



Jan Casserstedt  
jan.casserstedt@varmdo.se  
08-570 483 16  
Jurist

## Tjänsteskrivelse

# STAVSNÄS 1:156, KVARNHOLMEN: Förslag till beslut

## Förslag till beslut

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

1. lämna nedanstående yttrande, samt att
2. omedelbart justera beslutet.

## Ärendet

Mark- och miljödomstolen har förelagt bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun att senast den 8 maj inkomma med yttrande i målet.

Nämnden förelade den 11 oktober 2011 ägaren till fastigheten Stavsnäs 1:156 att undanröja vissa uppförda byggnadsverk på fastigheten. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avsåg överklagandet. Detta beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen.

Nämnden beslutade den 31 mars 2015 att medge dispens för vissa av åtgärderna samt att återkalla beslutet från 11 oktober 2011 vad gäller punkterna 1-8.

## Yttrande i mål M 2872-14

Nämnden gör nu den bedömningen att fastigheten Stavsnäs 1:156 inte omfattas av strandskydd vad gäller fastighetens landareal, då denna är planlagd som kvartersmark enligt byggnadsplanen för fastigheten. Enligt 10 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken ska inte mark i byggnadsplaner som fastställts före 1 juli 1975 omfattas av strandskydd om inte annat bestäms. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 3 juni 1999 ska det äldre beslutet från den 2 februari 1980 fortsätta att gälla i den del som avser införande av strandskydd i detaljplaner som fastställts före 1 juli 1975.

I beslutet från 1980 framgår att strandskydd i byggnadsplaner fastställda före 1 juli 1975 ska gälla inom allmän plats samt i vattenområden, inom 100 meter från strandlinjen. Fastigheten är inte planlagd som allmän plats, utan som kvartersmark för allmänt ändamål varför endast fastighetens vattenområde omfattas av strandskydd.

Av detta skäl har nämnden beslutat att återkalla det tidigare beslutet från 11 oktober 2011 vad gäller punkterna 1-8 då detta felaktigt utgick från att fastigheten omfattades av strandskydd i sin helhet.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jan Casserstedt  
Jurist

Jelinka Hall  
Avdelningschef

### Sändlista

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen  
mmd.nacka@dom.se



Enheten för överklaganden  
Emma Rydbeck



Mattias Westman

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

### Beslut

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

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

Länsstyrelsen ändrar nämndens beslut enligt följande.

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

Länsstyrelsen avslår överklagandet i de delar nämndens beslut avser att

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

Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

## Bakgrund

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

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

Skälen för beslutet framgår av bilaga 1.

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

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

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



Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

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

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

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

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

Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

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

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

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

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

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



Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

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

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

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

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

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

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

Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

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

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

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

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

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



Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

## Skäl

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

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

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

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



Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

### **Omfattas åtgärderna av dispensplikt?**

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

Inom ett strandskyddsområde får enligt 7 kap 15 § miljöbalken inte

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

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

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

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

Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

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

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

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

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

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



Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

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

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

#### **Har föreläggandena och vitesbeloppen varit motiverade?**

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

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

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

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

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

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

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

Datum  
2014-04-22

Beteckning  
5051-35162-2011

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

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

### Hur man överklagar

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

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



Tina Stuube



Emma Rydbeck

### Bilaga

Nämndens beslut, bilaga 1.

Anvisning om hur man överklagar, bilaga 2.

### Kopia

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun

2014-04-28



VÄRMDÖ KOMMUN

Bilaga 1

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

BMHN211

Datum

2011-10-11

Dnr

2010.892

Mattias Westman REK+MB

JNKOM

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2011-11-30

DNR. 4092-35162-V

525

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

### Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

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

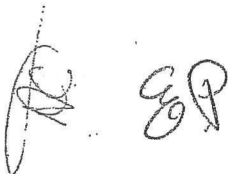
Justerare



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

## Lagstöd

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



## Ärendet avser

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

## Bakgrund

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

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

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

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

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

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



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

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

### Bygg- och miljökontorets bedömning

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

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

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

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

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

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken.

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

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

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

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

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

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

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





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

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

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om 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 2011-06-08.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## Underlag för bedömning

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

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

Fastigheten är bebyggd med byggnader avsedda för militära ändamål.

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

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd i vattenområde.

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

Syn på fastigheten har företagits 2011-03-30.

Skrivelse daterad 2010-10-01 har bifogats ärendet.

Skrivelse daterad 2011-09-08 har bifogats ärendet.

Ansökan om detaljplan, daterad 2008-10-15.

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

EP

Fortifikationsverkets prospekt ankomststämplat 2011-06-13.

## Propositionsordning

Beslutet fattades av en enig nämnd.

## Information och upplysningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

## Bilagor

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

## Sändlista:

Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

Bevakning



## Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

### Var ska beslutet överklagas

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

### Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

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

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

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

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

### Övriga handlingar

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

### Var inlämnas överklagandet

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

### Tid för överklagande

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

### Underteckna överklagandet

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