Någon utredning som rör gräsmattan har över huvud taget inte presenterats av nämnden.

Mot detta står den utredning som C F lagt fram; ett omfattande bildmaterial, ett yttrande av H-G W ("Sandstrand och gräsmatta på Djurö X, Värmdö kommun") samt de uppgifter som D G lämnat under förhöret med honom. Den utredningen avser specifikt förhållandena på fastigheten och pekar entydigt mot att det inte kan vara fråga om en anlagd sandstrand (i vart fall har eventuella åtgärder med stranden vidtagits före strandskyddsbestämmelsernas tillkomst). Detsamma får anses gälla för gräsmattan, som inte heller den är anlagd men torde ha hävdats under mycket lång tid.

Till grund för den fortsatta bedömningen av målet ska alltså ligga mark- och miljödomstolens konstateranden att landgången, staketet, stödmurarna (med undantag av justeringar utförda av C F) och tillfartsvägen utförts senast under mitten av 1980-talet samt att sandstranden och gräsmattan

inte är anlagda; i vart fall har eventuella åtgärder med sandstranden vidtagits före strandskyddsbestämmelsernas tillkomst och gräsmattan har hävdats under mycket lång tid.

Är det skäligt att rikta ett föreläggande mot ny ägare av fastigheten?

En tillsynsmyndighet får rikta ett föreläggande mot en ny ägare av en fastighet trots att den olagliga åtgärden, t.ex. en åtgärd i strid med områdesbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken, utförts av en föregående ägare (26 kap. 12 § miljöbalken). Som förutsättningar anges att det ska ha varit rättsligt möjligt att rikta föreläggandet mot en tidigare ägare som utfört åtgärden och att det är skäligt att rikta föreläggandet mot den nya ägaren.

I motiven till bestämmelsen hänvisas till motsvarande regler i och förarbeten till Naturvårdslagen. I motiven till 39 § Naturvårdslagen (prop. 1981/82:220) anges bl.a. följande.

Befogenheten att förelägga en ny ägare att vidta rättelse bör givetvis 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. Hans ekonomiska intressen bör självfallet inte väga särskilt tungt om det finns sannolika skäl för att överlåtelsen har föranletts av en önskan att hindra ingripanden från samhällets sida. Vad jag nu har anfört bör komma till uttryck i lagtexten genom att det där anges att ny ägare får föreläggas att vidta rättelse, om det inte är oskäligt (s. 138).

Bestämmelser om fastighetsköparens befogenheter, när den fastighet som köpet omfattar är behäftad med fel, exempelvis s.k. rådhetsfel, finns i jordabalken (1970:994). [...] Bestämmelserna i nämnda lagar ger köparen ett visst skydd när den egendom han har köpt blir föremål för myndighets ingripande med krav på rättelse. Han har således möjligheter att få göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Under vissa omständigheter kan han också få ersättning av överlåtaren för skada. [...] Konfliktsituationer av nämnt slag bör som hittills lösas med tillämpning av allmänna civilrättsliga regler om grundsatser (s. 31).

I det här fallet har det gått cirka 25 år från det att en tidigare ägare till fastigheten utförde åtgärderna till dess att nämnden förelade om rättelse. Under tiden har fastigheten i början av år 2002 övergått till C F. Som köpare har C F haft en långtgående undersökningsplikt som innefattat bl.a. om anläggnings- och byggnadsåtgärder företagits med stöd av lov och dispenser. Om ett föreläggande mot honom skulle vinna laga kraft torde han, med tanke på att det snart gått tio år från förvärvet, emellertid ha begränsade möjligheter att på civilrättslig väg rikta ett krav mot överlåtaren. Mot den bakgrunden – och då nämnden inte ens påstått att överlåtelsen skulle ha skett i illojalt syfte – anser mark- och miljödomstolen att det inte är skäligt att rikta ett föreläggande mot C F.

Sammanfattande bedömning

Det är inte skäligt att rikta ett föreläggande mot C F avseende landgången, staketet, stödmurarna (utom justeringar utförda av honom själv) och tillfartsvägen. Ett föreläggande vid vite att ta bort de mindre justeringar av stödmurarna som C F själv utfört är inte miljömässigt motiverat. Några åtgärder med sandstranden och gräsmattan har inte vidtagits i strid med strandskyddsbestämmelserna. Nämndens föreläggande den 8 september 2009 ska därför upphävas i överklagade delar.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (se DV427)
Överklagande senast den 23 november 2011. Prövningstillstånd krävs.

Inge Karlström

Gisela Köthnig

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Gisela Köthnig.

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.

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 anført 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 anför 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 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.

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

Michael Häll

Stavsnäs 2013-09-19

Som åretruntboende på Nämndöfjärdsvägen 6 i Stavsnäs sedan 1956 bekräftar jag att fastigheten på udden, Stavsnäs 1:363, har använts för fritidsboende sedan minst ca 40 år tillbaka i tiden. Jag arbetar som egenföretagare med att köra godstransporter på sjön och passerar udden dagligen. På detta sätt har jag ända sedan 70 talet kommit att passera förbi udden i stort sett fem dagar i veckan, året runt. Under alla dessa år har udden nyttjats för fritidsbruk och människor har bott och vistats där.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Kjell Sandström', with a long horizontal line extending to the right.

Kjell Sandström

Boende på Nämndöfjärdsvägen 6 i Stavsnäs.



ÅKLAGARMYNDIGHETEN
Riksenheten för miljö- och arbetsmiljömål
Box 70296
107 22 STOCKHOLM

Underrättelse

2014-06-04

266

Sida	1(2)
Handling	26
Ärende	AM-128525-13
Handläggare	840F-15

Ange dessa uppgifter vid kontakt med myndigheten

Michael Häll
Banérgatan 3 Lgh 1201

11456 STOCKHOLM

**Underrättelse om beslut**

Kammaråklagare Aino Alhem har fattat följande beslut. Frågor om beslutet kan ställas till denne.

Brott mot områdesskydd

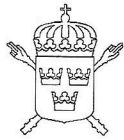
Id: AM-BM2013-7626-54, Ext ärendenr: 0201-K331065-13

Förundersökningen läggs ned

Det finns inte längre anledning att fullfölja förundersökningen.

23 kapitlet 4 § andra stycket rättegångsbalken

Det saknas numera anledning att anta att brott som hör under allmänt åtal har förövats.



ÅKLAGARMYNDIGHETEN
Riksenheten för miljö- och arbetsmiljömål
Box 70296
107 22 STOCKHOLM

Underrättelse

2014-06-04

267

Sida	2(2)
Handling	26
Ärende	AM-128525-13
Handläggare	840F-15

Ange dessa uppgifter vid kontakt med myndigheten

Information om beslut

Förundersökningen läggs ned betyder att åklagaren har avslutat handläggningen av ärendet. Om det senare kommer fram nya uppgifter i ärendet, kan förundersökningen komma att tas upp igen.

Alla mått i millimeter

BILAGA 13

- aktuell byggnad ska där fasaden återställas

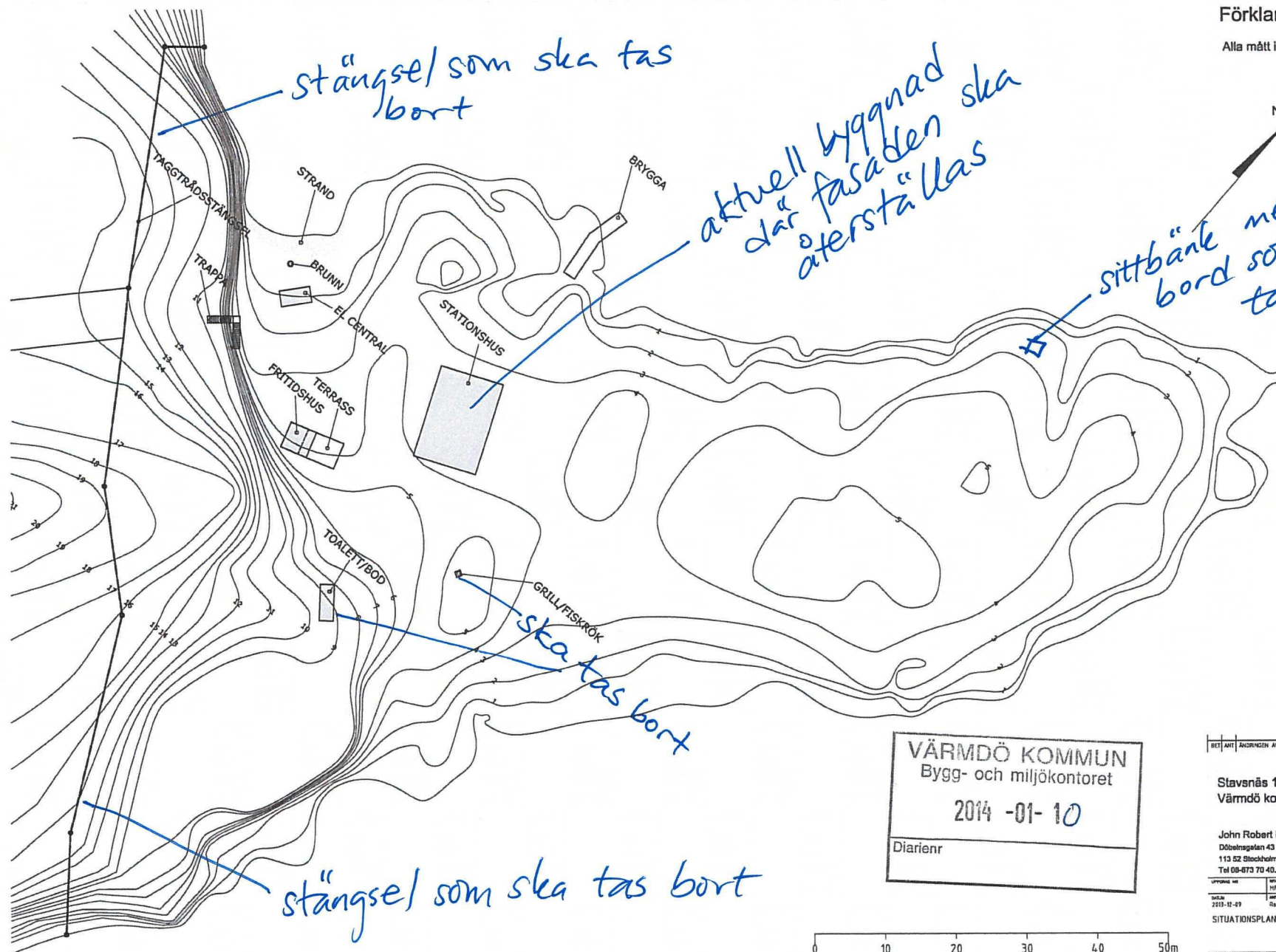
sittbänk med
bord som ska
tas bort

stängsel/som ska tas
bort

stängsel som ska tas bort

GRILL/FISKRÖK

sta tas bort



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -01- 10
Diariennr

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSEER	DATUM	SA
-----	-----	------------------	-------	----

Stavsnäs 1-363
Värmdö kommun

John Robert Nilsson Arkitektkontor
Döbelnsgatan 43
113 52 Stockholm
Tel 08-673 70 40. Fax 08-673 70 41

UPPER 48	STATION/STATE OF	HAZELSLAKE
	MT	JUN

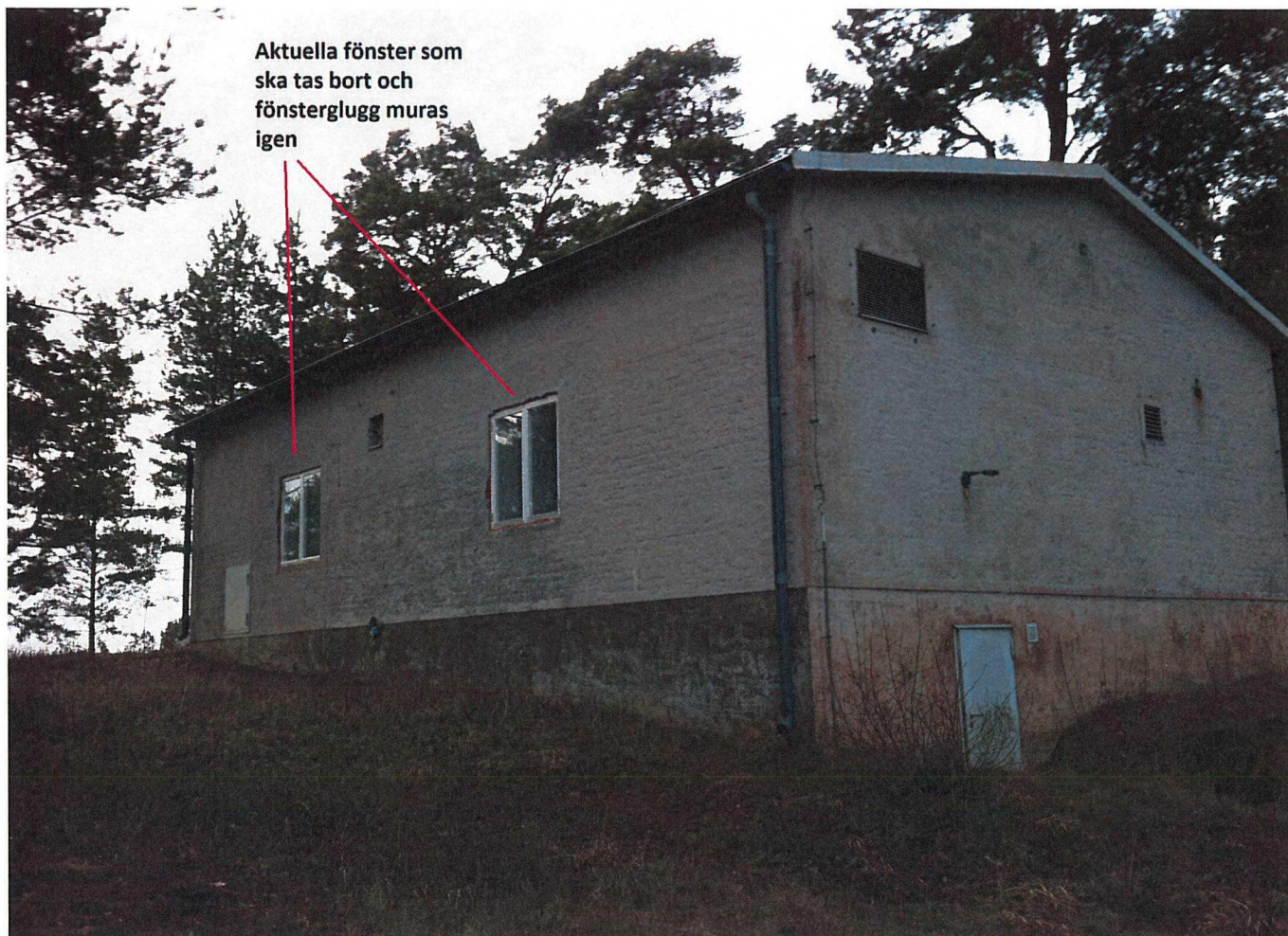
DATE	APPROVED
2013-12-02	Robert Wilson

SITUATIONSPLAN

BRILA	NUMERO	DT
A3=1:500	A01	

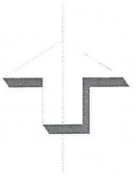
2014-05-08

Bilaga 7



Aktuellt fönster som ska tas
bort och fönsterglugg
muras igen





VÄRMDÖ KOMMUN

Inmätta stubbar

över

Stavsnäs 1:363

Dnr.

Skala 1:1000 A3

Planer

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

Upprättad

2014-04-01

Michael Svermby

Kartan är inte granskad med hänsyn till på kartdetaljer och gränser



Utedass (byggnad)
som ska
tas bort





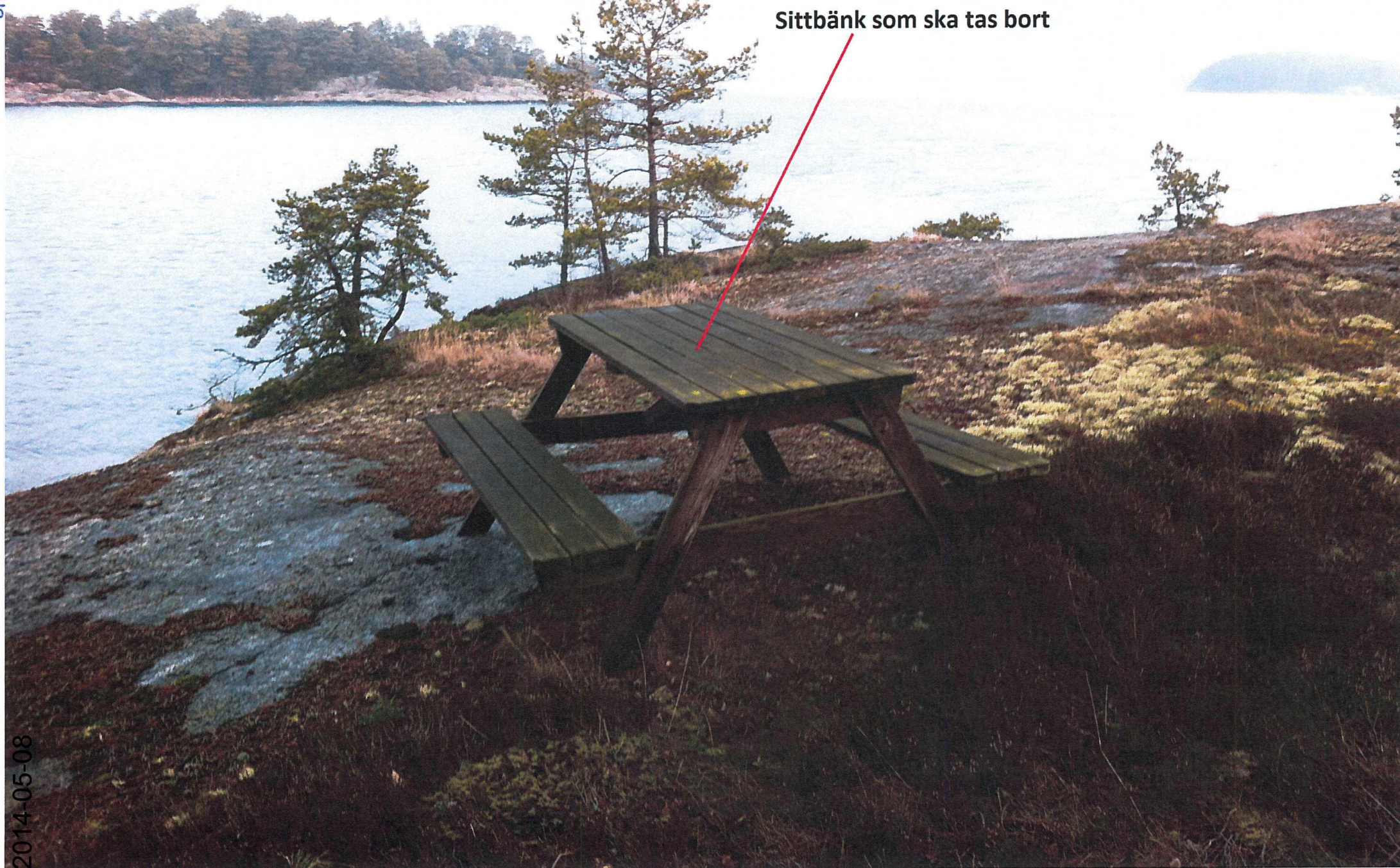
Det staket som helt ska tas bort
(med tillhörande grind)

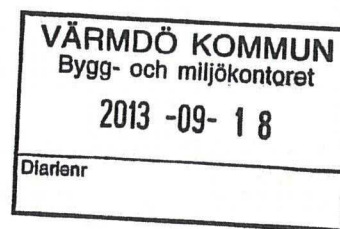


Murad grill som
ska tas bort



Sittbänk som ska tas bort





Dnr STR.2013.3770

Angående fastigheten Stavsnäs 1:363

Hej Karolina,

I samband med att Telia i vintras demonterade (sprängde ned) och fraktade bort den 86 meter höga telemasten från 1937 samt två mindre master skadades ett antal träd. Efter avetableringen under våren 2013 røjde vi upp och städade fastigheten och ovan nämnda träd samt ytterligare ett antal redan döda och omkullblåsta träd togs ned av skogsvårdsföretaget Hasseltorp Skog och Naturvård AB.

Jag informerade bygg- och miljökontoret om detta via telefon.

Hasseltorp Skog och Naturvård AB kan intyga att det arbetet som utfördes endast omfattade döda och skadade träd.

Något senare under våren lät jag arborister från Trädmästarna AB utföra behövlig trädvård på kvarvarande träd, vilket resulterade i att dåliga grenar och ris avlägsnades från träden.

Denna trädvård har fått till resultat att man nu kan se genom terrängen och att de karaktärsskapande träden har "lyfts fram". Det nu mer transparenta intrycket kan möjligen ge den uppfattningen att fler träd tagits ned än vilket är fallet. Städningen av fastigheten och trädvården har inte på något väsentligt sätt förändrat förutsättningarna för växt- och djurlivet i negativ mening, snarare tvärtom.

Huvudbyggnaden uppfördes 1937 med fem fönster. Fönstren sattes senare igen. För att återställa byggnaden i ursprungligt skick har jag låtit ta upp fyra av dessa fönster. Detta är gjort i de gamla fönsterfattningarna (exakt på samma plats och med exakt samma storlek som ursprungliga fönster). Detta är enkelt att konstatera vid en syn på platsen.

Beträffande utökningen av landningsplattformen är detta en åtgärd som genomfördes innan jag förvärvade fastigheten. Arbetet utfördes enligt uppgift av personal på kustradion. Vad man gjorde var att byta ut dåligt

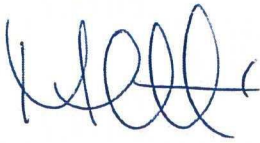
2014-05-08
2013-09-18

Bygg- och miljökontoret
278- 2013 -09- 18
Diar.nr

virke mot nytt. Det hela handlade sålunda om underhåll av en redan befintlig anläggning och enligt uppgift utan att förändra plattformens storlek. Även detta bör kunna fastläggas vid en besiktning av anläggningen.

Du är välkommen att komma på syn när du önskar. Fastigheten omges av ett stängsel uppfört 1937 med en låst grind. Fastigheten är inte möjlig att beträda utan att grinden låses upp. Ring mig så bokar vi en tid för syn på platsen. Du når mig på tel: 0730 303535

Med vänliga hälsningar



Michael Häll

Hasseltorp Skog o Naturvård AB. Ulf – 0735 086245

Trädmästarna AB. Daniel – 0709 968774



TELEVERKETS RADIODIVISION

Östra radioområde:

Handläggare, telefonanknytning

Leif Lindqvist, 763 01 80

Datum
1981-07-10
Ert datumVår beteckning
701
Er beteckningVärmdö kommun
Byggnadsnämnden
Kommunalhuset
134 00 GUSTAVSBERG

ANKOM Dnr.

13.07.81 00562

VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND

Anmälan om utbyte av träbarack
(2 bilagor)

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 vi avser 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 Gerdes



P.M.

Punkterna I och IV äro utmärkta genom nedslagna pålar, punkterna II, III och V äro på bergat utmärkta med röd färg. Punkterna III, IV och V ligga 33 m. från punkt I ent. rikt. 37D-71. Punkt VI, låget av hjälpmasten som fristående mast finnes ej markerad och för väljas så att lämpliga stögfästen erhållas ent. mått 0 rikt. 37D-47.

Stockholm den 17/2-36

Karl Ljungberg

	Markhøj	Infestningshøj
Mostfundament I	+ 4,70	+ 6,40
Støtfundament II	+ 1,18	+ 1,70
" III	+ 3,40	+ 4,05
" IV	+ 2,85	+ 3,20
" V	+ 2,08	+ 2,55

Stegfästena för Hjälpmasten skola ligga
innanför temtergränsen.

13.07.81 00568

VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND

De fjärbakslutande siffrorna 1-40 ange märkenumren o
punkterna. Härav äro nn 1-34 målade med röd färg po
stener m.m. i terrängen.

Talen med 2 decimaler samt talen på nivåkurvorna ange höjden över havets betecknad med nollnivå o östra stranden av udden. Höjden är alltså angiven (i meter) över normalt lågrattenivå.

Obs! Nivåkurvan för 1m. anger strandlinjen vid vanligt
högvattnet (+0,5m.)

12/C 1936/Mr.

A 492 4841 File

Revideringarnas omfattning

Tillhörande ritningar m.m.

Telegrafstyrelsens Radiobyrå
Stockholm

17.12.36	P.M. samt tabell för fundament införd.
12.2.37	Stationshus inritat enl. ritn. RbE: 253
26.10.37	Justera enl. Bdl.

R6E-253 avvägn. för stn. hus.

STAVSNÄS KUSTSTATION

KARTA.

NORDÖSTRA UDDEN AV HÖL

81-1-1	101-1-100
--------	-----------

Grade	300	121	100
-------	-----	-----	-----

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

Byggnadsnämnden

1981-10-06

79

Byggnadsnämndens arbetsutskott

1981-09-22

79

Televerkets Radiokontor
Box 43 022
100 72 STOCKHOLM

Bn § 607
Au § 597

Dnr 568/81

Stavsnäs 1:363, anmälan från televerkets radiokontor

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

Byggnadsnämnden noterar anmälan.

412 127

Justerandes sign

Sj. | RA

Utdragsbeslyrkande

Exp. Sök 1981-10-29/
K. Olsson

Hk



VÄRMDÖ KOMMUN

DELEGATIONSBSLUT

BMH 3023

Datum
2013-09-02Dnr
STR.2013.3770

Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

MICHAEL HÄLL

BANÉRGATAN 3 LGH 1201
11456 STOCKHOLM

STAVSNÄS 1:363: Föreläggande om upphörande av trädfällning inom strandskyddat område

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 50 000 kronor omedelbart upphöra med fällning av träd på fastigheten Stavsnäs 1:363. Vitet gäller per tillfälle som ytterligare trädfällning sker, från och med 2013-09-05.
2. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 50 000 kronor omedelbart upphöra med fasadändringar på den befintliga teknikbyggnaden (betongbyggnaden) på fastigheten Stavsnäs 1:363, se bifogat flygfoto.
3. beslutet gäller omedelbart även om det överklagas.
4. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
5. ta ut avgift om 3 520 kronor (4 à 880 kr) för handläggning av klagomålsärendet (Kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.
6. ta ut avgift om 4 400 kr för handläggning av åtalsanmälan enligt gällande taxa (Kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 26 kap. 9, 14, 15 och 26 §§ miljöbalken (1998:808) samt med hänvisning till 7 kap. 15 § och 4 kap. samma balk.

Ärendet avser

Anmälan om olovliga åtgärder inom strandskyddat område i form av trädfällning, genomförda fasadändringar och uppförd brygga.

Bygg- och miljökontorets 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 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).

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

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dock 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. nästan 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.

En anmälan om olovliga åtgärder inom strandskyddat område inkom till kontoret 2013-08-21. Anmälan har kommunicerats med fastighetsägaren 2013-08-29.

Kontoret bedömer de utförda åtgärderna som dispenspliktiga. Ingen ansökan om strandskyddsdispens för åtgärderna har inkommit till kontoret.

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. Anmälan till åklagare gjordes 2013-08-29.

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

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

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Michael Häll, 630227-3971, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 50 000 kronor omedelbart upphöra med trädgård på rubricerad fastighet.

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Michael Häll, 630227-3971, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 50 000 kronor omedelbart upphöra med fasadändringar på rubricerad fastighet.

Underlag för bedömning

Klagomål har inkommit 2013-08-21.

Anmälan upprättades 2013-08-29.

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

Fastigheten är bebyggd med teknikbyggnad (betongbyggnad), komplementbyggnad i trä samt transformatorstation.

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 samt 2013-08-26.

Övriga upplysningar

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande

beslut måste alltid godkännas av bygg- och miljökontoret före utförande.

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

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Carina Molin
Kontorschef

Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor:

Flygfoto

Fakturaunderlag

Hur man överklagar

Dnr 1136/2003

ÄRENDE OM BYGGLOV

<u>Sändlista</u>	Sökandens namn och adress:
Sökanden	Telia Sonera AB
	Telia Holding
Lantmäteriet	Box 7754
	103 96 STOCKHOLM

Miljö- och byggnämnden nr 716

STAVSNÄS 1: 363**Förhandsbesked för uppförande av bostadshus samt styckning**

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av bostadshus samt styckning.

Ärendet behandlas som ansökan om undantag från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 16 § miljöbalken.

Brev daterat 2003-08-19 har bifogats ansökan.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område, men inom samlad bebyggelse.

För fastigheten gäller strandskydd intill 100 meter från strand, varför förbud mot uppförande av ny byggnad, m m råder enligt 7 kap 16 § miljöbalken.

Ekonomisk karta nr 109 53.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, varför egen anläggning erfordras.

Syn på fastigheten har företagits 2003-10-21 samt 2003-11-04.

Fastigheten är bebyggd med 3 st master, stationsbyggnad för radiotrafik och transformatorstation.

forts.

Dnr 1136/2003 Miljö- och byggnämnden nr 716 forts.

YTTRANDE

Fastigheten består av yttersta delen av Kyrkogårdsudd i Stavsnäs och har en landareal om 10 250 kvm.

Angående ansökan om förhandsbesked avseende möjlighet till kommunens godkännande av VA-anordning så får den delen prövas via separat ansökan.

Fastigheten är avspärrad längs landgränsen med ett stängsel och mot vattendelen med ett antal skyltar som anger tillträdesförbud till skyddsobjekt. Tillträdesförbudet till fastigheten är dock upphävt enligt beslut från Länsstyrelsen 1992-01-14 där det även anges att dåvarande fastighetsägaren skall ta bort befintliga skyltar om tillträdesförbud. Fastigheten är således i teoretisk mening tillgänglig för allmänheten från vattenvägen.

Mark- och vattenområden skall enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen skall vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Kust- och skärgårdsområdet, 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 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 skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken skall mark och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Vidare skall områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot ovan nämnda åtgärder.

Platsen för de sökta åtgärderna innefattas av strandskyddet enligt 7 kap 16 § miljöbalken, varför förbud mot uppförande av ny byggnad mm råder. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

forts.

Dnr 1136/2003

Miljö- och byggnämnden nr 716 forts.

Arbetutskottet föreslår miljö- och byggnämnden besluta att undantag från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 16 § miljöbalken medges ej. Bygglov kan ej påräknas. Styckning avstyrkes.

Miljö- och byggnämnden beslutar

att ej medge undantag från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 16 § miljöbalken,

att bygglov ej kan påräknas, samt

att styckning avstyrkes.

Besvärshänvisning till detta beslut återfinns i bilaga.

Avgift enligt gällande taxa 1 500 kronor.
Faktura avseende avgiften översändes separat.

Dnr 1136/2003

Miljö- och byggnämnden nr 716 forts.

YTTRANDE forts.

Platsen för den sökta åtgärden bedöms enligt ovan vara allemansrättsligt tillgänglig och bostadshus med tillhörande tomtplats bedöms ej var förenligt med strandskyddets syfte enligt 7 kap 13 § miljöbalken, särskilda skäl för dispens från strandskyddet bedöms således ej föreligga. Sökt åtgärd bedöms även påtagligt försvåra det båtburna rörliga friluftslivet och därmed strida mot riksintresset enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Att exploatera udden med enbostadshus bedöms inte vara det mest lämpliga med hänsyn till fastighetens beskaffenhet och läge samt föreliggande behov enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen.

Innan lov lämnas, skall byggnadsnämnden enligt 8 kap 22 § plan- och bygglagen genom underrättelse bereda kända sakägare m.m. som berörs tillfälle att yttra sig ansökningen, bl.a. om åtgärden skall utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan och åtgärden inte är kompletteringsåtgärd. Sökt åtgärd bedöms ej som kompletteringsåtgärd enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen och då miljö- och byggförvaltningen bedömer att lov ej kan meddelas har sakägare ej hörts.

Sökt åtgärd bedöms med hänvisning till ovan anförda strida mot plan- och bygglagen 2 kap 3 §, miljöbalken 3 kap 6 §, 4 kap 1 och 2 §§ och 7 kap 13 §.

Med hänvisning till det ovan anförda avstyrks styckning

Bygglovhandläggarens förslag till beslut

Undantag från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 16 § miljöbalken medges ej.

Bygglov kan ej påräknas.

Styckning avstyrkes.

Bygglovhandläggare
Henrik Höglund

forts.



Telia Sonera AB, Rek + MB
Telia Holding
Box 7754
103 96 STOCKHOLM

Miljö- och byggnämndens beslut nr 90

Avseende fastigheten STAVSNÄS 1: 363 : Strandskyddsdispens och bygglov för ändrad användning av teknikbyggnad till byggnad för bostadsändamål

Beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att:

1. Inte medge undantag från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 16 § miljöbalken.
2. Avslå ansökan om bygglov.

Avgift enligt gällande taxa 1 500 kronor.
Faktura avseende avgiften översändes separat.

Ansökan avser

Ändrad användning av radiostationsbyggnad om ca 120 kvm BYA (byggnadsarea) till bostadsändamål.

Ärendet behandlas som ansökan om undantag från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken.

Brev daterade 2003-08-19 samt 2006-01-13 har bifogats ansökan.

Rådande förhållanden

Fastigheten är bebyggd med tre radiomaster, transformatorstation och teknikbyggnad.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område, men inom samlad bebyggelse.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 16 § miljöbalken.

Dnr 1136/2003

Miljö- och byggnämndens beslut nr 90 forts.

Ekonomisk karta nr 109 53.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, varför egen anläggning erfordras.

Underlag för bedömning

Syn på fastigheten har företagits 2003-10-21 och 2003-11-04.

Yttrande, daterat 2006-02-15, har inkommit från miljöavdelningen, med erinran.

Miljö- och byggförvaltningens bedömning

Fastigheten består av yttersta delen av Kyrkogårdsudd i Stavsnäs och har en landareal om 10 250 kvm.

Enligt den första ansökan efterfrågades förhandsbesked avseende,

- möjlighet att ändra användningsområde för fastigheten till bostad för permanent eller fritidsboende,
- möjlighet att riva befintlig teknikbyggnad och ersätta denna med byggnad för bostadsändamål,
- möjligheten till kommunens godkännande av vatten- och avloppsanordning (enskilt eller kommunalt).

Miljö- och byggnämnden beslutade 2003-12-10 att ej medge undantag från strandskyddsbestämmelserna samt att bygglov ej kan påräknas. Sökanden upplystes även om att kommunens godkännande av VA-anordning ska prövas i separat ansökan.

Länsstyrelsen beslutade 2005-07-04 att återförvisa ärendet till miljö- och byggnämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen tolkar överklagandet såsom att sökanden önskar få prövat om strandskyddsdispens och bygglov kan påräknas för ett ianspråktagande av den befintliga huvudbyggnaden för bostadsändamål. I och med att nämnden ej behandlat denna fråga ska därför ärendet återförvisas till miljö- och byggnämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen konstaterar även att ändrat användningssätt inte kan prövas i ett förhandsbesked. Vidare anför länsstyrelsen att nämnden har därför att istället för förhandsbesked att meddela eller avslå bygglov för det nya användningssättet. Om behov därav bedöms föreligga får nämnden med stöd av 8 kap 20 § plan- och bygglagen infordra de ytterligare handlingar som behövs för att bygglovfrågan ska kunna prövas. Med hänsyn till att förhandsbesked inte heller kan ges i ett ärende om strandskyddsdispens får nämnden istället pröva ärendet i denna del som en formell ansökan om strandskyddsdispens för det nya användningssättet.

Dnr 1136/2003

Miljö- och byggnämndens beslut nr 90 forts.

Då ansökan om bygglov för ändrat användningssätt ej hade gjorts prövade således inte miljö- och byggnämnden den frågan, vidare så anger ansökan uttryckligen att förhandsbesked efterfrågas för att ersätta befintlig teknikbyggnad med byggnad för bostadsändamål. Länsstyrelsen har gjort en tolkning av vad sökanden avser med sin ansökan på handlingar som vid tidpunkten för nämndens beslut ej kommit byggförvaltningen/miljö- och byggnämnden till del.

Miljö- och byggförvaltningen har uppfattat den ursprungliga ansökan som förhandsbesked om bygglov kan påräknas för bostadsbebyggelse i någon form som ersättning för befintlig teknikbyggnad/huvudbyggnad. Av den ursprungliga ansökan framgår ingenting om bygglov för ändrad användning av befintlig huvudbyggnad och av den anledningen gjordes ej någon sådan prövning.

Länsstyrelsens återförvisning av ärendet uppfattar miljö- och byggförvaltningen som felaktig då det enligt plan- och bygglagen endast vid vissa fall av olovligt byggande är möjligt att besluta om bygglov utan ansökan samt att ärendet är avgjort på handlingar som vid tidpunkten för nämndens beslut ej var kända för miljö- och byggförvaltningen/miljö- och byggnämnden. I den ursprungliga ansökan anges uttryckligen att det är förhandsbesked för nybyggnad som avses. Att länsstyrelsen på underlag av handlingar som inte var kända för miljö- och byggförvaltningen/miljö- och byggnämnden kommer fram till att sökanden inte vill ersätta befintlig byggnad utan i stället ändra användning av densamma, och p.g.a. av detta återförvisar ärendet till miljö- och byggnämnden för en prövning som vid beslutstillfället inte var aktuell finner miljö- och byggförvaltningen som mycket märkligt.

Sökanden har därefter i skrivelse till miljö- och byggförvaltningen daterad 2006-01-13 framfört, som miljö- och byggförvaltningen förstår saken, att ansökan numera avser det som länsstyrelsen återförvisat till miljö- och byggnämnden att pröva d.v.s. strandskyddsdispens och bygglov för ändrat användningssätt av befintlig huvudbyggnad till bostadsändamål. Således föreligger numera möjlighet att pröva strandskyddsdispens och bygglov för ändrad användning (vilket det inte gjorde 2003-12-10). Av ansökan framgår inte vilken typ av bostadsändamål som avses, enbostadshus, tvåbostadshus, flerbostadshus etc. Miljö- och byggförvaltningen har dock inte begärt komplettering av ansökan då förvaltningen bedömer att ansökan inte kan bifallas. Den aktuella byggnaden har enligt bygglovarkivet en byggnadsarea om ca 120 kvm och är enligt ursprunglig ansökan stationsbyggnad för radiotrafik. Enligt sökandens bedömning är byggnaden olämplig att bygga om till bostadsändamål och behöver ersättas med en ny byggnad. Ansökan avser dock numera bygglov för ändrad användning av befintlig huvudbyggnad till bostadsändamål.

Dnr 1136/2003

Miljö- och byggnämndens beslut nr 90 forts.

Fastigheten är avspärrad längs landgränsen med ett stängsel och mot vattendelen med ett antal skyltar som anger tillträdesförbud till skyddsobjekt. Tillträdesförbudet till fastigheten är dock upphävt enligt beslut från Länsstyrelsen 1992-01-14 där det även anges att dåvarande fastighetsägaren skall ta bort befintliga skyltar om tillträdesförbud. Fastigheten är således i teoretisk mening tillgänglig för allmänheten från vattenvägen. Länsstyrelsen har med stöd av 26 kap 11 § miljöbalken möjlighet att meddela föreläggande om att ta bort stängsel i områden som är av betydelse för friluftslivet om det är uppenbart att stängslet endast är avsett att utestänga allmänheten. Ett sådant föreläggande skulle dessutom möjliggöra tillträde till fastigheten landvägen.

Mark- och vattenområden skall enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen skall vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Lokalisering av bebyggelse skall enligt 2 kap 3 § plan- och bygglagen ske till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att bl.a. anordna vatten och avlopp.

För sökt åtgärd, bostäder, syns förutsättningarna ej kunna uppfyllas med hänvisning till fastighetens belägenhet inom vattenbristområde och riskområde för saltvatteninträngning.

Prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning skall enligt 5 kap 1 § plan- och bygglagen ske genom detaljplan bl.a. ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som skall förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse.

Ändrad användning av befintlig huvudbyggnad till bostadsändamål är enligt miljö- och byggförvaltningens uppfattning med avseende på de stora skillnader i användningssätt att likställa med nybyggnation enligt 5 kap 1 § plan- och bygglagen. Fastigheten är även belägen inom ett område med stort bebyggelsetryck. Lämpligheten av ytterligare bostad/bostäder på fastigheten skall enligt miljö- och byggförvaltningens uppfattning prövas via detaljplaneläggning enligt 5 kap 1 § plan- och bygglagen.

Kust- och skärgårdsområdet, 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 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.

Dnr 1136/2003

Miljö- och byggnämndens beslut nr 90 forts.

Vidare skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken skall mark och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Vidare skall områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot ovan nämnda åtgärder.

Platsen för de sökta åtgärderna innefattas av strandskyddet enligt 7 kap 16 § miljöbalken, varför förbud råder mot att ändra byggnader så att de kan tillgodose ett väsentligen annat ändamål. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Platsen för den sökta åtgärden bedöms enligt ovan vara allemansrättsligt tillgänglig och redovisad användning bedöms inte skapa någon hemfridszon som sedan tidigare är ianspråktagen. Bostadshus med tillhörande tomtplats bedöms ej vara förenligt med strandskyddets syfte enligt 7 kap 13 § miljöbalken, särskilda skäl för dispens från strandskyddet bedöms således ej föreligga. Sökt åtgärd bedöms även påtagligt försvåra det båtburna rörliga friluftslivet och därmed strida mot riksintresset enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Att lokalisera bostäder på udden bedöms inte vara det mest lämpliga med hänsyn till fastighetens beskaffenhet och läge samt föreliggande behov enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen.

Innan lov lämnas, skall byggnadsnämnden enligt 8 kap 22 § plan- och bygglagen genom underrättelse bereda kända sakägare m.m. som berörs tillfälle att yttra sig ansökningen, bl.a. om åtgärden skall utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan och åtgärden inte är kompletteringsåtgärd. Sökt åtgärd bedöms ej som kompletteringsåtgärd enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen och då miljö- och byggförvaltningen bedömer att lov ej kan meddelas har sakägare ej hörts.

Enligt 8 kap 20 § plan- och bygglagen skall de ritningar, beskrivningar och uppgifter i övrigt lämnas in som behövs för prövningen. Inlämnade handlingar är tillräckliga för att besluta om avslag men ej för att bevilja lov för sökt åtgärd.

Sökt åtgärd bedöms med hänvisning till ovan anförda strida mot 2 kap 1 och 3 §§, 5 kap 1 § plan- och bygglagen, 3 kap 6 §, 4 kap 1 och 2 §§ och 7 kap 13 och 16 §§ miljöbalken.

Hur man överklagar

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

Dnr 1136/2003

Miljö- och byggnämndens beslut nr 90 forts.

Arbetsutskottet föreslår miljö- och byggnämnden besluta att inte medge undantag från strandskyddsbestämmelserna. Ansökan om bygglov avslås.

Hej

Detta ska registreras på dnr 2013.3770

Häls

Jelinka

Från: Michael Häll [mailto:michael.h@greystone.se]
Skickat: den 9 juli 2014 23:49
Till: Jelinka Hall
Ämne: Re: SV: Stavsås 1:363

Hej igen Jelinka, Jag och Karolina Norrman har även ett antal meningsskiljaktigheter beträffande stängsel, trädfällning samt fönster på en av byggnaderna på fastigheten.

Se bifogat förslag från Karolina samt mitt svar (som inte skickats in till kommunen ännu)

Mvh

Michael

Från: Jelinka Hall <jelinka.hall@varmdo.se>
Datum: onsdag 9 juli 2014 09:39
Till: Michael Häll <michael.h@greystone.se>
Ämne: SV: Stavsås 1:363

Hej Michael

Tack för ditt mejl. Jag kommer gå igenom detta och återkommer därefter till dig.

Häls

Jelinka

Jelinka Hall

Enhetschef

Bygg- och miljökontoret

Värmdö kommun

134 81 Gustavsberg

tel. direkt 08-570 481 49

tel. växeln 08-570 470 00

www.varmdo.se

Från: Michael Häll [mailto:michael.h@greystone.se]

Skickat: den 8 juli 2014 15:24

Till: Jelinka Hall

Ämne: Stavsås 1:363

Hej Jelinka, Tack för din tid idag. Här kommer en kort sammanfattning av ärendet Stavsås 1:363.

Då jag tyvärr upplever att det skurit sig totalt mellan mig och miljöinspektör Karolina

Norrman och att jag därför inte får en rättvis och saklig bedömning av ärendet skulle jag uppskatta om det fanns en möjlighet för dig att besöka fastigheten tillsammans med mig, där jag får redogöra för dom faktiska omständigheterna.

Först och främst vill jag påpeka att fastigheten Stavsnäs 1:363 är en fritidsfastighet då den faktiska användningen bevisligen varit fritidsboende dom senaste 60 åren (se bifogad skrivelse och intyg)

Jag har i januari 2014 ansökt om strandskyddsdispens för att ersätta befintligt fritidshus/övernattningsstuga på fastigheten med en exakt likadan stuga på exakt samma plats.

Televerket erhöll bygglov för befintlig övernattningsstuga 1981 (den ersatte då en likadan från 1940 talet, på samma plats, som var i dåligt skick) Det bygglovet försöker nu Karolina Norrman 33 år senare ogiltigförklara då det enligt henne saknas strandskyddsdispens. Att byggnadsnämnden och handläggaren på Värmdö kommun 1981 ansåg att Staten inte behövde strandskyddsdispens ser hon som oväsentligt och att jag skall tvingas att riva byggnaden. Karolina Norrman påstår även att torrdasset och fiskröken är byggda 1981, saknar dispens och skall rivas. Stockholm Radios chef och personal intygar skriftligt att både torrdass och fiskrök i dess nuvarande utförande har stått där sedan 1940 respektive 50 talet.

I ett försök att ge dig en bild av ärendet bifogar en del av alla handlingar som har skickats oss emellan.

Med vänlig hälsning

Michael Häll

Tel 0730 303535

Undertecknad har tidigare varit chef på Stockholm Radio där jag arbetat i ca 37 år.

Jag påbörjade min anställning där 1976. I egenskap av mitt arbete har jag mycket god kännedom om nuvarande och tidigare förhållanden på fastigheten Stavsnäs 1:363, där Televerket/Stockholm Radio hade en sändarstation.

På fastigheten finns bl.a. en bod med ett torrdass samt en separat stående fiskrök/grillplats.

Både boden och fiskröken fanns på plats när jag påbörjade min anställning 1976.

Beträffande boden hade den redan 1976 funnits på plats en längre tid, den var definitivt inte nybyggd.

Sannolikt byggdes den på 1940-talet, samtidigt som den ursprungliga sovbaracken på fastigheten.

Sovbaracken användes av hemvärnet som hade personal stationerad på udden och dessa behövde sannolikt någon form av dass.

Inte heller fiskröken var nybyggd när jag påbörjade min anställning 1976. Jag bedömer att den byggts någon gång mellan 1950-1960.

Både boden med torrdasset och fiskröken har i vart fall med all säkerhet funnits på plats sedan före 1975.



Arild Winge. 2014-07-01

MÖD 2006:45

Strandskyddsdispens-----Del av en byggnad som var en redskapsbod för fisket hade sen början av 1970-talet använts som bostad. När dispens söktes för att bygga om resten av byggnaden till bostad fann länsstyrelsen att dispens från strandskyddsbestämmelserna inte krävdes. Den kommunala nämnden överklagade till miljödomstolen och till Miljööverdomstolen. Den senare domstolen konstaterade att bostadsanvändningen av redskapsboden redan tidigt hade utsläckt allemansrätten och att ombyggnaden av resten av byggnaden inte skulle innebära någon nämnvärd ytterligare inskränkning av allemansrätten varför åtgärden saknade betydelse från strandskyddssynpunkt. MÖD fann lika med underinstanserna att ombyggnaden inte krävde dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Överklagat avgörande

Växjö tingsrätts, miljödomstolen, dom den 21 juli 2005 i mål nr M 459-05, se bilaga A

KLAGANDE

Miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun
615 80 Valdemarsvik
Ombud: HN

MOTPART

1. CGH
2. Länsstyrelsen i Östergötlands län
581 86 Linköping

SAKEN

Strandskydd m.m.

Miljööverdomstolen

MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun (nämnden) har yrkat - som det får uppfattas - att Miljööverdomstolen skall upphäva miljödomstolens dom och länsstyrelsens i Östergötlands län meddelande 2005-02-07 i ärende nr 521-14830-04 samt visa målet åter till länsstyrelsen för erforderlig prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

CGH och länsstyrelsen har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden

Grund för överklagandet är det faktum att miljödomstolen har fattat beslut att inte pröva strandskyddet på felaktiga förutsättningar. När miljödomstolen i sak inte gör annan bedömning än länsstyrelsen innebär det att även miljödomstolen utgår ifrån att byggnaden skulle ha varit inredd för bostadsändamål redan före reservatets tillkomst 1973. Den uppgiften är felaktig.

Faktum är att byggnaden har använts som arbetslokal för det yrkesmässiga fisket till i vart fall in på 90-talet. I slutet på 80-talet fanns det i byggnaden en köksvrå och enkla tätsängar för tillfällig övernattnig. Dessa anordningar fyllde behoven av enkel mathållning och vila i samband med yrkesutövningen. Familjen A hade sin bostad i en byggnad i byn.

I en skärgårdskommun som Valdemarsvik är trycket på sjönära boende påtagligt. En i övrigt strikt tillämpning av förbudet att bygga strandnära ökar benägenheten att nyttja tidigare uppförda ekonomibyggnader för bostadsändamål. Speciellt båthus och sjöbodas som har tillkommit som arbets- och förvaringslokaler för yrkesfiskets behov är eftertraktade byggnader att omvandla till bostäder. I många av dessa arbetslokaler kan man på likvärdigt sätt hävda att det har funnits inrättningar för enkel mathållning, hygien och övernattningsmöjligheter. Det ligger i tiden att dessa byggnaders värde för bosättning vida överstiger nyttan de gör för ett allt mer tynande yrkesfiske. Om miljödomstolens utslag skulle bli vägledande vid likartade framtida bedömningar så skulle det föra med sig att många båthus och sjöbodas undslipper strandskyddsprövningen när de ska nyttjas för bostadsändamål.

CGH

Nämnden har fel när man påstår att den aktuella byggnaden inte använts som bostad utan varit arbetslokal för det yrkesmässiga fisket in på 1990-talet. Rörande byggnadens användning åberopar han ett brev från SA, daterat den 21 januari 2005, och en skrivelse den 8 februari 2006 undertecknad av fem personer som bott på Torrö sedan 1960-talet. Innehållet i SAs brev överensstämmer med sanningen. I nämndens överklagande finns inte några källhänvisningar eller bevis för påståendet att byggnaden inte använts till bostad.

År 1999 uppfördes en plåthall för fiskets redskap med isolerat utrymme för reparationer av fiskeredskap. Detta har medfört att utrymmen som tidigare används till fiskeredskap inte längre fyller någon funktion. Fastigheten förvärvades i juni 2004. Då boden är ihopbyggd med bostadshuset så föll det sig naturligt att ansöka om byggnadslov för ändrad användning av den del av byggnaden som är bod då huvudentrén går därigenom. Fastigheten X 1:10 är en bebyggd lantbruksenhet och vi bedriver yrkesmässigt fiske på fastighetens vatten. För att kunna verka samt bedriva näringsverksamhet på fastigheten X 1:10 krävs ett ändamålsenligt boende. En ombyggnad av den del av byggnaden som ej längre används till redskap skulle inte påverka miljön vare sig visuellt eller miljömässigt.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen hänvisar till sitt yttrande den 11 november 2005 till miljödomstolen. Enligt detta har länsstyrelsen som grund för sitt ställningstagande den 7 februari 2005 ett antal uppgifter som styrker att den aktuella byggnaden varit inredd för och använts för bostadsändamål sedan lång tid tillbaka. Tyngst väger den förre ägarens skrivelse av den 21 januari 2005 där han intygar och vittnar om att byggnaden varit bostad sedan omkring 1970-talet. Han säger sig även kunna presentera flera Torröbor som styrker detta. Även ett antal tjänstemän på länsstyrelsen säger sig ha besökt byggnaden och att denna byggnad innehåller en bostadsdel, när detta nyttjande har sitt ursprung är dessa personer osäkra på - men att det har varit så en längre tid är klart. Valdemarsviks kommun har dessutom upprättat en byggnadsinventering den 19 mars 1998 där man uppger att fastigheten X 1:10 lotten A består av två enbostadshus och att det ena bostadshuset är sammanbyggt med en uthusdel. Länsstyrelsen anser sammantaget att man inte kan bortse från alla dessa uppgifter som vittnar om att byggnaden inrymt en bostadsdel sedan lång tid tillbaka och länsstyrelsen gör därför den bedömningen att dispens från reservatsföreskrifterna och strandskyddsbestämmelserna ej behövs.

UTREDNINGEN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

I brevet den 21 januari 2005 till CGH uppger SA bl.a. följande. SAs far GA uppförde troligen år 1961 en hambod. Omkring år 1970 byggde han till hamboden med en bostadsdel. Detta hus har sedan omkring år 1970 och fram till 1993 nyttjats som kombinerad bostad och ekonomibyggnad av hans föräldrar från maj till oktober varje år. Om detta har myndigheterna haft vetskap. Företrädare för kommunen och länsstyrelsen var ofta på besök hos hans far. Från år 1994 har SA och hans familj bott permanent i huset där de också varit mantalsskrivna.

Fem personer som tagit del av SAs brev har i skrivelsen den 8 februari 2006 uttalat att de tycker att tidsangivelser på boende som SA uppgivit stämmer med de eventuella om- och tillbyggnader som gjorts genom åren.

MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt Miljööverdomstolen finns inte anledning att ifrågasätta de uppgifter som SA lämnat, nämligen att den byggnad varom fråga är i målet använts som bostad sedan början av 1970-talet. Även om en del av byggnaden använts som redskapsbod har användningen som bostad inneburit att allemansrätten i närheten av byggnaden varit utsläckt sedan den tiden. Detta har gällt även om tillstånd till den ursprungliga ombyggnaden av hamboden inte lämnats av länsstyrelsen som dock enligt vad utredningen visar känt till förhållandena utan att ingripa.

En grundläggande princip som har vunnit hävd i svensk rätt och som kommit till uttryck i 7 kap. 25 § miljöbalken är att en inskränkning från det allmännas sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det föreligger en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen.

Med hänsyn till vad nu har anförts och då den nu aktuella ombyggnaden av resten av redskapsboden till bostad enligt Miljööverdomstolen inte kan anses innebära någon nämnvärd ytterligare inskränkning av allemansrätten får ombyggnaden anses sakna betydelse från strandskyddssynpunkt. Lika med miljödomstolen och länsstyrelsen finner Miljööverdomstolen att ombyggnaden inte kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Inte heller krävs dispens från reservatsbestämmelserna. Nämndens överklagande kan därför inte bifallas.

Domen får enligt 23 kap. 8 § miljöbalken inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anders Holmstrand, Eva Wagner och Henrik Runeson samt f.d. hovrättsrådet Arne Kardell, referent. Enhälligt

BILAGA A

VÄXJÖ TINGSRÄTTS, MILJÖDOMSTOLEN, DOM

KLAGANDE

Valdemarsviks kommun genom

Miljö- och byggnämnden, 615 80 VALDEMARSVIK

MOTPART

1. Länsstyrelsen i Östergötlands län, 581 86 LINKÖPING

2. CGH

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Östergötlands läns meddelande den 7 februari 2005, dnr 521-14830-04, se bilaga 1

SAKEN

Strandskydd m.m.

BESLUT

Miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDE M.M.

Miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun har yrkat - som det får uppfattas - att Miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens meddelande att inte pröva en ansökan om strandskyddsdispens för ändring av del av byggnad från förrådslokal till bostad och visar målet åter till Länsstyrelsen för erforderlig prövning.

DOMSKÄL

Länsstyrelsens meddelande 2005-02-07 att den av H redovisade ändringen av befintlig byggnad inte fordrar dispens från strandskyddsbestämmelserna eller undantag från reservatsbestämmelserna får, trots att det inte uttryckligen framgår, ses som ett överklagbart beslut i frågan. Kommunen äger rätt föra talan mot ett sådant beslut.

I sakfrågan gör Miljödomstolen inte någon annan bedömning än vad Länsstyrelsen gjort. Överklagandet skall avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (prövningstillstånd krävs)

Överklagande senast den 11 augusti 2005.

Klas Bergensträhle Bertil Varenius

I detta avgörande har deltagit rådmannen Klas Bergensträhle, ordförande, och miljörådet Bertil Varenius. Föredragande har varit Kenneth Pettersson.

Bakgrundsinformation om sändaruddan i Stavsås med fastighetsbetäckning Stavsås 1:363

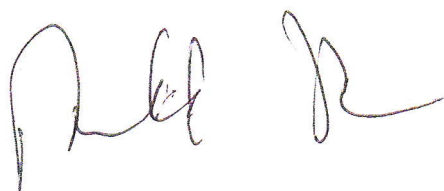
Stationen med master byggdes och togs i drift 1937. Den var sedan i drift till år 2003/2004, då sändarna flyttades till Gotland. Stationen har aldrig varit bemannad, utan fjärrmanövrerats redan från början.

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, övriga byggnader, samt del av stationsbyggnaden har sedan 50-talet använts för fritidsboende av personalen på Stockholm Radio .

I början av 80-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 år 2003 skrevs det in en paragraf i avtalet, som reglerade personalens fortsatta tillgång till byggnaderna på sändaruddan för fritidsändamål.

Stockholm 2013-09-12

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Arild Winge', with a stylized, cursive script.

Arild Winge

Anställd på Stockholm Radio från 1976, telegrafist och sjöräddningsledare, stf chef 1992-1995, chef 1996-2005, därefter ansvarig för affärsutveckling, och nu pensionär sedan ett halvår.

Tel 0706 555577

Bakgrundsinformation om sändaruddan i Stavsås med fastighetsbetäckning Stavsås 1:363

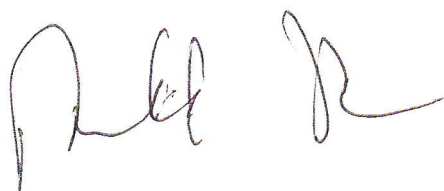
Stationen med master byggdes och togs i drift 1937. Den var sedan i drift till år 2003/2004, då sändarna flyttades till Gotland. Stationen har aldrig varit bemannad, utan fjärrmanövrerats redan från början.

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, övriga byggnader, samt del av stationsbyggnaden har sedan 50-talet använts för fritidsboende av personalen på Stockholm Radio .

I början av 80-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 år 2003 skrevs det in en paragraf i avtalet, som reglerade personalens fortsatta tillgång till byggnaderna på sändaruddan för fritidsändamål.

Stockholm 2013-09-12

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Arild Winge', with a stylized, cursive script.

Arild Winge

Anställd på Stockholm Radio från 1976, telegrafist och sjöräddningsledare, stf chef 1992-1995, chef 1996-2005, därefter ansvarig för affärsutveckling, och nu pensionär sedan ett halvår.

Tel 0706 555577



Datum
2014-05-08

Dnr
STR.2013.3770

Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

MICHAEL HÄLL

BANÉRGATAN 3 LGH 1201
11456 STOCKHOLM

STAVSNÄS 1:363: Förslag till beslut gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område

Förslag till beslut

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

1. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort fyra stycken fönster som tagits upp i fasaden på stationsbyggnaden och återställa fasaden genom att mura igen fönstergluggarna, enligt bilaga 1 och 2, senast tre 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.
2. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 75 000 kronor återplantera 200 täckrotsplantor/hektar av arten tall under för arten lämplig årstid, enligt bilaga 3, senast tre 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. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort utedasset, enligt bilaga 1 och 4, senast tre månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
4. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 75 000 kronor ta bort hela det stängsel med tillhörande grind, enligt bilaga 1 och 5, senast tre månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit

laga kraft, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

5. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort murad grill och sittbänk med bord, enligt bilaga 1 och 6, senast tre 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.
6. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
7. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
8. ta ut avgift om 32 560 kronor (37 h à 880 kr/tim.) för tillsyn inom strandskyddat område (Kommunfullmäktige 2011-09-287 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.
9. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 11, 14 och 15 §§, 7 kap. 25 och 26 §§ och 2 kap. 2, 3 och 7 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för provning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13, 14 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

Klagomål gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område med avseende på utförd trädfällning samt genomförd fasadändring på stationshuset.

Bakgrund

Ett klagomål gällande olovligt utförda åtgärder inom strandskyddat område inkom till bygg- och miljökontoret 2013-08-21. Anmälan kommunicerades med fastighetsägaren 2013-08-29 som 2013-09-18 inkom med en skrivelse (se bilaga 7). Kontoret förelade fastighetsägaren 2013-09-04 att vid vite (se bilaga 9) omedelbart upphöra med fortsatt trädgårdsskärning och fasadändring då åtgärderna bedömdes som dispenspliktiga och någon dispens varken söktes eller beviljats.

Historik

Rubricerad fastighet har fram tills slutet av 2012 ägts av TeliaSonera. På fastigheten har det funnits tre radiomaster, en transformatorstation (troligen tillhörande Vattenfall) samt en stationsbyggnad för radiotrafik. I början av 2013 plockades den sista kvarvarande radiomasten ner och kvar fanns då enbart transformatorstationen, stationsbyggnaden, en komplementbyggnad, en murad grill samt en sittbänk med bord. Fastigheten kan idag enbart nå landvägen genom en låst grind då det tidigare rått tillträdesförbud på fastigheten varför ett högt stängsel har hindrat allmänheten från att beträda fastigheten.

TeliaSonera ansökte 2003-08-19 om ändrad användning samt förhandsbesked för uppförande av bostadshus och styckning av rubricerad fastighet. 2003-12-10 fattade miljö- och byggnadsnämnden beslut om att inte ge förhandsbesked eller strandskyddsdispens (se bilaga 10). Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 2005-07-04 återförvisade ärendet för fortsatt handläggning och prövning av ansökan mot strandskyddsbestämmelserna. Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2006-03-14 beslut om att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av radiostationsbyggnad, med byggnadsarea om ca 120 kvm, till byggnad för bostadsändamål (se bilaga 11).

Bygg- och miljökontorets 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 bedömer att rubricerad fastighet är fullt allemansrättsligt tillgänglig då fastigheten saknar huvudbyggnad och därmed även hemfridszon.

Fasadändring

Vad gäller den utförda fasadändringen bedömer kontoret att åtgärden är dispenspliktig då fönster i en byggnad som tidigare saknat fönster kan avhålla allmänheten från att färdas fritt. Då de ursprungliga fönstrena som enligt fastighetsägaren tidigare funnits i fasaden på det aktuella stationshuset inte har funnits i fasaden de närmsta två åren, bedömer kontoret att stationsbyggnadens "ursprungliga" fasad är en fasad som saknar fönster. Då den utförda åtgärden bedöms medföra en privatisering av fastigheten då stationsbyggnaden med fönster kan uppfattas som en huvudbyggnad med tillhörande hemfridszon, och därmed avhålla allmänheten, bedömer kontoret att fasadändringen strider mot strandskyddets syfte. Vidare saknas det särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap. 18 c § att medge dispens för fasadändringen. Fasaden ska därmed återställas genom att fönstrena ska tas bort och fönstergluggarna muras igen.

Trädfällning

Den trädfällning som skett på rubricerad fastighet omfattar över 100 stycken träd av framför allt arten tall. Bygg- och miljökontoret har tillsammans med samhällsbyggnadskontoret räknat och fotograferat alla träd som haft en diameter på över 6 cm och med hjälp av GPS mätt in dem på en tomtkarta, se bilaga 3. Kontoret bedömer den utförda trädfällningen som en dispenspliktig åtgärd då den strider mot strandskyddets syften. Trädfällningen bedöms ha medfört en privatisering av fastigheten där allmänheten avhålls från att färdas fritt på allemansrättslig tillgänglig mark. Vidare bedöms trädfällningen även ha medfört en väsentlig förändring av livsvillkoren för växt- och djurarter som tidigare funnits på den aktuella fastigheten. I och med att träden fällt ökar solinstrålningen vilket bedöms leda till en förändring av de abiotiska faktorer som rått på den aktuella fastigheten och som regel förändras markvegetationen där ljung och risväxter får ge vika för olika gräsarter. För att förhindra olovlig privatisering av fastigheten

samt för att stävja vegetationsförändringen bedömer bygg- och miljökontoret att det är befogat att återplantera träd. Återplantering för ske enligt skogsvårdspraxis och utföras av fackman i aktuellt område (se bilaga 3).

Utedass

Enligt bygg- och miljökontoret är utedasset på rubricerad fastighet uppfört efter 1981 (se bilaga 4). Enligt 7 kap. 15 § är det förbjudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddat område. Då det saknas strandskyddsdispens för utedasset bedöms utedasset som olovligt uppfört. Vid prövning mot strandskyddslagstiftningen bedömer kontoret att det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand varför utedasset ska tas bort.

Stängsel

Aktuellt stängsel är uppfört på fastighetsgränsen mellan Stavsnäs 1:363 och Stavsnäs 1:331 samt 1:345. Länsstyrelsen fattade 1992-01-14 beslut om att upphäva det tillträdesförbud som rått på fastigheten fram tills detta datum. Då tillträdesförbudet inte längre gäller på rubricerad fastighet varför bygg- och miljökontoret bedömer att hela fastigheten är allemansrättsligt tillgänglig, hindrar det aktuella stängslet allmänheten från att beträda den aktuella fastigheten. Då kontoret bedömer att det är uppenbart att stängslet, som är försedd med en låst grind, är kvar på fastigheten för att utestänga allmänheten, ska stängslet enligt 26 kap. 11 § miljöbalken tas bort. Stängslet bedöms slutligen även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Grill

Bygg- och miljökontoret bedömer att den murade grillen och sittbänken med bord (se bilaga 6) strider mot strandskyddets syfte då de medför en privatisering av den allemansrättsligt tillgängliga fastigheten. Det saknas vidare särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand för de båda åtgärderna varför de ska tas bort. Den murade grillen samt sittbänken med bord bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Övrigt

En 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. Anmälan till polisen har gjorts 2013-08-30. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap. 8 § miljöbalken utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

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

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Michael Häll, 630227-3971, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid vite ta bort det olovligt utförda samt återställa och återplantera enligt beslutspunkterna 1 till 5

senast tre månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Underlag för bedömning

Klagomål har inkommit 2013-08-21.

Anmälan upprättades 2013-08-29.

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, 2014-02-10 och 2014-04-01.

Övriga upplysningar

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

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor:

Bilaga 1 - Situationsplan

Bilaga 2 - Fotografier som visar fönster som ska tas bort

Bilaga 3 - Situationsplan som visar var träd fällts (rött kryss) samt inom vilket område träd ska planteras (rastat)

Bilaga 4 - Fotografier som visar utedass som ska tas bort

Bilaga 5 - Fotografier som visar stängsel som ska tas bort

Bilaga 6 - Fotografier som visar murad grill och sittbänk med tillhörande bord som ska tas bort

Bilaga 7 - Skrivelse inkommen 2013-09-18

Bilaga 8 - Anmälan och protokoll daterat 1981-10-06

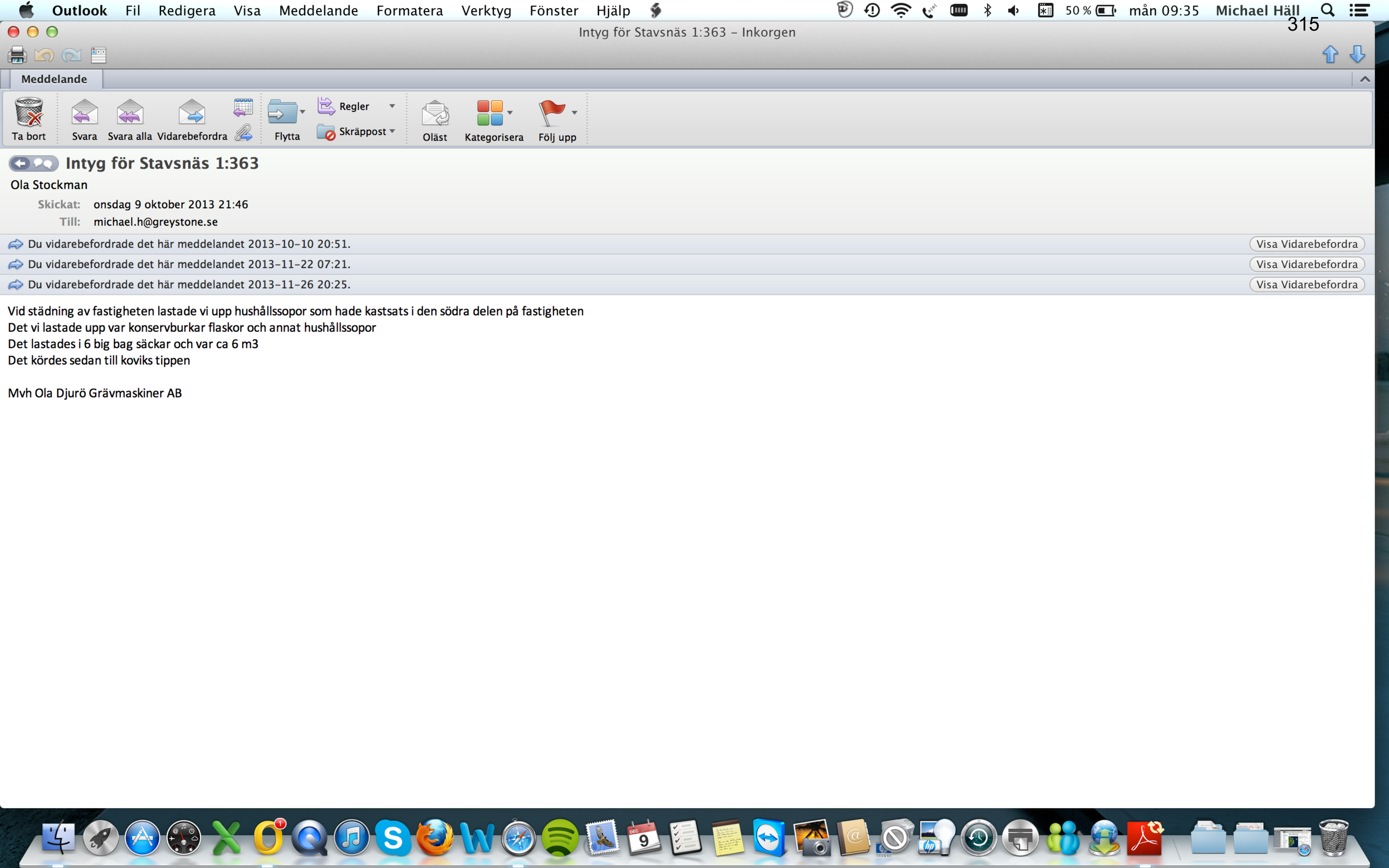
Bilaga 9 - Delegationsbeslut BMH 3023 daterat 2013-09-02

Bilaga 10 - Sammanträdesprotokoll nr. 716 daterat 2003-12-10

Bilaga 11 - Sammanträdesprotokoll nr. 90 daterat 2006-03-14

Sändlista

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning



Värmdö kommun
134 81 GUSTAVSBERG

Stockholm den 16 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.

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 anført 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 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 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.

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

Michael Häll

Ej stöd för fil: 11.22 Bilaga 12 - Epost Michael Häll

Ta bort beslutsunderlaget från protokollet. Alt gör om filen till pdf och lägg till den på nytt i protokollet

Värmdö. Stavnäs 1:363

Jag som privatperson förvärvade fastigheten Stavnäs 1:363 av Telia år 2012. Telia/Televerkethade innan dess ägt fastigheten i ca 75 år, och den har under alla dessa år varit en avstängd fastighet som aldrig varit tillgänglig för allmänheten.

1937 uppförde Televerket ett två meter högt taggtrådsstängsel utmed hela tomtgränsen, sedan dess har fastigheten varit omöjlig att beträda från landsidan. Taggtrådsstängslet med låst grind finns i sin helhet kvar idag och fastigheten är fortfarande helt avstängd för allmänheten.

(Enligt besked från sakkunniga jurister saknas rättslig grund att ålägga mig att ta bort ovan nämnda stängsel i och med att det stått där långt innan det generella strandskyddet infördes 1975)

Även sjövägen har det i stort sett varit omöjligt att nå fastigheten, detta p.g.a. uddens utsatta läge, (vågor och svall) samt avsaknad av fungerande angöring.

Televerkets tekniska utrustning på fastigheten har sedan starten 1937 varit fjärrstyrd och anläggningen har aldrig varit bemannad. Fastighetens och dess byggnader har nyttjats för fritidsboende av Stockholm Radios anställda sedan 1950 talet, dvs. långt före det generella strandskyddet infördes 1975.

Användningen som fritidsfastighet intygas skriftligt av Stockholms Radios tidigare chef Arild Winge, samt Kjell Sandström, åretruntboende granne sedan 50 år.

Se bilaga 2 och 3.

Tydliga bevis för denna användning finns på fastigheten i form av ett ca 10 m² stort isolerat fritidshus som är helt inrett för boende med kök och sängar, en ca 12 m² stor bod med toalett och förråd, sovplats i stationshuset, en murad och väl använd grillplats/fiskrök. Se bilaga 4-10.

Denna ca sextio år långa faktiska och bevisliga användning gör att fastigheten måste betraktas som en fritidsfastighet. Jfr bifogad dom från Miljööverdomstolen. Se bilaga 1.

Att fastigheten under väldigt lång tid har används för fritidsboende vittnar förutom nämnda intyg, byggnader och anläggningar även ett numera bortforslat ca 6 kubikmeter stort sopberg om. Se bilaga 11, bifogat intyg från Djurö Gräv.

Att detta stora sopberg skulle ha skapats av en enda familj som bott på fastigheten någon enstaka gång under alla dessa år som mina närmaste grannar hävdar i

grannyttranden, är helt orealistiskt. Endast ett frekvent boende på fastigheten kan ha skapat sopberget då fastigheten har varit omöjlig och förbjuden att beträda för "utomstående".

Beträffande grannyttrandena angående omfattningen av fritidsboende på fastigheten kan konstateras att dessa står i stark kontrast till de intyg från Arild Winge och Kjell Sandström jag bifogar denna ansökan. Se bilaga 2 och 3.

Det är viktigt att påpeka att varken Arild Winge och Kjell Sandström, till skillnad från mina grannar, har något som helst egenintresse i frågan, och att Arild Winge i sin egenskap av chef på Stockholm Radio, är den som är absolut mest insatt i frågan beträffande fastighetens faktiska användning. Se bilaga 2.

Mina närmaste grannar som lämnat grannyttranden beträffande min fastighets användning har endast ägt sina fastigheter sedan 1993 respektive 1990. Min fastighet har som tidigare nämnts används för fritidsboende redan sedan 1950 talet. Användningen som fritidsfastighet har följaktligen pågått i ca 40 år innan Fredell och Martinson flyttade till sina angränsande fritidsfastigheter.

Det är också viktigt att påpeka att mina närmaste grannar inte ser vad som sker på min fastighet, detta på grund av den stora höjdskillnaden mellan våra fastigheter, samt tidigare nämnt stängsel. De har således ingen faktisk inblick i hur fastigheten nyttjats. Tydligast inblick av fastighetens nyttjande (som utomstående) har man sannolikt fått genom att passera udden med båt, vilket intygsgivare Kjell Sandström har gjort nästan varje dag, året runt, under hela sitt yrkesverksamma liv. Se bilaga 3.

Ytterligare vittnesmål om den långvariga faktiska användningen som fritidsfastighet kan lämnas vid önskemål.

I bifogad ansökan för strandskyddsdispens ansöker jag om tillstånd att ersätta befintligt fritidshus om 10 m² (som är i dåligt skick) med ett nytt fritidshus, detta med exakt samma placering och storlek som befintligt hus.

Se bilaga 12. (Gammalt bygglov för befintligt fritidshus som ersatte ett tidigare hus som var i dåligt skick.)

Jag har absolut ingen önskan att privatisera hela fastigheten. Tvärtom är jag vid en beviljad strandskyddsdispens och ett beviljat bygglov positiv till att eventuella villkor införs samt att förbinda mig att avlägsna taggtrådsstängslet i sin helhet. Ett avlägsnande av stängslet skulle innebära att grannar, kringboende och det rörliga

friluftslivet för första gången på 75 år ges tillträde till fastigheten och dess stora naturvärden. Bl.a. en fantastisk utsiktsplats över Nämdöfjärden samt möjligheten att röra sig utmed strandkanten mot uddens spets.

Mina närmaste grannar har lagt ner mycket tid och utövat påtryckningar i avsikt att motarbeta mig. Direkt efter jag förvärvat fastigheten kontaktade de Telia vid ett flertal tillfällen i försökt att få Telia att upphäva försäljningen av fastigheten till mig, med motivation att dom ville köpa den själva. Telia svarade att om dom ville köpa fastigheten fick dom vända sig till mig, vilket de inte gjort.

Dom har vidare försökt att få ihop namnlistor mot min användning av fastigheten, och nu senast ett försök att få ihop intyg som påstår att fritidsboendet på fastigheten har varit av ringa omfattning. Då dessa försök uppenbarligen inte fått något större stöd av de kringboende förlitar de sig nu på sitt politiska inflytande och kontaktnät för att se om sina privata intressen.

Min och många kringboendes förhoppning är att byggnadsnämnden bortser från dessa påtryckningar och fattar beslut i ärendet grundat på vad rättspraxis säger om långvarig faktisk användning av en fastighet och till det rörliga friluftslivets bästa. Ett beslut om beviljad dispens skulle som tidigare nämnt öppna den stängda fastigheten för kringboende och det rörliga friluftslivet, detta skulle vara till stor glädje för många.

Alternativen vid en avslagen ansökan är att taggträdsstängslet står kvar och befintliga byggnader fortsätter att användas som de gjort sedan 50 talet, eller att fastigheten återgår till industriverksamhet. (Ett av Sveriges största eventbolag är intresserade av fastigheten som utgångspunkt för sina skärgårdsaktiviteter) Oavsett vilket, blir resultatet att kringboende och allmänheten inte ges tillträde till fastigheten och dess unika kvaliteter. Det skulle vara en stor förlust för det rörliga friluftslivet.

Med vänlig hälsning

Michael Häll

Tel - 0730 303535.

email – michael.h@greystone.se

Sändlista.

Karolina Norrman. Värmdö Kommun

Byggnadsnämndens ledamöter.

Pella Thiel. Ordförande. Naturskyddsföreningen Värmdö.

Bifogas.

Bilaga 1. Dom från Miljööverdomstolen beträffande faktisk användning.

Bilaga 2. Intyg från Arild Winge, f.d. chef Stockholms Radio.

Bilaga 3. Intyg från Kjell Sandström, permanentboende granne.

Bilaga 4-10. Fotografier på befintligt fritidshus och dess inredning, toalett och förrådsbyggnad, fiskrök/grillplats.

Bilaga 11. Intyg från Djurö Gräv.

Bilaga 12. Bygglov för befintligt fritidshus.

Bilaga 13. Situationsplan.

Bilaga 14. Fasadritningar .



Datum
2014-05-08

Dnr
STR.2013.3770

Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

MICHAEL HÄLL

BANÉRGATAN 3 LGH 1201
11456 STOCKHOLM

STAVSNÄS 1:363: Förslag till beslut gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område

Förslag till beslut

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

1. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort fyra stycken fönster som tagits upp i fasaden på stationsbyggnaden och återställa fasaden genom att mura igen fönstergluggarna, enligt bilaga 1 och 2, senast tre 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.
2. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 75 000 kronor återplantera 200 täckrotsplantor/hektar av arten tall under för arten lämplig årstid, enligt bilaga 3, senast tre 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. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort utedasset, enligt bilaga 1 och 4, senast tre månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
4. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 75 000 kronor ta bort hela det stängsel med tillhörande grind, enligt bilaga 1 och 5, senast tre månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit

laga kraft, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

5. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort murad grill och sittbänk med bord, enligt bilaga 1 och 6, senast tre 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.
6. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
7. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
8. ta ut avgift om 32 560 kronor (37 h à 880 kr/tim.) för tillsyn inom strandskyddat område (Kommunfullmäktige 2011-09-287 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.
9. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 11, 14 och 15 §§, 7 kap. 25 och 26 §§ och 2 kap. 2, 3 och 7 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för provning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13, 14 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

Klagomål gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område med avseende på utförd trädfällning samt genomförd fasadändring på stationshuset.

Bakgrund

Ett klagomål gällande olovligt utförda åtgärder inom strandskyddat område inkom till bygg- och miljökontoret 2013-08-21. Anmälan kommunicerades med fastighetsägaren 2013-08-29 som 2013-09-18 inkom med en skrivelse (se bilaga 7). Kontoret förelade fastighetsägaren 2013-09-04 att vid vite (se bilaga 9) omedelbart upphöra med fortsatt trädfällning och fasadändring då åtgärderna bedömdes som dispenspliktiga och någon dispens varken söktes eller beviljats.

Historik

Rubricerad fastighet har fram tills slutet av 2012 ägts av TeliaSonera. På fastigheten har det funnits tre radiomaster, en transformatorstation (troligen tillhörande Vattenfall) samt en stationsbyggnad för radiotrafik. I början av 2013 plockades den sista kvarvarande radiomasten ner och kvar fanns då enbart transformatorstationen, stationsbyggnaden, en komplementbyggnad, en murad grill samt en sittbänk med bord. Fastigheten kan idag enbart nå landvägen genom en låst grind då det tidigare rått tillträdesförbud på fastigheten varför ett högt stängsel har hindrat allmänheten från att beträda fastigheten.

TeliaSonera ansökte 2003-08-19 om ändrad användning samt förhandsbesked för uppförande av bostadshus och styckning av rubricerad fastighet. 2003-12-10 fattade miljö- och byggnadsnämnden beslut om att inte ge förhandsbesked eller strandskyddsdispens (se bilaga 10). Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 2005-07-04 återförvisade ärendet för fortsatt handläggning och prövning av ansökan mot strandskyddsbestämmelserna. Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2006-03-14 beslut om att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrar användning av radiostationsbyggnad, med byggnadsarea om ca 120 kvm, till byggnad för bostadsändamål (se bilaga 11).

Bygg- och miljökontorets 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, tryggheten av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

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

c § miljöbalken.

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

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 bedömer att rubricerad fastighet är fullt allemansrättsligt tillgänglig då fastigheten saknar huvudbyggnad och därmed även hemfridszon.

Fasadändring

Vad gäller den utförda fasadändringen bedömer kontoret att åtgärden är dispenspliktig då fönster i en byggnad som tidigare saknat fönster kan avhålla allmänheten från att färdas fritt. Då de ursprungliga fönstrena som enligt fastighetsägaren tidigare funnits i fasaden på det aktuella stationshuset inte har funnits i fasaden de närmsta två åren, bedömer kontoret att stationsbyggnadens "ursprungliga" fasad är en fasad som saknar fönster. Då den utförda åtgärden bedöms medföra en privatisering av fastigheten då stationsbyggnaden med fönster kan uppfattas som en huvudbyggnad med tillhörande hemfridszon, och därmed avhålla allmänheten, bedömer kontoret att fasadändringen strider mot strandskyddets syfte. Vidare saknas det särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap. 18 c § att medge dispens för fasadändringen. Fasaden ska därmed återställas genom att fönstrena ska tas bort och fönstergluggarna muras igen.

Trädfällning

Den trädfällning som skett på rubricerad fastighet omfattar över 100 stycken träd av framför alltarten tall. Bygg- och miljökontoret har tillsammans med samhällsbyggnadskontoret räknat och fotograferat alla träd som haft en diameter på över 6 cm och med hjälp av GPS mätt in dem på en tomtkarta, se bilaga 3. Kontoret bedömer den utförda trädfällningen som en dispenspliktig åtgärd då den strider mot strandskyddets syften. Trädfällningen bedöms ha medfört en privatisering av fastigheten där allmänheten avhålls från att färdas fritt på allemansrättsligt tillgänglig mark. Vidare bedöms trädfällningen även ha medfört en väsentlig förändring av livsvillkoren för växt- och djurarter som tidigare funnits på den aktuella fastigheten. I och med att träden fällt ökar solinstrålningen vilket bedöms leda till en förändring av de abiotiska faktorer som rått på den aktuella fastigheten och som regel förändras markvegetationen där ljung och risväxter får ge vika för olika gräsarter. För att förhindra olovlig privatisering av fastigheten

samt för att stävja vegetationsförändringen bedömer bygg- och miljökontoret att det är befogat att återplantera träd. Återplantering för ske enligt skogsvårdspraxis och utföras av fackman i aktuellt område (se bilaga 3).

Utedass

Enligt bygg- och miljökontoret är utedasset på rubricerad fastighet uppfört efter 1981 (se bilaga 4). Enligt 7 kap. 15 § är det förbjudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddat område. Då det saknas strandskyddsdispens för utedasset bedöms utedasset som olovligt uppfört. Vid prövning mot strandskyddslagstiftningen bedömer kontoret att det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand varför utedasset ska tas bort.

Stängsel

Aktuellt stängsel är uppfört på fastighetsgränsen mellan Stavsnäs 1:363 och Stavsnäs 1:331 samt 1:345. Länsstyrelsen fattade 1992-01-14 beslut om att upphäva det tillträdesförbud som rått på fastigheten fram tills detta datum. Då tillträdesförbudet inte längre gäller på rubricerad fastighet varför bygg- och miljökontoret bedömer att hela fastigheten är allemansrättsligt tillgänglig, hindrar det aktuella stängslet allmänheten från att beträda den aktuella fastigheten. Då kontoret bedömer att det är uppenbart att stängslet, som är försedd med en låst grind, är kvar på fastigheten för att utestänga allmänheten, ska stängslet enligt 26 kap. 11 § miljöbalken tas bort. Stängslet bedöms slutligen även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Grill

Bygg- och miljökontoret bedömer att den murade grillen och sittbänken med bord (se bilaga 6) strider mot strandskyddets syfte då de medför en privatisering av den allemansrättsligt tillgängliga fastigheten. Det saknas vidare särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand för de båda åtgärderna varför de ska tas bort. Den murade grillen samt sittbänken med bord bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Övrigt

En 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. Anmälan till polisen har gjorts 2013-08-30. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap. 8 § miljöbalken utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

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

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Michael Häll, 630227-3971, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid vite ta bort det olovligt utförda samt återställa och återplantera enligt beslutspunkterna 1 till 5

senast tre månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Underlag för bedömning

Klagomål har inkommit 2013-08-21.

Anmälan upprättades 2013-08-29.

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, 2014-02-10 och 2014-04-01.

Övriga upplysningar

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

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor:

Bilaga 1 - Situationsplan

Bilaga 2 - Fotografier som visar fönster som ska tas bort

Bilaga 3 - Situationsplan som visar var träd fällts (rött kryss) samt inom vilket område träd ska planteras (rastat)

Bilaga 4 - Fotografier som visar utedass som ska tas bort

Bilaga 5 - Fotografier som visar stängsel som ska tas bort

Bilaga 6 - Fotografier som visar murad grill och sittbänk med tillhörande bord som ska tas bort

Bilaga 7 - Skrivelse inkommen 2013-09-18

Bilaga 8 - Anmälan och protokoll daterat 1981-10-06

Bilaga 9 - Delegationsbeslut BMH 3023 daterat 2013-09-02

Bilaga 10 - Sammanträdesprotokoll nr. 716 daterat 2003-12-10

Bilaga 11 - Sammanträdesprotokoll nr. 90 daterat 2006-03-14

Sändlista

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

Stavsnäs 2013-09-19

Som åretruntboende på Nämndöfjärdsvägen 6 i Stavsnäs sedan 1956 bekräftar jag att fastigheten på udden, Stavsnäs 1:363, har använts för fritidsboende sedan minst ca 40 år tillbaka i tiden. Jag arbetar som egenföretagare med att köra godstransporter på sjön och passerar udden dagligen. På detta sätt har jag ända sedan 70 talet kommit att passera förbi udden i stort sett fem dagar i veckan, året runt. Under alla dessa år har udden nyttjats för fritidsbruk och människor har bott och vistats där.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Kjell Sandström', with a long horizontal line extending to the right.

Kjell Sandström

Boende på Nämndöfjärdsvägen 6 i Stavsnäs.



HÄR

STAVS NAB 1:363

Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

E-post: varmdo.kommun@varmdo.se

Dnr STR.2014.38

Stavsnäs 1:363, synpunkter på förslag till beslut

Jag har tagit del av kontorets förslag till beslut och jag vill härmed inkomma med följande synpunkter.

Min fastighet ägdes tidigare av staten genom Televerket. Sedan lång tid tillbaka - långt innan strandskyddets införande 1975 - fanns det en övernattningsstuga på den nu aktuella platsen. Eftersom den gamla byggnaden var nedgången ville Televerket 1981 ersätta den befintliga byggnaden med en ny och gjorde då en anmälan till Värmdö kommun. Som framgår av handlingarna noterade byggnadsnämnden anmälan och var nöjda därmed. Någon annan åtgärd var det inte tal om. Ansvarig handläggare för ärendet på kommunen var Bengt Svensson. Mitt juridiska ombud har varit i kontakt med honom och han bekräftar att denna handläggning följde rutinen för ärenden där staten var inblandad.

Jag anser att staten/Televerket inte behövde söka strandskyddsdispens för byggnaden. Det känns minst sagt konstigt att kommunen 1981 hade inställningen att det bara var att notera anmälan, men att man nu - 33 år senare och efter ett ägarbyte - förelägger mig som ägare att vid vite ta bort byggnaden för att man 1981 underlåtit att söka dispens från strandskyddet. Så godtyckligt kan kommunen inte agera.

Oavsett om dispens var nödvändig eller inte skall poängteras att det hade stått en liknande övernattningsstuga på platsen sedan lång innan strandskyddets införande. Platsen var således lagligen ianspråktagen sedan tidigare. Hade Televerket sökt dispens från strandskyddet skulle de således också ha erhållit en sådan. Under sådana omständigheter hade det inte spelat någon roll om det var så som bygg- och miljökontoret nu anför, att Televerket borde ha ansökt om strandskyddsdispens. För det fall det är så att bygg- och miljökontorets inställning är riktig, dvs. att man borde sökt strandskyddsdispens, skall nämnden i detta fall först pröva om dispens borde beviljas i efterhand för den befintliga byggnaden (dvs. den från 1981). Eftersom den utgör en ersättningsbyggnad för en liknande äldre byggnad som var uppförd lagligen, saknas skäl att neka dispens nu i efterhand. För det fall nämnden anser att det krävs en formell ansökan om strandskyddsdispens i efterhand

för 1981 års byggnad gör jag en sådan ansökan i och med detta.

För det fall strandskyddsdispens beviljas för befintlig byggnad från 1981 finns det även skäl att bevilja dispens för en ny ersättningsbyggnad enligt min nu aktuella ansökan.

Motsvarande saknas det anledning att ge ett rivningsföreläggande så som nu föreslås av kontoret.

Mot bakgrund av det ska beslutsförslaget ändras och dispens meddelas.

Avslutningsvis vill jag framföra att kontorets beslutsförslag framstår som absurt. Det framstår som tydligt att handläggaren och nämnden 1981 bedömde att det inte var behövligt med strandskyddsdispens. Att kommunen ändrar/ogiltigförklarar det beslutet 33 år senare och tvingar en fastighetsägare att riva ett hus skulle vara ett rättsövergrepp.

Stockholm den 10 april 2014

Michael Häll



Datum
2014-08-13

Dnr
STR.2014.38

Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd

REK + MB

MICHAEL HÄLL

BANÉRGATAN 3 LGH 1201
11456 STOCKHOLM

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

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ersättning av befintlig komplementbyggnad med ny komplementbyggnad, enligt bilaga 1 och 2.
2. förelägga Michael Häll, 630227-3971, 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- och miljökontorets 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 fastighetsägare 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 fastighetsägaren Michael Häll, 630227-3971, 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 beslutspunkt 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- OCH MILJÖKONTORET

Karolina Norrman
Miljöinspektör

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

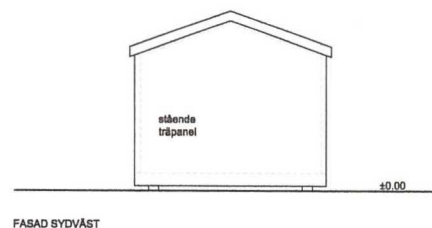
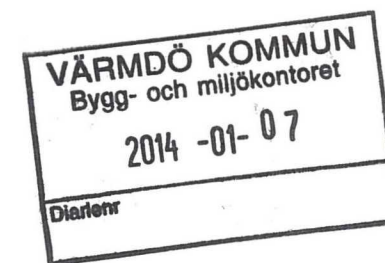
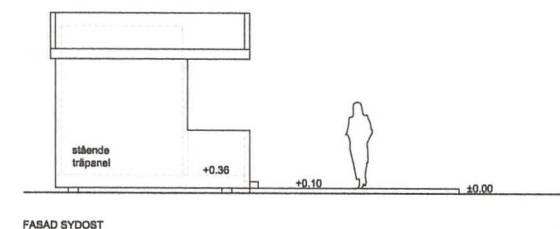
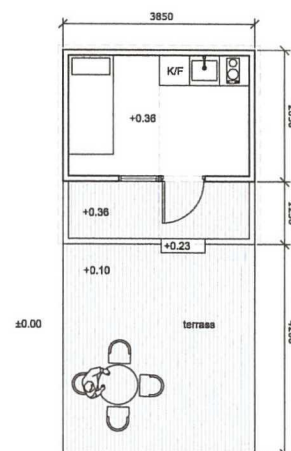
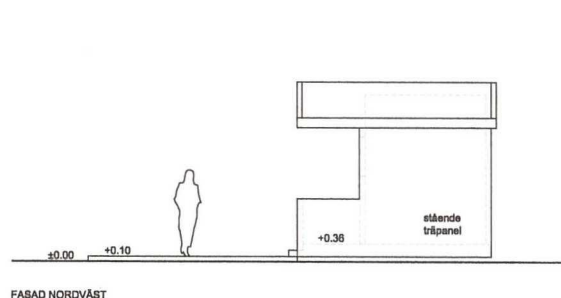
Sändlista:

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning



Förklaringar:

Alla mått i millimeter



0 5 10m
1:100

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Stavsnäs 1-363 Värmdö kommun				
John Robert Nilsson Arkitektkontor Döbelnsgatan 43 113 52 Stockholm Tel 08-673 70 40. Fax 08-673 70 41				
UPPGIFTS NR	REVISJON/OMGIVNING AV	HANDLEDARE		
2013-12-09	RP	JRN		
ERSÄTTNINGSBYGGNAD				
SKALA	KLASS	BET		
A3=1:100	A02			



TELEVERKETS RADIODIVISION
Östra radioområdet

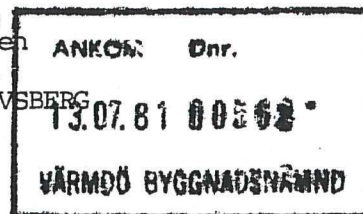
Handläggare, telefonanknytning

Leif Lindqvist, 763 01 80

Datum
1981-07-10
Ert datum

Vår beteckning
701
Er beteckning

Värmdö kommun
Byggnadsnämnden
Kommunalhuset
134 00 GUSTAVSBERG

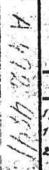


Anmälan om utbyte av träbarack
(2 bilagor)

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 vi avser 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 Gerdes
Olle Gerdes



MÖD 2006:45

Strandskyddsdispens-----Del av en byggnad som var en redskapsbod för fisket hade sen början av 1970-talet använts som bostad. När dispens söktes för att bygga om resten av byggnaden till bostad fann länsstyrelsen att dispens från strandskyddsbestämmelserna inte krävdes. Den kommunala nämnden överklagade till miljödomstolen och till Miljööverdomstolen. Den senare domstolen konstaterade att bostadsanvändningen av redskapsboden redan tidigt hade utsläckt allemansrätten och att ombyggnaden av resten av byggnaden inte skulle innebära någon nämnvärd ytterligare inskränkning av allemansrätten varför åtgärden saknade betydelse från strandskyddssynpunkt. MÖD fann lika med underinstanserna att ombyggnaden inte krävde dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Överklagat avgörande

Växjö tingsrätts, miljödomstolen, dom den 21 juli 2005 i mål nr M 459-05, se bilaga A

KLAGANDE

Miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun
615 80 Valdemarsvik
Ombud: HN

MOTPART

1. CGH
2. Länsstyrelsen i Östergötlands län
581 86 Linköping

SAKEN

Strandskydd m.m.

Miljööverdomstolen

MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun (nämnden) har yrkat - som det får uppfattas - att Miljööverdomstolen skall upphäva miljödomstolens dom och länsstyrelsens i Östergötlands län meddelande 2005-02-07 i ärende nr 521-14830-04 samt visa målet åter till länsstyrelsen för erforderlig prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

CGH och länsstyrelsen har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden

Grund för överklagandet är det faktum att miljödomstolen har fattat beslut att inte pröva strandskyddet på felaktiga förutsättningar. När miljödomstolen i sak inte gör annan bedömning än länsstyrelsen innebär det att även miljödomstolen utgår ifrån att byggnaden skulle ha varit inredd för bostadsändamål redan före reservatets tillkomst 1973. Den uppgiften är felaktig.

Faktum är att byggnaden har använts som arbetslokal för det yrkesmässiga fisket till i vart fall in på 90-talet. I slutet på 80-talet fanns det i byggnaden en köksvrå och enkla tätsängar för tillfällig övernattnig. Dessa anordningar fyllde behoven av enkel mathållning och vila i samband med yrkesutövningen. Familjen A hade sin bostad i en byggnad i byn.

I en skärgårdskommun som Valdemarsvik är trycket på sjönära boende påtagligt. En i övrigt strikt tillämpning av förbudet att bygga strandnära ökar benägenheten att nyttja tidigare uppförda ekonomibyggnader för bostadsändamål. Speciellt båthus och sjöbodas som har tillkommit som arbets- och förvaringslokaler för yrkesfiskets behov är eftertraktade byggnader att omvandla till bostäder. I många av dessa arbetslokaler kan man på likvärdigt sätt hävda att det har funnits inrättningar för enkel mathållning, hygien och övernattningsmöjligheter. Det ligger i tiden att dessa byggnaders värde för bosättning vida överstiger nyttan de gör för ett allt mer tynande yrkesfiske. Om miljödomstolens utslag skulle bli vägledande vid likartade framtida bedömningar så skulle det föra med sig att många båthus och sjöbodas undslipper strandskyddsprövningen när de ska nyttjas för bostadsändamål.

CGH

Nämnden har fel när man påstår att den aktuella byggnaden inte använts som bostad utan varit arbetslokal för det yrkesmässiga fisket in på 1990-talet. Rörande byggnadens användning åberopar han ett brev från SA, daterat den 21 januari 2005, och en skrivelse den 8 februari 2006 undertecknad av fem personer som bott på Torrö sedan 1960-talet. Innehållet i SAs brev överensstämmer med sanningen. I nämndens överklagande finns inte några källhänvisningar eller bevis för påståendet att byggnaden inte använts till bostad.

År 1999 uppfördes en plåthall för fiskets redskap med isolerat utrymme för reparationer av fiskeredskap. Detta har medfört att utrymmen som tidigare används till fiskeredskap inte längre fyller någon funktion. Fastigheten förvärvades i juni 2004. Då boden är ihopbyggd med bostadshuset så föll det sig naturligt att ansöka om byggnadslov för ändrad användning av den del av byggnaden som är bod då huvudentrén går därigenom. Fastigheten X 1:10 är en bebyggd lantbruksenhet och vi bedriver yrkesmässigt fiske på fastighetens vatten. För att kunna verka samt bedriva näringsverksamhet på fastigheten X 1:10 krävs ett ändamålsenligt boende. En ombyggnad av den del av byggnaden som ej längre används till redskap skulle inte påverka miljön vare sig visuellt eller miljömässigt.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen hänvisar till sitt yttrande den 11 november 2005 till miljödomstolen. Enligt detta har länsstyrelsen som grund för sitt ställningstagande den 7 februari 2005 ett antal uppgifter som styrker att den aktuella byggnaden varit inredd för och använts för bostadsändamål sedan lång tid tillbaka. Tyngst väger den förre ägarens skrivelse av den 21 januari 2005 där han intygar och vittnar om att byggnaden varit bostad sedan omkring 1970-talet. Han säger sig även kunna presentera flera Torröbor som styrker detta. Även ett antal tjänstemän på länsstyrelsen säger sig ha besökt byggnaden och att denna byggnad innehåller en bostadsdel, när detta nyttjande har sitt ursprung är dessa personer osäkra på - men att det har varit så en längre tid är klart. Valdemarsviks kommun har dessutom upprättat en byggnadsinventering den 19 mars 1998 där man uppger att fastigheten X 1:10 lotten A består av två enbostadshus och att det ena bostadshuset är sammanbyggt med en uthusdel. Länsstyrelsen anser sammantaget att man inte kan bortse från alla dessa uppgifter som vittnar om att byggnaden inrymt en bostadsdel sedan lång tid tillbaka och länsstyrelsen gör därför den bedömningen att dispens från reservatsföreskrifterna och strandskyddsbestämmelserna ej behövs.

UTREDNINGEN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

I brevet den 21 januari 2005 till CGH uppger SA bl.a. följande. SAs far GA uppförde troligen år 1961 en hambod. Omkring år 1970 byggde han till hamboden med en bostadsdel. Detta hus har sedan omkring år 1970 och fram till 1993 nyttjats som kombinerad bostad och ekonomibyggnad av hans föräldrar från maj till oktober varje år. Om detta har myndigheterna haft vetskap. Företrädare för kommunen och länsstyrelsen var ofta på besök hos hans far. Från år 1994 har SA och hans familj bott permanent i huset där de också varit mantalsskrivna.

Fem personer som tagit del av SAs brev har i skrivelsen den 8 februari 2006 uttalat att de tycker att tidsangivelser på boende som SA uppgivit stämmer med de eventuella om- och tillbyggnader som gjorts genom åren.

MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt Miljööverdomstolen finns inte anledning att ifrågasätta de uppgifter som SA lämnat, nämligen att den byggnad varom fråga är i målet använts som bostad sedan början av 1970-talet. Även om en del av byggnaden använts som redskapsbod har användningen som bostad inneburit att allemansrätten i närheten av byggnaden varit utsläckt sedan den tiden. Detta har gällt även om tillstånd till den ursprungliga ombyggnaden av hamboden inte lämnats av länsstyrelsen som dock enligt vad utredningen visar känt till förhållandena utan att ingripa.

En grundläggande princip som har vunnit hävd i svensk rätt och som kommit till uttryck i 7 kap. 25 § miljöbalken är att en inskränkning från det allmännas sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det föreligger en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen.

Med hänsyn till vad nu har anförts och då den nu aktuella ombyggnaden av resten av redskapsboden till bostad enligt Miljööverdomstolen inte kan anses innebära någon nämnvärd ytterligare inskränkning av allemansrätten får ombyggnaden anses sakna betydelse från strandskyddssynpunkt. Lika med miljödomstolen och länsstyrelsen finner Miljööverdomstolen att ombyggnaden inte kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Inte heller krävs dispens från reservatsbestämmelserna. Nämndens överklagande kan därför inte bifallas.

Domen får enligt 23 kap. 8 § miljöbalken inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anders Holmstrand, Eva Wagner och Henrik Runeson samt f.d. hovrättsrådet Arne Kardell, referent. Enhälligt

BILAGA A

VÄXJÖ TINGSRÄTT, MILJÖDOMSTOLEN, DOM

KLAGANDE

Valdemarsviks kommun genom

Miljö- och byggnämnden, 615 80 VALDEMARSVIK

MOTPART

1. Länsstyrelsen i Östergötlands län, 581 86 LINKÖPING

2. CGH

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Östergötlands läns meddelande den 7 februari 2005, dnr 521-14830-04, se bilaga 1

SAKEN

Strandskydd m.m.

BESLUT

Miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDE M.M.

Miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun har yrkat - som det får uppfattas - att Miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens meddelande att inte pröva en ansökan om strandskyddsdispens för ändring av del av byggnad från förrådslokal till bostad och visar målet åter till Länsstyrelsen för erforderlig prövning.

DOMSKÄL

Länsstyrelsens meddelande 2005-02-07 att den av H redovisade ändringen av befintlig byggnad inte fordrar dispens från strandskyddsbestämmelserna eller undantag från reservatsbestämmelserna får, trots att det inte uttryckligen framgår, ses som ett överklagbart beslut i frågan. Kommunen äger rätt föra talan mot ett sådant beslut.

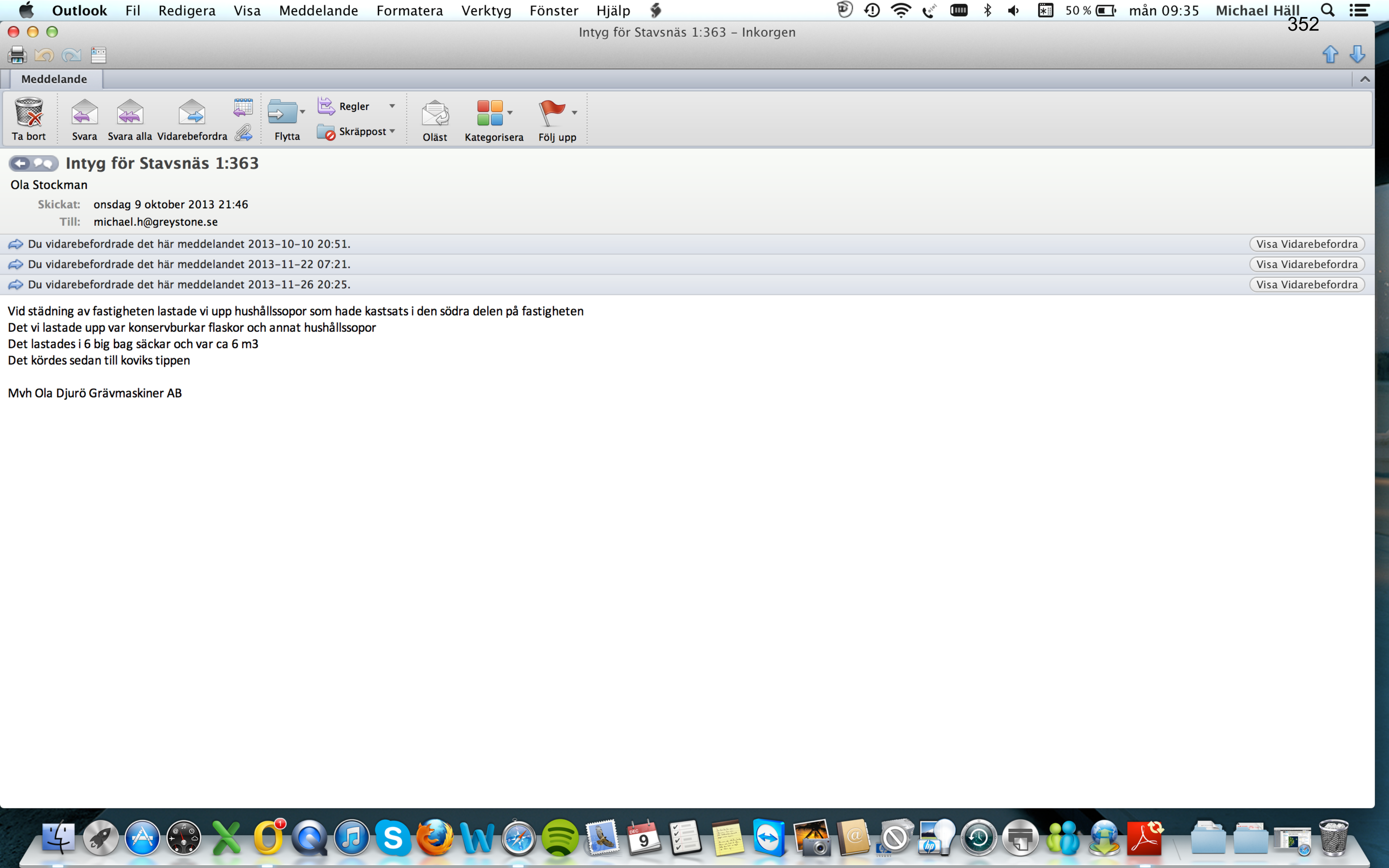
I sakfrågan gör Miljödomstolen inte någon annan bedömning än vad Länsstyrelsen gjort. Överklagandet skall avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (prövningstillstånd krävs)

Överklagande senast den 11 augusti 2005.

Klas Bergenstråhle Bertil Varenius

I detta avgörande har deltagit rådmannen Klas Bergenstråhle, ordförande, och miljörådet Bertil Varenius. Föredragande har varit Kenneth Pettersson.





Datum
2014-03-25

Dnr
STR.2014.38

Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

MICHAEL HÄLL

BANÉRGATAN 3 LGH 1201
11456 STOCKHOLM

STAVSNÄS 1:363: Förslag till beslut gällande ansökan om strandskyddsdispens för ersättningsbyggnad

Förslag till beslut

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ersättning av befintlig komplementbyggnad med ny komplementbyggnad, enligt bilaga 1 och 2.
2. förelägga Michael Häll, [REDACTED], att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort den olovligt 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- och miljökontorets 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, tryggheten av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

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

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

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 bedömningen att den aktuella komplementbyggnaden som nuvarande fastighetsägare 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 för uppförande av ny ersättningsbyggnad. Då bygg- och miljökontoret inte finner någon beviljad dispens för den anmälda ersättningsbyggnaden, 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. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot syftet då bygg- och miljökontoret bedömer rubricerad fastighet som fullt allemansrättsligt tillgänglig i och med att fastigheten saknar huvudbyggnad och därmed hemfridszon. Den befintliga byggnaden innebär inte att området har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det aktuella området saknar betydelse för strandskyddet. Vidare 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 fastighetsägaren Michael Häll, 630227-3971, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor undanröja det olovligt utförda enligt beslutspunkt 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.

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- OCH MILJÖKONTORET



Karolina Norrman
Miljöinspektör

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

Bakgrundsinformation om sändarudden i Stavsås med fastighetsbetäckning Stavsås 1:363

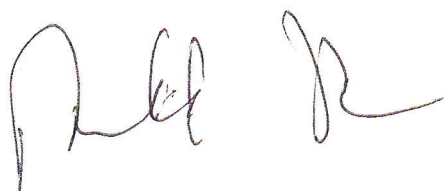
Stationen med master byggdes och togs i drift 1937. Den var sedan i drift till år 2003/2004, då sändarna flyttades till Gotland. Stationen har aldrig varit bemannad, utan fjärrmanövrerats redan från början.

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, övriga byggnader, samt del av stationsbyggnaden har sedan 50-talet använts för fritidsboende av personalen på Stockholm Radio .

I början av 80-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 år 2003 skrevs det in en paragraf i avtalet, som reglerade personalens fortsatta tillgång till byggnaderna på sändarudden för fritidsändamål.

Stockholm 2013-09-12

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Arild Winge', with a stylized, cursive script.

Arild Winge

Anställd på Stockholm Radio från 1976, telegrafist och sjöräddningsledare, stf chef 1992-1995, chef 1996-2005, därefter ansvarig för affärsutveckling, och nu pensionär sedan ett halvår.

Tel 0706 555577

Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

E-post: varmdo.kommun@varmdo.se

Dnr STR.2014.38

Stavsnäs 1:363, synpunkter på förslag till beslut

Jag har tagit del av kontorets förslag till beslut och jag vill härmed inkomma med följande synpunkter.

Min fastighet ägdes tidigare av staten genom Televerket. Sedan lång tid tillbaka - långt innan strandskyddets införande 1975 - fanns det en övernattningsstuga på den nu aktuella platsen. Eftersom den gamla byggnaden var nedgången ville Televerket 1981 ersätta den befintliga byggnaden med en ny och gjorde då en anmälan till Värmdö kommun. Som framgår av handlingarna noterade byggnadsnämnden anmälan och var nöjda därmed. Någon annan åtgärd var det inte tal om. Ansvarig handläggare för ärendet på kommunen var Bengt Svensson. Mitt juridiska ombud har varit i kontakt med honom och han bekräftar att denna handläggning följde rutinen för ärenden där staten var inblandad.

Jag anser att staten/Televerket inte behövde söka strandskyddsdispens för byggnaden. Det känns minst sagt konstigt att kommunen 1981 hade inställningen att det bara var att notera anmälan, men att man nu - 33 år senare och efter ett ägarbyte - förelägger mig som ägare att vid vite ta bort byggnaden för att man 1981 underlåtit att söka dispens från strandskyddet. Så godtyckligt kan kommunen inte agera.

Oavsett om dispens var nödvändig eller inte skall poängteras att det hade stått en liknande övernattningsstuga på platsen sedan lång innan strandskyddets införande. Platsen var således lagligen ianspråktagen sedan tidigare. Hade Televerket sökt dispens från strandskyddet skulle de således också ha erhållit en sådan. Under sådana omständigheter hade det inte spelat någon roll om det var så som bygg- och miljökontoret nu anför, att Televerket borde ha ansökt om strandskyddsdispens. För det fall det är så att bygg- och miljökontorets inställning är riktig, dvs. att man borde sökt strandskyddsdispens, skall nämnden i detta fall först pröva om dispens borde beviljas i efterhand för den befintliga byggnaden (dvs. den från 1981). Eftersom den utgör en ersättningsbyggnad för en liknande äldre byggnad som var uppförd lagligen, saknas skäl att neka dispens nu i efterhand. För det fall nämnden anser att det krävs en formell ansökan om strandskyddsdispens i efterhand

för 1981 års byggnad gör jag en sådan ansökan i och med detta.

För det fall strandskyddsdispens beviljas för befintlig byggnad från 1981 finns det även skäl att bevilja dispens för en ny ersättningsbyggnad enligt min nu aktuella ansökan.

Motsvarande saknas det anledning att ge ett rivningsföreläggande så som nu föreslås av kontoret.

Mot bakgrund av det ska beslutsförslaget ändras och dispens meddelas.

Avslutningsvis vill jag framföra att kontorets beslutsförslag framstår som absurt. Det framstår som tydligt att handläggaren och nämnden 1981 bedömde att det inte var behövt med strandskyddsdispens. Att kommunen ändrar/ogiltigförklarar det beslutet 33 år senare och tvingar en fastighetsägare att riva ett hus skulle vara ett rättsövergrepp.

Stockholm den 10 april 2014

Michael Häll



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060202

DOM
2012-10-22
Stockholm

Mål nr
M 9474-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-11-02 i mål nr M 6283-10,
se bilaga A

KLAGANDE

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

Ombud: Advokaten Ann-Christine Johnsson
Box 19543
104 32 Stockholm

MOTPART

C F

Ombud: Advokaten Carina Holmgren
Box 3433
103 68 Stockholm

SAKEN

Föreläggande enligt miljöbalken

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

Dok.Id 998721

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer länsstyrelsens beslut med den justering att åtgärderna ska vara gjorda senast sex månader från laga kraft.

C F har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har sammanfattningsvis anfört följande.

Nämnden

Staketet, tillfartsvägen, landgången, sandstranden, stödmurarna och gräsmattan avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Sandstranden innebär också en väsentlig försämring av livsvillkoren för djur och växter. Omständigheterna är inte sådana att det kan anses oskäligt att ett återställande sker även i den mån åtgärderna utförts av tidigare ägare till fastigheten.

Bygglov meddelades 2002 för utbyggnad av en komplementbyggnad för användning som ateljé. Bygglovet utnyttjades inte, utan byggnaden revs och en andra huvudbyggnad uppfördes. Nämnden har avslagit ansökan om att meddela strandskyddsdispens och bygglov i efterhand för denna byggnad. Besluten har vunnit laga kraft. Utgångspunkt för prövningen i målet är att någon byggnad vid stranden till fastigheten X inte längre ska finnas, samt att strandområdet på fastigheten är allemansrättsligt tillgängligt.

Tidpunkt för utförande m.m.

Nämnden hävdar att stödmurarna, tillfartsvägen och landgången anlagts efter C F förvärv av fastigheten år 2002. Staketet bör ha uppförts före förvärvet då det

finns på ett fotografi från 1998. Sandstranden och gräsmattan har sannolikt anlagts i mitten av 1980-talet, men i vart fall efter 1975.

Det är rimligt att anta att stödmurarna och tillfartsvägen har uppförts under år 2002, d.v.s. samma år som den byggnad som C F har uppfört utan bygglov och strandskyddsdispens. Av bildmaterial framgår att stödmurar saknades den 5 mars 1996, men att de fanns år 2004. Vidare framgår av C F:s egna uppgifter att han har uppfört stödmurarna efter sitt förvärv av fastigheten.

Det finns ingen fotodokumentation som visar förekomst av någon väg före år 2002. Vägen är inte utritad på situationsplanen från den 27 mars 1986, vid ansökan om bygglov för bastu. Uppgifterna som har lämnats om vägens tillkomst är inte samstämmiga. Nämnden anser att vägen måste ha anlagts efter C F:s förvärv av fastigheten. Kantstenen vid vägens sidor tyder också på att den anlagts samtidigt som stenmurarna.

Landgången finns inte med på fotografi från 1997. Det är även tveksamt om det finns med någon landgång på det fotografi som uppgetts ha ingått i den folder som saluförde fastigheten.

Vad gäller gräsmattan är det viktigaste för nämnden att inte allemansrätten inskränks genom en anläggning som uppfattas som privatiserande. Genom att låta gräsmattan utvecklas utan mänsklig påverkan genom t.ex. klippning så skulle en för platsen mer naturlig biotop framträda med en större biologisk mångfald. Området skulle då också uppfattas som allemansrättsligt tillgängligt.

Sandstranden har enligt nämndens uppfattning anlagts på ett område med naturligt mjuk botten (sediment) och vassvegetation. Uppfattningen stöds bl.a. av den EUNIS-klassning som gjorts av länsstyrelsen. Viken har då klassats som grund skyddad glacial lera (- 6 meter). Nämnden menar att det överhuvudtaget inte är troligt att en sandstrand på naturlig väg skulle kunna bibehållas i den skyddade viken. Sanden skulle sannolikt – p.g.a. de lugna vind- och vågförhållandena – överlagras av finare sediment, växtdelar och dy. Växter som trivs i lugnare miljöer; vass, olika arter av kärlväxter och krans-

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

alger, skulle etablera sig. Även små vassruggar kan i det här området ha stor betydelse för viktiga arter som t.ex. gädda och abborre samt för kustfåglar. Nämnden bedömer att sanden är ditforslad i slutet av 1980-talet.

Ett återställande av den naturliga stranden skulle kunna ske genom passivitet, genom att sandstrand och vegetation tillåts utvecklas utan mänskliga ingrepp. Utifrån C F:s utgångspunkter borde detta överhuvudtaget inte ses som ett ingripande eftersom han hävdar att sandstranden är naturlig.

Skälighetsbedömning och intresseavvägning

Nämnden anser inte att någon skälighetsavvägning ska göras enligt 26 kap. 12 § miljöbalken i fråga om stödmurar, tillfartsväg och landgång, eftersom de anlagts av den nuvarande fastighetsägaren C F. Om en skälighetsavvägning ska göras anser nämnden att det ändå är skäligt att kräva ett undanröjande av anläggningen. Strandskyddsbestämmelserna fanns även före miljöbalken och det finns ingen begränsning i tid av hur långt tillbaka som åtgärderna ska ha utförts.

C F

Tillämplig lag

Åtgärderna är utförda då naturvårdslagen fortfarande var i kraft. I övergångsbestämmelser, och i förarbeten till dessa, anges inget om att eventuella överträdelser av naturvårdslagens förbud kan ligga till grund för förelägganden om återställande och vite enligt miljöbalken. Av allmänna förvaltningsrättsliga principer följer att som utgångspunkt ska tillämpas den lagstiftning som är i kraft när prövningen sker. Det saknas stöd i lag för retroaktiv tillämpning av miljöbalkens regler i detta fall.

Tidpunkt för åtgärdernas utförande m.m.

Genom bilder och D G:s vittnesmål är det visat att området inte varit allmänningsrättsligt tillgängligt, utan att det har varit fråga om ianspråktagen tomtmark. D G:s har vittnat om att hans familj använt strandområdet som en privat strand under minst 50 år. Området har hela tiden varit bebyggt med olika typer av byggnader.

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

Kommunen önskar nu skapa ett område som ska vara helt obebyggt. Syftet med strandskyddsbestämmelserna är inte att kunna ta privat ianspråktagen mark i anspråk för allmänna syften.

Stranden, som är naturlig, är inte en del av fastigheten X och C F har inte faktisk och rättslig rådighet över stranden. Sandstranden tillhör rätteligen vattenfastigheten och utgörs av ett uppgrundat område. Nämndens överklagande kan därför redan på dessa formella grunder avslås. Eftersom kommunens inställning numera dessutom är att det är tillräckligt att C F förhåller sig passiv och låter bli att vidta några återställningsåtgärder, bör mark- och miljödomstolens dom i denna del inte ändras.

Den bildjämförelse som nämnden har gjort avseende störmurarna låter sig inte göras. För det första syns inte området där murarna finns på alla bilder, varför några slutsatser inte kan dras. Bilderna avser vidare förhållanden sex år före C F: tillträde.

D G har uppgett att vägen funnits på platsen alltsedan 80-talet och att den tidigare ledde till bastun som stod på samma plats som ateljén gör idag. Den väg kommunen avsåg i föreläggande är inte servitutsvägen. Vad gäller staketet framkom vid synen att C F äger inte staketet själv, utan att det samägs med grannen. C F saknar därför såväl rättslig som faktisk möjlighet att riva det. Landgången syns, till skillnad från nämndens påstående, mycket tydligt på bilder inlämnade från 1980- och 90-talen. Gräsmattan har klippts åtminstone sedan 1980-talet, och enligt muntliga uppgifter sedan ännu längre tillbaka i tiden.

Skälighetsavvägning mm

Åtgärderna som avses i kommunens föreläggande är inte utförda av C F, utan av tidigare fastighetsägare. Vad ett återställande skulle kosta är inte avgörande för frågan om det är skäligt att kräva återställande. Det är ett stort ingrepp i egendomsskyddet att kräva av den enskilde att riva anläggningar och återställa sin fastighet. Att kräva av C F att han återställer åtgärder som vidtagits för minst 25 år sedan är inte skäligt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat fotografier och annan skriftlig bevisning. Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten.

Mark- och miljööverdomstolen finner i likhet med mark- och miljödomstolen inte annat utrett än att landgången, staketet, stödmurarna (med undantag för justeringar utförda av C F) och tillfartsvägen har utförts senast under mitten av 1980-talet.

Även om gräsmattan ger intryck av att kunna vara anlagd är det genom fotografier och genom D G:s vittnesmål klarlagt att den har hävdats under mycket lång tid. När det gäller sandstranden kan det inte uteslutas att den successivt har förändrats genom att t.ex. vass tagits bort. Det är dock inte visat att sandstranden som sådan skulle vara anlagd. Sammantaget kan inte anses visat att det finns lagligt stöd för föreläggandet att återställa gräsmatta och sandstrand. De övriga åtgärderna, utom förbättringar av stödmurarna, har vidtagits under en tid då C F inte ägde fastigheten. Vid en avvägning enligt 26 kap. 12 § miljöbalken finner Mark- och miljööverdomstolen i likhet med mark- och miljödomstolen att det inte är skäligt att förelägga C F på det sätt som nämnden och länsstyrelsen har gjort i dessa delar.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att det inte heller är miljömässigt motiverat att C F ska tvingas återställa de förbättringar på stödmurarna som han har vidgått att han har utfört. Mark- och miljödomstolens dom ska därmed fastställas.

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 9474-11

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Ulla Bergendal, tekniska rådet Anna-Lena Rosengardten samt hovrättsråden Eywor Helmenius, referent, och Åsa Marklund-Andersson.

Föredragande har varit Olof Ekström.



NACKA TINGSRÄTT
Miljödomstolen

DOM
2011-11-02
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 6283-10

KLAGANDE

C F

Ombud: Advokat Carina Holmgren,
Holländargatan 17 B, 111 60 Stockholm

MOTPART

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

SAKEN

Föreläggande enligt miljöbalken

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 16 november 2010 i ärende
nr 505-09-74542, [bilaga 1](#)

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens i Stockholms län beslut
den 16 november 2010 och Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens i Värmdö
kommun beslut den 8 september 2009 i överklagade delar.

Dok.Id 228131

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104	Augustendalsvägen	08-561 656 00	08-561 657 99	måndag – fredag
131 26 Nacka Strand	20	E-post: nacka.tingsratt@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		08:30-16:00

BAKGRUND

Genom beslut den 8 september 2009 förelade Bygg-, miljö- och hälsoskydds-nämnden C F att – såvitt nu är av intresse – vid vite utföra ett antal åtgärder på fastigheten X i Värmdö kommun; dels återställa en strand, en gräsmatta och en tillfartsväg till sina naturliga ursprung, dels undanröja en landgång, två stödmurar, ett staket och ett stängsel. Föreläggandet förenades med vite; olika belopp för respektive åtgärd.

C F överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län som genom beslut den 16 november 2010 ändrade beslutet på det sättet att föreläggandet att ta bort stängslet upphävdes och att vitet avseende staketet bestämdes till 10 000 kronor.

C F överklagade länsstyrelsens beslut till Nacka tingsrätt, miljödomstolen. Från den 2 maj 2011 har målet handlagts av mark- och miljödomstolen där.

YRKANDEN M.M.

C F _____ har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, i första hand upphäver föreläggandet i kvarstående delar, dvs. avseende stranden och landgången (punkten 1 i nämndens beslut), stödmurarna (punkten 2), staketet (punkten 3), gräsmattan (punkten 4) och tillfartsvägen (punkten 5), och i andra hand bestämmer tiden för fullgörande av föreläggandet till sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

C F _____ har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Området är ianspråktaget

Familjen G, som är närmste granne i väster, ägde hela fastigheten före 1970. E G, som idag är 94 år, köpte fastigheten tillsammans med sin man omkring 1930. Familjen G byggde sitt hus cirka 20 meter från den i målet aktuell sandstranden. Detta hus utgjorde fastighetens huvudbyggnad. Sonen i familjen, D G, idag cirka 60 år, har berättat att den aktuella sandstranden var deras badplats när han var pojke. Familjen B köpte den aktuella delen av tomten på 1970-talet och då hade huvudbyggnaden en skyddad hemfridszon. Det har aldrig funnits någon skillnad i användandet av tomten sedan avstyckningen skedde. Den aktuella vägen har anlagts innan familjen B förvärvade fastigheten. Området har således inte varit allemansrättsligt tillgängligt på cirka 70 år.

Sandstranden och landgången

Påståendet att stranden skulle vara anlagd och att den anlagts av C F är helt ogrundat. Det aktuella kustområdet består till större delen av naturliga sandstränder. Värmdö kommun äger själv tre strandtomter i närområdet, som alla har naturliga sandstränder.

Under skriftväxlingen har nämnden gjort gällande att den förelagda åtgärden, att återställa stranden, ska utföras genom att ingen vass får muddras eller klippas och att ny sand inte får tillföras. Som nämnden nu uttrycker saken ska C F inte röra stranden. Det är alltså inte något aktivt handlande som krävs av honom.

Det kan mot den bakgrunden konstateras att föreläggandet inte ger tydligt besked om vad som krävs av C F för att han ska anses ha efterkommit det (jfr RÅ 1990 ref. 39). Den förelagda tiden – tre månader – är under alla omständigheter för kort.

Staket och stödmurar

Staketet uppfördes före år 1986 av den tidigare fastighetsägaren B B.

Det fanns stödmurar på platsen när C F tillträdde fastigheten. Han har dock utfört vissa förändringsarbeten på dem; till den södra stödmuren har tillfogats några stenar och den norra stödmuren har förlängts något.

Nämnden har inte vid något tillfälle under alla dessa år reagerat mot varken staketet eller stödmurarna, trots att det måste ha företagits inspektioner i området under tidsperioden. Mot den bakgrunden kan ifrågasättas om det är skäligt att kräva av C F att återställa något som en tidigare fastighetsägare utfört (jfr 26 kap. 12 § miljöbalken). Vid den bedömningen bör hänsyn även tas till kommunens skyldighet att behandla sina medborgare lika. Det finns i närområdet ett stort antal fastigheter som är omgärdade med staket och på vilka det utförts stödmurar utan att några förelägganden om utrivning riktats mot dem.

Gräsmattan

Påståendet att C F skulle ha anlagt gräsmattan är helt ogrundat. Gräsmattan fanns på fastigheten vid tidpunkten för hans tillträde. Att klippa gräs på en befintlig gräsmatta utgör inte en dispenspliktig åtgärd.

Enligt föreläggandet ska gräsmattan återställas till sitt ”naturliga ursprung”. Föreläggandet är otydligt; det ger inte besked om vad som krävs av C F för att han ska anses ha efterkommit det. Den förelagda tiden – två månader – är under alla omständigheter för kort.

Tillfartsvägen

Tillfartsvägen på fastigheten är anlagd med stöd av ett officialservitut. Eftersom strandskyddsintresset inte bevakades i det ärendet, föreligger det hinder för tillsynsmyndigheten att nu ställa krav på ett återställande (jfr Miljööverdomstolens dom den 7 februari 2011 i mål M nr 2458-10).

Till detta kommer att vägen i fråga anlades på 1930- eller 1940-talet i samband med att grannfastigheten bebyggdes. Tillfartsvägen har alltså utförts före det att strandskyddet infördes. Föreläggandet är därmed inte heller av det skälet lagligen grundat.

Från servitutsvägen löper en mindre gångväg ned till ateljen. Den gångvägen fanns redan på platsen när C F:s tillträdde fastigheten.

Rättsliga förutsättningar för ett föreläggande, bevisfrågor m.m.

Bestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken – i dess lydelse före den 1 juli 2009 – trädde ikraft år 1999. Av paragrafen framgår inte att den ska tillämpas retroaktivt på eventuella åtgärder vidtagna före ikraftträdandet. Naturvårdslagen upphävdes i samband med miljöbalkens ikraftträdande (se 2 § lagen om införande av miljöbalken). I förarbetena till promulgationslagen anges att meddelade strandskyddsdispenser enligt naturvårdslagen alltså gäller, däremot sägs ingenting om eventuella överträdelser av naturvårdslagens bestämmelser kan rendera föreläggande om återställande och vite enligt miljöbalken. När det varken av lagtexten, övergångsbestämmelser eller förarbeten framgår att en retroaktiv tillämpning är avsedd är det inte rimligt att tillämpa en lagstiftning till nackdel för en enskild. Av allmänna förvaltningsrättsliga grundsatser följer att som utgångspunkt skall den lagstiftning och de föreskrifter tillämpas som är i kraft när prövningen sker. Således saknas laglig grund för förelägandet i de delar åtgärderna är vidtagna innan år 1999.

Det ligger på nämnden att visa att ett föreläggande är lagligen grundat, dvs. att åtgärderna är dispenspliktiga och att de utförts utan erforderlig dispens.

När ett föreläggande – som i detta fall – avser åtgärder som utförts före det att adressaten tillträtt fastigheten, måste det ligga på nämnden att presentera bevisning om hur fastigheten såg ut före tillträdet.

För att fastställa ett vitesföreläggande gäller samma beviskrav som i brottmål, dvs. det måste vara ställt utan allt rimligt tvivel att det förhåller sig på det sätt som nämnden påstår.

Skälighetsavvägningen

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

I motiven till Naturvårdslagen sägs att möjligheten att rikta föreläggande mot en ny ägare av en fastighet bör utnyttjas med urskillning.

C F saknar i praktiken möjlighet att visa hur fastigheten såg ut före det att han tillträdde den år 2001. Vidare saknar han, på grund av den långa tid som gått sedan tillträdet, i realiteten möjlighet att göra gällande fel i fastighet mot säljaren.

Sammantaget framstår det som uppenbart oskäligt att rikta ett föreläggande mot C F.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har bestritt ändring enligt förstahandsyrkandet, men medgett att tiden för fullgörande av föreläggandet bestäms till sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Nämnden har anfört i huvudsak följande.

Fastigheten X ligger inom det kustområde som enligt 4 kap. 2 § miljöbalken är av riksintresse för bl.a. naturvården och friluftslivet. Fastigheten ligger dessutom inom ett högexploaterat skärgårdsområde där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar av befintlig bebyggelse enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra och allmänna intressen ges företräde.

Strandskyddsdispens för ovan nämnda åtgärder skulle inte ha beviljats vid en ansökan med motiveringen att den aktuella delen av fastigheten var att betrakta som en lucktomt i ett för övrigt hårt exploaterat område och viktig för det rörliga friluftslivet i nutid och framtid.

Miljööverdomstolens prejudicerande dom den 17 september 2010 att inte bevilja dispens för den olovligt uppförda huvudbyggnaden innebär ett byggnadsförbud och byggnaden ska därmed undanröjas. Platsen är allemansrättsligt tillgänglig.

Av områdets geologi och strandförhållanden att döma så är en sandstrand anlagd på den aktuella platsen utan strandskyddsdispens. Den aktuella delen av fastigheten består av berg och berg i dagen samt, enligt Värmdö kommuns geologiska karta, en vattenmiljö med naturligt mjuk botten (sediment) och vassvegetation. Vegetationsrika områden med mjuka bottnar hör till de mest artrika lokalerna i Östersjön och dessa lokaler utgör boplatser och skydd för fiskar, yngel, viktiga djurplankton, fåglar med mera. I nuläget utgörs vattenmiljön framför den aktuella byggnaden och cirka 30 meter västerut av en anlagd sandstrand, vilken har skapat en onaturlig vattenmiljö.

Att anlägga en sandstrand kräver tillstånd. Om en vattenverksamhet har bedrivits utan tillstånd är verksamhetsutövaren bevisskyldig i fråga om de förhållanden som rådde i vattnet innan verksamheten sattes igång enligt 16 kap. 10 § miljöbalken.

Återställande av sandstrand innebär att ingen vass får muddras eller klippas och ny sand får inte tillföras. Dött organiskt material såsom plankton m.m. kommer då att bilda nytt sediment och vassen kommer så småningom att kunna återkoloniserats.

Staketet, som uppfördes 1986, ska tas ned. Att andra fastighetsägare i området har staketet föranleder ingen annan bedömning av det aktuella målet. Den östra delen av fastigheten utgör en allemansrättslig lucktomt. Stödmurarna uppkom i samband med byggnationen av den olovligt uppförda huvudbyggnaden och ska tas bort då dessa ger ett privatiserande intryck.

En gräsmatta kan anläggas antingen genom att sås eller genom att naturmark ofta klipps med maskin. Strandskyddad naturmark ska bevaras som naturmark för att

uppfylla syftet med bestämmelserna. Dock kan man genom att slå ett område med lie ett par gånger per år skapa en gynnsam biologisk mångfald.

Föreläggandet av tillfartsväg gäller inte den del av vägen som går genom den östra delen av X och i öst-västlig riktning mot fastigheten Y.

Föreläggandet gäller i stället den väg som går från servitutsvägen ned mot den olovligt uppförda huvudbyggnaden och som tillkom i samband med uppförande av den olovligt uppförda byggnaden. Eftersom den olovligt uppförda huvudbyggnaden inte erhållit strandskyddsdispens ska denna undanröjas och det finns inga särskilda skäl till dispens för en väg till densamma.

Nuvarande fastighetsägare har fått föreläggande om återställande för åtgärder som till största del tillkommit på fastigheten efter 2001. Vid förvärv av en fastighet så råder även undersökningsplikt. Det har inte handlat om dolda fel som inte kunnat kontrolleras.

DOMSKÄL

Utredningen m.m.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten.

C F har i mark- och miljödomstolen åberopat ett omfattande bildmaterial och ett yttrande från geologen H-G W. C F och D G, den senare som vittne, har hörts på C F:s begäran.

Tillämpliga bestämmelser har redovisats i länsstyrelsens beslut. Härutöver kan följande tilläggas och noteras.

Syftet med tillsyn enligt miljöbalken är att säkerställa syftet med balken och föreskrifter som har meddelats med stöd av denna (26 kap. 1 § miljöbalken). En tillsynsmyndighet ska för detta ändamål på eget initiativ eller efter anmälan i nödvändig utsträckning kontrollera efterlevnaden av miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse.

En tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas. Beslut om förelägganden och förbud får förenas med vite (26 kap. 9 § första stycket och 14 § miljöbalken).

Ett beslut om föreläggande eller förbud får inte fattas utan att utredningen i ärendet ger myndigheten befogad anledning för det. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får heller inte tillgripas (jfr 26 kap. 9 § andra stycket).

Det kan noteras att nämndens beslut i detta fall saknar egentligt motivering i de delar det avser föreläggande vid vite att undanröja/återställa landgången, stödmurarna, gräsmattan och tillfartsvägen.

Ett beslut varigenom en myndighet avgör ett ärende ska innehålla de skäl som har bestämt utgången, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild (20 § förvaltningslagen [1986:223]).

Som motivering är det inte tillräckligt att enbart återge tillämplig lagtext (jfr JO 1981/82 s. 276 och JO 1990/91 s. 101).

För den enskilde är det av avgörande betydelse att myndigheten på ett klagande sätt redovisar hur den kommit fram till sitt avgörande. Det är genom motiveringen som han eller hon kan förstå hur myndigheten resonerat och kan låta sig övertygas om bärkraften i skälen för beslutet, alternativt hitta hållpunkter för ett överklagande.

Vad har utförts och när?

C F har gjort gällande att landgången och staketet uppfördes år 1986, vilket har godtagits av nämnden. När det gäller stödmurarna och tillfartsvägen har nämnden påstått att de uppfördes i samband med att en tidigare bastubyggnad byggdes (i mitten av 1980-talet). Nämndens påstående ligger i linje med vad Claes Fellbom hävdar, att stödmurarna och vägen fanns på platsen när han tillträdde fastigheten.

Mot bakgrund av parternas påståenden, som inte motsägs av utredningen i målet, konstaterar mark- och miljödomstolen att landgången, staketet, stödmurarna (med undantag av justeringar utförda av C F) och tillfartsvägen utförts inte senare än under mitten av 1980-talet.

När det gäller gräsmattan och sandstranden har nämnden – som det formulerats i föreläggandet – hävdats att det är fråga om anlagda åtgärder. Vidare har nämnden gjort gällande att den naturliga vattenmiljön innan anläggandet av sandstranden utgjordes av grund, mjuk sedimentbotten. Till stöd för påståenden angående sandstranden har nämnden hänvisat till Värmdö kommuns strandinventering och geologiska jordartskarta (båda i länsstyrelsens akt). Det är, enligt mark- och miljödomstolens mening, inte möjligt att utifrån den utredning nämnden hänvisat till dra några slutsatser om de specifika förhållandena på fastigheten. Någon utredning som rör gräsmattan har över huvud taget inte presenterats av nämnden.

Mot detta står den utredning som C F lagt fram; ett omfattande bildmaterial, ett yttrande av H-G W ("Sandstrand och gräsmatta på Djurö X, Värmdö kommun") samt de uppgifter som D G lämnat under förhöret med honom. Den utredningen avser specifikt förhållandena på fastigheten och pekar entydigt mot att det inte kan vara fråga om en anlagd sandstrand (i vart fall har eventuella åtgärder med stranden vidtagits före strandskyddsbestämmelsernas tillkomst). Detsamma får anses gälla för gräsmattan, som inte heller den är anlagd men torde ha hävdats under mycket lång tid.

Till grund för den fortsatta bedömningen av målet ska alltså ligga mark- och miljödomstolens konstateranden att landgången, staketet, stödmurarna (med undantag av justeringar utförda av C F) och tillfartsvägen utförts senast under mitten av 1980-talet samt att sandstranden och gräsmattan

inte är anlagda; i vart fall har eventuella åtgärder med sandstranden vidtagits före strandskyddsbestämmelsernas tillkomst och gräsmattan har hävdats under mycket lång tid.

Är det skäligt att rikta ett föreläggande mot ny ägare av fastigheten?

En tillsynsmyndighet får rikta ett föreläggande mot en ny ägare av en fastighet trots att den olagliga åtgärden, t.ex. en åtgärd i strid med områdesbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken, utförts av en föregående ägare (26 kap. 12 § miljöbalken). Som förutsättningar anges att det ska ha varit rättsligt möjligt att rikta föreläggandet mot en tidigare ägare som utfört åtgärden och att det är skäligt att rikta föreläggandet mot den nya ägaren.

I motiven till bestämmelsen hänvisas till motsvarande regler i och förarbeten till Naturvårdslagen. I motiven till 39 § Naturvårdslagen (prop. 1981/82:220) anges bl.a. följande.

Befogenheten att förelägga en ny ägare att vidta rättelse bör givetvis 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. Hans ekonomiska intressen bör självfallet inte väga särskilt tungt om det finns sannolika skäl för att överlåtelsen har föranletts av en önskan att hindra ingripanden från samhällets sida. Vad jag nu har anfört bör komma till uttryck i lagtexten genom att det där anges att ny ägare får föreläggas att vidta rättelse, om det inte är oskäligt (s. 138).

Bestämmelser om fastighetsköparens befogenheter, när den fastighet som köpet omfattar är behäftad med fel, exempelvis s.k. rådighetsfel, finns i jordabalken (1970:994). [...] Bestämmelserna i nämnda lagar ger köparen ett visst skydd när den egendom han har köpt blir föremål för myndighets ingripande med krav på rättelse. Han har således möjligheter att få göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Under vissa omständigheter kan han också få ersättning av överlåtaren för skada. [...] Konfliktsituationer av nämnt slag bör som hittills lösas med tillämpning av allmänna civilrättsliga regler om grundsatser (s. 31).

I det här fallet har det gått cirka 25 år från det att en tidigare ägare till fastigheten utförde åtgärderna till dess att nämnden förelade om rättelse. Under tiden har fastigheten i början av år 2002 övergått till C F. Som köpare har C F haft en långtgående undersökningsplikt som innefattat bl.a. om anläggnings- och byggnadsåtgärder företagits med stöd av lov och dispenser. Om ett föreläggande mot honom skulle vinna laga kraft torde han, med tanke på att det snart gått tio år från förvärvet, emellertid ha begränsade möjligheter att på civilrättslig väg rikta ett krav mot överlåtaren. Mot den bakgrunden – och då nämnden inte ens påstått att överlåtelsen skulle ha skett i illojalt syfte – anser mark- och miljödomstolen att det inte är skäligt att rikta ett föreläggande mot C F.

Sammanfattande bedömning

Det är inte skäligt att rikta ett föreläggande mot C F avseende landgången, staketet, stödmurarna (utom justeringar utförda av honom själv) och tillfartsvägen. Ett föreläggande vid vite att ta bort de mindre justeringar av stödmurarna som C F själv utfört är inte miljömässigt motiverat. Några åtgärder med sandstranden och gräsmattan har inte vidtagits i strid med strandskyddsbestämmelserna. Nämndens föreläggande den 8 september 2009 ska därför upphävas i överklagade delar.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (se DV427)
Överklagande senast den 23 november 2011. Prövningstillstånd krävs.

Inge Karlström

Gisela Köthnig

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Gisela Köthnig.

Stavsnäs 2013-09-19

Som åretruntboende på Nämndöfjärdsvägen 6 i Stavsnäs sedan 1956 bekräftar jag att fastigheten på udden, Stavsnäs 1:363, har använts för fritidsboende sedan minst ca 40 år tillbaka i tiden. Jag arbetar som egenföretagare med att köra godstransporter på sjön och passerar udden dagligen. På detta sätt har jag ända sedan 70 talet kommit att passera förbi udden i stort sett fem dagar i veckan, året runt. Under alla dessa år har udden nyttjats för fritidsbruk och människor har bott och vistats där.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Kjell Sandström', with a long horizontal line extending to the right.

Kjell Sandström

Boende på Nämndöfjärdsvägen 6 i Stavsnäs.

Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

E-post: varmdo.kommun@varmdo.se

Dnr STR.2014.38

Stavsnäs 1:363, synpunkter på förslag till beslut

Jag har tagit del av kontorets förslag till beslut och jag vill härmed inkomma med följande synpunkter.

Min fastighet ägdes tidigare av staten genom Televerket. Sedan lång tid tillbaka - långt innan strandskyddets införande 1975 - fanns det en övernattningsstuga på den nu aktuella platsen. Eftersom den gamla byggnaden var nedgången ville Televerket 1981 ersätta den befintliga byggnaden med en ny och gjorde då en anmälan till Värmdö kommun. Som framgår av handlingarna noterade byggnadsnämnden anmälan och var nöjda därmed. Någon annan åtgärd var det inte tal om. Ansvarig handläggare för ärendet på kommunen var Bengt Svensson. Mitt juridiska ombud har varit i kontakt med honom och han bekräftar att denna handläggning följde rutinen för ärenden där staten var inblandad.

Jag anser att staten/Televerket inte behövde söka strandskyddsdispens för byggnaden. Det känns minst sagt konstigt att kommunen 1981 hade inställningen att det bara var att notera anmälan, men att man nu - 33 år senare och efter ett ägarbyte - förelägger mig som ägare att vid vite ta bort byggnaden för att man 1981 underlåtit att söka dispens från strandskyddet. Så godtyckligt kan kommunen inte agera.

Oavsett om dispens var nödvändig eller inte skall poängteras att det hade stått en liknande övernattningsstuga på platsen sedan lång innan strandskyddets införande. Platsen var således lagligen ianspråktagen sedan tidigare. Hade Televerket sökt dispens från strandskyddet skulle de således också ha erhållit en sådan. Under sådana omständigheter hade det inte spelat någon roll om det var så som bygg- och miljökontoret nu anför, att Televerket borde ha ansökt om strandskyddsdispens. För det fall det är så att bygg- och miljökontorets inställning är riktig, dvs. att man borde sökt strandskyddsdispens, skall nämnden i detta fall först pröva om dispens borde beviljas i efterhand för den befintliga byggnaden (dvs. den från 1981). Eftersom den utgör en ersättningsbyggnad för en liknande äldre byggnad som var uppförd lagligen, saknas skäl att neka dispens nu i efterhand. För det fall nämnden anser att det krävs en formell ansökan om strandskyddsdispens i efterhand

för 1981 års byggnad gör jag en sådan ansökan i och med detta.

För det fall strandskyddsdispens beviljas för befintlig byggnad från 1981 finns det även skäl att bevilja dispens för en ny ersättningsbyggnad enligt min nu aktuella ansökan.

Motsvarande saknas det anledning att ge ett rivningsföreläggande så som nu föreslås av kontoret.

Mot bakgrund av det ska beslutsförslaget ändras och dispens meddelas.

Avslutningsvis vill jag framföra att kontorets beslutsförslag framstår som absurt. Det framstår som tydligt att handläggaren och nämnden 1981 bedömde att det inte var behövligt med strandskyddsdispens. Att kommunen ändrar/ogiltigförklarar det beslutet 33 år senare och tvingar en fastighetsägare att riva ett hus skulle vara ett rättsövergrepp.

Stockholm den 10 april 2014

Michael Häll



Datum
2014-05-08

Dnr
STR.2013.3770

Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

MICHAEL HÄLL

BANÉRGATAN 3 LGH 1201
11456 STOCKHOLM

STAVSNÄS 1:363: Förslag till beslut gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område

Förslag till beslut

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

1. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort fyra stycken fönster som tagits upp i fasaden på stationsbyggnaden och återställa fasaden genom att mura igen fönstergluggarna, enligt bilaga 1 och 2, senast tre 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.
2. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 75 000 kronor återplantera 200 täckrotsplantor/hektar av arten tall under för arten lämplig årstid, enligt bilaga 3, senast tre 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. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort utedasset, enligt bilaga 1 och 4, senast tre månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
4. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 75 000 kronor ta bort hela det stängsel med tillhörande grind, enligt bilaga 1 och 5, senast tre månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit

laga kraft, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

5. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort murad grill och sittbänk med bord, enligt bilaga 1 och 6, senast tre 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.
6. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
7. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
8. ta ut avgift om 32 560 kronor (37 h à 880 kr/tim.) för tillsyn inom strandskyddat område (Kommunfullmäktige 2011-09-287 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.
9. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 11, 14 och 15 §§, 7 kap. 25 och 26 §§ och 2 kap. 2, 3 och 7 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för provning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13, 14 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

Klagomål gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område med avseende på utförd trädfällning samt genomförd fasadändring på stationshuset.

Bakgrund

Ett klagomål gällande olovligt utförda åtgärder inom strandskyddat område inkom till bygg- och miljökontoret 2013-08-21. Anmälan kommunicerades med fastighetsägaren 2013-08-29 som 2013-09-18 inkom med en skrivelse (se bilaga 7). Kontoret förelade fastighetsägaren 2013-09-04 att vid vite (se bilaga 9) omedelbart upphöra med fortsatt trädfällning och fasadändring då åtgärderna bedömdes som dispenspliktiga och någon dispens varken söktes eller beviljats.

Historik

Rubricerad fastighet har fram tills slutet av 2012 ägts av TeliaSonera. På fastigheten har det funnits tre radiomaster, en transformatorstation (troligen tillhörande Vattenfall) samt en stationsbyggnad för radiotrafik. I början av 2013 plockades den sista kvarvarande radiomasten ner och kvar fanns då enbart transformatorstationen, stationsbyggnaden, en komplementbyggnad, en murad grill samt en sittbänk med bord. Fastigheten kan idag enbart nå landvägen genom en låst grind då det tidigare rått tillträdesförbud på fastigheten varför ett högt stängsel har hindrat allmänheten från att beträda fastigheten.

TeliaSonera ansökte 2003-08-19 om ändrad användning samt förhandsbesked för uppförande av bostadshus och styckning av rubricerad fastighet. 2003-12-10 fattade miljö- och byggnadsnämnden beslut om att inte ge förhandsbesked eller strandskyddsdispens (se bilaga 10). Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 2005-07-04 återförvisade ärendet för fortsatt handläggning och prövning av ansökan mot strandskyddsbestämmelserna. Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2006-03-14 beslut om att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrar användning av radiostationsbyggnad, med byggnadsarea om ca 120 kvm, till byggnad för bostadsändamål (se bilaga 11).

Bygg- och miljökontorets 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 bedömer att rubricerad fastighet är fullt allemansrättsligt tillgänglig då fastigheten saknar huvudbyggnad och därmed även hemfridszon.

Fasadändring

Vad gäller den utförda fasadändringen bedömer kontoret att åtgärden är dispenspliktig då fönster i en byggnad som tidigare saknat fönster kan avhålla allmänheten från att färdas fritt. Då de ursprungliga fönstrena som enligt fastighetsägaren tidigare funnits i fasaden på det aktuella stationshuset inte har funnits i fasaden de närmsta två åren, bedömer kontoret att stationsbyggnadens "ursprungliga" fasad är en fasad som saknar fönster. Då den utförda åtgärden bedöms medföra en privatisering av fastigheten då stationsbyggnaden med fönster kan uppfattas som en huvudbyggnad med tillhörande hemfridszon, och därmed avhålla allmänheten, bedömer kontoret att fasadändringen strider mot strandskyddets syfte. Vidare saknas det särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap. 18 c § att medge dispens för fasadändringen. Fasaden ska därmed återställas genom att fönstrena ska tas bort och fönstergluggarna muras igen.

Trädfällning

Den trädfällning som skett på rubricerad fastighet omfattar över 100 stycken träd av framför alltarten tall. Bygg- och miljökontoret har tillsammans med samhällsbyggnadskontoret räknat och fotograferat alla träd som haft en diameter på över 6 cm och med hjälp av GPS mätt in dem på en tomtkarta, se bilaga 3. Kontoret bedömer den utförda trädfällningen som en dispenspliktig åtgärd då den strider mot strandskyddets syften. Trädfällningen bedöms ha medfört en privatisering av fastigheten där allmänheten avhålls från att färdas fritt på allemansrättsligt tillgänglig mark. Vidare bedöms trädfällningen även ha medfört en väsentlig förändring av livsvillkoren för växt- och djurarter som tidigare funnits på den aktuella fastigheten. I och med att träden fällt ökar solinstrålningen vilket bedöms leda till en förändring av de abiotiska faktorer som rått på den aktuella fastigheten och som regel förändras markvegetationen där ljung och risväxter får ge vika för olika gräsarter. För att förhindra olovlig privatisering av fastigheten

samt för att stävja vegetationsförändringen bedömer bygg- och miljökontoret att det är befogat att återplantera träd. Återplantering för ske enligt skogsvårdspraxis och utföras av fackman i aktuellt område (se bilaga 3).

Utedass

Enligt bygg- och miljökontoret är utedasset på rubricerad fastighet uppfört efter 1981 (se bilaga 4). Enligt 7 kap. 15 § är det förbjudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddat område. Då det saknas strandskyddsdispens för utedasset bedöms utedasset som olovligt uppfört. Vid prövning mot strandskyddslagstiftningen bedömer kontoret att det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand varför utedasset ska tas bort.

Stängsel

Aktuellt stängsel är uppfört på fastighetsgränsen mellan Stavsnäs 1:363 och Stavsnäs 1:331 samt 1:345. Länsstyrelsen fattade 1992-01-14 beslut om att upphäva det tillträdesförbud som rått på fastigheten fram tills detta datum. Då tillträdesförbudet inte längre gäller på rubricerad fastighet varför bygg- och miljökontoret bedömer att hela fastigheten är allemansrättsligt tillgänglig, hindrar det aktuella stängslet allmänheten från att beträda den aktuella fastigheten. Då kontoret bedömer att det är uppenbart att stängslet, som är försedd med en låst grind, är kvar på fastigheten för att utestänga allmänheten, ska stängslet enligt 26 kap. 11 § miljöbalken tas bort. Stängslet bedöms slutligen även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Grill

Bygg- och miljökontoret bedömer att den murade grillen och sittbänken med bord (se bilaga 6) strider mot strandskyddets syfte då de medför en privatisering av den allemansrättsligt tillgängliga fastigheten. Det saknas vidare särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand för de båda åtgärderna varför de ska tas bort. Den murade grillen samt sittbänken med bord bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Övrigt

En 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. Anmälan till polisen har gjorts 2013-08-30. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap. 8 § miljöbalken utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

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

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Michael Häll, 630227-3971, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid vite ta bort det olovligt utförda samt återställa och återplantera enligt beslutspunkterna 1 till 5

senast tre månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Underlag för bedömning

Klagomål har inkommit 2013-08-21.

Anmälan upprättades 2013-08-29.

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, 2014-02-10 och 2014-04-01.

Övriga upplysningar

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

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor:

Bilaga 1 - Situationsplan

Bilaga 2 - Fotografier som visar fönster som ska tas bort

Bilaga 3 - Situationsplan som visar var träd fällts (rött kryss) samt inom vilket område träd ska planteras (rastat)

Bilaga 4 - Fotografier som visar utedass som ska tas bort

Bilaga 5 - Fotografier som visar stängsel som ska tas bort

Bilaga 6 - Fotografier som visar murad grill och sittbänk med tillhörande bord som ska tas bort

Bilaga 7 - Skrivelse inkommen 2013-09-18

Bilaga 8 - Anmälan och protokoll daterat 1981-10-06

Bilaga 9 - Delegationsbeslut BMH 3023 daterat 2013-09-02

Bilaga 10 - Sammanträdesprotokoll nr. 716 daterat 2003-12-10

Bilaga 11 - Sammanträdesprotokoll nr. 90 daterat 2006-03-14

Sändlista

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

Undertecknad har tidigare varit chef på Stockholm Radio där jag arbetat i ca 37 år.

Jag påbörjade min anställning där 1976. I egenskap av mitt arbete har jag mycket god kännedom om nuvarande och tidigare förhållanden på fastigheten Stavsnäs 1:363, där Televerket/Stockholm Radio hade en sändarstation.

På fastigheten finns bl.a. en bod med ett torrdass samt en separat stående fiskrök/grillplats.

Både boden och fiskröken fanns på plats när jag påbörjade min anställning 1976.

Beträffande boden hade den redan 1976 funnits på plats en längre tid, den var definitivt inte nybyggd.

Sannolikt byggdes den på 1940-talet, samtidigt som den ursprungliga sovbaracken på fastigheten.

Sovbaracken användes av hemvärnet som hade personal stationerad på udden och dessa behövde sannolikt någon form av dass.

Inte heller fiskröken var nybyggd när jag påbörjade min anställning 1976. Jag bedömer att den byggts någon gång mellan 1950-1960.

Både boden med torrdasset och fiskröken har i vart fall med all säkerhet funnits på plats sedan före 1975.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arild Winge', with a long horizontal stroke extending to the right.

Arild Winge. 2014-07-01

Hej

Dessa ska registreras på 2014.38

Häls

Jelinka

Från: Michael Häll [mailto:michael.h@greystone.se]
Skickat: den 9 juli 2014 23:49
Till: Jelinka Hall
Ämne: Re: SV: Stavsås 1:363

Hej igen Jelinka, Jag och Karolina Norrman har även ett antal meningsskiljaktigheter beträffande stängsel, trädfällning samt fönster på en av byggnaderna på fastigheten.

Se bifogat förslag från Karolina samt mitt svar (som inte skickats in till kommunen ännu)

Mvh

Michael

Från: Jelinka Hall <jelinka.hall@varmdo.se>
Datum: onsdag 9 juli 2014 09:39
Till: Michael Häll <michael.h@greystone.se>
Ämne: SV: Stavsås 1:363

Hej Michael

Tack för ditt mejl. Jag kommer gå igenom detta och återkommer därefter till dig.

Häls

Jelinka

Jelinka Hall

Enhetschef

Bygg- och miljökontoret

Värmdö kommun

134 81 Gustavsberg

tel. direkt 08-570 481 49

tel. växeln 08-570 470 00

www.varmdo.se

Från: Michael Häll [mailto:michael.h@greystone.se]

Skickat: den 8 juli 2014 15:24

Till: Jelinka Hall

Ämne: Stavsnäs 1:363

Hej Jelinka, Tack för din tid idag. Här kommer en kort sammanfattning av ärendet Stavsnäs 1:363.

Då jag tyvärr upplever att det skurit sig totalt mellan mig och miljöinspektör Karolina

Norrman och att jag därför inte får en rättvis och saklig bedömning av ärendet skulle jag uppskatta om det fanns en möjlighet för dig att besöka fastigheten tillsammans med mig, där jag får redogöra för dom faktiska omständigheterna.

Först och främst vill jag påpeka att fastigheten Stavsnäs 1:363 är en fritidsfastighet då den faktiska användningen bevisligen varit fritidsboende dom senaste 60 åren (se bifogad skrivelse och intyg)

Jag har i januari 2014 ansökt om strandskyddsdispens för att ersätta befintligt fritidshus/övernattningsstuga på fastigheten med en exakt likadan stuga på exakt samma plats.

Televerket erhöll bygglov för befintlig övernattningsstuga 1981 (den ersatte då en likadan från 1940 talet, på samma plats, som var i dåligt skick) Det bygglovet försöker nu Karolina Norrman 33 år senare ogiltigförklara då det enligt henne saknas strandskyddsdispens. Att byggnadsnämnden och handläggaren på Värmdö kommun 1981 ansåg att Staten inte behövde strandskyddsdispens ser hon som oväsentligt och att jag skall tvingas att riva byggnaden. Karolina Norrman påstår även att torrdasset och fiskröken är byggda 1981, saknar dispens och skall rivas. Stockholm Radios chef och personal intygar skriftligt att både torrdass och fiskrök i dess nuvarande utförande har stått där sedan 1940 respektive 50 talet.

I ett försök att ge dig en bild av ärendet bifogar en del av alla handlingar som har skickats oss emellan.

Med vänlig hälsning

Michael Häll

Tel 0730 303535



HÄR

STAVS NAB 1:363

Hej

Dessa ska registreras på ärende med dnr 2014.38

Häls

Jelinka

Från: Michael Häll [mailto:michael.h@greystone.se]
Skickat: den 8 juli 2014 15:24
Till: Jelinka Hall
Ämne: Stavsnäs 1:363

Hej Jelinka, Tack för din tid idag. Här kommer en kort sammanfattning av ärendet Stavsnäs 1:363.

Då jag tyvärr upplever att det skurit sig totalt mellan mig och miljöinspektör Karolina Norrman och att jag därför inte får en rättvis och saklig bedömning av ärendet skulle jag uppskatta om det fanns en möjlighet för dig att besöka fastigheten tillsammans med mig, där jag får redogöra för dom faktiska omständigheterna.

Först och främst vill jag påpeka att fastigheten Stavsnäs 1:363 är en fritidsfastighet då den faktiska användningen bevisligen varit fritidsboende dom senaste 60 åren (se bifogad skrivelse och intyg)

Jag har i januari 2014 ansökt om strandskyddsdispens för att ersätta befintligt fritidshus/övernattningsstuga på fastigheten med en exakt likadan stuga på exakt samma plats.

Televerket erhöll bygglov för befintlig övernattningsstuga 1981 (den ersatte då en

likadan från 1940 talet, på samma plats, som var i dåligt skick) Det bygglovet försöker nu Karolina Norrman 33 år senare ogiltigförklara då det enligt henne saknas strandskyddsdispens. Att byggnadsnämnden och handläggaren på Värmdö kommun 1981 ansåg att Staten inte behövde strandskyddsdispens ser hon som oväsentligt och att jag skall tvingas att riva byggnaden. Karolina Norrman påstår även att torrdasset och fiskröken är byggda 1981, saknar dispens och skall rivas. Stockholm Radios chef och personal intygar skriftligt att både torrdass och fiskrök i dess nuvarande utförande har stått där sedan 1940 respektive 50 talet.

I ett försök att ge dig en bild av ärendet bifogar en del av alla handlingar som har skickats oss emellan.

Med vänlig hälsning

Michael Häll

Tel 0730 303535

Värmdö. Stavnäs 1:363

Jag som privatperson förvärvade fastigheten Stavnäs 1:363 av Telia år 2012. Telia/Televerkethade innan dess ägt fastigheten i ca 75 år, och den har under alla dessa år varit en avstängd fastighet som aldrig varit tillgänglig för allmänheten.

1937 uppförde Televerket ett två meter högt taggtrådsstängsel utmed hela tomtgränsen, sedan dess har fastigheten varit omöjlig att beträda från landsidan. Taggtrådsstängslet med låst grind finns i sin helhet kvar idag och fastigheten är fortfarande helt avstängd för allmänheten.

(Enligt besked från sakkunniga jurister saknas rättslig grund att ålägga mig att ta bort ovan nämnda stängsel i och med att det stått där långt innan det generella strandskyddet infördes 1975)

Även sjövägen har det i stort sett varit omöjligt att nå fastigheten, detta p.g.a. uddens utsatta läge, (vågor och svall) samt avsaknad av fungerande angöring.

Televerkets tekniska utrustning på fastigheten har sedan starten 1937 varit fjärrstyrd och anläggningen har aldrig varit bemannad. Fastighetens och dess byggnader har nyttjats för fritidsboende av Stockholm Radios anställda sedan 1950 talet, dvs. långt före det generella strandskyddet infördes 1975.

Användningen som fritidsfastighet intygas skriftligt av Stockholms Radios tidigare chef Arild Winge, samt Kjell Sandström, åretruntboende granne sedan 50 år.

Se bilaga 2 och 3.

Tydliga bevis för denna användning finns på fastigheten i form av ett ca 10 m² stort isolerat fritidshus som är helt inrett för boende med kök och sängar, en ca 12 m² stor bod med toalett och förråd, sovplats i stationshuset, en murad och väl använd grillplats/fiskrök. Se bilaga 4-10.

Denna ca sextio år långa faktiska och bevisliga användning gör att fastigheten måste betraktas som en fritidsfastighet. Jfr bifogad dom från Miljööverdomstolen. Se bilaga 1.

Att fastigheten under väldigt lång tid har används för fritidsboende vittnar förutom nämnda intyg, byggnader och anläggningar även ett numera bortforslat ca 6 kubikmeter stort sopberg om. Se bilaga 11, bifogat intyg från Djurö Gräv.

Att detta stora sopberg skulle ha skapats av en enda familj som bott på fastigheten någon enstaka gång under alla dessa år som mina närmaste grannar hävdar i

grannyttranden, är helt orealistiskt. Endast ett frekvent boende på fastigheten kan ha skapat sopberget då fastigheten har varit omöjlig och förbjuden att beträda för "utomstående".

Beträffande grannyttrandena angående omfattningen av fritidsboende på fastigheten kan konstateras att dessa står i stark kontrast till de intyg från Arild Winge och Kjell Sandström jag bifogar denna ansökan. Se bilaga 2 och 3.

Det är viktigt att påpeka att varken Arild Winge och Kjell Sandström, till skillnad från mina grannar, har något som helst egenintresse i frågan, och att Arild Winge i sin egenskap av chef på Stockholm Radio, är den som är absolut mest insatt i frågan beträffande fastighetens faktiska användning. Se bilaga 2.

Mina närmaste grannar som lämnat grannyttranden beträffande min fastighets användning har endast ägt sina fastigheter sedan 1993 respektive 1990. Min fastighet har som tidigare nämnts används för fritidsboende redan sedan 1950 talet. Användningen som fritidsfastighet har följaktligen pågått i ca 40 år innan Fredell och Martinson flyttade till sina angränsande fritidsfastigheter.

Det är också viktigt att påpeka att mina närmaste grannar inte ser vad som sker på min fastighet, detta på grund av den stora höjdskillnaden mellan våra fastigheter, samt tidigare nämnt stängsel. De har således ingen faktisk inblick i hur fastigheten nyttjats. Tydligast inblick av fastighetens nyttjande (som utomstående) har man sannolikt fått genom att passera udden med båt, vilket intygsgivare Kjell Sandström har gjort nästan varje dag, året runt, under hela sitt yrkesverksamma liv. Se bilaga 3.

Ytterligare vittnesmål om den långvariga faktiska användningen som fritidsfastighet kan lämnas vid önskemål.

I bifogad ansökan för strandskyddsdispens ansöker jag om tillstånd att ersätta befintligt fritidshus om 10 m² (som är i dåligt skick) med ett nytt fritidshus, detta med exakt samma placering och storlek som befintligt hus.

Se bilaga 12. (Gammalt bygglov för befintligt fritidshus som ersatte ett tidigare hus som var i dåligt skick.)

Jag har absolut ingen önskan att privatisera hela fastigheten. Tvärtom är jag vid en beviljad strandskyddsdispens och ett beviljat bygglov positiv till att eventuella villkor införs samt att förbinda mig att avlägsna taggtrådsstängslet i sin helhet. Ett avlägsnande av stängslet skulle innebära att grannar, kringboende och det rörliga

friluftslivet för första gången på 75 år ges tillträde till fastigheten och dess stora naturvärden. Bl.a. en fantastisk utsiktsplats över Nämdöfjärden samt möjligheten att röra sig utmed strandkanten mot uddens spets.

Mina närmaste grannar har lagt ner mycket tid och utövat påtryckningar i avsikt att motarbeta mig. Direkt efter jag förvärvat fastigheten kontaktade de Telia vid ett flertal tillfällen i försökt att få Telia att upphäva försäljningen av fastigheten till mig, med motivation att dom ville köpa den själva. Telia svarade att om dom ville köpa fastigheten fick dom vända sig till mig, vilket de inte gjort.

Dom har vidare försökt att få ihop namnlistor mot min användning av fastigheten, och nu senast ett försök att få ihop intyg som påstår att fritidsboendet på fastigheten har varit av ringa omfattning. Då dessa försök uppenbarligen inte fått något större stöd av de kringboende förlitar de sig nu på sitt politiska inflytande och kontaktnät för att se om sina privata intressen.

Min och många kringboendes förhoppning är att byggnadsnämnden bortser från dessa påtryckningar och fattar beslut i ärendet grundat på vad rättspraxis säger om långvarig faktisk användning av en fastighet och till det rörliga friluftslivets bästa. Ett beslut om beviljad dispens skulle som tidigare nämnt öppna den stängda fastigheten för kringboende och det rörliga friluftslivet, detta skulle vara till stor glädje för många.

Alternativen vid en avslagen ansökan är att taggträdsstängslet står kvar och befintliga byggnader fortsätter att användas som de gjort sedan 50 talet, eller att fastigheten återgår till industriverksamhet. (Ett av Sveriges största eventbolag är intresserade av fastigheten som utgångspunkt för sina skärgårdsaktiviteter) Oavsett vilket, blir resultatet att kringboende och allmänheten inte ges tillträde till fastigheten och dess unika kvaliteter. Det skulle vara en stor förlust för det rörliga friluftslivet.

Med vänlig hälsning

Michael Häll

Tel - 0730 303535.

email – michael.h@greystone.se

Sändlista.

Karolina Norrman. Värmdö Kommun

Byggnadsnämndens ledamöter.

Pella Thiel. Ordförande. Naturskyddsföreningen Värmdö.

Bifogas.

Bilaga 1. Dom från Miljööverdomstolen beträffande faktisk användning.

Bilaga 2. Intyg från Arild Winge, f.d. chef Stockholms Radio.

Bilaga 3. Intyg från Kjell Sandström, permanentboende granne.

Bilaga 4-10. Fotografier på befintligt fritidshus och dess inredning, toalett och förrådsbyggnad, fiskrök/grillplats.

Bilaga 11. Intyg från Djurö Gräv.

Bilaga 12. Bygglov för befintligt fritidshus.

Bilaga 13. Situationsplan.

Bilaga 14. Fasadritningar .

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.

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 anført 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 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.

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

Michael Häll



Datum
2014-05-08

Dnr
STR.2013.3770

Karolina Norrman
karolina.norrman@varmdo.se
08-570 482 20
Miljöinspektör

MICHAEL HÄLL

BANÉRGATAN 3 LGH 1201
11456 STOCKHOLM

STAVSNÄS 1:363: Förslag till beslut gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område

Förslag till beslut

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

1. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 50 000 kronor ta bort fyra stycken fönster som tagits upp i fasaden på stationsbyggnaden och återställa fasaden genom att mura igen fönstergluggarna, enligt bilaga 1 och 2, senast tre 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.
2. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 75 000 kronor återplantera 200 täckrotsplantor/hektar av arten tall under för arten lämplig årstid, enligt bilaga 3, senast tre 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. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort utedasset, enligt bilaga 1 och 4, senast tre månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
4. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 75 000 kronor ta bort hela det stängsel med tillhörande grind, enligt bilaga 1 och 5, senast tre månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit

laga kraft, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

5. förelägga Michael Häll, 630227-3971, att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort murad grill och sittbänk med bord, enligt bilaga 1 och 6, senast tre 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.
6. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
7. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
8. ta ut avgift om 32 560 kronor (37 h à 880 kr/tim.) för tillsyn inom strandskyddat område (Kommunfullmäktige 2011-09-287 § 179 punkt 61). Faktura på avgiften skickas separat.
9. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 11, 14 och 15 §§, 7 kap. 25 och 26 §§ och 2 kap. 2, 3 och 7 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för provning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13, 14 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

Klagomål gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område med avseende på utförd trädfällning samt genomförd fasadändring på stationshuset.

Bakgrund

Ett klagomål gällande olovligt utförda åtgärder inom strandskyddat område inkom till bygg- och miljökontoret 2013-08-21. Anmälan kommunicerades med fastighetsägaren 2013-08-29 som 2013-09-18 inkom med en skrivelse (se bilaga 7). Kontoret förelade fastighetsägaren 2013-09-04 att vid vite (se bilaga 9) omedelbart upphöra med fortsatt trädfällning och fasadändring då åtgärderna bedömdes som dispenspliktiga och någon dispens varken söktes eller beviljats.

Historik

Rubricerad fastighet har fram tills slutet av 2012 ägts av TeliaSonera. På fastigheten har det funnits tre radiomaster, en transformatorstation (troligen tillhörande Vattenfall) samt en stationsbyggnad för radiotrafik. I början av 2013 plockades den sista kvarvarande radiomasten ner och kvar fanns då enbart transformatorstationen, stationsbyggnaden, en komplementbyggnad, en murad grill samt en sittbänk med bord. Fastigheten kan idag enbart nå landvägen genom en låst grind då det tidigare rått tillträdesförbud på fastigheten varför ett högt stängsel har hindrat allmänheten från att beträda fastigheten.

TeliaSonera ansökte 2003-08-19 om ändrad användning samt förhandsbesked för uppförande av bostadshus och styckning av rubricerad fastighet. 2003-12-10 fattade miljö- och byggnadsnämnden beslut om att inte ge förhandsbesked eller strandskyddsdispens (se bilaga 10). Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 2005-07-04 återförvisade ärendet för fortsatt handläggning och prövning av ansökan mot strandskyddsbestämmelserna. Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2006-03-14 beslut om att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrar användning av radiostationsbyggnad, med byggnadsarea om ca 120 kvm, till byggnad för bostadsändamål (se bilaga 11).

Bygg- och miljökontorets 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 bedömer att rubricerad fastighet är fullt allemansrättsligt tillgänglig då fastigheten saknar huvudbyggnad och därmed även hemfridszon.

Fasadändring

Vad gäller den utförda fasadändringen bedömer kontoret att åtgärden är dispenspliktig då fönster i en byggnad som tidigare saknat fönster kan avhålla allmänheten från att färdas fritt. Då de ursprungliga fönstrena som enligt fastighetsägaren tidigare funnits i fasaden på det aktuella stationshuset inte har funnits i fasaden de närmsta två åren, bedömer kontoret att stationsbyggnadens "ursprungliga" fasad är en fasad som saknar fönster. Då den utförda åtgärden bedöms medföra en privatisering av fastigheten då stationsbyggnaden med fönster kan uppfattas som en huvudbyggnad med tillhörande hemfridszon, och därmed avhålla allmänheten, bedömer kontoret att fasadändringen strider mot strandskyddets syfte. Vidare saknas det särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap. 18 c § att medge dispens för fasadändringen. Fasaden ska därmed återställas genom att fönstrena ska tas bort och fönstergluggarna muras igen.

Trädfällning

Den trädfällning som skett på rubricerad fastighet omfattar över 100 stycken träd av framför allt arten tall. Bygg- och miljökontoret har tillsammans med samhällsbyggnadskontoret räknat och fotograferat alla träd som haft en diameter på över 6 cm och med hjälp av GPS mätt in dem på en tomtkarta, se bilaga 3. Kontoret bedömer den utförda trädfällningen som en dispenspliktig åtgärd då den strider mot strandskyddets syften. Trädfällningen bedöms ha medfört en privatisering av fastigheten där allmänheten avhålls från att färdas fritt på allemansrättsligt tillgänglig mark. Vidare bedöms trädfällningen även ha medfört en väsentlig förändring av livsvillkoren för växt- och djurarter som tidigare funnits på den aktuella fastigheten. I och med att träden fällt ökar solinstrålningen vilket bedöms leda till en förändring av de abiotiska faktorer som rått på den aktuella fastigheten och som regel förändras markvegetationen där ljung och risväxter får ge vika för olika gräsarter. För att förhindra olovlig privatisering av fastigheten

samt för att stävja vegetationsförändringen bedömer bygg- och miljökontoret att det är befogat att återplantera träd. Återplantering för ske enligt skogsvårdspraxis och utföras av fackman i aktuellt område (se bilaga 3).

Utedass

Enligt bygg- och miljökontoret är utedasset på rubricerad fastighet uppfört efter 1981 (se bilaga 4). Enligt 7 kap. 15 § är det förbjudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddat område. Då det saknas strandskyddsdispens för utedasset bedöms utedasset som olovligt uppfört. Vid prövning mot strandskyddslagstiftningen bedömer kontoret att det saknas särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand varför utedasset ska tas bort.

Stängsel

Aktuellt stängsel är uppfört på fastighetsgränsen mellan Stavsnäs 1:363 och Stavsnäs 1:331 samt 1:345. Länsstyrelsen fattade 1992-01-14 beslut om att upphäva det tillträdesförbud som rått på fastigheten fram tills detta datum. Då tillträdesförbudet inte längre gäller på rubricerad fastighet varför bygg- och miljökontoret bedömer att hela fastigheten är allemansrättsligt tillgänglig, hindrar det aktuella stängslet allmänheten från att beträda den aktuella fastigheten. Då kontoret bedömer att det är uppenbart att stängslet, som är försedd med en låst grind, är kvar på fastigheten för att utestänga allmänheten, ska stängslet enligt 26 kap. 11 § miljöbalken tas bort. Stängslet bedöms slutligen även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Grill

Bygg- och miljökontoret bedömer att den murade grillen och sittbänken med bord (se bilaga 6) strider mot strandskyddets syfte då de medför en privatisering av den allemansrättsligt tillgängliga fastigheten. Det saknas vidare särskilda skäl enligt miljöbalken att medge dispens i efterhand för de båda åtgärderna varför de ska tas bort. Den murade grillen samt sittbänken med bord bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Övrigt

En 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. Anmälan till polisen har gjorts 2013-08-30. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap. 8 § miljöbalken utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

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

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Michael Häll, 630227-3971, med stöd av 26 kap. 9, 11 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid vite ta bort det olovligt utförda samt återställa och återplantera enligt beslutspunkterna 1 till 5

senast tre månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Underlag för bedömning

Klagomål har inkommit 2013-08-21.

Anmälan upprättades 2013-08-29.

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, 2014-02-10 och 2014-04-01.

Övriga upplysningar

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

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Karolina Norrman
Miljöinspektör

Bilagor:

Bilaga 1 - Situationsplan

Bilaga 2 - Fotografier som visar fönster som ska tas bort

Bilaga 3 - Situationsplan som visar var träd fällts (rött kryss) samt inom vilket område träd ska planteras (rastat)

Bilaga 4 - Fotografier som visar utedass som ska tas bort

Bilaga 5 - Fotografier som visar stängsel som ska tas bort

Bilaga 6 - Fotografier som visar murad grill och sittbänk med tillhörande bord som ska tas bort

Bilaga 7 - Skrivelse inkommen 2013-09-18

Bilaga 8 - Anmälan och protokoll daterat 1981-10-06

Bilaga 9 - Delegationsbeslut BMH 3023 daterat 2013-09-02

Bilaga 10 - Sammanträdesprotokoll nr. 716 daterat 2003-12-10

Bilaga 11 - Sammanträdesprotokoll nr. 90 daterat 2006-03-14

Sändlista

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

Värmdö. Stavnäs 1:363

Jag som privatperson förvärvade fastigheten Stavnäs 1:363 av Telia år 2012. Telia/Televerkethade innan dess ägt fastigheten i ca 75 år, och den har under alla dessa år varit en avstängd fastighet som aldrig varit tillgänglig för allmänheten.

1937 uppförde Televerket ett två meter högt taggtrådsstängsel utmed hela tomtgränsen, sedan dess har fastigheten varit omöjlig att beträda från landsidan. Taggtrådsstängslet med låst grind finns i sin helhet kvar idag och fastigheten är fortfarande helt avstängd för allmänheten.

(Enligt besked från sakkunniga jurister saknas rättslig grund att ålägga mig att ta bort ovan nämnda stängsel i och med att det stått där långt innan det generella strandskyddet infördes 1975)

Även sjövägen har det i stort sett varit omöjligt att nå fastigheten, detta p.g.a. uddens utsatta läge, (vågor och svall) samt avsaknad av fungerande angöring.

Televerkets tekniska utrustning på fastigheten har sedan starten 1937 varit fjärrstyrd och anläggningen har aldrig varit bemannad. Fastighetens och dess byggnader har nyttjats för fritidsboende av Stockholm Radios anställda sedan 1950-talet, dvs. långt före det generella strandskyddet infördes 1975.

Användningen som fritidsfastighet intygas skriftligt av Stockholms Radios tidigare chef Arild Winge, samt Kjell Sandström, åretruntboende granne sedan 50 år.

Se bilaga 2 och 3.

Tydliga bevis för denna användning finns på fastigheten i form av ett ca 10 m² stort isolerat fritidshus som är helt inrett för boende med kök och sängar, en ca 12 m² stor bod med toalett och förråd, sovplats i stationshuset, en murad och väl använd grillplats/fiskrök. Se bilaga 4-10.

Denna ca sextio år långa faktiska och bevisliga användning gör att fastigheten måste betraktas som en fritidsfastighet. Jfr bifogad dom från Miljööverdomstolen. Se bilaga 1.

Att fastigheten under väldigt lång tid har används för fritidsboende vittnar förutom nämnda intyg, byggnader och anläggningar även ett numera bortforslat ca 6 kubikmeter stort sopberg om. Se bilaga 11, bifogat intyg från Djurö Gräv.

Att detta stora sopberg skulle ha skapats av en enda familj som bott på fastigheten någon enstaka gång under alla dessa år som mina närmaste grannar hävdar i

grannyttranden, är helt orealistiskt. Endast ett frekvent boende på fastigheten kan ha skapat sopberget då fastigheten har varit omöjlig och förbjuden att beträda för "utomstående".

Beträffande grannyttrandena angående omfattningen av fritidsboende på fastigheten kan konstateras att dessa står i stark kontrast till de intyg från Arild Winge och Kjell Sandström jag bifogar denna ansökan. Se bilaga 2 och 3.

Det är viktigt att påpeka att varken Arild Winge och Kjell Sandström, till skillnad från mina grannar, har något som helst egenintresse i frågan, och att Arild Winge i sin egenskap av chef på Stockholm Radio, är den som är absolut mest insatt i frågan beträffande fastighetens faktiska användning. Se bilaga 2.

Mina närmaste grannar som lämnat grannyttranden beträffande min fastighets användning har endast ägt sina fastigheter sedan 1993 respektive 1990. Min fastighet har som tidigare nämnts används för fritidsboende redan sedan 1950 talet. Användningen som fritidsfastighet har följaktligen pågått i ca 40 år innan Fredell och Martinson flyttade till sina angränsande fritidsfastigheter.

Det är också viktigt att påpeka att mina närmaste grannar inte ser vad som sker på min fastighet, detta på grund av den stora höjdskillnaden mellan våra fastigheter, samt tidigare nämnt stängsel. De har således ingen faktisk inblick i hur fastigheten nyttjats. Tydligast inblick av fastighetens nyttjande (som utomstående) har man sannolikt fått genom att passera udden med båt, vilket intygsgivare Kjell Sandström har gjort nästan varje dag, året runt, under hela sitt yrkesverksamma liv. Se bilaga 3.

Ytterligare vittnesmål om den långvariga faktiska användningen som fritidsfastighet kan lämnas vid önskemål.

I bifogad ansökan för strandskyddsdispens ansöker jag om tillstånd att ersätta befintligt fritidshus om 10 m² (som är i dåligt skick) med ett nytt fritidshus, detta med exakt samma placering och storlek som befintligt hus.

Se bilaga 12. (Gammalt bygglov för befintligt fritidshus som ersatte ett tidigare hus som var i dåligt skick.)

Jag har absolut ingen önskan att privatisera hela fastigheten. Tvärtom är jag vid en beviljad strandskyddsdispens och ett beviljat bygglov positiv till att eventuella villkor införs samt att förbinda mig att avlägsna taggtrådsstängslet i sin helhet. Ett avlägsnande av stängslet skulle innebära att grannar, kringboende och det rörliga

friluftslivet för första gången på 75 år ges tillträde till fastigheten och dess stora naturvärden. Bl.a. en fantastisk utsiktsplats över Nämdöfjärden samt möjligheten att röra sig utmed strandkanten mot uddens spets.

Mina närmaste grannar har lagt ner mycket tid och utövat påtryckningar i avsikt att motarbeta mig. Direkt efter jag förvärvat fastigheten kontaktade de Telia vid ett flertal tillfällen i försökt att få Telia att upphäva försäljningen av fastigheten till mig, med motivation att dom ville köpa den själva. Telia svarade att om dom ville köpa fastigheten fick dom vända sig till mig, vilket de inte gjort.

Dom har vidare försökt att få ihop namnlistor mot min användning av fastigheten, och nu senast ett försök att få ihop intyg som påstår att fritidsboendet på fastigheten har varit av ringa omfattning. Då dessa försök uppenbarligen inte fått något större stöd av de kringboende förlitar de sig nu på sitt politiska inflytande och kontaktnät för att se om sina privata intressen.

Min och många kringboendes förhoppning är att byggnadsnämnden bortser från dessa påtryckningar och fattar beslut i ärendet grundat på vad rättspraxis säger om långvarig faktisk användning av en fastighet och till det rörliga friluftslivets bästa. Ett beslut om beviljad dispens skulle som tidigare nämnt öppna den stängda fastigheten för kringboende och det rörliga friluftslivet, detta skulle vara till stor glädje för många.

Alternativen vid en avslagen ansökan är att taggträdsstängslet står kvar och befintliga byggnader fortsätter att användas som de gjort sedan 50 talet, eller att fastigheten återgår till industriverksamhet. (Ett av Sveriges största eventbolag är intresserade av fastigheten som utgångspunkt för sina skärgårdsaktiviteter) Oavsett vilket, blir resultatet att kringboende och allmänheten inte ges tillträde till fastigheten och dess unika kvaliteter. Det skulle vara en stor förlust för det rörliga friluftslivet.

Med vänlig hälsning

Michael Häll

Tel - 0730 303535.

email – michael.h@greystone.se

Sändlista.

Karolina Norrman. Värmdö Kommun

Byggnadsnämndens ledamöter.

Pella Thiel. Ordförande. Naturskyddsföreningen Värmdö.

Bifogas.

Bilaga 1. Dom från Miljööverdomstolen beträffande faktisk användning.

Bilaga 2. Intyg från Arild Winge, f.d. chef Stockholms Radio.

Bilaga 3. Intyg från Kjell Sandström, permanentboende granne.

Bilaga 4-10. Fotografier på befintligt fritidshus och dess inredning, toalett och förrådsbyggnad, fiskrök/grillplats.

Bilaga 11. Intyg från Djurö Gräv.

Bilaga 12. Bygglov för befintligt fritidshus.

Bilaga 13. Situationsplan.

Bilaga 14. Fasadritningar .

Stavsnäs 2013-09-19

Som åretruntboende på Nämndöfjärdsvägen 6 i Stavsnäs sedan 1956 bekräftar jag att fastigheten på udden, Stavsnäs 1:363, har använts för fritidsboende sedan minst ca 40 år tillbaka i tiden. Jag arbetar som egenföretagare med att köra godstransporter på sjön och passerar udden dagligen. På detta sätt har jag ända sedan 70 talet kommit att passera förbi udden i stort sett fem dagar i veckan, året runt. Under alla dessa år har udden nyttjats för fritidsbruk och människor har bott och vistats där.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Kjell Sandström', with a long horizontal line extending to the right.

Kjell Sandström

Boende på Nämndöfjärdsvägen 6 i Stavsnäs.

Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

E-post: varmdo.kommun@varmdo.se

Dnr STR.2014.38

Stavsnäs 1:363, synpunkter på förslag till beslut

Jag har tagit del av kontorets förslag till beslut och jag vill härmed inkomma med följande synpunkter.

Min fastighet ägdes tidigare av staten genom Televerket. Sedan lång tid tillbaka - långt innan strandskyddets införande 1975 - fanns det en övernattningsstuga på den nu aktuella platsen. Eftersom den gamla byggnaden var nedgången ville Televerket 1981 ersätta den befintliga byggnaden med en ny och gjorde då en anmälan till Värmdö kommun. Som framgår av handlingarna noterade byggnadsnämnden anmälan och var nöjda därmed. Någon annan åtgärd var det inte tal om. Ansvarig handläggare för ärendet på kommunen var Bengt Svensson. Mitt juridiska ombud har varit i kontakt med honom och han bekräftar att denna handläggning följde rutinen för ärenden där staten var inblandad.

Jag anser att staten/Televerket inte behövde söka strandskyddsdispens för byggnaden. Det känns minst sagt konstigt att kommunen 1981 hade inställningen att det bara var att notera anmälan, men att man nu - 33 år senare och efter ett ägarbyte - förelägger mig som ägare att vid vite ta bort byggnaden för att man 1981 underlåtit att söka dispens från strandskyddet. Så godtyckligt kan kommunen inte agera.

Oavsett om dispens var nödvändig eller inte skall poängteras att det hade stått en liknande övernattningsstuga på platsen sedan lång innan strandskyddets införande. Platsen var således lagligen ianspråktagen sedan tidigare. Hade Televerket sökt dispens från strandskyddet skulle de således också ha erhållit en sådan. Under sådana omständigheter hade det inte spelat någon roll om det var så som bygg- och miljökontoret nu anför, att Televerket borde ha ansökt om strandskyddsdispens. För det fall det är så att bygg- och miljökontorets inställning är riktig, dvs. att man borde sökt strandskyddsdispens, skall nämnden i detta fall först pröva om dispens borde beviljas i efterhand för den befintliga byggnaden (dvs. den från 1981). Eftersom den utgör en ersättningsbyggnad för en liknande äldre byggnad som var uppförd lagligen, saknas skäl att neka dispens nu i efterhand. För det fall nämnden anser att det krävs en formell ansökan om strandskyddsdispens i efterhand

för 1981 års byggnad gör jag en sådan ansökan i och med detta.

För det fall strandskyddsdispens beviljas för befintlig byggnad från 1981 finns det även skäl att bevilja dispens för en ny ersättningsbyggnad enligt min nu aktuella ansökan.

Motsvarande saknas det anledning att ge ett rivningsföreläggande så som nu föreslås av kontoret.

Mot bakgrund av det ska beslutsförslaget ändras och dispens meddelas.

Avslutningsvis vill jag framföra att kontorets beslutsförslag framstår som absurt. Det framstår som tydligt att handläggaren och nämnden 1981 bedömde att det inte var behövligt med strandskyddsdispens. Att kommunen ändrar/ogiltigförklarar det beslutet 33 år senare och tvingar en fastighetsägare att riva ett hus skulle vara ett rättsövergrepp.

Stockholm den 10 april 2014

Michael Häll

Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

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 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.

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

Michael Häll

MÖD 2006:45

Strandskyddsdispens-----Del av en byggnad som var en redskapsbod för fisket hade sen början av 1970-talet använts som bostad. När dispens söktes för att bygga om resten av byggnaden till bostad fann länsstyrelsen att dispens från strandskyddsbestämmelserna inte krävdes. Den kommunala nämnden överklagade till miljödomstolen och till Miljööverdomstolen. Den senare domstolen konstaterade att bostadsanvändningen av redskapsboden redan tidigt hade utsläckt allemansrätten och att ombyggnaden av resten av byggnaden inte skulle innebära någon nämnvärd ytterligare inskränkning av allemansrätten varför åtgärden saknade betydelse från strandskyddssynpunkt. MÖD fann lika med underinstanserna att ombyggnaden inte krävde dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Överklagat avgörande

Växjö tingsrätts, miljödomstolen, dom den 21 juli 2005 i mål nr M 459-05, se bilaga A

KLAGANDE

Miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun

615 80 Valdemarsvik

Ombud: HN

MOTPART

1. CGH

2. Länsstyrelsen i Östergötlands län

581 86 Linköping

SAKEN

Strandskydd m.m.

Miljööverdomstolen

MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun (nämnden) har yrkat - som det får uppfattas - att Miljööverdomstolen skall upphäva miljödomstolens dom och länsstyrelsens i Östergötlands län meddelande 2005-02-07 i ärende nr 521-14830-04 samt visa målet åter till länsstyrelsen för erforderlig prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

CGH och länsstyrelsen har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden

Grund för överklagandet är det faktum att miljödomstolen har fattat beslut att inte pröva strandskyddet på felaktiga förutsättningar. När miljödomstolen i sak inte gör annan bedömning än länsstyrelsen innebär det att även miljödomstolen utgår ifrån att byggnaden skulle ha varit inredd för bostadsändamål redan före reservatets tillkomst 1973. Den uppgiften är felaktig.

Faktum är att byggnaden har använts som arbetslokal för det yrkesmässiga fisket till i vart fall in på 90-talet. I slutet på 80-talet fanns det i byggnaden en köksvrå och enkla tätsängar för tillfällig övernattnig. Dessa anordningar fyllde behoven av enkel mathållning och vila i samband med yrkesutövningen. Familjen A hade sin bostad i en byggnad i byn.

I en skärgårdskommun som Valdemarsvik är trycket på sjönära boende påtagligt. En i övrigt strikt tillämpning av förbudet att bygga strandnära ökar benägenheten att nyttja tidigare uppförda ekonomibyggnader för bostadsändamål. Speciellt båthus och sjöbodas som har tillkommit som arbets- och förvaringslokaler för yrkesfiskets behov är eftertraktade byggnader att omvandla till bostäder. I många av dessa arbetslokaler kan man på likvärdigt sätt hävda att det har funnits inrättningar för enkel mathållning, hygien och övernattningsmöjligheter. Det ligger i tiden att dessa byggnaders värde för bosättning vida överstiger nyttan de gör för ett allt mer tynande yrkesfiske. Om miljödomstolens utslag skulle bli vägledande vid likartade framtida bedömningar så skulle det föra med sig att många båthus och sjöbodas undslipper strandskyddsprövningen när de ska nyttjas för bostadsändamål.

CGH

Nämnden har fel när man påstår att den aktuella byggnaden inte använts som bostad utan varit arbetslokal för det yrkesmässiga fisket in på 1990-talet. Rörande byggnadens användning åberopar han ett brev från SA, daterat den 21 januari 2005, och en skrivelse den 8 februari 2006 undertecknad av fem personer som bott på Torrö sedan 1960-talet. Innehållet i SAs brev överensstämmer med sanningen. I nämndens överklagande finns inte några källhänvisningar eller bevis för påståendet att byggnaden inte använts till bostad.

År 1999 uppfördes en plåthall för fiskets redskap med isolerat utrymme för reparationer av fiskeredskap. Detta har medfört att utrymmen som tidigare används till fiskeredskap inte längre fyller någon funktion. Fastigheten förvärvades i juni 2004. Då boden är ihopbyggd med bostadshuset så föll det sig naturligt att ansöka om byggnadslov för ändrad användning av den del av byggnaden som är bod då huvudentrén går därigenom. Fastigheten X 1:10 är en bebyggd lantbruksenhet och vi bedriver yrkesmässigt fiske på fastighetens vatten. För att kunna verka samt bedriva näringsverksamhet på fastigheten X 1:10 krävs ett ändamålsenligt boende. En ombyggnad av den del av byggnaden som ej längre används till redskap skulle inte påverka miljön vare sig visuellt eller miljömässigt.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen hänvisar till sitt yttrande den 11 november 2005 till miljödomstolen. Enligt detta har länsstyrelsen som grund för sitt ställningstagande den 7 februari 2005 ett antal uppgifter som styrker att den aktuella byggnaden varit inredd för och använts för bostadsändamål sedan lång tid tillbaka. Tyngst väger den förre ägarens skrivelse av den 21 januari 2005 där han intygar och vittnar om att byggnaden varit bostad sedan omkring 1970-talet. Han säger sig även kunna presentera flera Torröbor som styrker detta. Även ett antal tjänstemän på länsstyrelsen säger sig ha besökt byggnaden och att denna byggnad innehåller en bostadsdel, när detta nyttjande har sitt ursprung är dessa personer osäkra på - men att det har varit så en längre tid är klart. Valdemarsviks kommun har dessutom upprättat en byggnadsinventering den 19 mars 1998 där man uppger att fastigheten X 1:10 lotten A består av två enbostadshus och att det ena bostadshuset är sammanbyggt med en uthusdel. Länsstyrelsen anser sammantaget att man inte kan bortse från alla dessa uppgifter som vittnar om att byggnaden inrymt en bostadsdel sedan lång tid tillbaka och länsstyrelsen gör därför den bedömningen att dispens från reservatsföreskrifterna och strandskyddsbestämmelserna ej behövs.

UTREDNINGEN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

I brevet den 21 januari 2005 till CGH uppger SA bl.a. följande. SAs far GA uppförde troligen år 1961 en hambod. Omkring år 1970 byggde han till hamboden med en bostadsdel. Detta hus har sedan omkring år 1970 och fram till 1993 nyttjats som kombinerad bostad och ekonomibyggnad av hans föräldrar från maj till oktober varje år. Om detta har myndigheterna haft vetskap. Företrädare för kommunen och länsstyrelsen var ofta på besök hos hans far. Från år 1994 har SA och hans familj bott permanent i huset där de också varit mantalsskrivna.

Fem personer som tagit del av SAs brev har i skrivelsen den 8 februari 2006 uttalat att de tycker att tidsangivelser på boende som SA uppgivit stämmer med de eventuella om- och tillbyggnader som gjorts genom åren.

MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt Miljööverdomstolen finns inte anledning att ifrågasätta de uppgifter som SA lämnat, nämligen att den byggnad varom fråga är i målet använts som bostad sedan början av 1970-talet. Även om en del av byggnaden använts som redskapsbod har användningen som bostad inneburit att allemansrätten i närheten av byggnaden varit utsläckt sedan den tiden. Detta har gällt även om tillstånd till den ursprungliga ombyggnaden av hamboden inte lämnats av länsstyrelsen som dock enligt vad utredningen visar känt till förhållandena utan att ingripa.

En grundläggande princip som har vunnit hävd i svensk rätt och som kommit till uttryck i 7 kap. 25 § miljöbalken är att en inskränkning från det allmännas sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det föreligger en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen.

Med hänsyn till vad nu har anförts och då den nu aktuella ombyggnaden av resten av redskapsboden till bostad enligt Miljööverdomstolen inte kan anses innebära någon nämnvärd ytterligare inskränkning av allemansrätten får ombyggnaden anses sakna betydelse från strandskyddssynpunkt. Lika med miljödomstolen och länsstyrelsen finner Miljööverdomstolen att ombyggnaden inte kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Inte heller krävs dispens från reservatsbestämmelserna. Nämndens överklagande kan därför inte bifallas.

Domen får enligt 23 kap. 8 § miljöbalken inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anders Holmstrand, Eva Wagner och Henrik Runeson samt f.d. hovrättsrådet Arne Kardell, referent. Enhälligt

BILAGA A

VÄXJÖ TINGSRÄTTS, MILJÖDOMSTOLEN, DOM

KLAGANDE

Valdemarsviks kommun genom

Miljö- och byggnämnden, 615 80 VALDEMARSVIK

MOTPART

1. Länsstyrelsen i Östergötlands län, 581 86 LINKÖPING

2. CGH

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Östergötlands läns meddelande den 7 februari 2005, dnr 521-14830-04, se bilaga 1

SAKEN

Strandskydd m.m.

BESLUT

Miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDE M.M.

Miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun har yrkat - som det får uppfattas - att Miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens meddelande att inte pröva en ansökan om strandskyddsdispens för ändring av del av byggnad från förrådslokal till bostad och visar målet åter till Länsstyrelsen för erforderlig prövning.

DOMSKÄL

Länsstyrelsens meddelande 2005-02-07 att den av H redovisade ändringen av befintlig byggnad inte fordrar dispens från strandskyddsbestämmelserna eller undantag från reservatsbestämmelserna får, trots att det inte uttryckligen framgår, ses som ett överklagbart beslut i frågan. Kommunen äger rätt föra talan mot ett sådant beslut.

I sakfrågan gör Miljödomstolen inte någon annan bedömning än vad Länsstyrelsen gjort. Överklagandet skall avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (prövningstillstånd krävs)

Överklagande senast den 11 augusti 2005.

Klas Bergenstråhle Bertil Varenius

I detta avgörande har deltagit rådmannen Klas Bergenstråhle, ordförande, och miljörådet Bertil Varenius. Föredragande har varit Kenneth Pettersson.

Bakgrundsinformation om sändaruddan i Stavsås med fastighetsbetäckning Stavsås 1:363

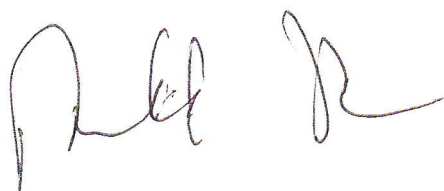
Stationen med master byggdes och togs i drift 1937. Den var sedan i drift till år 2003/2004, då sändarna flyttades till Gotland. Stationen har aldrig varit bemannad, utan fjärrmanövrerats redan från början.

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, övriga byggnader, samt del av stationsbyggnaden har sedan 50-talet använts för fritidsboende av personalen på Stockholm Radio .

I början av 80-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 år 2003 skrevs det in en paragraf i avtalet, som reglerade personalens fortsatta tillgång till byggnaderna på sändaruddan för fritidsändamål.

Stockholm 2013-09-12

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Arild Winge', with a stylized, cursive script.

Arild Winge

Anställd på Stockholm Radio från 1976, telegrafist och sjöräddningsledare, stf chef 1992-1995, chef 1996-2005, därefter ansvarig för affärsutveckling, och nu pensionär sedan ett halvår.

Tel 0706 555577

Ej stöd för fil: 12.30 Bilaga 6 - Epost Michael Häll

Ta bort beslutsunderlaget från protokollet. Alt gör om filen till pdf och lägg till den på nytt i protokollet