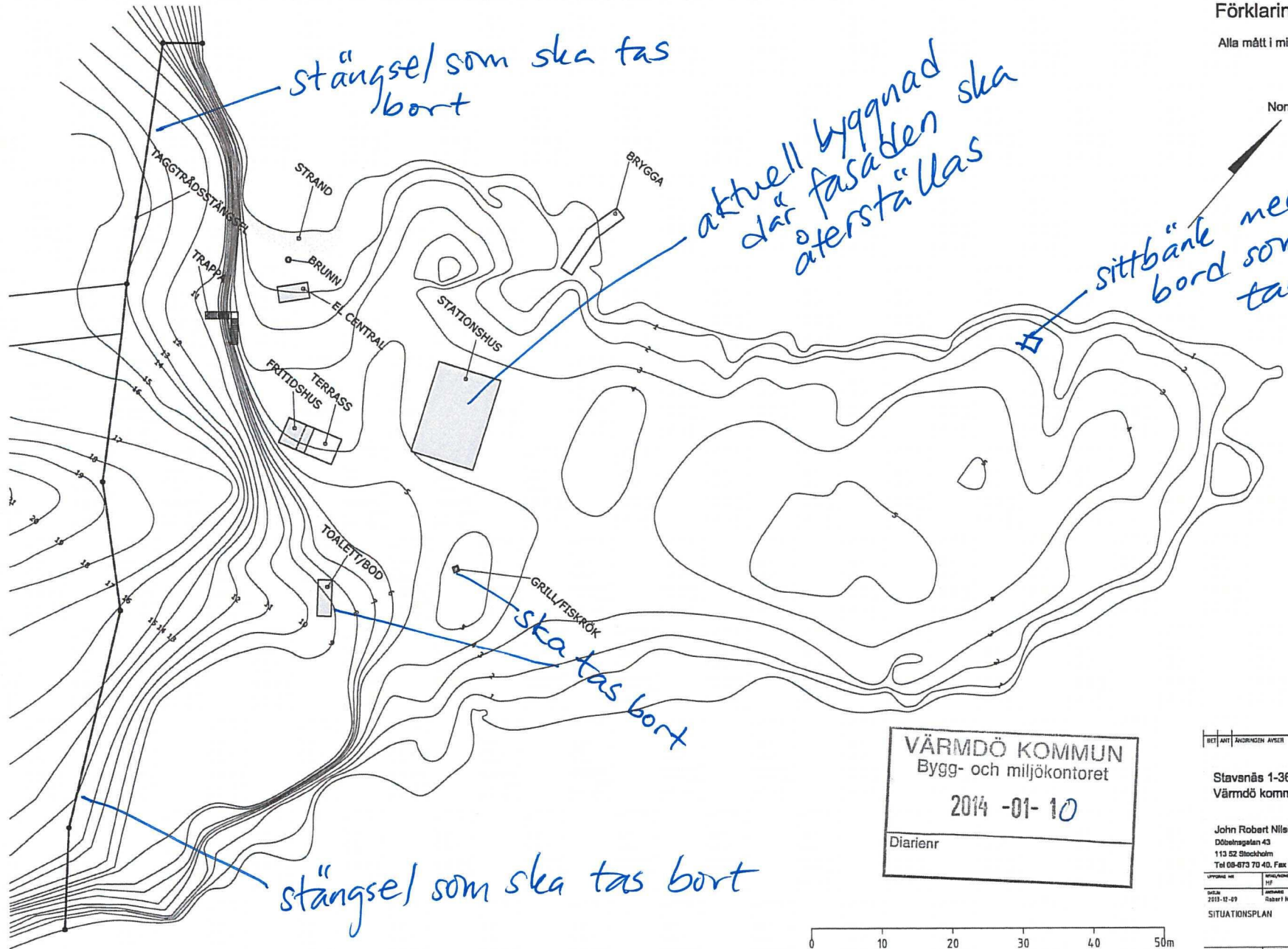


Förklaringar:
Alla mått i millimeter

Norr

BILAGA 13

Bilaga 1



stängsel som ska tas bort

aktuell byggnad där fasaden ska återställas

sittbänk med bord som ska tas bort

ska tas bort

stängsel som ska tas bort

VÄRMÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -01- 10
Diarienumr.

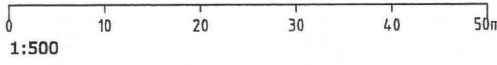
BET	ART	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

Stavnäs 1-363
Värmdö kommun

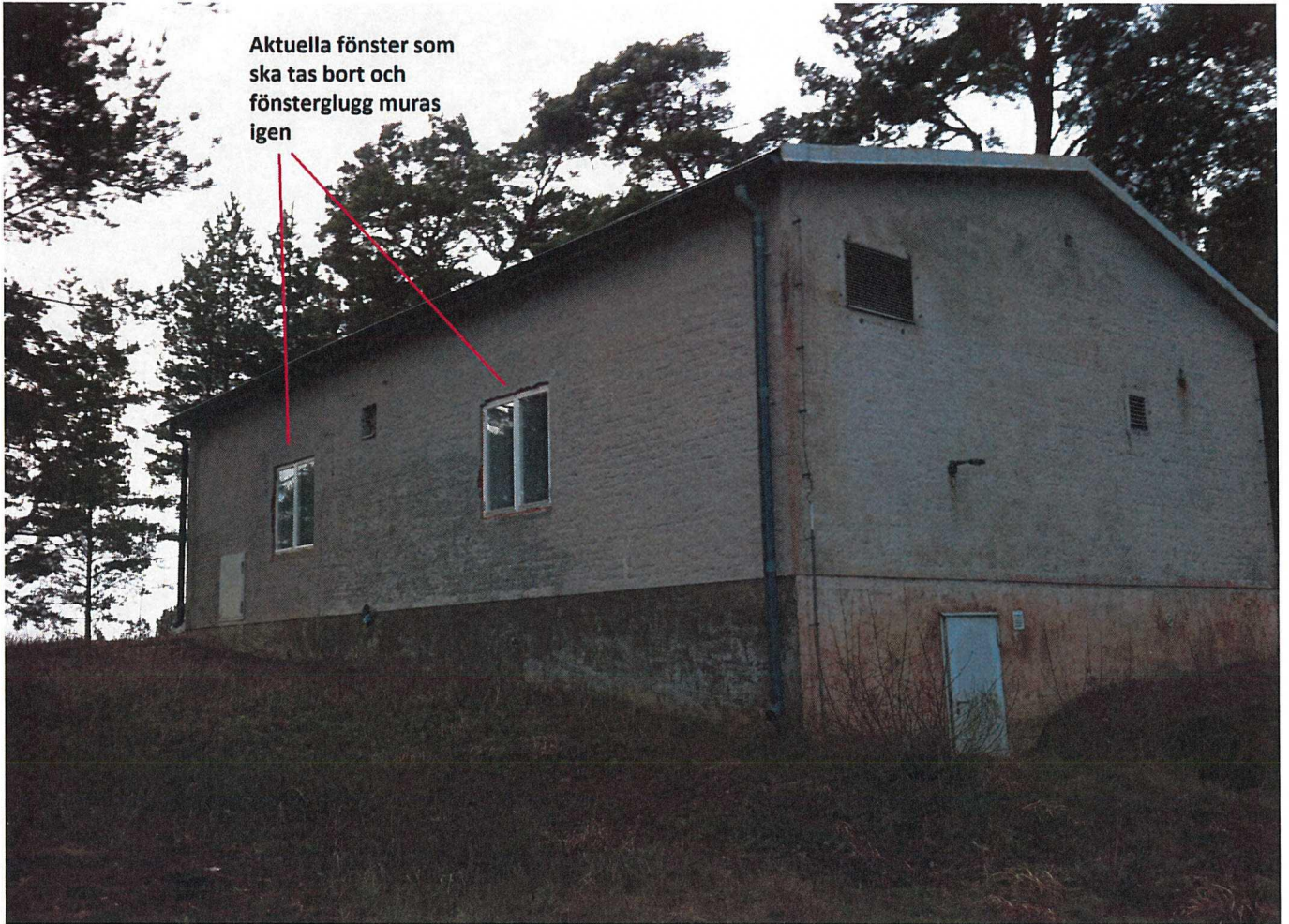
John Robert Nilsson Arkitektkontor
Döbelnsgratan 43
113 52 Stockholm
Tel 08-873 70 40, Fax 08-873 70 41

UPPLAGS NR	UTGÅVA NR	REVISJON NR
2013-12-09	1	0

SITUATIONSPLAN



SKALA	BLADNR	BLAD
A3=1:500		A01



2014-05-08

Aktuellt fönster som ska tas
bort och fönsterglugg
muras igen



Inmätta stubbar

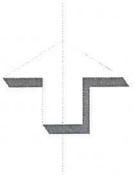
över
Stavsnäs 1:363

Dnr.
Skala 1:1000 A3
Planer

Koordinatsystem
Plan: Sweref 99 18 00
Höjd: RH2000

Upprättad
2014-04-01
Michael Sverby

Kartan är inte granskad med hänsyn till kartfotografier och gränser



maga 4

Utedass (byggnad)
som ska
tas bort



2014-05-08





2014-05-08



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

2014-05-08

Murad grill som
ska tas bort

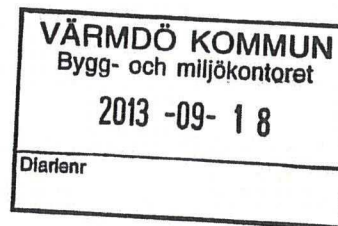


Sittbänk som ska tas bort



2014-05-08
2013-09-18

Bilaga 7



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

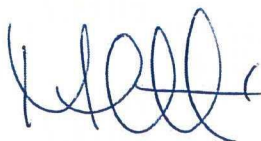
2013 -09- 18

Diarie 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 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, 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.

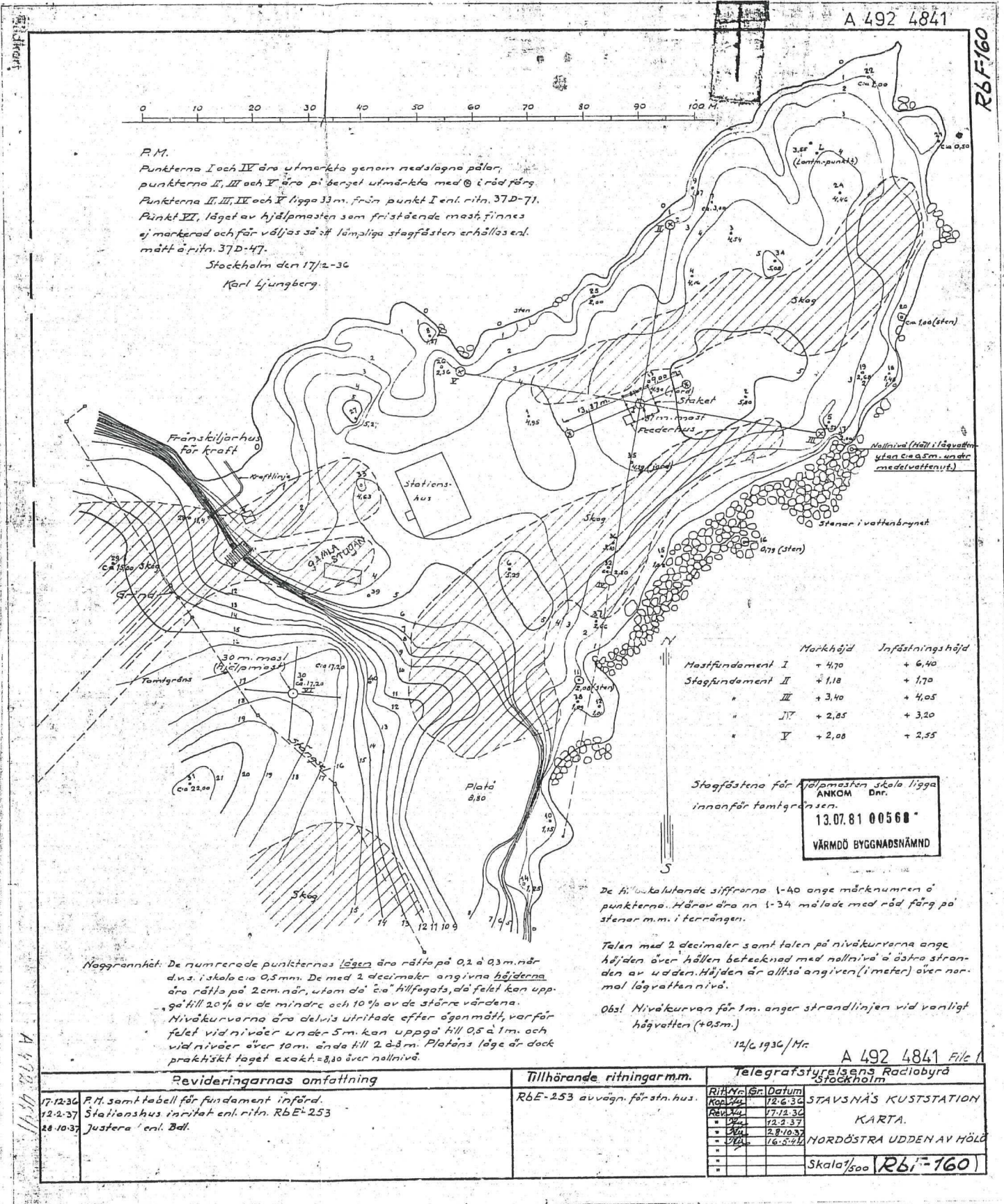
Med vänlig hälsning

Olle Gerdes

8

100 01a 79-10 5000

Postadress
Televerkets Radiokontor
Box 43022
100 72 STOCKHOLMBesöksadress
Sjöviksbacken 24Telefon (växel)
08 - 18 01 20Telegram
radiokont
stockholmTelex
19204
komrad s



P.M.
 Punkterna I och IV äro utmärkta genom nedslagna pålar,
 punkterna II, III och V äro på berget utmärkta med @ i röd färg.
 Punkterna II, III, IV och V ligga 33 m. från punkt I enl. ritn. 37D-71.
 Punkt VI, läget av hjälpmasten som fristående mast, finnes
 ej markerad och för väljas så att lömliga stagfästena erhållas enl.
 mått enl. ritn. 37D-47.

Stockholm den 17/2-36
 Karl Ljungberg.

	Markhöjd	Infästningshöjd
Mastfundament I	+ 4,70	+ 6,40
Stagfundament II	+ 1,18	+ 1,70
" III	+ 3,40	+ 4,05
" VII	+ 2,85	+ 3,20
" V	+ 2,08	+ 2,35

Stagfästena för hjälpmasten skola ligga
 ANKOM Dnr.
 13.07.81 00568
 VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND

De tillräkyltande siffrorna 1-40 ange märknumren o
 punkterna. Härav äro nn 1-34 målade med röd färg på
 stena m.m. i terrängen.

Talen med 2 decimaler samt talen på nivåkurvorna ange
 höjden över hällen betecknad med nollnivå o östra stranden
 av udden. Höjden är alltså angiven (i meter) över normal
 lågratten nivå.

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

14/6 1936/Mr.

A 492 4841 File 1

Revideringarnas omfattning

17-12-36	P.M. samt tabell för fundament införd.
12-2-37	Stationshus inritat enl. ritn. RBE-253
28-10-37	Justera enl. Bdl.

Tillhörande ritningar m.m.

RBE-253	avvägn. för stn. hus.
---------	-----------------------

Telegrafstyrelsens Radiobyrå Stockholm

Rit. Nr.	Gr.	Datum	STAVSNÄS KUSTSTATION KARTA. NORDÖSTRA UDDEN AV HÖLÖ Skala 1/500 (RBE-160)
Kop. Nr.		72-6-30	
Rev. Nr.		77-12-30	
Dnr.		72-9-37	
Sk.		2.9.10.37	

VÄRMÖ 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

Utdragsbesyrkande

Exp. Sök 1981-10-29/
 K. Olsson

Hk



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

miljöbalken. Anmälan till åklagare gjordes 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 trädfällning 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 detaljplanelagt 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 detaljplanelagt 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 likställas med nybyggnation enligt 5 kap 1 § plan- och bygglagen. Fastigheten är även belägen inom ett område med stort bebyggelsestryck. 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.
