



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

Tjänsteskrivelse

EKNÖ 1:363, SANDHAMN 276: Förslag till beslut

Förslag till beslut

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

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

Ärendet

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 5 januari 2013 att vid vite förelägga Oxudden fastighets AB (bolaget) att riva och bortforsla baracker på fastigheten Eknö 1:363. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avtog överklagandet. Nämnden överklagade Länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som i dom den 21 januari 2014 avtog nämndens överklagande. Nämnden överklagade mark- och miljödomstolens dom till mark- och miljööverdomstolen som beviljade prövningstillstånd.

Mark- och miljööverdomstolen har förelagt nämnden att senast den 12 juni 2015 inkomma med yttrande av över av domstolen bifogad handling.

Yttrande i mål M 1027-15

Nämnden vill med anledning av bolagets skrivelse göra följande anmärkningar. Enligt tillgänglig e-postkonversation mellan Fortifikationsverket och Länsstyrelsen (aktbilaga 10 hos mark- och miljödomstolen, bifogas) påbörjades uthyrningen av barackerna omkring år 1970, och ända fram till 1995 hyrdes byggnaderna endast ut till försvarsanställda två veckor i taget, endast sommartid såvitt går att avgöra. Den militära användningen avslutades enligt Fortifikationsverket 1960 och fastigheten användes därför inte alls av försvaret mellan 1960 och 1970 enligt Fortifikationsverkets utsaga.

I senare e-post den 12 april 2011 skriver dock Fortifikationsverket att när "den militära användningen upphörde har området närmast bostadshusen samt TC använts för bostadsändamål".

Fortifikationsverket har i e-postkonversationen lämnat motstridiga uppgifter och påståendet om uthyrningens omfattning har inte i vidare mån styrkts än genom Fortifikationsverkets påståenden. Nämnden bedömer inte att yttrandet är detaljerat eller i vidare mån styrkt med andra uppgifter, såsom exempelvis hyresavtal.

En statlig myndighet som säljer en fastighet till marknadsvärde ska betraktas som vilken privat aktör som helst och det ska inte fästas större tilltro till myndighetens påståenden än från andra lokalboende. Att nämnden i detta sammanhang ifrågasätter statliga myndigheters uppgifter är inte anmärkningsvärt.

Nämnden har tidigare inte ingripit mot Fortifikationsverkets användning av fastigheten. Nämnden gör i nuläget den bedömningen att detta var riktigt då det tidigare inte har varit fråga om väsentligt ändrad användning av byggnaderna på fastigheten eftersom försvarsmaktens användning av fastigheten var i linje med Sveriges beredskapsförsvar som under det kalla kriget i huvudsak var inriktat på snabb mobilisering av reservister och inte på stridsklara förband. Med bakgrund av detta förefaller det rationellt att i fredstid hyra ut fastigheten under begränsade perioder sommartid som en löneförmån åt de anställda. Detta betyder inte att det militära intresset av att behålla denna strategiskt viktiga plats tillgänglig för försvarsbehov var underordnat uthyrningsverksamheten.

För övrigt har Länsstyrelsen fram till 2009 varit tillsynsmyndighet över strandskyddsbestämmelserna på Sandön.

Nämnden vidhåller därför sin bedömning att fastigheten i huvudsak användes i försvarsverksamhet och att byggnaderna på fastigheten togs i anspråk på ett väsentligt ändrat sätt i och med bolagets förvärv då möjligheten att använda fastigheten i ett militärt ändamål utsläcktes.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Jan Casserstedt
Jurist

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

Aktbilaga 10 från mark- och miljödomstolen.



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

Bygg, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun ./ Oxudden Fastigheter AB
angående **vitesföreläggande enligt PBL på fastigheten Värmdö Eknö 1:363**

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

Ert yttrande ska vara skriftligt och ha kommit in till mark- och miljödomstolen **senast den 12 december 2014**. I yttrandet ska domstolens målnummer P 3407-14 anges.

Om Ni inte svarar kan målet ändå komma att avgöras.

Camilla Lindqvist
Telefon avdelning 4 08-561 656 40

Bifogas, aktbilaga 10

Mark- och miljödomstolen
Box 1104
131 26 NACKA STRAND

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2014-11-27
MÅLNR: P 3407-14
AKTBIL: 10

Stockholm den 26 november 2014

Mål nr M 3406-14 och P 3407-14 Vitesföreläggande på fastigheten Värmdö Eknö 1:363

I egenskap av ombud för Oxudden Fastighets AB ("Oxudden") inkommer jag härmed med följande

Yttrande

Oxudden yttrar sig över dels nämndens överklagande av länsstyrelsens beslut, dels protokollet från synen.

Nämndens överklagande

Oxudden hänvisar inledningsvis till vad de anfört vid länsstyrelsen i yttrande den 12 april 2013, samt vill därutöver tillägga följande.

Länsstyrelsen har – såväl 2012 som i nu överklagat beslut – helt korrekt funnit att det inte är fråga om någon ändrad användning av byggnaderna på fastigheten. Användningen ändrades från militär till civil (närmare bestämt uthyrning såsom fritidsboende) redan på 1940-talet. Oxudden använder således byggnaderna och fastigheten på samma sätt som skett de senaste ca sjuttio åren.

Oxudden har styrkt detta bl.a. genom intyg från den förra ägaren, Fortifikationsverket, se bilaga 5 till Oxuddens inlägga till länsstyrelsen den 12 april 2013. Av intyget framgår att det sedan 1940-talet inte har varit någon som helst militär verksamhet på fastigheten.

LANDAHL ADVOKATBYRÅ AB

Rädmansgatan 40
Box 19143 • 104 32 Stockholm
telefon 08-66 66 700 • fax 08-66 66 900
foramn.efternamn@landahl.se
www.landahl.se

Advokater: Mårten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Fredrik Bonde, Joakim Cederlöf, Peter Degerfeldt, Emma Eriksson, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Eric Grimlund, Carolina Gustavsson, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth

Juris kandidater: Joel Grede, Alrik Haström, Mikaela Hansel Holmgren, Hedvig Jerlström, Christine Olsson, Rune Thomsson, Ola Thored, Gustaf Åkesson

Nämnden vill dock inte acceptera detta, utan framhärdat i att användningen varit militär fram till Oxuddens köp av fastigheten 2011. Oxudden kan inte annat än ställa sig frågande till detta.

Nämnden anför att de har tagit fasta på vad två stycken sommarboende på ön påstått beträffande Fortifikationsverkets uthyrning av fastigheten. Nämnden påstår att de två personerna – varav den ena själv var med i budgivning av fastigheten men blev överbjuden av Oxudden – har angivit att byggnaderna de senaste 20 åren endast varit uthyrd "kortare perioder, ca tre gånger". Påståendena är helt grundlösa och motsägs av Fortifikationsverkets intyg. Trots detta har nämnden således tagit fasta på vad privatpersonerna sägs ha sagt och kallade i yttrande till länsstyrelsen Fortifikationsverkets uppgifter för "vilsledande".

I sitt överklagande till mark- och miljödomstolen vidhåller nämnden sin uppfattning och anför bl.a. att "Nämnden har visat att fastigheten tidigare inte användes i uthyrningsverksamhet då de enligt uppgifter från närboende endast vid ytterst få tillfällen har använts i sådan verksamhet". Oxudden håller inte alls med om att nämnden har visat en sådan sak. Tvärtom har de inte presterat någon annan bevisning än lösa hänvisningar till påståenden av två personer, varav den ena själv ville köpa fastigheten.

Nämnden har i sitt överklagande till mark- och miljödomstolen vidare anført följande. "Den troligen främsta anledningen för försvarsmaktens innehav av området varit möjligheten till snabb exploatering i ett strategiskt viktigt område om behov för detta skulle uppkomma. Nämnden menar att det är denna användning som varit den tidigare huvudsakliga användningen av fastigheten och byggnaderna innan dessa överläts åt Oxudden Fastighets AB".

Nämndens spekulationer härvid är felaktiga. Av Fortifikationsverkets intyg anges tydligt bl.a. att "Fastighetens aktiva användning inom Försvarsmakten försvann strax efter kriget" och att logementen byggdes om till sommarstugor på 1940-talet "i samband med att den militära verksamheten försvann". Att Fortifikationsverkets egentliga syfte med fastigheten skulle ha varit att vid behov ha möjlighet till "snabb exploatering" är något som nämnden kommit på själva och påståendet bestrids. Oavsett detta så har den faktiska användningen hur som helst varit såsom fritidsbostad.

Fastigheten har således inte haft någon militär användning sedan 1940-talet då den faktiska användningen ändrades till fritidsboende. Den ändrade användningen på 1940-taket krävde

vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. Det generella strandskyddet infördes 1975 och åtgärder som vidtagits dessförinnan är lagliga sett ur ett strandskyddsperspektiv.

Nämnden har vidare i sitt överklagande anfört beträffande intyget från Fortifikationsverket att det inte är "särskilt detaljerat" och att det skall läsas som en partsinlaga. Oxudden ställer sig frågande till detta. Intyget är klart och tydligt och kan inte missförstås. Nämndens beskyllning att Fortifikationsverket lämnat vilseledande uppgifter i syfte att få ett så högt försäljningspris som möjligt är ogrundat och direkt ovärdigt. Att nämnden hävdar att de lösa uppgifter som lämnats av "omkringboende" å andra sidan skulle vara tillförlitliga, är mycket märkligt. Deras uppgifter är mycket mer oprecisa och har mycket mer art av partsinlaga än Fortifikationsverkets intyg.

Mot bakgrund av ovan skall Oxuddens och Fortifikationsverkets uppgifter beträffande den tidigare användningen läggas till grund för aktuell prövning. Oxudden har således inte ändrat användningen av byggnaderna på sådant sätt att det krävt vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. Nämndens föreläggande är därför felaktigt varför länsstyrelsens beslut att undanröja detsamma varit korrekt.

Därtill är det helt riktigt såsom länsstyrelsen konstaterat att nämndens föreläggande att riva och bortforsla byggnaderna under alla omständigheter varit allt för långtgående och således oproportionerligt sett till den påstådda överträdelsen.

Överklagandet skall mot bakgrund av ovan avslås.

Mark- och miljödomstolens syn

Som framgår av domstolens protokoll anförde nämnden vid synen att byggnaderna inte går att återställa till ursprungligt skick och hänvisade särskilt till fönstren och altanöppningen på den norra byggnaden. Oxudden ställer sig frågande till detta. Självklart är det möjligt att återställa byggnaderna – såväl interiört som exteriört – till deras förra utseende. Som framgår motsätter sig Oxudden dock att så skall ske.

Oxudden anser i övrigt att synen väl illustrerade det varsamma sätt på vilket Oxudden renoverat byggnaderna. Byggnaderna smälter väl in i naturen och harmonierar med omgivningen. De åtgärder som vidtagits på fastigheten har – med undantag av bryggan – utförts inom fastighetens etablerade tomtplats. I och med att byggnaderna lagligen får används som fritidsbostäder har de en hemfridszon av viss storlek. Området med byggnaderna är sedan lång

tid tillbaka omgärdat av ett stängsel, som ungefär följer fastighetens landgränser och slutar där strandområdet börjar. Inför det att fastigheten skulle försäljas 2011 hade Fortifikationsverket ett samråd med länsstyrelsen, där länsstyrelsen bl.a. ställde frågor om stängslet och om tidigare användning av byggnaderna. Av Fortifikationsverkets svar, se bilaga 1, framgår stängslets placering och Fortifikationsverkets uppfattning om ianspråktagen zon. Oxudden anser att fastighetens hemfridszon utgörs av det av stängslet inhägnade området. Härvid förtjänar påpekas att Oxudden anser sig ha rätt att ersätta stängslet med likvärdigt nytt, för det fall det är i dåligt skick. I vart fall anser Oxudden att hemfridszonen utgörs av det område som Fortifikationsverket markerat med blått på bilaga 1. Noteras kan av bilaga 1 att Fortifikationsverket anger att uthyrningen började "omkring 1970". Uthyrningen har dock varat betydligt längre, vilket Fortifikationsverket justerat i och med det intyg som givits in i målet. Noteras skall även att Fortifikationsverket på länsstyrelsens fråga svarar att uthyrning skett varje sommar sedan 1970, dvs. betydligt oftare än vad nämnden påstår att två omkringboende i området angivit.

Dag som ovan



Johannes Holmgren

Fogelberg Catarina

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

Hej,

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

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

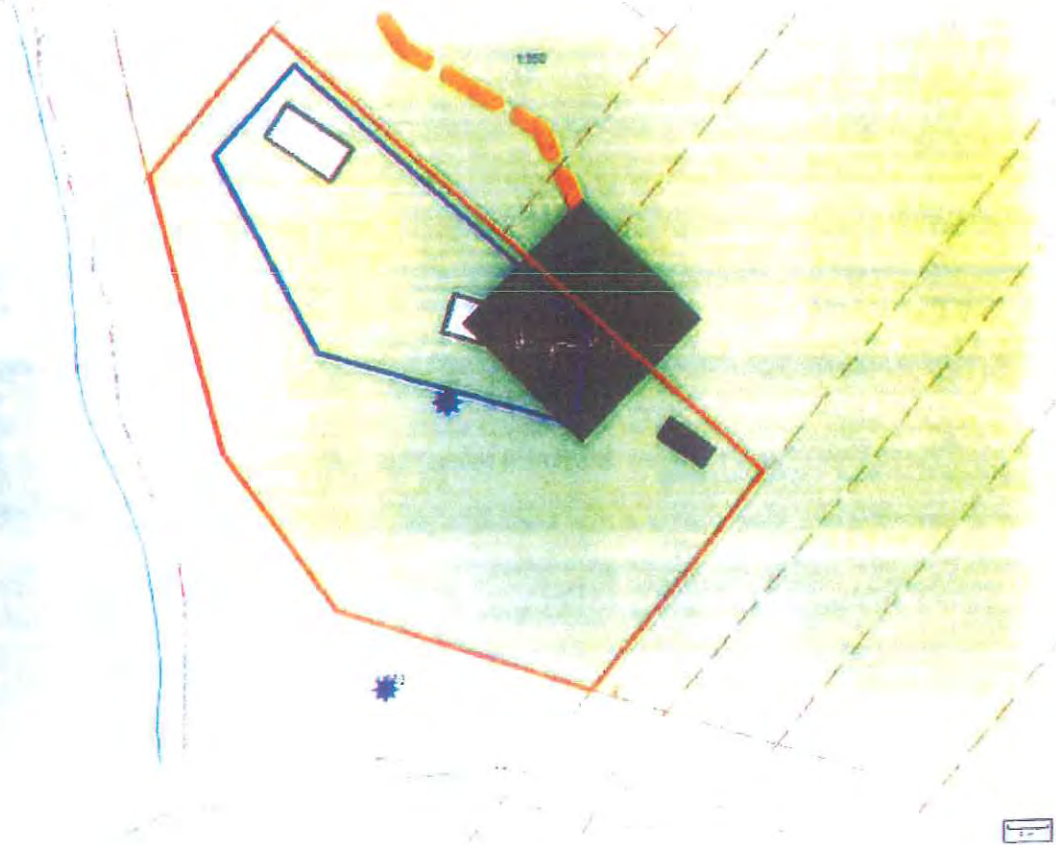
När den militära användningen upphörde har området närmast bostadshuset samt TC använts för bostadsändamål vilket syns bra på plats. (blå linje)

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

Bifogar även den korrekta situationsplanen.

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

Med vänlig hälsning//KM



Med vänlig hälsning
Karl-Martin Svärd
Projektledare

Tel: 010-44 44 344
Sms: 076-12 63 471
E-post: karl-martin.svard@fortifikationsverket.se
Webb: www.fortifikationsverket.se
Fortifikationsverket • 631 89 Eskilstuna

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

2011-04-26

Tack för dina svar!

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

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

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

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

Hej,

Nedan följer några svar.

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

Med vänlig hälsning//KM

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

Hej

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

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

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

Mvh

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

Ärendenummer: BYGG.2011.3953
 Ärendemening: Klagomål angående pågående byggnation
 Handläggare: Jan Casserstedt
 Fastighet: EKNÖ 1:363
 Objekt:
 Fastighetsägare Oxudden Fastighets AB
 Klagande Eknö Hemman Samfällighetsförening

Ärendets alla händelser

2015-05-22	Epost Anstånd beviljat	IN
2015-05-20	Föreläggande	IN
2015-05-20	Föreläggande	IN
2015-03-30	Protokoll från Svea Hovrätt - 2015-03-26	IN
2015-02-24	Protokoll 2015-02-24 - BMHN15	UT
2015-02-24	Tjänsteskrivelse	UT
2015-02-05	Beslut fr Svea Hovrätt 2015-02-03	IN
2015-01-28	Delegationsbeslut avge yttrande Kontorschef, BMH 297: Ö	UT
2015-01-21	Dom	IN
2014-12-16	Delgivningskvitto fr. MMD	IN
2014-12-16	Protokoll 2014-12-16 - BMHN169	UT
2014-12-16	Tjänsteskrivelse	UT
2014-12-04	Skrivelse	IN
2014-12-04	E-post	IN
2014-12-04	Skrivelse	IN
2014-12-04	E-post	IN
2014-12-04	Epost autosvar från MMD	IN
2014-12-04	Epost begäran om anstånd	UT
2014-11-27	Underrättelse	IN
2014-11-27	E-post	IN
2014-11-27	Underrättelse	IN
2014-11-27	E-post	IN
2014-11-18	Protokoll	IN
2014-11-18	E-post	IN
2014-11-03	Skrivelse Kallelse 20141103	IN
2014-11-03	E-post	IN
2014-11-03	Delgivningskvitto	UT
2014-11-03	Delgivningskvitto	UT
2014-11-03	Skrivelse Kallelse 20141103	IN
2014-11-03	E-post	IN
2014-06-27	E-post	IN
2014-06-27	Delegationsbeslut Kontorschef, BMH 1953: Ö	UT
2014-06-25	Skrivelse	IN
2014-06-25	E-post	IN
2014-06-25	Situationsplan	IN
2014-06-25	Skrivelse	IN
2014-06-25	E-post	IN
2014-06-24	Protokoll 2014-06-17 - BMHN103	UT
2014-06-24	Strandskydd yttrande tjänsteskrivelse	UT
2014-06-17	Skrivelse	IN

Ärendesammanställning

2015-05-16 **11**

2014-06-17	E-post	IN
2014-06-17	Skrivelse	IN
2014-06-17	E-post	IN
2014-06-17	Skrivelse	IN
2014-06-03	Delegationsbeslut Kontorschef, BMH 1627: Ö	UT
2014-06-02	Delgivningskvitto	UT
2014-05-28	Beslut	IN
2014-05-28	Delgivningskvitto	IN
2013-06-26	Beslut	IN
2013-06-25	Beslut	IN
2013-06-25	E-post	IN
2013-04-10	Epost	IN
2013-04-10	Fotografi	IN
2013-04-10	Fotografi	IN
2013-03-26	Fullmakt	IN
2013-03-26	E-post	IN
2013-03-22	Skrivelse - Överklagande original till länsstyrelsen	UT
2013-03-21	Skrivelse	IN
2013-03-21	Skrivelse	IN
2013-03-21	Skrivelse	IN
2013-03-21	Skrivelse	IN
2013-03-21	Skrivelse	IN
2013-03-21	Skrivelse	IN
2013-03-20	Delegationsbeslut rättidsprövning Enhetschef, BMH 903: Ö	UT
2013-03-19	Överklagan	IN
2013-03-18	Överklagan	IN
2013-03-18	Telefon från/till med ombud Johannes Holmgren	IN
2013-03-08	Till delgivningsman	UT
2013-03-08	Anteckning MB Oxudden Fastighets AB i retur outlöst. Skickar med delgivningsman.	IN
2013-03-01	Mottagningsbevis	IN
2013-02-18	Stämplade ritningar	UT
2013-02-18	Stämplade ritningar	UT
2013-02-18	Sammanträdesprotokoll Nämnd, BMHN13: F	UT
2013-02-15	Beslut	IN
2013-02-15	Beslut	IN
2013-02-07	Ritning över planlösning	IN
2013-02-07	Ritning över planlösning	IN
2013-02-07	Situationsplan	IN
2013-02-06	Fotografi	IN
2013-02-06	Fotografi	IN
2013-02-06	Sammanträdesprotokoll Nämnd, BMHN6: Å	UT
2013-01-24	Tjänsteskrivelse	UT
2013-01-23	Skrivelse	IN
2013-01-15	Anteckning Bygg- och miljökontoret	UT
2013-01-14	Skrivelse, anstånd beviljas	IN
2013-01-10	Skrivelse	IN
2013-01-04	Anteckning Carina Molin	IN
2013-01-04	Skrivelse, överklagan	UT

2013-01-02	Beslut Fr LST 2012-12-20	IN
2012-12-12	Skrivelse	IN
2012-05-04	Delgivningskvitto	IN
2012-04-26	Skrivelse	IN
2012-04-26	Skrivelse	IN
2012-04-26	Skrivelse	IN
2012-04-13	Skrivelse	IN
2012-04-12	Skrivelse	UT
2012-03-29	Skrivelse	IN
2012-03-28	Skrivelse	IN
2012-03-28	Överklagan	IN
2012-03-27	Delegationsbeslut rättidsprövning Enhetschef, BMH 798: Beviljat	UT
2012-03-22	Delgivningskvitto	IN
2012-03-21	Överklagan	IN
2012-03-21	Överklagan	IN
2012-03-21	Fullmakt	IN
2012-03-21	Överklagan	IN
2012-03-21	Överklagan	IN
2012-03-20	Överklagan	IN
2012-03-19	Överklagan	IN
2012-03-05	Fotografi	IN
2012-03-01	E-post	IN
2012-03-01	Från anonym	IN
2012-03-01	Fotografi	IN
2012-03-01	Fotografi	IN
2012-03-01	Fotografi	IN
2012-02-13	Skrivelse	IN
2012-02-10	Till delgivningsman	UT
2012-02-08	E-post	IN
2012-02-02	E-post	IN
2012-01-31	E-post	IN
2012-01-30	E-post	IN
2012-01-26	Skrivelse	IN
2012-01-18	Delegationsbeslut Bygglovhandläggare, BMH 127: Föreläggande	UT
2012-01-04	Anteckningar från syn	IN
2011-12-25	E-post från Didric Cederholm med bilaga	IN
2011-12-23	E-post	IN
2011-12-23	Fotografi	IN
2011-12-19	Yttrande	IN
2011-12-19	Skrivelse	IN
2011-11-23	Fråga om olovligt byggande mm	UT
2011-11-22	E-post	IN
2011-11-22	Skrivelse	IN
2011-11-22	Fotografi	IN
2011-11-21	Skrivelse	IN
2011-11-16	Fotografi	IN
	Tjänsteskrivelse	UT

Ärendesammanställning

2015-05-16 **13**

Epost Begäran om anstånd	UT
Strandskydd tjänsteskrivelse	UT
Anteckning Länsstyrelsen	UT
Anteckning BMK	UT
Handlingar sända enligt begäran från Didrik	IN
Skrivelse	UT
FRÅN ADVOKAT VIA MAIL	IN
Tjänsteskrivelse	UT
SYN 2012-03-07	IN
mail till didric	IN
från Ulla ?	IN
Didric Cederholm	IN
Akt är hos Ingmar	IN
Tjänsteskrivelse utom plan	UT

Oxudden Fastighets AB

Föreläggande om rivning av två militärbaracker på fastighet Eknö 1:363 i Värmdö kommun

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, nedan kallad nämnden, beslutar att:

1. Förelägga Oxudden Fastighets AB (bolaget), _____, att vid ett vite om 1 000 000 kronor riva och bortforsla den norra baracken (bilaga 5) senast 6 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 för verkställande av beslutet enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
2. Förelägga Oxudden Fastighets AB, _____ att vid ett vite om 1 000 000 kronor riva och bortforsla den södra baracken (bilaga 5) senast 6 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 för verkställande av beslutet enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.
3. Förelägga Oxudden Fastighets AB, _____, att vid ett vite om 1 000 000 kronor riva och bortforsla den norra baracken (bilaga 5) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten för verkställande av beslutet enligt 11 kap. 39 §, p 2 plan- och bygglagen.
4. Förelägga Oxudden Fastighets AB, _____ att vid ett vite om 1 000

000 kronor riva och bortforsla den södra baracken (bilaga 5) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten för verkställande av beslutet enligt 11 kap. 39 §, p 2 plan- och bygglagen.

5. Anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken samt 11 kap. 40 § plan- och bygglagen.
6. Ta ut avgift om 7 040 kronor (8 h x 880 kr) för handläggning av detta ärende enligt fastställd taxa (kommunfullmäktige 2011-09-28 § 179 punkt 61).

Ärendet

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade den 3 januari 2012 att vid vite förelägga Oxudden Fastighets AB att omedelbart upphöra med byggnadsarbeten på fastighet Eknö 1:363. Ärendet överklagades och länsstyrelsen beslutade den 20 december 2012, beteckning 4032-10504-2012, att upphäva det överklagade beslutet och återförvisa ärendet till nämnden för förnyad handläggning.

Nämnden har inlett en förnyad handläggning för olovliga ombyggnadsarbeten på fastighet Eknö 1:363 i Värmdö kommun, ändrad användning avseende såväl miljöbalken som plan- och bygglagen, av två militära baracker till privat ändamål. Nämnden förelägger Oxudden Fastighets AB att riva byggnaderna och bortforsla rivningsmaterialet då den militära verksamheten har tjänat sitt syfte och inte längre existerar.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Bakgrund

Enligt inhämtade uppgifter från sandöbor blev Eknö 1:363 tvångsinlöst av försvarsmakten i början av 1940-talet. Försvarsmakten uppförde efter inlösningsen bl a. två militärbaracker. Tiden innan utgjordes platsen av tre stycken obebyggda tomter. Mellan de två militärbarackerna går en liten väg/stig som nyttjats av Sandhamnsbor, friluftsmänniskor och turister de senaste 40 åren och fastigheten har i sin helhet alltså varit allemansrättsligt tillgänglig. Efter 50-talet bedrevs ingen militär verksamhet på Oxudden och då kunde det vid enstaka tillfällen bo någon/några människor där med koppling till försvarsmakten. Under de senaste 20 åren har det bott människor på Oxudden under kortare perioder, ca tre gånger, och då med koppling till försvarsmakten. Barackerna har således stått helt orörda under flera år mellan perioderna. Någon uthyrning till privatpersoner har inte förekommit. Barackernas standard har varit enkel (bilaga 1, bild 1-5).

Bakgrund - Avyttring av Eknö 1:363

Vid Fortifikationsverkets avyttring av fastighet Eknö 1:363 efterfrågades om kommunen önskade förvärva fastigheten. På förfrågan från kommunen lät Fortifikationsverket meddela att priset bör vara 12 miljoner kronor. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2010-03-29 (bilaga 2), på uppdrag av

kommunstyrelsen, att:

1. Kommunen avstår från att förvärva fastigheten.
2. Fastigheten ska förbli allemansrättsligt tillgänglig eftersom den ligger inom strandskyddat område av riksintresse för friluftslivet.
3. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammas på kommunens svar till Fortifikationsverket.

Bygg- och miljökontoret hade vid tiden för försäljningen upprättat en standardtext om aktuell information gällande fastighet Eknö 1:363 vid ett förvärv, såsom sedvanligt sker på kontoret när det gäller fastigheter med speciella krav och många intressenter. Detta för att ge en enhetlig och samstämmig information när det ringer många presumtiva köpare. Denna informationsupplysning kritiserades bestämt av Fortifikationsverkets projektledare Karl-Martin Svärd då han i en mejlkonversation menar att bygg- och miljökontoret förekommer Fortifikationsverkets affärsmissiga möjligheter och riskerar sänka statens försäljningsintäkt (bilaga 4). Nämnden vill här särskilt understryka vikten av sitt ansvarsuppdrag, att i enlighet med miljöbalken värna om allmänhetens intressen och bevaka efterlevnaden av lagrummen inom miljöbalken och plan- och bygglagen.

Den 2 maj 2011 träffade en delegation från Värmdö kommun, politiker och tjänstemän, representanter från Fortifikationsverket i Eskilstuna för att diskutera försäljningsförfarandet av militära anläggningar i Stockholms skärgård. Syftet med mötet var bland annat att diskutera skrivelser som kommunstyrelsens arbetsutskott (bilaga 2) ovan samt bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (bilaga 3) upprättat avseende nyttjandet och lagrummen kring de fastigheter inom kommunen som legat ute till försäljning. Kommunens uppfattning är att mötet avslutades i oenighet då Fortifikationsverket var väldigt tydliga med sitt uppdrag att sälja av militära fastigheter till marknadens högsta pris. Detta trots att kommunen förklarade att militära verksamhetsobjekt måste prövas enligt offentlig rätt då de nyttas av privata ägare.

I Fortifikationsverkets prospekt för Oxudden (bilaga 11) uppges att kommunen först indikerat intresse för att köpa fastigheten och bygga bostäder. Denna uppgift är felaktig då kommunen endast haft för avsikt att bygga bostäder i Sandhamns by, inte på Oxudden.

Rådande förhållanden på Eknö 1:363

Utökat strandskydd om 300 meter råder för fastighet Eknö 1:363 där det är särskilt viktigt att säkerställa strandskyddets syften, långsiktigt trygga förutsättningarna för växt- och djurliv samt allemansrättslig tillgång till strandområden.

Inom ett strandskyddsområde får inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att använda ett tidigare tillgängligt område, se dom MÖD 2007:22, MÖD 2005:3. Bestämmelsen innehåller två olika moment, fysiska ändringar av byggnader och ändringar av byggnaders användningssätt. Utvändiga ändringar som påverkar allmänhetens rätt eller vilja att vistas nära byggnaden kan vara utbyggnader, tillbyggnader, verandor eller yttre utformning som ger intryck av ett bostadshus. Invändiga ändringar kan

ha betydelse för hur byggnaden utnyttjas, till exempel om byggnaden isoleras eller förses med elektricitet eller vatten och avlopp. (Strandskyddshandbok 2009:4).

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, dvs. 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 enligt 4 kap. 2 § miljöbalken.

För fastighet Eknö 1:363 gäller även riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken för friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård. 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. Fastigheten utgörs även av riskintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken.

Lagstiftaren har utgått från att det alltid ska gälla stor restriktivitet i dispensgivningen i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. Inom områden som är särskilt skyddsvärda ska man vara ännu mer återhållsam. Sådana områden är bl a. riksintressen för framför allt naturvård och friluftsliv enligt 3 och 4 kap. miljöbalken se dom MÖD 2002:68, MÖD 2006:33.

Den skog som finns inom Eknö 1:363 är en mindre del av en större sammanhängande tallskog på sandig mark på Sandön (bilaga 5). Enligt strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län (Länsstyrelsens rapport 2007:26) är sådan skog underrepresenterade i formellt skyddade områden och Sandbarrskogar bör ha en mycket hög prioritet för skydd i Stockholms län. Sandbarrskogar har en relativt begränsad förekomst i länet. Flera arter av ovanliga svampar och insekter är knutna till dessa typer av skogar. Den skog som länsstyrelsen missvisande nog i sitt beslut den 20 december 2012, på sidan 6, 2 st, kallar "...karg tallskog liknande den som sträcker sig över stora delar av Sandön".

Värmdö kommun har på sidan 82 i sin översiktsplan 2012-2030 framhållit att Oxudden på Sandön bör bli ett naturreservat. Vidare framgår på 62 att särskild hänsyn krävs för nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt såsom sandbarrskogar (tallskog på sandig mark) mfl.

Relevanta rättsfall

MÖDs dom 2003:119, 2002-M 10820

Svea hovrätt har i en mängd domar klargjort vikten av riksintresset enligt 3 och 4 kap miljöbalken samt den restriktivitet som gäller för strandskyddsbestämmelserna. En fastighetsägare medgavs inte dispens för två

byggnader som uppförts redan 1973 inom strandskyddsområde. Byggnaderna hade uppförts utan tillstånd på en holme som dessutom låg inom område av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Avslaget var även förenligt med proportionalitetsprincipen som återopats av fastighetsägaren (bilaga 6a).

MÖDs dom 2012-07-03, 2011-M 7831

En fastighetsägare fick ej strandskyddsdispens för uppförande av ett enbostadshus om 100 kvm som skulle uppföras i uthyrningssyfte. Domstolen konstaterade att en stengrund från en ladugård och ett förfallet förråd inte medförde att platsen redan var ianspråktagen. Den planerade byggnaden ansågs även vara för långt ifrån bebyggelsen på grannfastigheten för att bli sammanhållen. Bebyggelsen på grannfastigheten hade inte heller en sådan avhållande effekt att den aktuella platsen ansågs vara privatiserad. Platsen för den tänkta byggnaden ligger inom ett område som är utpekad som riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och som omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken för sina natur- och kulturvärden och där turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas. Utgångspunkten är därför att mycket stor restriktivitet bör råda vid prövningen av huruvida dispens bör meddelas från strandskyddsbestämmelserna (bilaga 6b).

MÖDs dom, 2000-06-27, mål nr 1999-M 5974

Fastighetsägare förelades att ta bort byggnader/anordningar som uppförts inom strandskyddsområde. Tidigare meddelad dispens för pumphus ansågs inte gälla, då byggnaden inte tagits i anspråk för det dispensgrundade ändamålet. Fastighetsägaren hade ansökt om att uppföra två pumphus men uppförde istället byggnader som påminde om gästhus (bilaga 6c).

RRs dom, 2000-05-31, mål nr 4403-1999

Särskild beaktan bör tas till Regeringsrättens dom, mål nr 4403-1999, där regeringen avslagit bygglov för ändrad användning av militär barack till fritidshus i Norrtälje kommun. Fastighetsägaren uppger att militärbaracken har använts som bostad för militär personal i ca 50 år och ska nu användas till bostad för fritidsändamål. Regeringens avslag på fastighetsägarens överklagan är grundat på att fastigheten utgörs av såväl riksintresseskydd som strandskydd och att det enskilda intresset bör stå tillbaka för det allmänna intresset (bilaga 7).

Händelser och kommunikeringar

Oxudden Fastighet AB redogör i länsstyrelsens beslut sidan 3, 1 st, för en tjänsteanteckning (bilaga 9), upprättad efter ett platsbesök på Eknö 1:363 den 22 december 2011, "på det hela verkar de pågående åtgärderna inte vara sådana att de kräver bygglov, om man kan förutsätta att de i sig inte ändrar användningssättet av byggnaderna", samt konstaterar inspektören en överträdelse - att takstolar tagits ned. Denna tjänsteanteckning var vid tiden ett arbetsmaterial som delats ut till Didric Cederholm av misstag. Det skedde vid en förfrågan om att få alla handlingar i akten från dess början till och med den 13 februari 2012. Eftersom inspektören inte gick in i byggnaderna, utan gjorde sin bedömning genom att titta in genom de relativt smutsiga fönstren, gjordes endast en preliminär bedömning.

Efter bygg- och miljökontorets besök den 22 december 2011 har ytterligare ombyggnationer utförts såsom byte av fönster mot balkongdörr, indragning av

rörledningar, avsevärt ändrad planlösning och ändring av bärande konstruktion, vilka sedermera genererade i rubricerat byggstopp samt vitesföreläggande. Bygg- och miljökontoret kan med hjälp av stillbilder från filmen *Himlen är oskyldigt blå* konstatera att planlösningen ändrats avsevärt (bilaga 8, bild 7-8). Vidare har bygg- och miljökontoret inhämtat ritningar av planlösning för de två barackerna som styrker dess enkla standard med sovhytter och vindfång (bilaga 15). Notera den ursprungliga takstolskonstruktionen enligt bilaga 15, mot nuvarande takstolsutformning enligt bilaga 8, bild 3-4.

Nämnden kan med stöd av inhämtade uppgifter från sandöbor således konstatera att fastighet Eknö 1:363 ej varit föremål för uthyrningsverksamhet för privat ändamål. Den uthyrningsverksamhet som skett i militärt ändamål har varit mycket begränsad och kan inte utgöra grund för att de två byggnaderna betraktas som byggnader med sommarstugestandard. Standarden har varit mycket enkel och utseendet på byggnaderna har varit barackliknande (bilaga 1, bild 1-5). Särskild restriktivitet ska gälla vid tillsynen då fastigheten ligger inom område för 300 meter strandskydd, riksintresse enligt både 3 och 4 kap miljöbalken samt höga naturvärden enligt länsstyrelsens rapport 2007:26.

Enligt de uppgifter som Fortifikationsverket redovisat till länsstyrelsen på sidan 5, 5 st, i länsstyrelsens beslut, ska militärbarackerna hyrts ut årsvis eller längre tid för sommarboende. Dessa uppgifter är således vilseledande och överensstämmer inte med den verklighet som inhämtade uppgifter framhåller, där barackerna varit uthyrda under ett antal veckor.

Att resonera på det sätt som länsstyrelsen gör i sitt beslut på sid 6, 4 st, att byggnaderna sedan 1970-talet varit uthyrningsverksamhet för privat bruk, skulle i praktiken kunna innebära att var och varannan sjöbod, båthus och komplementbyggnad i Värmdö kommun utgör sommarstugor (bostadshus) då dessa högst sannolikt varit uthyrda ca tre gånger under de senaste 20 åren.

Bolaget menar i länsstyrelsens beslut sidan 2, 3 st, att länsstyrelsen redogjort för att de före detta militärbarackerna hyrts ut för fritidsboende och att det därigenom uppstått en hemfridszon runt byggnaderna. Nämnden kan dock klart och tydligt utläsa i länsstyrelsens skrivelse (bilaga 10) "att en ombyggnad eller annan ändring av befintlig byggnad, tex genom större fönster eller altan är förbjuden eftersom det medför att det område runt byggnaden uppfattas som privat"... Vid synen den 7 mars 2012 kunde tjänstemännen konstatera att såväl större fönster som altandörr uppförts. Länsstyrelsen låter även meddela, med fet text, att det är kommunen, som tillsyns- och dispensmyndighet, som har att pröva om sådana åtgärder i varje enskilt fall är förbjudna och i så fall om de kan tillåtas vid en dispensprövning.

Länsstyrelsen omnämner på sidan 6, 2 st, ett lågt äldre ståltrådsstaket som markerar fastighetens gränser i alla riktningar utom i sydväst.... Nämnden menar att staketet nätt och jämnt är identifierbart och har på intet sätt någon avhållande effekt på vare sig allmänheten eller djurlivet. I Fortifikationsverkets prospekt för Oxudden redovisas på sidan 1 att det finns ett staket i dåligt skick på framsidan av byggnaderna. (bilaga 11).

På sidan 2, 4 st, i länsstyrelsen beslut låter Oxudden Fastighets AB meddela att de nu aktuella åtgärderna inte är vare sig dispens- eller lovpliktiga. Bolaget har hela tiden i sina kontakter med kommunen poängterat att inga åtgärder kommer att vidtas på fastigheten som kan inskränka allmänhetens möjligheter att beträda stranden. Dock uppger Oxudden Fastighets AB på sidan 6, 1 st, i länsstyrelsen beslut att bolaget haft för avsikt att bygga någon form av terrassloft i riktning mot vattnet på taket av den norra bostadsbyggnaden för att på så sätt möjliggöra textsolbadande.

Trots att Oxuddens Fastighets AB hela tiden i sina kontakter med kommunen poängterat att inga åtgärder kommer att vidtas på fastigheten som kan inskränka allmänhetens möjligheter att beträda stranden så har bolaget under december månad 2012 anlagt en 2 x 36 meter lång stenkistebrygga nere på stranden (bilaga 5 och 12). Detta trots att nämnden avslag en ansökan om dispens för ändrad användning av militära byggnader till privat ändamål mm samt uppförande av brygga, ett beslut som inte överklagats och vunnit laga kraft (bilaga 13). Nämnden ser mycket allvarligt på denna åtgärd där fastighetsägaren på ett nonchalant sätt obstruerar ett laga kraftvunnet beslut. Enligt planerade åtgärder enligt ovan har fastighetsägaren även för avsikt att fortsätta utföra lov- och dispenspliktiga åtgärder såsom terrassloft, trots nämndens tydliga bedömning av fastighetens användningsområde.

Slutligen vill nämnden hänvisa till Fortifikationsverkets skrivelse, *Information om tillståndsfrågor vid försäljning av Eknö 1:363, Värmdö kommun*, upprättad av Fortifikationsverkets fastighetsjurist. I skrivelsen framgår tydligt att den framtida möjliga användningen av fastigheten främst berörs av två tillståndsfrågor, den ena enligt plan- och bygglagen och den andra enligt miljöbalken, och förutsättningar för dessa lagrum. Vidare avslutas skrivelsen med att en anbudsgivare bör alltså i eget intresse söka bilda sig en uppfattning om hans intentioner kan komma att tillåtas och att verket inte tar något ansvar för det fall det visar sig att anbudsgivaren misstagit sig i fråga om förutsättningarna att få tillstånd för en viss användning av fastigheten eller ändring av den. (Bilaga 14). Kommunen har under såväl försäljning av Eknö 1:363 som andra militära anläggningar varit väldigt tydlig med att informera presumtiva köpare att det krävs bygglov och i många fall strandskyddsdispens för ändrad användning och att förutsättningarna för att få dessa tillstånd i strandnära lägen är ytterst begränsade.

Utvecklan av föreläggandena

Oxudden Fastighets AB (bolaget) har utfört anmälningspliktiga åtgärder enligt plan- och byggförordningen. Bygg- och miljökontoret kunde vid syn den 7 mars 2012 konstatera att anmälningspliktiga åtgärder utförts utan tillstånd såsom indragning av rörledningar, ändring av bärande konstruktion och avsevärt ändrat planlösningen i södra baracken samt ändring av bärande konstruktion och avsevärt ändrat planlösningen i den norra baracken enligt 6 kap 5 §, p 2 och 4 plan- och byggförordningen. Nämnden menar även att ovan nämnda åtgärder kräver bygglov för ändrad användning enligt 9 kap 2 §, p 3a plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att lov i efterhand inte kan beviljas då åtgärderna strider mot lämplig mark- och vattenanvändning enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen. Fastighet Eknö 1:363 omfattas av riksintresse enligt såväl 3 som 4 kap

miljöbalken samt innehar fastigheten höga naturvärden. Vidare angränsar fastigheten till primärt vattenskyddsområde på Sandön, där områdesgränsen är dragen runt fastighetens nordöstra och sydöstra gränser.

Förstoring av fönster samt byte av fönster mot balkongdörr strider även mot strandskyddets syften då förändringen medför en avhållande effekt på allmänheten enligt 7 kap 15 §, p 2. (Bilaga 8, bild 1a-1b). Fastighetsägaren har ansökt om strandskyddsdispens för ändrad användning men ansökan avslogs 2011-06-21. Inga omständigheter har framkommit som gör att nämnden ändrat sitt ställningstagande. Nämnden har enligt flertalet uppgiftslämnare från Sandön fått bekräftat att någon uthyrning till privat ändamål ej skett såsom framkommit från fastighetsägaren. Barackerna ska således rivas då betydande åtgärder utförts, som medför en ökad privatisering av fastigheten.

Sammanfattningsvis anför nämnden att:

1. De två militära barackerna har inte varit underlag för uthyrningsverksamhet i form av fritidsbostad till allmänheten.
2. De norra och södra barackerna ska rivas då den militära verksamheten upphörde i samband med avyttringen 2011-07-14 och barackerna väsentligen förändrats.
3. Militära baracker är undantagna tillstånds- och lovplikt i såväl plan- och bygglagen (9 kap 16 §) som miljöbalken (26 kap 3 §). Således kan inte avslutade militära anläggningar berättigas ändrad användning utan erforderliga tillstånd.
4. Militära baracker har ingen hemfridszon och den yta som är ianspråktagen är enbart byggnadens yta på marken.
5. Anmälningspliktiga åtgärder har utförts utan tillstånd såsom indragning av rörledningar, ändring av bärande konstruktion och avsevärt ändrad planlösningen i den södra baracken samt ändring av bärande konstruktion och avsevärt ändrad planlösningen i den norra baracken enligt 6 kap 5 §, p 2 och 4 plan- och byggförordningen.
6. Fasadändringar har utförts där fönster förstörats och ett fönster bytts ut mot balkongdörr i den norra baracken vilket har lett till en utökad hemfridszon i strid mot strandskyddsbestämmelserna, 7 kap 15 §, 2 p.
7. Nämnden har i sitt beslut den 21 juni 2011 avslagit ändrad användning av militära byggnader till privat ändamål då särskilda skäl saknas enligt 7 kap 15 § miljöbalken och åtgärderna strider mot strandskyddets syften.
8. Stängslet kring fastigheten, som knappt är identifierbart, ska tas bort då den militära verksamheten upphört.
8. Dispens- och lov-/anmälningspliktiga åtgärder ska föregås av tillsyn av nämnden vid överträdelse av lagrum såsom här skett.

Reservation

KD

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor

1. Fotodokumentation på Eknö 1:363 (bild 1-5), 2011-06-15.
2. Kommunens beslut avseende eventuellt förvärv av Eknö 1:363 - Oxudden på Sandhamn, 2010-03-29, § 61.
3. Skrivelse till Fortifikationsverket angående försäljning av mark i Värmdö kommun, 2011-04-12, beslut nr 96.
4. Mejlkonversation mellan bygglovhandläggare och presumtiv köpare, samt kritik från Fortifikationsverket, 2011-04-19.
5. Översiktskarta (ortofoto 2011) över Eknö 1:363, sandtallskog, norra och södra byggnaderna samt olagligt uppförd brygga.
- 6a. Miljööverdomstolens dom 2003:119, 2002-M 10820.
- 6b. Miljööverdomstolens dom 2012-07-03, 2011-M 783.
- 6c. Miljööverdomstolens dom 2000-06-27, 1999-M 5974.
7. Regeringsrättens dom, 2000-05-31, mål nr 4403-1999.
8. Bildbevis (bild 1 a och b - 6) samt stillbild från filmen "Himlen är oskyldigt blå", 2010 (bild 7-8) som styrker avsevärd ändrad planlösning.
9. Tjänsteanteckning den 4 januari 2012, från platsbesök den 22 december 2011.
10. Länsstyrelsens skrivelse, odaterad, beträffande Eknö 1:363 på Sandön, med två militärbaracker som enligt uppgifts hyrts ut årsvis eller längre tid för sommarboende bör presumtiva köpare informeras om följande.....
11. Fortifikationsverkets prospekt vid försäljning av Eknö 1:363
12. Fotodokumentation av olagligt uppförd stenkistebrygga om 2 x 36 meter, 2012-12-18.
13. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut om avslag av strandskyddsdispens för ändrad användning av militära byggnader till privat bruk mm samt uppförande av brygga, 2011-06-21, beslut nr 157.
14. Fortifikationsverkets skrivelse, odaterad, Information om tillståndsfrågor vid försäljning av Eknö 1:363, Värmdö kommun.
15. Ritningar av planlösningar för norra och södra barackerna, upprättade 11 december 1970.
16. Hur man överklagar

Sändlista:

- Ombud: Advokat Johannes Holmgren, Landahl advokatbyrå AB, Box 5209, 102 45 Stockholm.
- Inskrivningsmyndigheten - fastighetsregistret.

Eksploateringen 2011-06-15. Norra barackens norra sida. Bilaga 1



SP. 1

Bild 1

ERPA

Bild 2



25

E10103102618, 2011-06-15. Norra barackens södra östra sida Bilaga 1

EFDA
No 43

26



Bild 3

Etanör 6236/8, 2011-06-15, Nanna barackens södra & västra sida Bild 3

26103021:1863, 2011-06-15. Södra barackens norra östra sida. Bild 4



EF 27

Bild 4



EP 2013

Bild 5

EP03 3:08:51,82011 - 06-15, Södra huvuddelen södra sida.

Bilaga 1

Dnr 08STN/0190

*Kommunstyrelsen, arbetsutskottet 2010-03-29 § 61***Eventuellt förvärv av Eknö 1:363 – Oxudden på Sandön****Arbetsutskottets beslut**

1. Kommunen meddelar Fortifikationsverket att kommunen avstår från att förvärva fastigheten.
2. Fastigheten ska förbli allemansrättsligt tillgänglig eftersom den ligger inom strandskyddat område av riksintresse för friluftslivet.
3. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammas på kommunens svar till Fortifikationsverket.

Ärendebeskrivning

Efter en framställan från Värmdö Bostäder AB (VBAB) har kommunen tidigare meddelat Fortifikationsverket att kommunen kan vara intresserad av att köpa fastigheten Eknö 1:363, Oxudden på Sandön, om fastigheten ska försäljas.

Fortifikationsverket avser nu att sälja fastigheten och efterfrågat om kommunen önskar förvärva den. På förfrågan har verket meddelat att man anser att priset bör vara 12 mnkr.

VBAB har meddelat att bolaget inte längre är intresserade av att förvärva fastigheten.

Samhällsbyggnadskontoret har framhållit att möjligheterna att tillhandahålla bostäder på Sandön ökat väsentligt i och med att Sandfälsprojektet påbörjats. Efterfrågan på ytterligare hyresbostadsmark har därför minskat. Kontoret föreslår att kommunen avstår från att förvärva fastigheten.

Samhällstekniska nämnden har överlämnat ärendet till kommunstyrelsen för beslut utan att nämnden tagit ställning i sakfrågan.

Förvaltningen delar samhällsbyggnadskontorets uppfattning att kommunen ska avstå från förvärv. Vidare föreslår förvaltningen att kommunstyrelsen uttalar att fastigheten ska förbli allemansrättsligt tillgänglig.

Arbetsutskottet har tidigare föreslagit kommunstyrelsen besluta:

1. Kommunen meddelar Fortifikationsverket att kommunen avstår från att förvärva fastigheten.
2. Fastigheten ska förbli allemansrättsligt tillgänglig eftersom den ligger inom strandskyddat område av riksintresse för friluftslivet.

justering

utdragsbestyrkande



LN



Kommunstyrelsen har beslutat att återremittera ärendet till arbetsutskottet samt att ge arbetsutskottet i uppdrag att besluta i ärendet efter en ny utredning om markvärdet.

Handlingar i ärendet

Eknö 1:363 Oxudden på Sandön, SBK 2010-01-18
Samhällstekniska nämndens beslut 2010-02-09, § 251
Ev. förvärv av Eknö 1:363 – Oxudden på Sandön, UA
Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2010-02-22, § 41
Beträffande vår önskan om att Värmdö kommun köper försvarets mark – Oxudden Eknö 1:363 – Sandhamn, Sandhamnsområdets Intresseförening 2010-03-08
Kommunstyrelsens beslut 2010-03-10, § 63

Sändlista

BMH
v STN
Fortifikationsverket

insättning

EP

MA

utdragsbestyrskande

EP



Karl-Martin Svärd
Fortifikationsverket
631 89 Eskilstuna

Skrivelse till Fortifikationsverket angående försäljning av mark i Värmdö kommun

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Anta skrivelsen med framförda synpunkter och överlämna den till Fortifikationsverket.
2. Begära att fortifikationsverket återkommer till nämnden med svar om hur frågan kommer hanteras vidare med anledning av nämndens skrivelse.

Ärendet

Fortifikationsverket har i uppdrag av regeringen att sälja fastigheter som inte staten längre behöver för försvarsändamål. Tre fastigheter, Vårholma 1:300 (Stor-Saxaren), Karklö 1:22 (Örsholmen) och Eknö 1:363 (Oxudden på Sandön), finns för tillfället ute till försäljning i Värmdö kommun.

Flertalet intressenter har varit i kontakt med kommunen gällande Vårholma 1:300 och undrat om det är möjligt att ordna ett fritidsboende på fastigheten. I rådgivningen har miljöinspektör Anna Engström informerat om att "...det är väldigt svårt att få dispens för byggnation av fritidshus...För att inte säga omöjligt" (se bilaga 1). Med anledning rådgivningen har Fortifikationsverkets projektledare för försäljningarna Karl-Martin Svärd kontaktat Anna Engström via mail och bland annat påtalat att kommunens förfarande är "olyckligt, innehåller sakfel och är direkt prispåverkande" för Fortifikationsverkets försäljningar (se bilaga 1).

Ett ombud har varit i kontakt med kommunen gällande Karklö 1:22 och ställt frågor om de byggnader och anläggningar som finns på fastigheten har

erforderliga bygglov och strandskyddsdispenser (se bilaga 2). I det prospekt som Fortifikationsverket tagit fram inför försäljningen (se bilaga 3) framgår att det bland annat ska finnas en övernattningsstuga på fastigheten. Vid genomgång av de handlingar kontoret har på fastigheten framgår att det endast finns bygglov för en toalettbyggnad (se bilaga 4).

Gällande Eknö 1:363 på Sandön har bygg- och miljökontoret fått in ett klagomål 2010-06-21 kring byggnationerna på fastigheten (se bilaga 5). 2011-03-18 inkom en fråga från ett ombud kring bygglov och strandskyddsdispenser på fastigheten (se bilaga 6). Kommunen har inga bygglov eller strandskyddsdispenser i arkivet för de byggnader som finns på fastigheten. Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut 2010-03-29 § 61 (se bilaga 7) avstått från att förvärva fastigheten. Arbetsutskottet beslutade även att *"fastigheten ska förbli allemansrättsligt tillgänglig eftersom den ligger inom strandskyddat område av riksintresse för friluftslivet"*. I prospektet till försäljningen anges att det finns två byggnader med sommarstugestandard (bilaga 8), kontoret kan inte hitta några handlingar som styrker att dessa byggnader har erforderliga strandskyddsdispenser eller bygglov.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Bygg- och miljökontoret finner det anmärkningsvärt att Fortifikationsverket riskerar att vilseleda presumtiva köpare genom att lämna felaktiga uppgifter i prospektet till de fastigheter som de säljer för statens räkning. Av prospektet till Karklö 1:22 framgår att det finns en övernattningsstuga när det endast finns bygglov för en toalettbyggnad. En köpare av denna fastighet skulle t.ex. få mycket svårt att få strandskyddsdispens för att uppföra ett fritidshus eftersom fastigheten idag inte är ianspråktagen med liknande bebyggelse. En köpare har visserligen en undersökningsplikt vid ett förvärv av en fastighet men säljaren har även en upplysningsplikt kring t.ex. gällande bygglov och strandskyddsdispenser. Kontoret anser därför att det är mycket viktigt att Fortifikationsverket säkerställer den information som finns i prospektet gällande de objekt de har i uppdrag att sälja.

Kontoret finner det än mer anmärkningsvärt att Fortifikationsverkets projektledare Karl-Martin Svärd menar att kommunen prisdumpar marknaden när kontorets personal lämnar rådgivning till potentiella köpare. Kontoret vill understyrka att personal som arbetar på nämndens uppdrag har en skyldighet enligt 4 § förvaltningslagen att *"lämna upplysningar, vägledning, råd och annan sådan hjälp till enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhetsområde. Hjälpen skall lämnas i den utsträckning som är lämplig med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp och myndighetens verksamhet"*. De upplysningar och råd som miljöinspektör Anna Engström lämnat till en potentiell köpare (se bilaga 1) är korrekta och följer mycket väl förvaltningslagens intentioner. Kontoret ifrågasätter starkt Fortifikationsverkets anklagelse att kommunen ger felaktig rådgivning som indirekt påverkar prisbilden för de objekt verket säljer. Kontoret menar det är mycket förvånande och beklagligt att ett statligt verk som Fortifikationsverket inte ser vikten av att ge potentiella köpare korrekt information gällande strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken utan istället verkar lägga större vikt vid att det slutliga priset vid en försäljning ska bli så högt som möjligt.

Vad gäller Eknö 1:363 på Sandön vill kontoret upplysa Fortifikationsverket om det klagomål som inkommit och det beslut som kommunstyrelsen fattat. Klagomålet är inte utrett ännu. Kontoret vill även upplysa verket om att det inte finns några strandskyddsdispenser eller bygglov för de byggnader som omnämns som byggnader med sommarstugestandard. Det är kontorets önskan att Fortifikationsverket fortsättningsvis informerar potentiella köpare om detta.

Bygg- och miljökontoret vill med anledning av ovan anförda att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden antar skrivelsen med framförda synpunkter och överlämnar den till Fortifikationsverket.

Protokollsanteckning

Johan Edholm (FP) lämnar följande protokollsanteckning:

"FP finner det anmärkningsvärt att Fortverket uppenbarligen inte sätter sig in i gällande strandskyddsbestämmelser och kommunens tolkning av dessa, innan man till högstbjudande saluför överbliven försvarsmark i skärgården.

Kommentar: Uppdraget i sig, som Fortverkets ansvarige för försäljningen har att på "affärsmässiga grunder" avyttra statens fastigheter, anser vi dessutom vara ytterst diskutabelt för att uttrycka det mildt. Vi i FP anser det orimligt att de som en gång fick sin mark tvångsinlöst (i den mån detta skett) av kronan, inte ska erbjudas att återfå sin mark. Detta till ett pris som motsvarar det som de en gång fick i ersättning när marken inlöstes. Självfallet gäller detta också den forna markägarens arvingar. Vi anser att det skall ligga i Fortverkets uppdrag att aktivt efterforska vilka dessa personer är och ge dem erbjudandet i god tid innan fastigheterna marknadsförs på "affärsmässiga grunder". (Det räcker inte med att bara annonsera i Post- och Inrikes Tidningar!)"

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor

- Bilaga 1 – E-post från Karl-Martin Svärd, Fortifikationsverket
- Bilaga 2 – Förfrågan från ombud gällande Karklö 1:22
- Bilaga 3 – Prospekt Karklö 1:22
- Bilaga 4 – Kopia på bygglov för toalettbyggnad på Karklö 1:22
- Bilaga 5 – Klagomål på Eknö 1:363
- Bilaga 6 - Förfrågan från ombud gällande Eknö 1:363
- Bilaga 7 – Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut
- Bilaga 8 – Prospekt Oxudden Sandhamn

Sändlista:

- Fortifikationsverket, Ordförande Thord Söderlund, 63189 Eskilstuna
- Fortifikationsverket, V Ordförande Bengt Andersson, 63189 Eskilstuna
- Fortifikationsverket, Generaldirektör Lena Jönsson, 63189 Eskilstuna

Carina Molin - Vd: SV: Eknö 1:363

Från: Olov Söderström
Till: Staffan Stafström
Datum: 4/19/2011 13:20
Ärende: Vd: SV: Eknö 1:363

>>> Svärd, Karl-Martin<karl-martin.svard@fortifikationsverket.se> 4/19/2011 12:53 >>>

Hej,

Vi skulle uppskatta om kommunen inte förekom sin egen myndighetsutövning genom att lämna avslag på bygglovsansökan trots att det handlar om en allmän förfrågan från en av många intressenter, se bifogat mail.

FORTV har som uppgift att, för statens räkning, sälja fastigheter på ett affärsmässigt sätt. Det blir därför en märklig situation när kommunen förekommer en bygglovsansökan och därmed riskerar sänka statens försäljningsintäkt.

FORTV har dock förståelse för att kommunen är i sin fulla rätt att lämna ett sakligt besked om de problem man ser för en kommande ansökan.

Vad det gäller själva sakfrågan har området nyttjas såsom fritidsboende sedan 1970talet. Således är den faktiskt pågående markanvändningen fritidsboende. Att fortsatt ianspråkta byggnaderna för fritidsboende är följaktligen ingen väsentligt ändrad användning och därmed ej bygglovspliktigt. Detta gäller området i direkt anslutning till bostadshusen, resterande del av fastigheten är ej ianspråktagen och är därmed allemansrättsligt tillgänglig.

Vi avser klara ut dessa förutsättningar när vi träffar företrädare för kommunen den 2 maj.

Med vänlig hälsning//KM Svärd

Med vänlig hälsning
Karl-Martin Svärd
Projektledare



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

En säker värld för en säkrare värld

----- Forwarded message -----

From: **Olov Söderström** <olov.soderstrom@varmdo.se>
Date: Apr 18, 2011
Subject: Sv: Vd: Eknö 1:363
To:

Hej Jan,

Vi har på sistone fått en mängd frågor om fastigheten Eknö 1:363. Kommunen har tidigare fått erbjudande om att förvärva fastigheten men avstått. Istället beslutade samhällstekniska nämnden (nuvarande samhällsplaneringsnämnden) 2010-03-29 att fastigheten ska förbli allemansrättsligt tillgänglig.

Det faktum att fastigheten i dagsläget är bebyggd med Försvarmaktens logement saknar betydelse. Sådana byggnader som är avsedda för totalförsvaret och är av hemlig natur är enligt 8 kap. 10 § plan- och bygglagen undantagna från bygglovsplikten. Byggnad av en försvarsanläggning anses även enligt 7 kap. 18a § miljöbalken vara ett särskilt skäl för dispens från strandskyddsbestämmelserna. Dispens medges i sådana fall av Länsstyrelsen.

Om fastigheten Eknö 1:363 förvärfas av exempelvis en privatperson, måste bygglov och strandskyddsdispens sökas för ändrad användning av byggnaderna ifall någon byggnationsåtgärd ska företas eller byggnaderna ska användas som exempelvis bostadshus. Eftersom byggnaderna då inte längre kan anses vara försvarsanläggningar, kan inte samma särskilda skäl för strandskyddsdispens åberopas. Bygg- och miljökontoret är därför starkt tveksamma till möjligheterna till medgivande av sådana lov och dispenser.

Det är inte bygg- och miljökontorets sak att spekulera i hur miljödomstolarna kan tänkas besluta i ett eventuellt överklagande av ett avslag från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vi vill däremot betona att förvärv av fastigheten sker på egen risk.

Utdrag från samhällstekniska nämndens beslut, daterat 2010-03-29, bifogas.



Med vänliga hälsningar

Olov Söderström
Bygglovshandläggare
Bygg- och miljökontoret
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg
Vxl: 08-570 470 00

>>> Värmdö Miljö-Bygg 4/18/2011 8:26 >>>

>>> "Jan G:son Ekman" > 2011-04-15 17:26 >>>
För benägen åtgärd.

Med bästa hälsningar/Best regards
Jan G:son Ekman



BILAGA 5



- 1. norra byggnaden
- 2. södra byggnaden
- 3. olaglig brygga

SPRIT

Källa: Mark- och miljööverdomstolen 2003:119
Målnr/Dnr: 2002-M 10820
Beslutsdatum: 2003-11-25
Organisationer: Södermanland Ist Enskild



En fastighetsägare medgavs inte dispens för två byggnader som uppförts redan 1973 inom strandskyddsområde. Byggnaderna hade uppförts utan tillstånd på en holme som dessutom låg inom område av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Avslaget var även förenligt med proportionalitetsprincipen som åberopats av fastighetsägaren.

Under åren 1973-74 hade två byggnader uppförts utan tillstånd på Granholmen som låg inom område av riksintresse för naturvård och friluftsliv samt inom ett kustområde som med hänsyn till de natur- och kulturvärden som fanns, i sin helhet var av riksintresse. Hela Granholmen omfattades av strandskydd.

Fastighetsägaren ansökte 1976 om tillstånd att bibehålla uppförda byggnader. Ansökan och även sedermera ett föreläggande om att ta bort byggnaderna överklagades och lämnades utan bifall i samtliga instanser.

Fastighetsägaren begärde 2001 om en förnyad prövning av strandskyddsdispens hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsen i Södermanlands län (2001-11-29) ansåg att inga sådana särskilda skäl som utgjorde förutsättning för dispens från strandskyddsbestämmelserna hade tillkommit sedan länsstyrelsens beslut 1976 och avlog ansökan.

Fastighetsägaren överklagade beslutet och yrkade att miljödomstolen skulle bifalla hennes ansökan om strandskyddsdispens helt eller delvis samt yrkade att miljödomstolen höll syn på den aktuella fastigheten.

Fastighetsägaren anförde bl a följande. Fastigheten låg utanför detaljplanelagt område men i nära anslutning till ett sådant. Den var belägen i närheten av den inre farleden mellan Södertälje och Nyköping som trafikerades av frekvent båttrafik under sommartid. Aktuell bebyggelse utgjordes av en låg halvtimrad byggnad på 22 kvm och en tillhörande friggebod (förråd) om 10 kvm. Byggnaderna var så placerade på fastigheten att de var relativt svåra att upptäcka utan att komma riktigt nära Granholmen från norr. Fastighetens stränder var så grunda och vattenområdet så svårnavigerat att Granholmen endast med svårighet kunde anläggas med båt. Förutsättningar för friluftsfiske var med hänsyn till grundförhållanden och båttrafiken dåliga. Ön saknade stränder lämpliga för bad. Som en följd av den frekventa båttrafiken saknades i stor utsträckning något djurliv av intresse att beskåda. Hela området gav ett intryck av bebyggd snarare än orörd natur, även om det också fanns vissa delar av obebyggd skärgårdsnatur i landskapet.

I frågan om nya omständigheter som hade tillkommit sedan 1976 kunde bl a följande framhållas. Vid sidan av de nya omständigheter som följde av de aktuella byggnadernas användning hade gällande rätt förändrats. Av stor betydelse hade de proportionalitetsprinciper som införts enligt förebild från europarätten. Därtill följde viss utveckling genom rättspraxis, varvid särskilt borde uppmärksammas det s k "Mättingemålet", d v s RÅ 1996 ref. 44. Mättingemålet var mycket intressant för det aktuella ärendets prövning eftersom det avsåg en strandtomt i samma område samt även omständigheterna i övrigt var likartade. Möjligen påkallade det aktuella ärendets strand mindre hänsyn till allmänna intressen än fallet var med Mättinge.

Miljödomstolen vid Stockholms tingsrätt (2002-11-15, mål nr M 69-02), som inte fann skäl att hålla syn på fastigheten, avlog överklagandet och uttalade bl a följande domskäl.

"Enligt Regeringsrättens praxis (RÅ 1996 ref. 44 m.fl.) skall vid avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen beaktas vilken vikt lagstiftaren i olika hänseenden har lagt vid miljö- och naturvårdshänsynen i jämförelse med bl.a. markägarens intressen. En grundläggande princip är enligt Regeringsrätten att en inskränkning från det allmänna 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.

Miljödomstolen finner att de skäl som klaganden anför inte kan anses utgöra sådana särskilda skäl som erfordras för strandskyddsdispens. Inte heller i övrigt finner miljödomstolen att det i målet framkommit någon omständighet som ensam eller tillsammans med andra omständigheter vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen utgör skäl att meddela dispens från gällande strandskydd. Överklagandet skall därför avslås."

Fastighetsägaren överklagade domen och yrkade att Miljööverdomstolen skulle bifalla hennes ansökan om

strandskyddsdispens. Hon yrkade även att Miljööverdomstolen höll syn på den aktuella fastigheten och den omgivande skärgården.

Länsstyrelsen bestred ändring.

Parterna tillade utöver vad som anförts vid miljödomstolen bl a följande.

Fastighetsägaren: Grannarna till fastighetsägaren hade under åren beviljats bygglov och strandskyddsdispens samtidigt som hon hade förvägrats detta. Särskilt påtagligt var detta under senare år, då enligt uppgift från lokalpressen nästan 90 % av alla ansökningar under viss tid bifallits. Detta var orättvist i förhållande till henne. Orättvisan blev än mer påtaglig när det visade sig att dessa förhållanden ledde till ett mycket högt taxeringsvärde för hennes fastighet. Detta var ett väsentligt ingrepp i den äganderättsprincip som skyddades av Europakonventionen. Länsstyrelsen synes inte ha beaktat det prejudikatvärde som måste tillmätas det s k Mättingemålet. Detta, tillsammans med miljödomstolens enkla domskäl, innefattade en kränkning av rätten till effektiv domstolsprövning, som också den skyddades av Europakonventionen.

Länsstyrelsen: Klagandens påstående att dispenser meddelats i stor utsträckning i den aktuella delen av Södermanlands skärgård stämde inte. Länsstyrelsen handlade sedan år 1992 strandskyddsdispenserna i Trosa kommun. Stor restriktivitet tillämpades och de dispenser som medgavs gällde huvudsakligen bryggor och komplement- eller ersättningsbyggnader på redan befintliga tomter. På grund av den aktuella skärgårdens stora betydelse för friluftslivet gällde utvidgat strandskydd till 300 meter för bl a alla öar. En förutsättning för att områdets värden skulle bibehållas var att dess oexploaterade delar inte bebyggdes. Det omnämnda Mättingemålet hade likheter med det förevarande på så vis att det gällde samma kustområde. Granholmen var emellertid av riksintresse för naturvärden, vilket inte gällde för det område som Regeringsrätten bedömde.

Miljööverdomstolen (Bjällås, Dahlsjö, Rågmark, Darpö) avslag överklagandet och uttalade följande domskäl.

"De förhållanden som klaganden avser att belysa med syn på fastigheten och dess omgivningar är inte ifrågasatta i målet. Mot denna bakgrund anser Miljööverdomstolen att syn skulle sakna betydelse för prövningen och har därför med stöd av 23 kap. 6 § först i stycket första meningen miljöbalken (MB) avgjort målet efter föredragning.

Strandskyddsdispenser får enligt 7 kap. 18 och 26 §§ MB medges endast om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syfte. Strandskyddet syftar till att trygga strandområdena från bebyggelse till fromma för allmänhetens friluftsliv och för bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtliv. En grundläggande tanke med strandskyddet är att dispensgivningen skall vara restriktiv och skyddet långsiktigt.

Vid prövning av dispens från strandskyddet skall enligt 7 kap. 25 § MB hänsyn tas även till enskilda intressena. En inskränkning i enskildas rätt att använda mark eller valten får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med strandskyddet skall tillgodoses.

Vid avvägningen mellan de allmänna och de enskilda intressena skall den s.k. proportionalitetsprincipen tillämpas (se bl.a. prop. 1997/98:45 del 1 s. 321). Vid tillämpningen av den principen finns det skäl att ta hänsyn till den samlade effekten av en mer omfattande dispensgivning i den aktuella trakten, en omständighet som gör sig särskilt gällande i tätortsnära områden med både stort exploateringsstryck och frekvent friluftsliv (jfr RÅ 1997 ref. 59).

Granholmen ligger i ett område som är av särskild betydelse för både naturvärden och det rörliga friluftslivet. I likhet med miljödomstolen anser Miljööverdomstolen att vad klaganden anført inte utgör sådana särskilda skäl som krävs för att dispens skall kunna medges. Att medge den ansökta dispensen skulle inte heller vara förenligt med syftet med det bebyggelseförbud som strandskyddet innebär. Av vad som framgår ovan är ett avslag också förenligt med proportionalitetsprincipen.

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

[Avgörandet i detta mål har skett utifrån numera upphävda bestämmelser, men referatet har ändå bedömts ha relevans. Lagrumshänvisningar i Rättsdatabasen - som avses spegla gällande rätt - sker till motsvarande lagrum i nu gällande författningar. Anm av Infosoc Rättsdata AB.]

Källa: Mark- och miljööverdomstolen 2012
Målnr/Dnr: 2011-M 7831
Beslutsdatum: 2012-07-03
Organisationer: Västerviks kommun



En fastighetsägare fick ej strandskyddsdispens för uppförande av ett enbostadshus om 100 kvm som skulle uppföras i uthyrningssyfte. Domstolen konstaterade att en stengrund från en ladugård och ett förfallet förråd inte medförde att platsen redan var ianspråktagen. Den planerade byggnaden ansågs även vara för långt ifrån bebyggelsen på grannfastigheten för att bli sammanhållen. Bebyggelsen på grannfastigheten hade inte heller en sådan avhållande effekt att den aktuella platsen ansågs vara privatiserad.

Miljö- och byggnadsnämnden i Västerviks kommun hade beviljat strandskyddsdispens för uppförande av enbostadshus om 100 kvm i uthyrningssyfte på den aktuella fastigheten.

Nämnden anförde bl.a. följande som skäl för beslutet. Syftet med byggnationen är att utvidga befintlig turistverksamhet på Smågö och Rågö. Den huvudsakliga är att det idag står en byggnad på precis samma plats som den tänkta uthyrningsstugan. Byggnaden är idag inte avsedd för bostadsändamål utan utgör en komplementbyggnad till den befintliga bebyggelsen på stamfastigheten. Väster om byggnaden finns en grundplatta till ett äldre hus som förfallit och tidigare rivits. Detta är det huvudsakliga området som omfattas av tomtplatsavgränsningen i den beviljade dispensen.

Länsstyrelsen i Kalmar län beslutade att upphäva nämndens beslut om strandskyddsdispens.

Länsstyrelsen anförde bl.a. följande som skäl för beslutet. Det planerade bostadshuset kommer att placeras på en plats där det idag finns en stengrund från en gammal ladugård. Det framkommer också att det bredvid aktuell plats även finns ett äldre förfallet gödselörråd. Länsstyrelsen anser inte att den sökta dispensen för ett bostadshus om 100 kvm kan utgöra en ersättningsbyggnad för ladugården, utan en nybyggnad. Enligt Länsstyrelsens bedömning kan den aktuella platsen inte anses vara ianspråktagen. Platsen är idag tillgänglig för allmänheten. Ett uppförande av bostadshus, oavsett dess funktion som uthyrningsstuga, kommer att verka avhållande för allmänheten att beträda området. Sammantaget finner länsstyrelsen inte att det angivna särskilda skälet uppfylls. Länsstyrelsen anser ej heller att det finns några andra särskilda skäl för dispens.

Fastighetsägaren överklagade och yrkade att länsstyrelsens beslut skulle upphävas så att nämndens beslut därmed stod fast.

Mark- och miljödomstolen i Växjö, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställde nämndens beslut.

Mark- och miljödomstolen anförde bl.a. följande som skäl för domen. Det hus som fastighetsägaren nu önskar uppföra är inte tänkt att ha samma användning som varken den rivna byggnaden, vilken användes som ladugård, eller som det förfallna förrådet. Den nya byggnaden kan därför inte anses utgöra en ersättningsbyggnad. Frågan är om området trots detta kan anses ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Avståndet mellan ladugårdsgrunden och de två byggnaderna är litet och platsen är väl avgränsad mot resten av ön genom att marken slutar relativt brant ner mot den gräsbevuxna hagen nedanför. Baserat på iakttagelserna vid synen finner domstolen att ladugårdsgrunden, det förfallna huset och huset på fastigheten får anses vara en del av en sammanhållen gårdsmiljö, vilket tidigare varit bycentret på ön. Detta område finner domstolen redan vara ianspråktaget.

Länsstyrelsen överklagade och yrkade att att Mark- och miljööverdomstolen skulle upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljööverdomstolen upphävde mark- och miljödomstolens dom och fastställde länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljööverdomstolen anförde följande i domskälen:

"Platsen för den tänkta byggnaden ligger inom ett område som är utpekad som riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och som omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken för sina natur- och kulturvärden och där turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas. Utgångspunkten är

därför att mycket stor restriktivitet bör råda vid prövningen av huruvida dispens bör meddelas från strandskyddsbestämmelserna.

Vid prövning av frågor om bl.a. strandskydd ska enligt 7 kap. 25 § miljöbalken hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i 7 kap. miljöbalken får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

Avgörande i målet är om platsen för den tänkta byggnaden redan kan anses vara ianspråktagen.

På platsen för den tänkta byggnaden finns idag ett förfallet förråd och en stengrund från en ladugård. Detta förhållande medför emellertid inte att platsen kan anses vara ianspråktagen i den mening som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken.

Av utredningen i målet och efter företagen syn på platsen har Mark- och miljööverdomstolen kunnat konstatera att byggnaden är tänkt att placeras på ett sådant avstånd från byggnaderna på grannfastigheten att den inte kan komma att betraktas som en del i en sammanhållen enhet med byggnaderna på denna fastighet. Den befintliga bebyggelsen på grannfastigheten har inte heller en sådan avhållande effekt att den aktuella platsen redan i dag kan anses vara privatiserad. Mark- och miljööverdomstolen finner således att den tänkta byggnaden skulle ta i anspråk mark som nu är allemansrättsligt tillgänglig. Ett uppförande av den tänkta byggnaden på denna plats skulle således inte vara förenlig med strandskyddets syften.

Med hänsyn till vad som ovan anförts och även med beaktande av den proportionalitetsbedömning som ska göras enligt 7 kap. 25 § miljöbalken finner Mark- och miljööverdomstolen att det inte finns särskilda skäl för dispens från strandskyddet. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och länsstyrelsens beslut fastställas."

Källa: Mark- och miljööverdomstolen 2000
 Målnr/Dnr: 1999-M 5974
 Beslutsdatum: 2000-06-27
 Organisationer: Värmland Ist



Fastighetsägare förelades att ta bort byggnader/anordningar som uppförts inom strandskyddsområde. Tidigare meddelad dispens för pumphus ansågs inte gälla, då byggnaden inte tagits i anspråk för det dispensgrundande ändamålet. Begäran om syn i målet ansågs inte innebära en begäran om muntlig förhandling.

En fastighetsägare beviljades 1981 dispens från strandskyddsbestämmelserna för att få uppföra ett pumphus. Fastighetsägaren uppförde därefter på inte tillståndsgiven plats och i strandnära läge en byggnad som i storlek och utförande mer påminde om en gäststuga. Länsstyrelsen förelade fastighetsägaren att ta bort byggnaden, men efter överklagande gav regeringen fastighetsägaren tillstånd att bibehålla byggnaden på den plats där den uppförts.

Länsstyrelsen besökte platsen i juni 1997 och gjorde den bedömningen att byggnaden inte tjänade som pumphus. Där fanns även en mindre byggnad som syntes vara ett pumphus. På platsen hade även utförts olika anläggningar och anordningar såsom terrasseringar, trätrall, fasta och lösa sittplatser, eldstad, farmartank, brygga och trädäck. Länsstyrelsen förelade fastighetsägarna (makarna) vid vite att ta bort byggnader och anläggningar/anordningar inom strandskyddat område på fastigheten.

Länsstyrelsen uppgav bl a följande

"[Makarna] fick tillstånd 1985 till att uppföra ett pumphus. Vid besiktning 1997 kunde konstateras att i huset var vare sig någon pump installerad eller någon vattenledning ansluten. Huset är inte heller utformat på ett sätt som ger intryck av att husets ändamål är att vara pumphus. En byggnad avsedd som pumphus som inte har någon pump installerad eller vattenledning ansluten kan inte anses som pumphus. Detta särskilt som husets utformning i övrigt inte heller är sådant att det kan utläsas att huset har som ändamål att vara pumphus. Med hänvisning till vad nu sagt finner Länsstyrelsen att det hus som uppförts på den plats på vilken Regeringen gett tillstånd att uppföra ett pumphus inte är ett pumphus. Då någon dispens därför inte kan anses föreligga för det aktuella huset skall [makarna] föreläggas att ta bort huset. Länsstyrelsen finner skäl att förena föreläggandet med vite.

När det gäller det mindre pumphuset som uppförts utan strandskyddsdispens har gjorts gällande att huset på grund av sin ringa storlek inte skulle anses som byggnad. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning. Här finns ingen anledning att föra en annan bedömning än den som gjorts i praxis när det gäller att enligt plan- och bygglagen avgöra vad som är byggnad. En genomgång av praxis visar t ex att ett uthus på cirka 1,5 x 1,5 m har ansetts som byggnad (RÅ 1971 C 445). I ett annat fall har en hundkoja med måtten 2 x 1,7 m ansetts som byggnad. Länsstyrelsen finner att pumphuset med hänsyn till sin storlek och konstruktion är att anse som byggnad. För att få uppföra denna byggnad krävs dispens från strandskyddsbestämmelserna. [Makarna] har inte någon sådan dispens för byggnaden. Länsstyrelsen anser inte att det finns några särskilda skäl för att ge dispens för ytterligare ett pumphus. [Makarna] skall därför föreläggas att ta bort byggnaden. Länsstyrelsen finner skäl att förena föreläggandet med vite. Länsstyrelsen vill här peka på det förhållandet att om pumphuset inte skulle anses som byggnad skulle pumphuset ändå dock med hänsyn bl a till att det ser ut som en byggnad omfattas av kravet på tillstånd eftersom pumphuset skulle hindra eller avhålla allmänheten att beträda område där den eljest skulle ägt att färdas fritt.

Det område av fastigheten Rud 4:22 som ligger mellan vattnet och den väg som delar fastigheten är strandskyddsområde och av den karaktären att allmänheten äger att färdas fritt. Det förhållandet att stranden ligger inom syn och hörhåll från [makarnas] kontors- och bostadsbyggnader har här ingen betydelse med hänsyn till den väg som delar fastigheten. Den fastighetsdel som ligger mellan vattnet och vägen är inte att anse som tomt i den mening som avses i naturvårdslagen. Strandskyddet är sålunda inte 'utsläckt'. Det innebär att inom detta område får det inte utan strandskyddsdispens utföras anläggning eller anordning varigenom mark tas i anspråk som tomt eller allmänheten på annat sätt hindras eller avhålls från att beträda området. Vid besök på platsen den 16 november 1997 kunde Länsstyrelsen konstatera att på området fanns anläggningar och anordningar som innebär att mark tas i anspråk som tomt och som hindrar och avhåller allmänheten att beträda området och som sålunda kräver dispens. [Makarna] har inte någon dispens för följande anläggningar/anordningar som Länsstyrelsen anser omfattas av förbudet: trätrall och trappa i anslutning till det mindre pumphuset, trätrall i anslutning till det större 'pumphuset', i anslutning till 'pumphuset' uppförd eldstad i form av cementring, i anslutning till eldstaden uppförd jordvall, i denna jordvall utförda terrasseringsanordningar i trä samt i trä och betong utförd sittbänk, i anslutning till eldstaden utställda

tråkutöj, den vid ändan av jordvallen uppställda "farmartanken", de två i anslutning till strandkanten uppförda trädäckerna med anordningar samt den mellan dessa trädäck från stranden utgående bryggan. Länsstyrelsen anser inte att det finns några särskilda skäl för dispens. [Makarna] skall därför föreläggas att ta bort anläggningarna/anordningarna. Länsstyrelsen finner skäl att förena föreläggandena med viten. Länsstyrelsen anser att den tid inom vilka föreläggandena skall vara uppfyllda bör kunna sättas tämligen kort med hänsyn till de relativt begränsade arbetsinsatser som krävs för att uppfylla föreläggandena. Med hänsyn till ett av syftena med strandskydd, allmänhetens friluftsliv, bör byggnaderna och anläggningarna/anordningarna i var fall vara borttagna senast när den huvudsakliga semesterperioden infaller, eller den 1 juli 1999."

Makarna överklagade beslutet och yrkade att detta skulle undanröjas i sin helhet. Vidare begärde de att länsstyrelsens föreläggande inte fick verkställas förrän lagakraftvunnet beslut förelåg i ärendet. De anförde bl a följande. Nedgrävning av ledningen hade inte varit möjlig eftersom nedgrävningen på en sträcka av 2 - 300 m på botten i viken måste ske från is, och isförhållandena varit sådana att de inte burit för en grävmaskin. Under mellantiden hade man gjort ett provisorium genom en nedgrävd tank vid stranden. Det var detta som kallades det mindre pumphuset som bestod av ett enkelt s k predikstolstak över den temporära tanken. Övriga arrangemang var sedvanliga båtbyggor för vilka tillstånd inte skulle behövas enligt deras uppfattning. Som bevisning åberopade makarna syn på platsen.

Miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt (1999-06-29) avslag överklagandet och uttalade bl a följande domskäl.

"Miljödomstolen, som finner det uppenbart obehövt med syn på stället, delar i det väsentliga och i vad avser resultatet länsstyrelsens bedömning. [Makarnas] överklagande skall därför avslås."

Tiden då förelagda åtgärder skulle vara vidtagna förlängdes till den 1 september 1999.

Makarna överklagade domen och yrkade i första hand att Miljööverdomstolen skulle undanröja domen och återförvisa målet till miljödomstolen för förnyad handläggning. I andra hand yrkade makarna att Miljööverdomstolen - med ändring av miljödomstolens dom - skulle upphäva länsstyrelsens beslut i dess helhet och sålunda befria dem från skyldighet att vidta åtgärder enligt punkterna a) - d) i beslutet. I tredje hand yrkade makarna att Miljööverdomstolen - för det fall Miljööverdomstolen skulle finna att något av de två pumphusen inte skulle rivas - i vart fall skulle upphäva föreläggandet att riva det större pumphuset under punkten b) i länsstyrelsens beslut. För det fall Miljööverdomstolen till någon del skulle fastställa länsstyrelsens beslut yrkades att tiden för åtgärdernas vidtagande förlängdes till den 30 september 2000. Makarna ansågs slutiligen ha yrkat att i vart fall föreläggandena i fråga om bryggor och trädäck vid stranden skulle undanröjas eftersom länsstyrelsens beslut meddelades utan att de hade haft tillfälle att yttra sig i dessa frågor.

Länsstyrelsen bestred ändring, men medgav förlängning av tidsfristen för åtgärdernas vidtagande till den 30 september 2000.

Miljööverdomstolen avgjorde målet efter att på makarnas begäran ha hållit muntlig förhandling med syn på deras fastighet.

Miljööverdomstolen (Bjällås, Hydén, Karlbom, Håkansson) undanröjde miljödomstolens dom endast såvitt avsåg vitesföreläggandet att ta bort en vid sidan av jordvallen belägen s k farmartank och de vid stranden uppförda två trädäckerna och bryggan. I övrigt lämnades överklagandet utan bifall. Förelagda åtgärder skulle vara vidtagna senast den 30 september 2000.

Miljööverdomstolen uttalade följande domskäl.

"A. Gjorde miljödomstolen sig skyldig till rättegångsfel genom att inte hålla muntlig förhandling och syn?"

[Makarna] har till stöd för sin talan om att målet skall återförvisas till miljödomstolen anfört följande. De begärde i miljödomstolen att syn skulle hållas på deras fastighet, vilket självfallet innefattade en underförstådd begäran om muntlig förhandling. Miljödomstolens handläggning innebär att de förvägrats en fullständigt belysande prövning i en instans på grund av att målet avgjordes utan att förhandling eller syn förekom.

Miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Av 6 § andra stycket lagen (1998:811) om införande av miljöbalken (nedan införandelagen) framgår att miljödomstolarna i överklagade mål skall tillämpa miljöbalkens bestämmelser om förfarandet och i 20 kap. 3 § tredje

stycket miljöbalken anges att förvaltningsprocesslagen (1971:291) då skall tillämpas i denna typ av mål, om inte annat följer av balken eller annan lag.

[Makarnas] begäran om syn kan inte anses innebära en begäran om att muntlig förhandling skall hållas. Skyldighet för miljödomstolen att hålla muntlig förhandling har därför inte förelagat.

Av handlingarna i målet framgår att länsstyrelsen redan under sin handläggning genomförde syn på platsen och att relativt omfattande utredning i form av fotografier - tagna vid nämnda syntillfälle - förelåg i länsstyrelsens akt. Med hänsyn härtill synes miljödomstolen haft fog för sin bedömning att ny syn var obehövlig.

Mot bakgrund av det anförda finner Miljööverdomstolen inte förutsättningar föreliggande att bifalla [makarnas] förstahandsyrkande om återförvisning på grund av rättegångsfel.

B. Föreligger förutsättningar att meddela föreläggande enligt 39 § naturvårdslagen?

[Makarna] har i denna del anfört samma omständigheter som vid underinstanserna samt tillagt i huvudsak följande. Eftersom vattnet på deras fastighet har en mycket hög järnhalt och inte går att rena med idag känd teknik, avsåg de att ta vatten från Vänern genom en cirka 300 meter lång tvåtumsslang nedgrävd på ett frysfrött djup av en meter i Vänerns botten. För ändamålet uppfördes ett pumphus i enlighet med en av regeringen under 1985 meddelad dispens från gällande strandskyddsregler. Vid två tillfällen hade de därefter möjlighet att gräva ner slangen till pumpanläggningen. Båda gångerna stoppades de av en jurist från länsstyrelsen, som uppgav att de behövde tillstånd genom en vattendom för att få gräva ner slangen i Vänerns botten. Efter det andra nedgrävningssöket fick [make 2] vid ett telefonsamtal med en kvinna på vattendomstolen veta att det inte behövdes någon vattendom för nedgrävningen av slangen. Han minns inte varför de inte kontaktade vattendomstolen redan vid första tillfället. Under senare år har installationen av pumpanläggningen inte kunnat genomföras på grund av [make 2:s] hälsotillstånd. Pumphuset har dock inte använts för annat ändamål än det tilltänkta ehuru ännu pumpar, reningsverk och tryckkärl inte kunnat kopplas in. Självfallet har man också i mån av utrymme i huset lagt in redskap och annat, någonting som på intet sätt strider mot beviljat byggnadslov. I vart fall bör huset få stå kvar och användas för att användas som pumphus för vatten från den nedgrävda tanken till kontorslokalen om det mindre pumphuset skall rivras i enlighet med länsstyrelsens beslut. Eftersom de inte kunde gräva ner vattenledningen i Vänern grävde de istället ner en tank i marken på strandsidan av fastigheten. Tanken skulle användas temporärt och försörja den mindre kontorsbyggnaden med dricksvatten. Anledningen till att tanken lagts där den idag ligger är att man kan ansluta ifrån det ordinarie pumphuset så snart man fått ner ledningen ut på Vänerns botten. De har vid kontakter med Hammarö kommun upplysts om att de inte behövde ansöka om bygglov eller söka någon särskild dispens eftersom det inte var fråga om en byggnad i den dåvarande byggnadslagstiftningens mening utan om en temporär lösning. De har således varit i god tro, varför i vart fall särskilda skäl för dispens föreligger. Bryggan och trädäcket är av sedvanlig karaktär och har utom såvitt avser det södra trädäcket - funnits på fastigheten sedan minst 40 år tillbaka i tiden. Fråga är endast om restaurering i modernt material av en söndervittrad stenpir och en rutten träbrygga. Trädäcket och bryggan är inte av sådan storlek eller utformning att något särskilt tillstånd behövs för dem. Härutöver tillkommer att bryggan utgör en naturlig och nödvändig del av fastigheten i en skärgårdskommun. Farmartanken har redan tagits bort. Länsstyrelsen har vid prövningen av strandskyddsärendet inte klart angett vilka föremål ärendet omfattade. Inte förrän i länsstyrelsens beslutet angavs att bryggan och trädäcket var föremål för länsstyrelsens prövning. De har därför inte erhållit möjlighet att yttra sig beträffande trädäcket och träbryggan förrän i miljödomstolen.

Länsstyrelsen har anført i huvudsak samma omständigheter som tidigare samt tillagt att dispensen har upphört att gälla enligt 12 § införandelagen eftersom dispensätgården inte avslutats inom fem år efter det att dispensbeslutet vann laga kraft.

Miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Av 6 § införandelagen framgår att Miljööverdomstolen har att tillämpa bestämmelserna i naturvårdslagen (1964:822) när det gäller prövningen i sak av mål som har inletts före miljöbalkens ikraftträdande samt miljöbalkens bestämmelser om förfarandet.

I målet är fråga om överklagande av länsstyrelsens beslut att med stöd av 39 § naturvårdslagen förelägga [makarna] att vid vite företa vissa rättelseåtgärder inom strandskyddsområde.

Av 39 § naturvårdslagen följer att länsstyrelsen kan meddela vitesföreläggande för rättelse vid överträdelse av beslut eller föreskrift beträffande bl.a. strandskydd. Denna möjlighet föreligger - såvitt nu är i fråga - vid överträdelse av förbudet enligt 16 § första stycket första punkten naturvårdslagen mot uppförande av ny byggnad i

strandskyddsområde och förbudet enligt 16 § första stycket andra punkten samma lag mot utförande av anläggning eller anordning inom sådant område varigenom mark tas i anspråk såsom tomt eller allmänheten på annat sätt hindras eller avhålls från att beträda område där den annars skulle ägt rätt att färdas fritt.

En förutsättning för att ett vitesföreläggande om rättelse skall kunna meddelas är således att byggnaderna, anläggningarna och anordningarna inom strandskyddsområdet är av sådan karaktär att de kräver dispens från strandskyddsreglerna, dvs. att de omfattas av nämnda förbud, och att särskilda skäl för dispens inte föreligger.

För att kunna ta ställning härtill måste beaktas syftet med strandskyddet. Detta är enligt 15 § naturvårdslagen bl.a. att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv, dvs. att skydda allemansrätten på strandområdena. Enligt förarbetena till lagen motiverar syftet med strandkontrollen en viss stränghet vid strandskyddsbestämmelsernas tillämpning och frågor om undantag från bestämmelserna skall behandlas restriktivt (prop. 1974:166, s. 97).

Miljööverdomstolen finner det efter sin syn på platsen klarlagt att aktuell del av [makarnas] fastighet - dvs. den stranddel som ligger mellan Vänern och vägen som avdelar fastigheten - är allemansrättsligt tillgänglig och att den således omfattas av strandskyddsreglerna.

a) Det stora pumphuset (Länsstyrelsens beslut, punkten b)

Utgångspunkten för strandskyddet enligt naturvårdslagen är, i enlighet med vad ovan anförts, att uppförande av byggnad inom strandskyddsområde är förbjuden. Det krävs således dispens härför. Regeringen meddelade den 17 oktober 1985 [makarna] dispens från gällande strandskydd för uppförande av ett pumphus i det läge där det s.k. stora pumphuset har uppförts.

Miljööverdomstolen finner i likhet med länsstyrelsen att den uppförda byggnaden inte har tagits i anspråk för det dispensgrundande ändamålet och därför inte kan anses omfattas av den dispens som regeringen meddelat. Föreläggandet att ta bort byggnaden är således korrekt och befogat redan på denna grund.

Vid detta förhållande blir frågan om regeringens dispens har upphört enligt övergångsbestämmelserna till miljöbalken betydelselös för avgörande av den aktuella tvistefrågan, dvs. om föreläggandet om rättelse var korrekt. Miljööverdomstolen finner med hänsyn härtill inte att anledning föreligger att närmare pröva frågan om dispensen har upphört.

b) Det mindre pumphuset m.m. (Länsstyrelsens beslut, punkten a)

Naturvårdslagen innehåller, liksom plan- och bygglagstiftningen, inte någon definition av begreppet byggnad. Strandutredningen ansåg att ledning i fråga om byggnadsbegreppet kunde hämtas från praxis inom byggnadslagstiftningen, vilken enligt motiven till plan- och bygglagen inte skall ändras genom tillkomsten av den lagen (se SOU 1951:40, s. 74 f. och prop. 1985/86:1, s. 674). I byggnadslagstiftningens praxis har hundkoja med mätten 2 meter gånger 1,7 meter (RÅ 1970 C 46) samt sol- och vindskydd i form av presenning på stålstativ (RÅ 1955 K. 477) ansetts utgöra byggnad. Till byggnad skall enligt praxis även hänföras bl.a. uthus, avklädningshytter, bodar och skjul även om de är av enkel konstruktion. Anordning som är flyttbar och används under längre tid kan utgöra byggnad i naturvårdslagens mening, t.ex. husvagn och husbåt.

Det i målet aktuella s.k. mindre pumphuset består av solida väggar och tak. Vid synen på platsen kunde Miljööverdomstolen notera att pumphusets yttermått är cirka 1,8 meter gånger 2 meter med en höjd av cirka 1,3 meter och att dess tak skjuter ut med cirka 20 centimeter på vardera sidan. Med hänsyn till dess robusta konstruktion, vilket inte ger pumphuset intryck av att vara temporärt uppfört, får det anses som byggnad i naturvårdslagens mening. Det har således krävts strandskyddsdispens för upprättande av byggnaden och även för trappan och trätrallen i anslutning till pumphuset då dessa får anses ta mark i anspråk som tomt. Länsstyrelsen har funnit att det inte föreligger särskilda skäl att meddela dispens från strandskyddsreglerna för dessa föremål och har därför förelagt om rättelse. Länsstyrelsens föreläggande är korrekt och befogat.

c) Anläggningarna och anordningarna i anslutning till det stora pumphuset (Länsstyrelsens beslut, punkten c)

Även vid utförande av anläggningar och åtgärder av annat slag än bebyggelse kan fordras länsstyrelsens tillstånd enligt 16 § första stycket andra punkten naturvårdslagen. Redan åtgärder som är påtagligt ägnade att ge främlingar uppfattningen att området är privat träffas av bestämmelsen, liksom fysiska hinder för allmänhetens passage. Det räcker här enligt lagtexten att åtgärden faktiskt har den angivna karaktären, vad än markägaren haft för avsikt med den. Bestämmelsen riktar sig således mot åtgärder som inskränker allemansrätten, framför allt att tomt till befintlig

byggnad utvidgas. Motiven anger här hägnader, trädgårdsanläggningar, sittplatser eller dylikt samt åtgärder som inte inskränker allemansrätten men medför faktiska hinder för allmänhetens rörelsefrihet, såsom en brygga m.m. (prop. 1965:148, s. 58).

Av regeringens dispens för det stora pumphuset framgår att endast marken som huset står på får tas i anspråk som tomt. Genom att utföra en större trappa med trätrall söder och väster om pumphuset och i anslutning därtill anlägga en grillplats och en amfiteaterliknande bänkanläggning med plantering, har [makarna] som tomt tagit i anspråk mark även vid sidan av pumphuset. Det råder ingen tvekan om att dessa anläggningar skapat ett intryck av att området är privat. Länsstyrelsen har funnit att dispens från strandskyddsreglerna inte föreligger och inte heller skall ges för anläggningarna. Länsstyrelsens föreläggande om rättelse är således befogat.

Farmartanken har, vilket kunde konstateras vid synen, tagits bort. Miljööverdomstolen finner därför inte skäl längre förelägga för ett föreläggande om rättelse beträffande denna. [Makarnas] överklagande lämnas således i övrigt utan bifall i denna del.

d) De två trädäcken och bryggan (Länsstyrelsens beslut, punkten d)

[Makarna] har i Miljööverdomstolen gjort gällande att de vid länsstyrelsens prövning av ärendet inte erhållit möjlighet att yttra sig beträffande trädäcken och träbryggan.

Av handlingarna i länsstyrelsens akt framgår att remiss i aktuellt strandskyddsärende utsändes till [make 2] ensam vid ett tillfälle och till [makarna] vid ett andra tillfälle. Till den förstnämnda remissen fogades länsstyrelsens promemoria daterad den 11 juni 1997. Promemorian omfattar en kort redogörelse för ärendet med förslag till beslut om föreläggande om rättelse beträffande pumphusen och i anslutning till dem uppförda anläggningar och anordningar. De två trädäcken och träbryggan omnämns inte. Till den andra remissen fogades länsstyrelsens promemoria daterad den 17 december 1997 med beslutsförslag till föreläggande om rättelse beträffande pumphusen och i anslutning till dem uppförda anläggningar och anordningar, yttrande från [en planchef] av den 8 maj 1998 samt tekniska nämndens, Hammarö kommun, sammanträdesprotokoll av den 19 maj 1998. Inte heller i dessa handlingar behandlas de två trädäcken och träbryggan. [Makarna] har inte heller, såvitt framgår av akten, på annat sätt upplysts om omfattningen av länsstyrelsens prövning av ärendet, dvs. vilka av deras åtgärder i stranddelen av fastigheten som länsstyrelsen ansåg inkräktade på strandskyddet.

Som en allmän rättsgrundsats gäller att ingen skall dömas ohörd. Grundsatsen har kommit till uttryck i 17 § förvaltningslagen och innebär där att en enskild som huvudregel skall beredas tillfälle att framföra sina synpunkter i ärendet innan ett för honom ofördelaktigt beslut meddelas (se bl.a. Hellners m.fl., Nya förvaltningslagen, 5:e uppl., 1999, s. 164 ff).

Det förhållandet att länsstyrelsens prövning avsåg överträdelse av strandskyddet i vid mening kan inte, mot bakgrund av nämnda grundsats, medföra att [makarna] genom länsstyrelsens två remisser skall anses ha erhållit möjlighet att yttra sig beträffande trädäcken och bryggan.

Länsstyrelsens beslut i denna del har således inte tillkommit i laga ordning och skall därför undanröjas.

Övrigt

Miljööverdomstolen anser att tidsfristen för när förelagda åtgärder skall vara vidtagna bör förlängas till och med den 30 september 2000.

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

[Avgörandet i detta referat har skett utifrån andra rättsregler än nu gällande, men referatet har alljämt bedömts ha relevans. Lagrumshänvisningar i Rättsdatabasen - som avses spegla gällande rätt - sker till motsvarande lagrum i nu gällande författningar. Anm av Infosoc Rättsdata AB.]

REGERINGSRÄTTEN

DOM

2000-05-31

Mål nr 4403-1999

Stockholm

SÖKANDE

[Fastighetsägaren, adress]

KLANDRAT AVGÖRANDE

Regeringens (Miljödepartementet) beslut den 31 mars 1999, M1999/115/Na, angående bygglov på Kulla 5:6 i Norrtälje kommun (bilaga)

SAKEN

Rättsprövning

YRKANDE M.M.

[Fastighetsägaren] överklagar regeringens beslut och åberopar vad han tidigare anfört. Därutöver anför han att Ostkustens marinkommando arrenderat marken i ca 50 år till ett mycket lågt arrende och att ett utköp av byggnaden i fråga får ses som en ringa kompensation för detta utnyttjande.

SKÅLEN FÖR REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Regeringens beslut kan inte överklagas. Regeringsrätten behandlar [fastighetsägarens] framställning som en ansökan om rättsprövning.

Enligt 1 § lagen (1988:205) om rättsprövning av vissa förvaltningsbeslut skall Regeringsrätten på ansökan av en enskild part i ett sådant förvaltningsärende hos regeringen som rör något förhållande som avses i 8 kap. 2 eller 3 § regeringsformen pröva om avgörandet i ärendet strider mot någon rättsregel på det sätt som sökanden angett eller som i övrigt klart framgår av omständigheterna i ärendet. Rättsprövningen innefattar, förutom ren lagtolkning, även sådana frågor som faktabedömning och bevisvärdering samt frågan om beslutet strider mot kraven på saklighet, opartiskhet och allas likhet inför lagen. Prövningen omfattar också fel i förfarandet som kan ha påverkat utgången i ärendet. Om de tillämpade rättsreglerna är så utformade att myndigheten har en viss handlingsfrihet vid sitt beslutsfattande, omfattar prövningen frågan om beslutet ryms inom handlingsfriheten (prop. 1987/88:69, s. 23-25 och 234).

Enligt 8 kap. 1 § första stycket 3 plan- och bygglagen (1987:10) krävs bygglov för att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov här lämnats. Regeringens beslut kan inte anses strida mot detta lagrum.

Vad som förekommit i målet ger inte heller vid handen att regeringen skulle ha felbedömt fakta eller överskridit gränserna för det handlingsutrymme som föreligger i ärenden om bygglov eller att beslutet är oförenligt med den

proportionalitetsprincip som skall iakttas i sådana ärenden. Inte heller framgår det klart av omständigheterna i ärendet att beslutet i något annat hänseende strider mot någon rättsregel.

Regeringens beslut skall därför stå fast.

REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Regeringsrätten förklarar att regeringens beslut skall stå fast.

Arne Baekkevold Leif Lindstam

Marianne EliasonBodil Hulgaard

Göran Schäder

[Föredragande regeringsrättssekreterare]

Avd II a
Föredraget 2000-05-18

- - -

REGERINGEN	Regeringsbeslut 3
Miljödepartementet	
	1999-03-31
	M1999/115/Na (In98/1262/PL)

[Fastighetsägaren]
c/o [bankjurist]
Roslagens Sparbank

Överklagande i fråga om bygglov på Kulla 5:6 i Norrtälje kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Norrtälje kommun beslutade den 21 november 1996 att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning av militärbarack till fritidshus. Byggnaden är belägen inom Kulla 5:6 i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 14 april 1997 att avslå överklagandet, se bilagan.

[Fastighetsägaren] har överklagat länsstyrelsens beslut. Han yrkar att länsstyrelsens beslut ändras så att ansökan om bygglov beviljas. Han anför bl.a. följande. Han äger fastigheten sedan år 1969. Ostkustens Marinkommando har sedan ca 50 år arrenderat mark för bl a. en militärbarack. Byggnaden är uppförd som ett ordinärt fritidshus och har använts för att härbärgera militär personal. Den är inredd med ett enkelt kök, sängplatser, storstuga och källare. Byggnaden är belägen i

skogen och är skyddad från havet av en bergskam. Den är inte synlig från stranden. Militärbaracken har använts som bostad för militär personal i ca 50 år och skall nu användas till bostad för fritidsändamål. En fastighetsbildning skulle befästa ett sedan länge bestående faktiskt förhållande. Någon strandskyddsdispens erfordras inte då någon väsentlig ändring i användandet ej sker. Det föreligger inte något motsatsförhållande mellan byggnadens fortsatta användning som bostad och växten rutlåsbräkens fortbestånd på platsen: Han åberopar den s.k. proportionalitetsprincipen. Han vill förvärva byggnaden för att själv använda den som fritidshus och som jakt- och fiskestuga på de egna markerna. Ansökan om bygglov för ändrad användning gjordes efter inrådan av byggnadsnämnden. För två liknande objekt i kommunen har bygglov för ändrad användning beviljats. Fastighetsbildning kan ske så att strandområdet lämnas för det rörliga friluftslivet. Byggnadens placering bakom en bergskam medför att allemansrätten kan befaras vara utsläckt inom en mycket begränsad zon. Det rörliga friluftslivet kommer att gynnas eftersom området inte längre kommer att utgöra militärt skyddsområde. Han yrkar på syn.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att ärendet kan avgöras utan besök på platsen.

[Fastighetsägaren] yrkar hos regeringen att bygglov enligt hans ansökan beviljas. Regeringen har därmed att pröva endast om bygglov kan beviljas enligt bestämmelserna i 8 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL. Enligt dessa bestämmelser skall bygglov beviljas om den ansökta åtgärden uppfyller bl.a. kraven i 2 kap. samma lag. 12 kap. 1 § PBL, i dess lydelse före den 1 januari 1999, anges bl.a. att lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m., NRL, skall tillämpas i ärenden om bygglov. NRL upphävdes i samband med att miljöbalken trädde i kraft den 1 januari 1999, då också hänvisningen i 2 kap. 1 § PBL ändrades. Enligt andra punkten i övergångsbestämmelserna till lagen (1998:839) om ändring i plan- och bygglagen (1987:10) skall dock äldre bestämmelser tillämpas beträffande ärenden som avgjorts av kommunen före ikraftträdandet.

Regeringen konstaterar att byggnaden är belägen i ett kustområde som enligt 3 kap. NRL är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Inom området skall bl.a. turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Inom området får vidare, enligt 3 kap. 4 § NRL, fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse eller om det finns särskilda skäl. Av handlingarna framgår att militärbaracken är den enda byggnaden inom ett ca 2 km långt område längs kusten. Med utgångspunkt i de intressen som fastlagts bl a. i NRL finns ett uttalat allmänt intresse av att området inte tas i anspråk för fritidsbebyggelse.

Vid en avvägning mellan det allmänna intresset och vad [fastighetsägaren] anfört till stöd för att få använda byggnaden som fritidshus finner regeringen att det enskilda intresset bör stå tillbaka för det allmänna intresset. Vad [fastighetsägaren] anfört utgör inte skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.



På regeringens vägnar

Kjell Larsson

Johan Arvidsson

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen (handlingar återsänds)

byggnadsnämnden

- - -

LÄNSSTYRELSEN I	BESLUT	
STOCKHOLMS LÄN		
Rättsenheten	1997-04-14	204-97-549

[förste länsassessor 1]

[Fastighetsägaren, adress]

Överklagande av byggnadsnämnds beslut, ansökan om bygglov förändrad användning av militärbarack på Kulla 5:6 i Björkö-Arholma församling, Norrtälje kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Sedan Ni hos Byggnadsnämnden i Norrtälje kommun ansökt om bygglov och strandskyddsdispens för att ta i anspråk en militärbarack på fastigheten Kulla 5:6 i Björkö-Arholma församling som fritidshus beslutade Byggnadsnämnden den 21 november 1996, § 246, att avslå ansökningen. Nämnden hänvisade bl a. till 3 kap 4 § i den s.k. naturresurslagen och 15 § naturvårdslagen.

Ni har överklagat byggnadsnämndens beslut och yrkar att det ändras. Ni har sammanfattningsvis anfört. Huset har karaktär av ett fritidshus. Det används redan i dag för boende. Någon strandskyddsdispens krävs inte eftersom det inte är fråga om någon väsentligt ändrad användning. Växtlokalen för rutlåsbräken säkerställs genom att byggnaden används privat. En tomplatsavgränsning som famnar strandområdet fritt för det rörliga friluftslivet kan göras.

MOTIVERING

Bestämmelser om byggande och bygglov m.m. finns i plan- och bygglagen (1987:10), PEL

I detta ärende är det dessutom fråga om ett hus inom s.k. strandskyddsområde enligt 15 § naturvårdslagen (1964:822), NVL.

Enligt 8 kap 1 § första stycket 3 krävs det bygglov för att ta i anspråk eller inreda en byggnad helt eller delvis för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast

använts eller för vilket bygglov har lämnats.

Det är i ärendet fråga om att ta i anspråk en militärbarack som fritidshus. Enligt Länsstyrelsen är detta en sådan ändrad användning som kräver bygglov enligt den återgivna bestämmelsen.

Det område där Kulla 5:6 ligger är inte detaljplanelagt. För att bygglov skall kunna lämnas inom ett sådant område krävs enligt 8 kap 12 § första stycket PBL att den önskade åtgärden uppfyller kraven i 2 kap PBL.

I detta kapitel tar lagstiftaren upp ett antal allmänna intressen som en byggnadsnämnd skall beakta när den avser att lämna bygglov. Där sägs också i 1 § andra stycket att i ärenden om bygglov skall lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m., NHL, tillämpas.

Av 3 kap 2 § NRL kan man utläsa att inom det kustområde där Björkö ligger skall vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag, turismens och friluftslivets och då framförallt det rörliga friluftslivets intressen beaktas.

I kapitlets 4 § sägs att inom kustområden och skärgårdar från bl a. Arkösund till Forsmark får fritidsbebyggelse bara komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. I andra fall krävs särskilda skäl.

I detta fall är det fråga om att etablera ett enstaka fritidshus inom ert, med undantag för baracken, helt oexploaterat strandnära område som omfattas av de återgivna hushållningsbestämmelserna.

En sådan exploatering av området är enligt Länsstyrelsens uppfattning helt oförenligt med NRL:s bestämmelser och Byggnadsnämnden har haft fog för att vägra bygglov.

Byggnaden skulle dessutom bli belägen inom det s.k. strandskyddsområdet enligt 15 § NVL som gäller på platsen. Strandskyddet råder vid havet och har till syfte att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och för att bevara goda livsvillkor på såväl land som i vatten för växt- och djurliv.

Inom strandskyddsområdet får man inte ändra en befintlig byggnad för att tillgodose ett väsentligen annat ändamål än det till vilket byggnaden tidigare använts om det inte föreligger särskilda skäl. Detta framgår av 16 § och 16a § NVL.

I detta fall är området dels av intresse för det regionala/lokala friluftslivet, dels växtlokal för den sällsynta växten rutlåsbräken (*Botrychium matricariifolium*). Några skäl varför ett fritidshus skulle få komma till stånd på platsen i strid mot de motstående intressena har överhuvudtaget inte framförts. Det saknas därför grund att meddela dispens från förbudet i 16 § NVL. Även i denna del skall överklagandet avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos Regeringen (Inrikesdepartementet), se bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av [förste länsassessor 2].

Föredragande har varit [förste länsassessor 1]. I beslutet har även deltagit [byrådirektör 1] och [byrådirektör 2].

[förste länsassessor 2]

[namn]

Kopia

Byggnadsnämnden

Planenheten

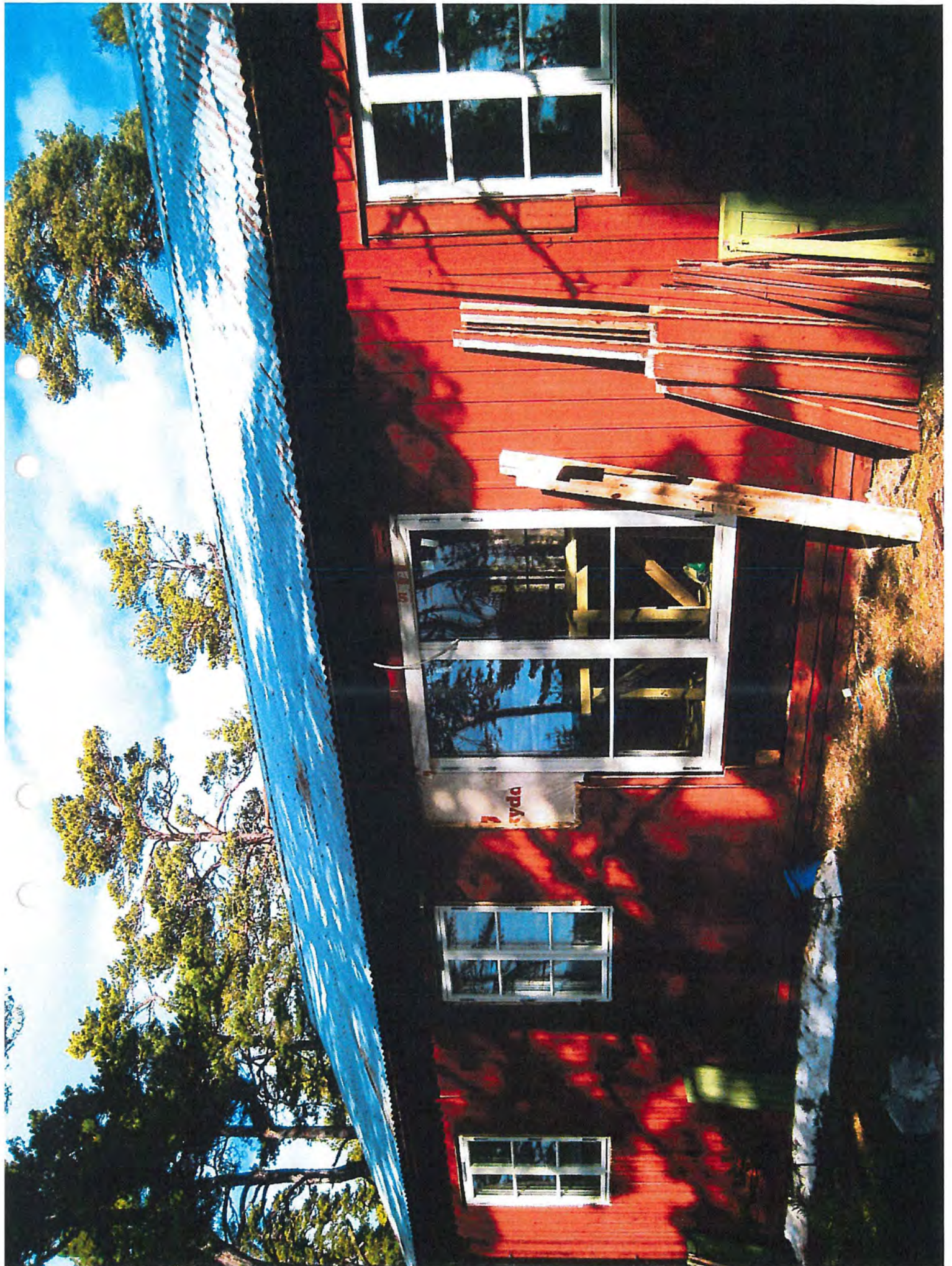
Miljövårdsenheten

Akten

Pärmen

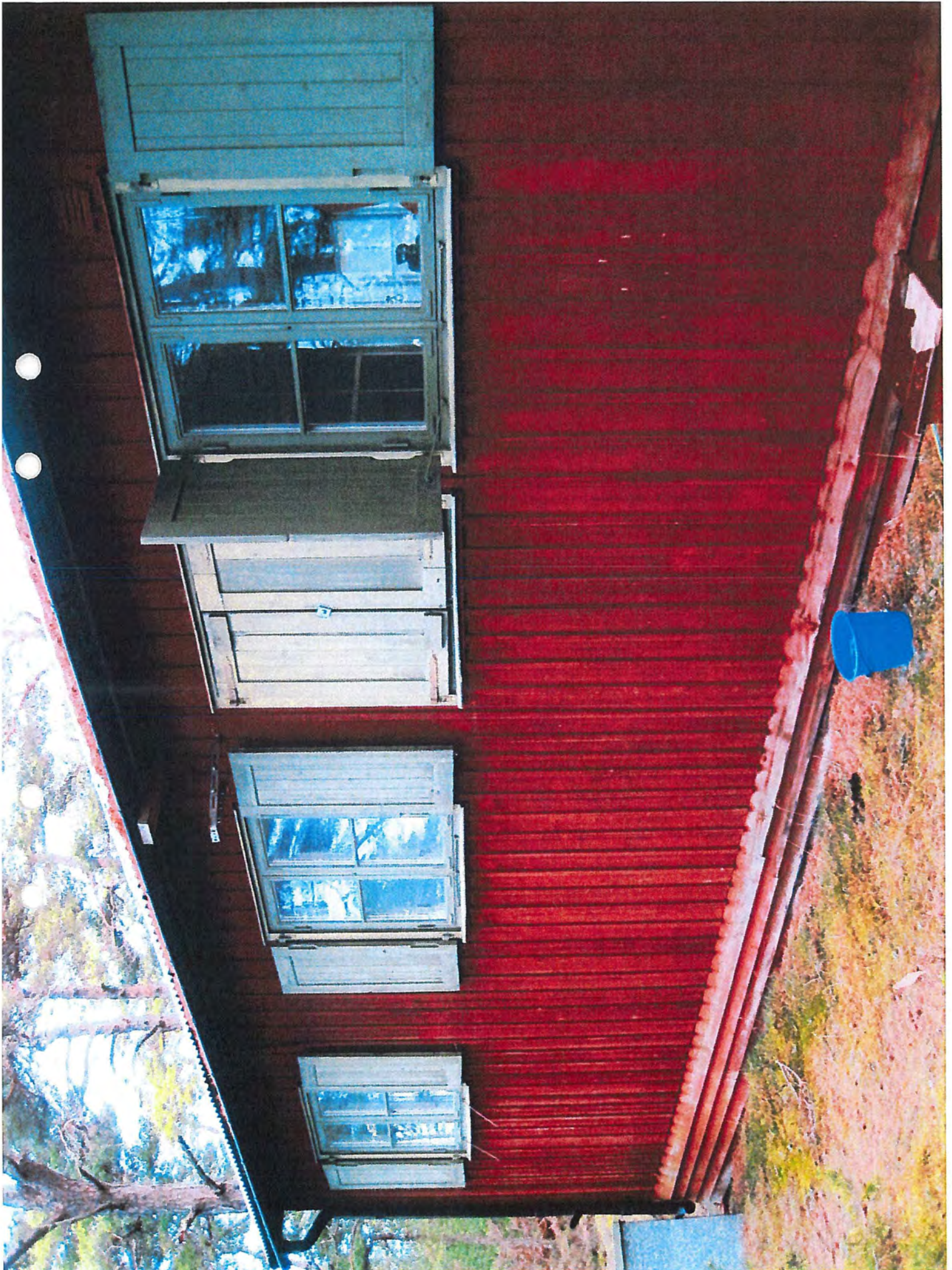
RÖ

BGC



EP

Etter bygnadsarbetena, norra karacken ①a



EP

Innan byggnadsarbetena, norra baracken

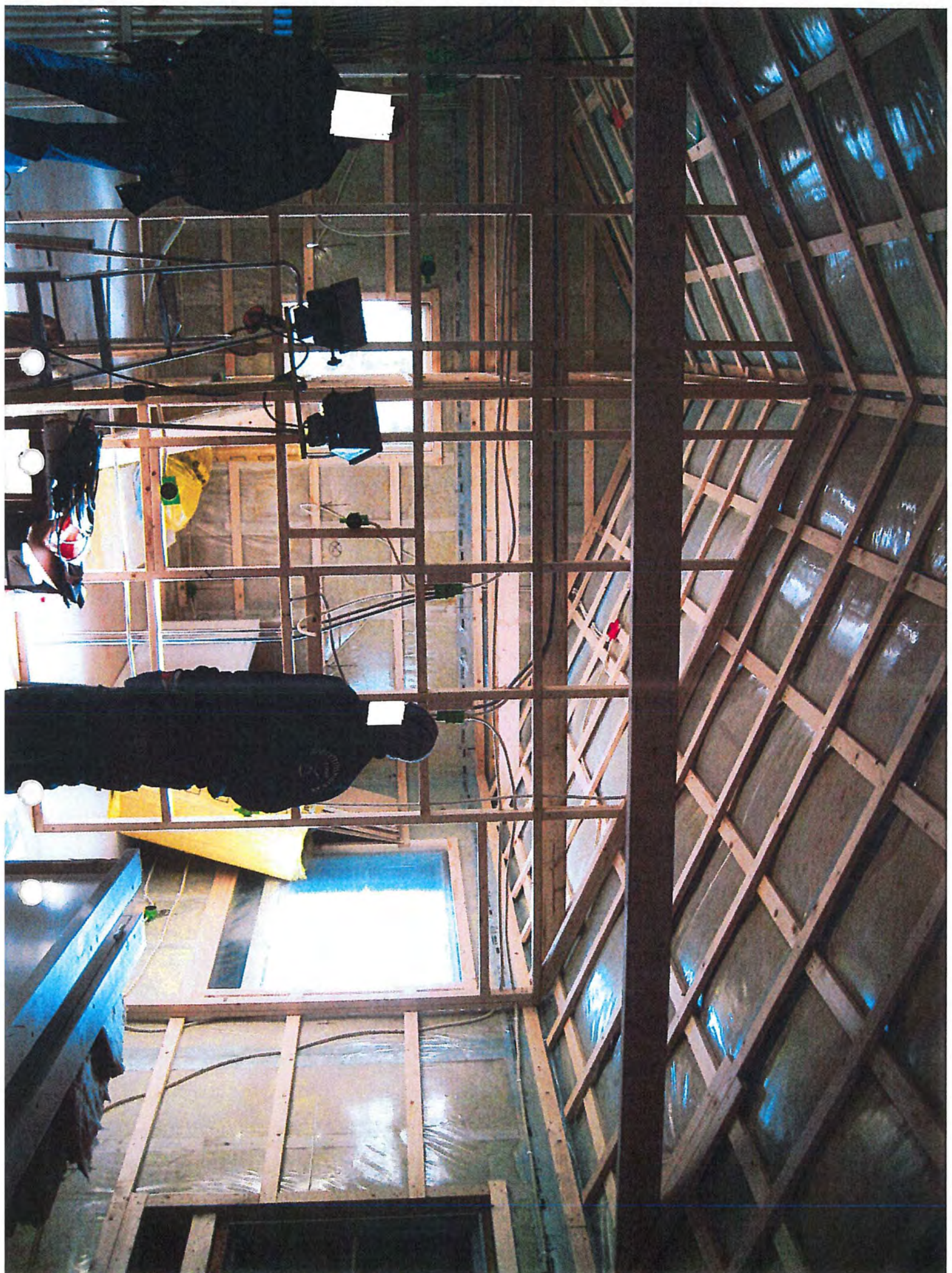
① b



E.F. Förberedelse för WC och dusch



E.P. Ändring av bärande konstruktion



ERA 57 Ändring av bärande konstruktion



MA 23



E.P. ✓

Norra barackoen, foto taget genom fönster.

⑥

①



Bilaga 8 bild 7

framsida

②



framsida

③



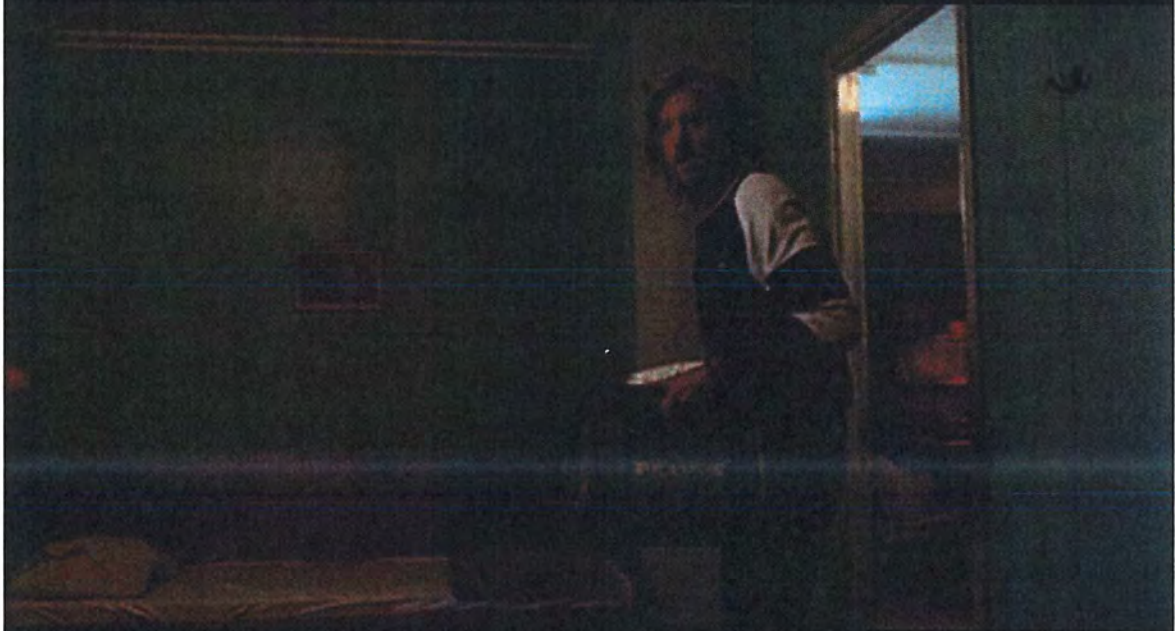
korridor med flertal sovhytter

4



Sovrum/
sovlytt

5



sovrum/
sovlytt

6



framsida

EPY Norra baracken

b453ef9a-6eee-47d9-b584-09f01e850167.txt

Anteckningar från syn

Ärende: BYGG.2011.3953

Tid: den 4 januari 2012 kl:16:10

Skapad av: Olov Söderström

Innehåll:

Syn på fastigheten Eknö 1:363 vidtogs 2011-12-22 efter anmälan om olovlig byggnation.

Det norra av de två byggnaderna som tjänat som logement omgärdas av sex stycken upplag bestående av byggnadsmaterial täckt av presenning. Materialet är bl.a. annat någon slags träkomposit, fasadpanel och isoleringsmaterial (isover glasull). Det finns även upplag med gammalt byggnadsmaterial som kommer innifrån byggnaden.

Framför den södra byggnaden finns två liknande upplag bestående av gammalt byggnadsmaterial.

Vid vardera hus står en tunna i vilka man eldat. Det finns flera spikar i tunnorna varför det finns anledning att anta att man eldat byggnadsmaterial.

Båda husen är under invändig ombyggnation. Samtliga innerväggar har tagits ner. Alla fasta installationer har plockats ut. I det norra huset är man dessutom i full färd med att sätta upp nya. Takstolarna har tagits ner.

På det stora hela verkar de pågående åtgärderna inte vara sådana att de kräver bygglov, om man kan förutsätta att de i sig inte ändrar användningssättet för byggnaderna. Då måste man antingen anse att användningssättet redan har ändrats, om än olovligen, eller att det fortfarande är möjligt att byggnaderna kan anses vara avsedda för totalförsvaret och därmed vara av hemlig natur, 9 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900).

Den enda överträdelse av plan- och bygglagen som kan konstateras är nedtagningen av takstolarna. Denna måste anses vara en sådan ändring som avses i 6 kap. 5 § 2 p. plan- och byggförordningen (2011:338) och skulle därför ha föregåtts av anmälan.
os

**LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN**

Avdelningen för planfrågor

Beträffande fastigheten Eknö 1:363 på Sandön, med två militärbaracker som enligt uppgift hyrts ut årsvis eller längre tid för sommarboende bör presumtiva köpare informeras om följande:

Inom hela fastigheten gäller strandskydd enligt 7 kap miljöbalken (MB), vilket bl.a. innebär

- förbud mot uppförande av ny byggnad
- förbud mot att ändra byggnaden eller dess användning om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt
- förbud mot att utföra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
- förbud mot att utföra grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten för ovan nämnda byggnader, anläggningar eller anordningar
- förbud mot att utföra anläggningar, anordningar eller vidta andra åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter

Endast om det finns särskilda skäl och är förenligt med strandskyddets syfte kan man få dispens från förbuden. De särskilda skälen framgår av 7 kap 18c§ MB. Att område/byggnad varit ianspråktaget av försvaret är i allmänhet inte ett särskilt skäl.

Länsstyrelsen erinrar om att bedömningen av vad som kan utgöra hemfridszon och vad som är dispenspliktiga åtgärder måste utgå från omständigheterna i det enskilda fallet. Kommunen, som är tillsyns- och dispensmyndighet, har att pröva om sådana åtgärder i varje enskilt fall är förbjudna och i så fall om de kan tillåtas vid en dispensprövning.

Med hänsyn till byggnadernas utformning som militärbarack har en eventuell hemfridszon en mycket begränsad storlek. Varje åtgärd som vidtas utanför denna zon och därmed utökar byggnadens hemfridszon är förbjuden, t ex uteplatser, trädgårdsanläggning, rabatter, staket, bersåer, grillplatser, lekplatser, flaggstänger, trädgårdsmöbler och gungor. För att få vidta sådan åtgärd krävs dispens. Normalt är också bryggor, pirar och fällning av mer än ett fåtal träd förbjudna.

En ombyggnad eller annan ändring av befintlig byggnad, t.ex. genom större fönster eller altan, är förbjuden eftersom det medför att det område runt byggnaden som uppfattas som privat (hemfridszonen) utökas eller att allmänheten på annat sätt hindras eller avhålls från områden där den idag kan röra sig fritt.

Inger Holmqvist
Plandirektör/länsarkitekt

Catarina Fogelberg
Arkitekt



FASTIGHET MED BYGGNADER - VÄRMDÖ

Fastigheten Värmdö Eknö 1:363

Sandhamn 274
130 39 Sandhamn.
Belägen i Värmdö kommun och
Djurö, Möja och Nämndö församling.
Skattesats 33,75.

Vägbeskrivning

Se kartor. För båt boka genom
www.waxholmsbolaget.se

Fastighet med byggnader på Oxudden, Sandhamn

På fastigheten finns två byggnader med
sommarestugestandard. Därtill två förråd och fd.
försvarsanläggningar. Hela fastigheten ligger inom
strandskyddsområde.

Tomt

Tomtarea 11 355 m² bestående av sandjord
med gles tallskog.

Området ligger i utanför planlagt område.
Hela området ligger inom strandskyddsområde.

Byggnaderna har hyrts ut sedan 70-talet och
då använts som fritidsbostäder. Värmdö kommun
har tillfrågats om möjligheten till företräde till förvärv.
Kommunen har då först indikerat intresse att bebygga
området med hyresbostäder men sedan tackat nej.

Elabonnemang finns. VA - Grävd brunn
med stöd av nyttjanderättsavtal, se pdf.
Tidigare har sommarvatten funnits
inkopplat till bostadshuset.
Fungerande avlopp saknas.
TC finns.

Tomten är friköpt.

Byggnader

Boendebarrack/Sommarstuga

Byggnad om cirka ca 85 m² med vardagsrum,
4 sovrum, tvättrum med handfat och hall.
Kök med elspis och kyl/frys. Huset är möblerat
med enklare möbler vilka ingår i köpet.

Boendebarrack/Sommarstuga

Byggnad om cirka 85 m² med vardagsrum,
4 sovrum, tvättrum med handfat och hall.
Kök med elspis och kyl/frys. Huset är möblerat
med enklare möbler vilka ingår i köpet.

2 st Plåtförråd

Förråden är i brukbart skick och har
använts för båtförvaring mm.

Träfförråd

Ett mindre förråd i dåligt skick beläget
bakom ett av plåtförråden.

Brygga

Bryggan är raserad.

Fd militär anläggning

Raserad och plomberade exklusive en
bunker under masten.

Staket

Juridiskt staket i dåligt skick på framsidan
av byggnaderna.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 104 000 kr
(fastställt avseende år 2007)
varav industri/verkstad 104 000 kr.

Taxeringskod är under ändring till 221 dvs fritidshus.

Pris

Anbud, därefter ev muntlig auktion med de högsta.

Servitut, planbestämmelser m m

Nyttjanderätt av område för antennmast mm.

Telemast och teknikbod Comviq - avgäld 3000/år.
Avtalet löper tom 2012-08-31 med 12 månaders
uppsägningstid (annars automatisk förlängning på 5 år)

Teknikbod AB Nordic Tele - avgäld 1000/år. Avtalet
löper tom 2012-03-14 med 6 månaders uppsägningstid
(annars automatisk förlängning på 1 år)



FORTIFIKATIONSVERKET

Oxudden Sandhamn

- Egen udde med sydvästläge mot Gråskärsfjärden



Skriftligt anbud med bestämt
anbudsbelopp i svenska kronor skall
vara inkommet till:

FORTIFIKATIONSVERKET
Försäljningsenheten
631 89 Eskilstuna

Faxnr: 016-13 91 75 alt.

fortv.anbud@fortv.se

senast 2011-06-13

På e-post, kuvert el. fax anges
"Anbud Oxudden"

Frågor kring
försäljningen hanteras av:

Karl-Martin Svärd
Projektledare/Kontaktperson
010-44 44 844
karl-martin.svard@fortv.se

Visning:
Fredag 2011-05-20 kl. 10:00 - 14:00
Lördag 2011-05-28 kl. 10:00 - 14:00

Adress:
Sandhamn 274
130 39 Sandhamn

Eknö 1:363, Värmdö

På fastigheten finns två
byggnader med
sommartugestandard.
Därtill två förråd och
fd. försvarsanläggningar.
Hela fastigheten ligger inom
strandskyddsområde.

Se alla våra försäljningar, pågående och avslutade på: fortv.se/tillsalu

Servitut, planbestämmelser m m forts

GA:3 = Vägar och vägområden

Visning

Fredag 2011-05-20 kl. 10:00 - 14:00

Lördag 2011-05-28 kl. 10:00 - 14:00

Övrigt

Besiktning och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser, areal mm före köpet. Fastighetsbeskrivningen skall ses som ett hjälpmedel vid besiktning av egendomen. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om vilket skick den befinner sig i. Detta kommer även att tas upp som en särskild klausul i köpekontraktet.

Fastigheten överlåtes gravationsfri.

Friskrivning

Den som slutligen köper fastigheten görs härmed medveten om att det kommer att tas in en klausul i köpekontraktet där Fortifikationsverket friskriver sig från ansvar för fel eller brist i fastigheten. Angivna mått är cirka.

Försäljningsförfarande

Fastigheten säljs genom skriftlig budgivning. Fortifikationsverket förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet skriftligt bud eller att hålla en efterföljande auktion mellan de högsta budgivarna. Fortifikationsverket förbehåller sig vidare fri prövningsrätt.

Förvärvstillstånd krävs inte. Även juridisk person kan förvärva fastigheten.

Köparen skall vara beredd att omgående teckna köpekontrakt. Detta innebär att besiktning och finansiering skall vara avklarade då bud avges.

Vid kontraktstecknade erlägges 10% av köpeskillingen kontant, resterande del vid tillträdet. Tillträde snarast efter erläggande av köpeskillingen. Dock senast 2011-07-13.

Skriftliga bud med bestämt anbudsbelopp i svenska kronor skall vara Fortifikationsverket tillhanda senast 2011-06-13. Märk kuvert, fax eller e-post med "Anbud Oxudden".

Anbud via e-post godtas endast om det är en scannad och undertecknad kopia av anbudshandlingen. Skicka denna till: fortv.anbud@fortv.se

Adress:

Fortifikationsverket
Försäljningsenheten
631 89 Eskilstuna

Fax: 016-13 91 75.

Nuvarande ägare

Fortifikationsverket

Ansvarig Projektledare

Karl-Martin Svärd, tel 010-44 44 844.

E-post: karl-martin.svard@fortv.se



Fastighet med byggnader - Värmdö



Boendebarack/Sommarstuga



Sovrum



Förråden



Kök



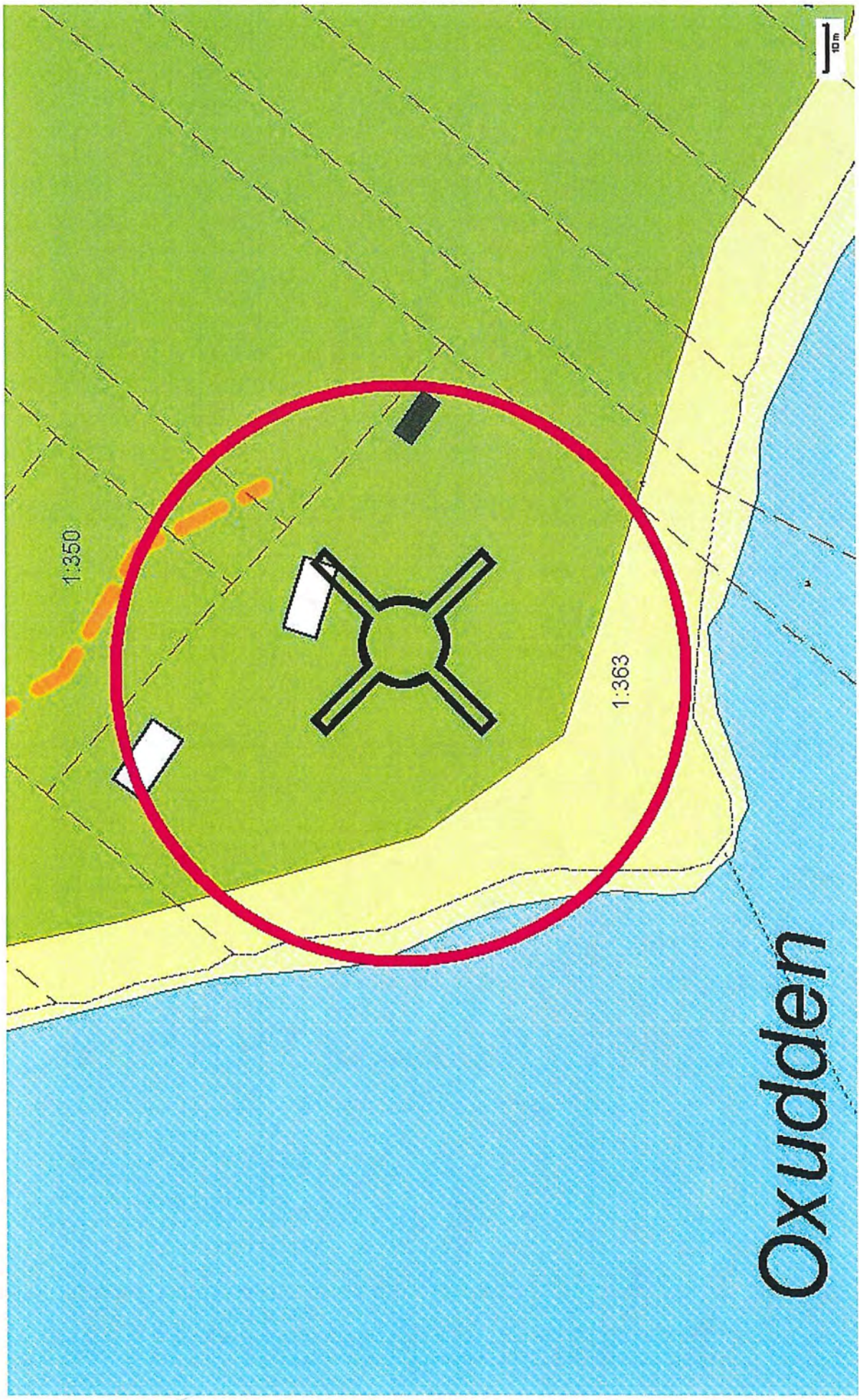
Betongfundament och utsikt



Tvättrum

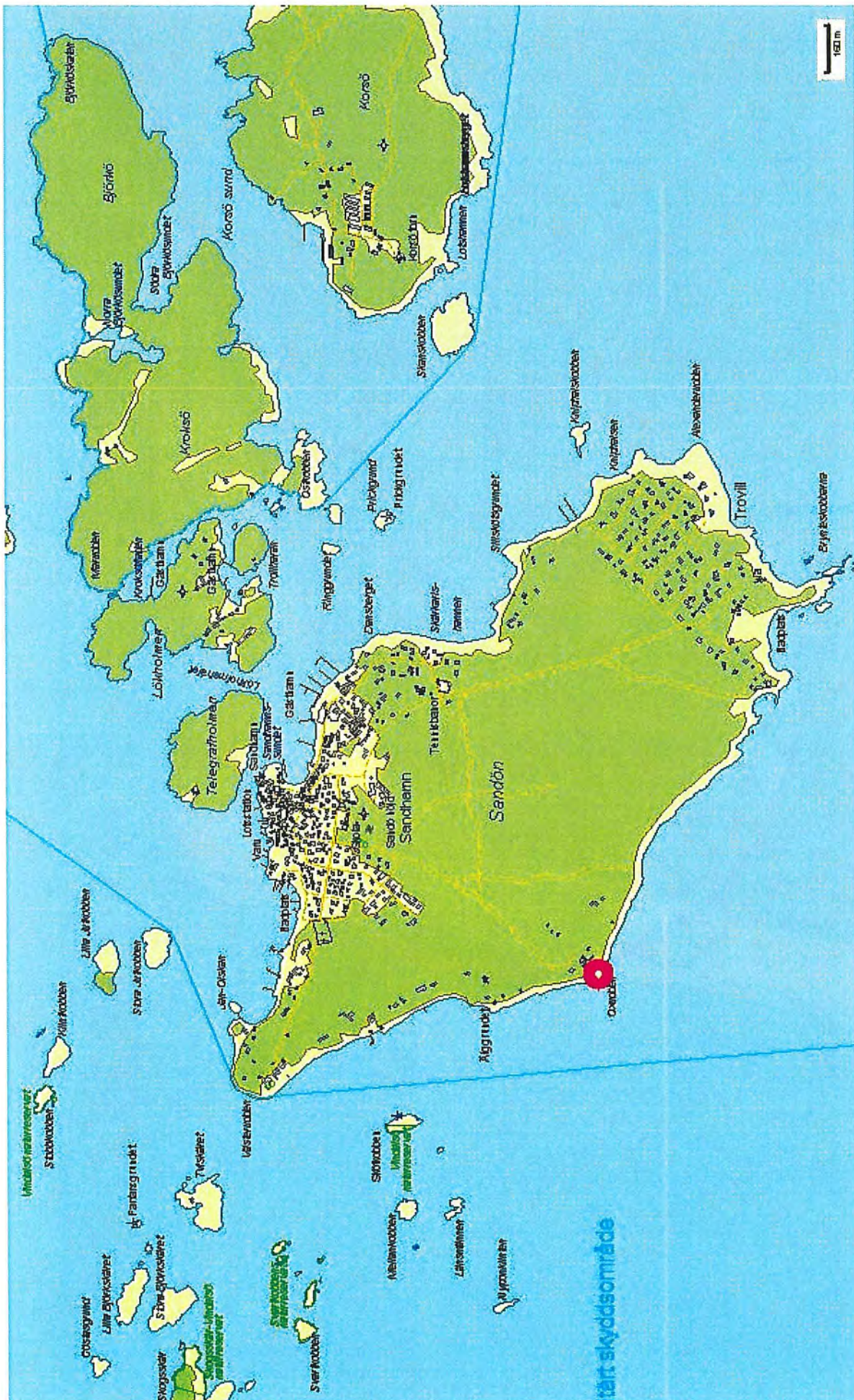
KS-980568

Sida 3 (6)



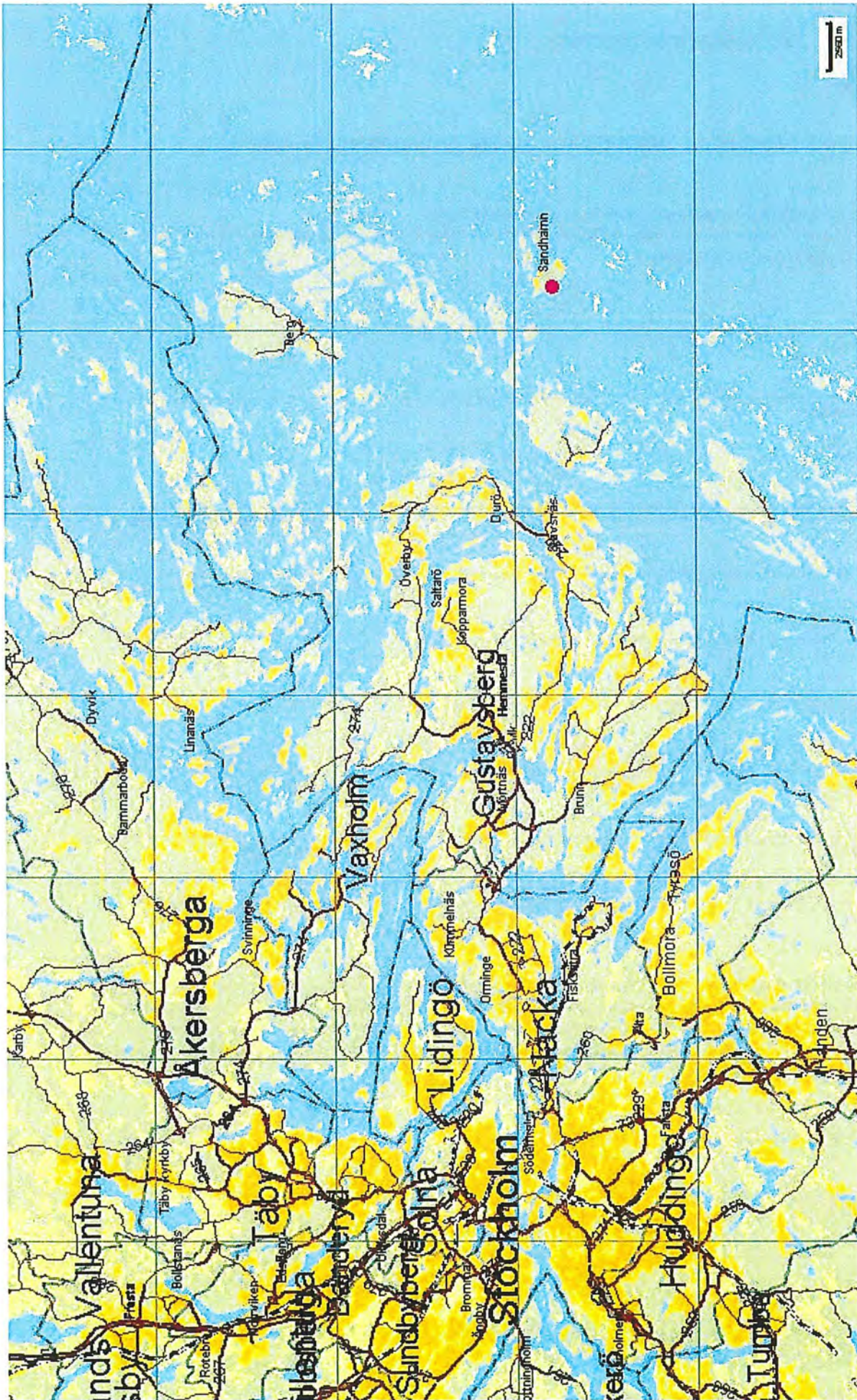
Handwritten signature

Fastighetskarta



Områdeskarta

Handwritten signature or initials.



Översiktskarta

Handwritten signature



FORTIFIKATIONSVERKET

Anbud på fastigheten - Värmdö Eknö 1:363 (Sandhamn Oxudden)

Undertecknad/-e avger härmed anbud avseende försäljning av rubricerade fastighet.

Jag/Vi har tagit del av försäljningsvillkoren enligt visningsmaterial eller på Fortifikationsverkets hemsida på Internet och lämnar mot bakgrund av detta följande bud på fastigheten.

Bud med siffror

Bud med bokstäver

Budgivare:

Namn

Personnummer/organisationsnummer

Namn

Personnummer/organisationsnummer

Gatuadress

Postadress

Mobiltelefon

Telefon arbete

E-postadress

Telefon bostad

Bankreferens

Telefonnummer bankreferens

Budgivaren förbinder sig att erlägga en handpenning på 10% av köpeskillingen vid undertecknande av köpeavtal, resterande del vid tillträdet. Fortifikationsverket förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet skriftligt bud eller att hålla en efterföljande auktion mellan de högsta budgivarna. Köparen skall vara beredd att omgående teckna köpekontrakt. Detta innebär att besiktning och finansiering skall vara avklarade då bud avges. En anbudsgivare skall vara medveten om att ett lämnat anbud, oavsett om det är skriftligt eller muntligt, ej är bindande förrän köpekontrakt undertecknats av köpare och säljare.

Anbudsgivarens underskrift:

Ort och datum

Underskrift

Underskrift

Anbud skickas till: Fortifikationsverket, Försäljningheten, 631 89 Eskilstuna.
Fax: 016-13 91 75. E-post: fortv.anbud@fortv.se

Märk kuvert med "Anbud Oxudden"

2013-07-18 Olavfjord oppford brugga, 2012-12-18.

Bilaga 712



END

Rek + MB
Didric Cederholm

EKNÖ 1:363: Strandskyddsdispens för ändrad användning av militära byggnader till privat ändamål, uppförande av ny byggnad med BYA 150 kvm, rivning av mast, teknikbodar och värn samt uppförande av brygga

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna.
2. Ta ut 4 900 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av 7 kap 15 § miljöbalken.

Ärendet avser

Strandskyddsdispens för ändrad användning av militära byggnader samt uppförande av ny huvudbyggnad med 150 kvm BYA rivning av mast, teknikbodar och värn samt uppförande av brygga.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Sökande är spekulant på fastigheten Eknö 1:363 som är ute för försäljning. Fastigheten ägs av fortifikationsverket och är bebyggd med två militärbaracker på

Justerare

ca 85 kvm vardera, tre förråd, en raserad och plomberad fd militär anläggning samt en bunker och mast. Samtliga byggnader är avsedda för militära ändamål.

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 grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar 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.

Kontoret har 2011-05-10 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för åtgärden. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnde ska pröva ärendet i befintligt skick.

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 ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Vidare ska områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot ovan nämnda åtgärder enligt 3 kap 6 § 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.

Ändrad användning av byggnader kräver dispens från strandskyddet enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den föreslagna ändrade användningen, bryggan samt nya huvudbyggnaden med tillhörande tomtplats bedöms inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap 13 § miljöbalken. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap miljöbalken.

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

Stranden är en solbelyst öppen och naturlig sandstrand. Denna naturtyp är viktig för flera specialiserade arter som klarar av ett rörligt underlag som sanden är samt påverkan från saltvatten. Eftersom sandstränder är en för Stockholms skärgård mindre vanlig naturtyp innehåller öns stränder växter som är ovanliga i länet t.ex. strandkvickrot, sandstarr, marviol och sandrör som här har sin nordligaste växtplats.

Bygg- och miljökontoret bedömer därför att det saknas särskilda skäl till dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Vidare görs bedömningen att åtgärden strider mot strandskyddets syften. Fastigheten har använts för ett militärt ändamål och befintliga byggnader har ingen hemfridzon. Kontoret bedömer att en privat bostad har en hemfridzon och en privatiserande effekt vilket kommer att försämra allmänhetens tillgång till strandområdet.

Kommunen har tidigare fått erbjudande om att förvärva Eknö 1:363 men avstått. Istället beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott 2010-03-29 att fastigheten ska förbli allemansrättsligt tillgänglig, vilket samhällsbyggnadskontoret arbetar med i nuläget.

Sökande har inkommit med yttrande daterad 2011-05-28. Sökande menar att det inte är frågan om ändrad användning av byggnaderna då militären de senaste 40 åren hyrt ut dessa som sommarbostäder samt att telemasten och bunkern hyrts av Comviq. Vidare menar sökande att allmänheten kommer att få en ökad tillgång till området då sökande avser att överlåta en del av fastigheten till Värmdö Kommun för att anlägga en utsiktsplats och markerad stig ned till stranden som annars i stort helt avgränsas av privat mark med staket. Sökande anser att den tilltänkta nya huvudbyggnaden kommer att ta upp mindre plats och vara säkrare för människor och djur än de nuvarande byggnaderna och konstruktionerna. Sökande ber bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna eller att inleda diskussion om förändringar i linje med det föreslagna som kan anses vara förenligt med de av riksdagen fastställda principer som sökanden försöker tillgodose och förstärka.

Bygg- och miljökontorets bedömning kvarstår.

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

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2011-05-10.

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

Fastigheten är bebyggd med två baracker på ca 85 kvm vardera, tre förråd samt mast och bunker avsedda för militärt bruk.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför samlad bebyggelse.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd i vattenområde.

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

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde Sandhamn-Grönskär samt inom område med riksintresse för kulturmiljövård, riksintresse för naturvård och friluftsliv samt inom område med riksintresse för totalförsvaret.

Skrivelse daterad 2011-05-10 har bifogats ansökan.

Skrivelse daterad 2011-05-28 har bifogats ansökan.

Information

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

Hur man överklagar

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

Arbetsutskottet föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar



FORTIFIKATIONSVERKET

Information rörande tillståndsfrågor vid försäljningen av Eknö 1:363, Värmdö kommun

I fråga om den framtida möjliga användningen av fastigheten är det främst två tillståndsfrågor, den ena enligt plan- och bygglagen och den andra enligt miljöbalken, som en anbudsgivare behöver beakta.

Plan- och bygglagen (bl.a. 9 kap. 2 §) innehåller regler om bygglovsplikt för nybyggnad, tillbyggnad och ändrad användning. Det krävs lov bl.a. om man vill ta i anspråk en byggnad för ett väsentligen annat ändamål än det byggnaden tidigare använts för. En byggnad som använts för fritidsboende får användas för helårsboende utan att sådan väsentlig ändamålsändring anses föreligga (RÅ 1965 K 534).

För en- och tvåbostadshus gäller dessutom att vissa komplementåtgärder får utföras utan lov. Observera dock att det i detaljplaner och områdesbestämmelser kan finnas andra regler om lovpliktens omfattning och om var lov fria komplementåtgärder får utföras. Man har i princip rätt att få lov om inga hinder i lag, planer eller områdesbestämmelser hindrar det. Att det föreligger tillståndsplikt enligt annan lagstiftning är i sig inget hinder mot lov, men nämnden ska upplysa om detta.

Sådan tillståndsplikt föreligger t.ex. i strandskyddade områden (100 – 300 m från strandlinjen, se 7 kap. 13 – 18 h §§ miljöbalken). Här är kraven i fråga om ändrad användning annorlunda. Ändrad användning är i princip förbjuden om den hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Man kan söka dispens från förbudet, men tillståndsgivningen är mycket restriktiv och i princip helt inriktad på att allemansrätten inte ska försvagas i närheten av den byggnad eller anläggning man söker dispens för. En byggnad som använts för fritidsboende får man alltså fortsätta att använda för samma slags boende, men om man vill ändra något på eller i byggnaden kommer det att beaktas om detta medför någon inskränkning i allemansrätten utanför den. I Bengtssons m.fl. kommentar till miljöbalken (Norstedt Juridik) framhålls följande:

Numera är bl. a. sådana ändringar förbjudna, om de hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Ändringar av ett slag som inte påverkar allemansrätten – de kan inte antas inverka på allmänhetens beteende – saknar betydelse. Det är effekten av en anordning som är avgörande. (4) Å andra sidan är vissa byggnadsåtgärder som inte avser byggnadens ändamål men ändå avhåller allmänheten från passage numera förbjudna, liksom också ett ändrat användningssätt med sådana konsekvenser (se nedan)

Förbudet gäller till en början fysisk ändring av byggnader som kan anses utvidga tomten eller i vart fall gör allmänheten mindre benägna att passera eller vistas i närheten – inte bara utbyggnader, tillbyggnader, verandor och liknande utan också andra åtgärder med byggnaden, om de medför att den i motsats till tidigare framstår som ett bostadshus. Som förut framhållits är tomten ju avsevärt större kring byggnader som används till bostäder. (5) Också invändiga ändringar kan vara dispenspliktiga, t.ex. när en byggnad isoleras eller förses med elektricitet eller vatten och avlopp så att den numera kan användas som bostadshus. (6) Enligt motiven kan tillsynsmyndigheten ibland ingripa redan innan byggnaden faktiskt har börjat användas på nytt sätt. (7) – Byggnadsåtgärder som företas på en tomtplats behöver dock inte dispens, om de inte kan anses utvidga tomten; ett exempel är att en gäststuga utvidgas på ett område långt från tomtgränsen, ett annat att en redan använd gäststuga förses med kök. (8) I intetdera fallet påverkas den hemfridszon som gäller på fastigheten. Vidare förbjuds ändrad användning av byggnaden, om den har sådan avhållande effekt. En bakgrund till bestämmelsen är att byggnadens ändamål enligt 7 kap. 16 § 1 blir bestämmande för strandskyddet; behövs den för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötseln får den uppföras om den inte avser att tillgodose bostadsändamål. Man vill hindra en strandägare att kringgå strandskyddsreglerna med stöd av den

bestämmelsen, t.ex. genom att uthus, sjöbodrar, fiskebodrar, båthus eller skogskojor görs om så att de kan användas till fritidshus; de inreds för övernattning och förses eventuellt också med andra bekvämligheter. Genom att de framstår som bostadshus påverkas allemansrätten; tidigare ha ju på sin höjd en minimal tomt förelegat kring byggnaden.(9) Sådana ändringar kräver över huvud taget dispens. Som framgår kan inte ägaren invända att hemfridszonen inte utvidgas genom den nya användningen, om den i varje fall ger allmänheten intrycket av att ett större område än tidigare är privat.

Som framgår ovan kan det alltså vara så att man har rätt till lov enligt plan- och bygglagen, men inte till tillstånd enligt miljöbalken. En anbudsgivare bör alltså i eget intresse söka bilda sig en uppfattning om hans intentioner kan komma att tillåtas. Fortifikationsverket tar inget ansvar för det fall det visar sig att anbudsgivaren misstagit sig i fråga om förutsättningarna att få tillstånd för en viss användning av fastigheten eller ändring av den.

Thomas Adlercreutz

Fastighetsjurist

EP. 

2013-02-18
2013-02-07

Bilaga 79

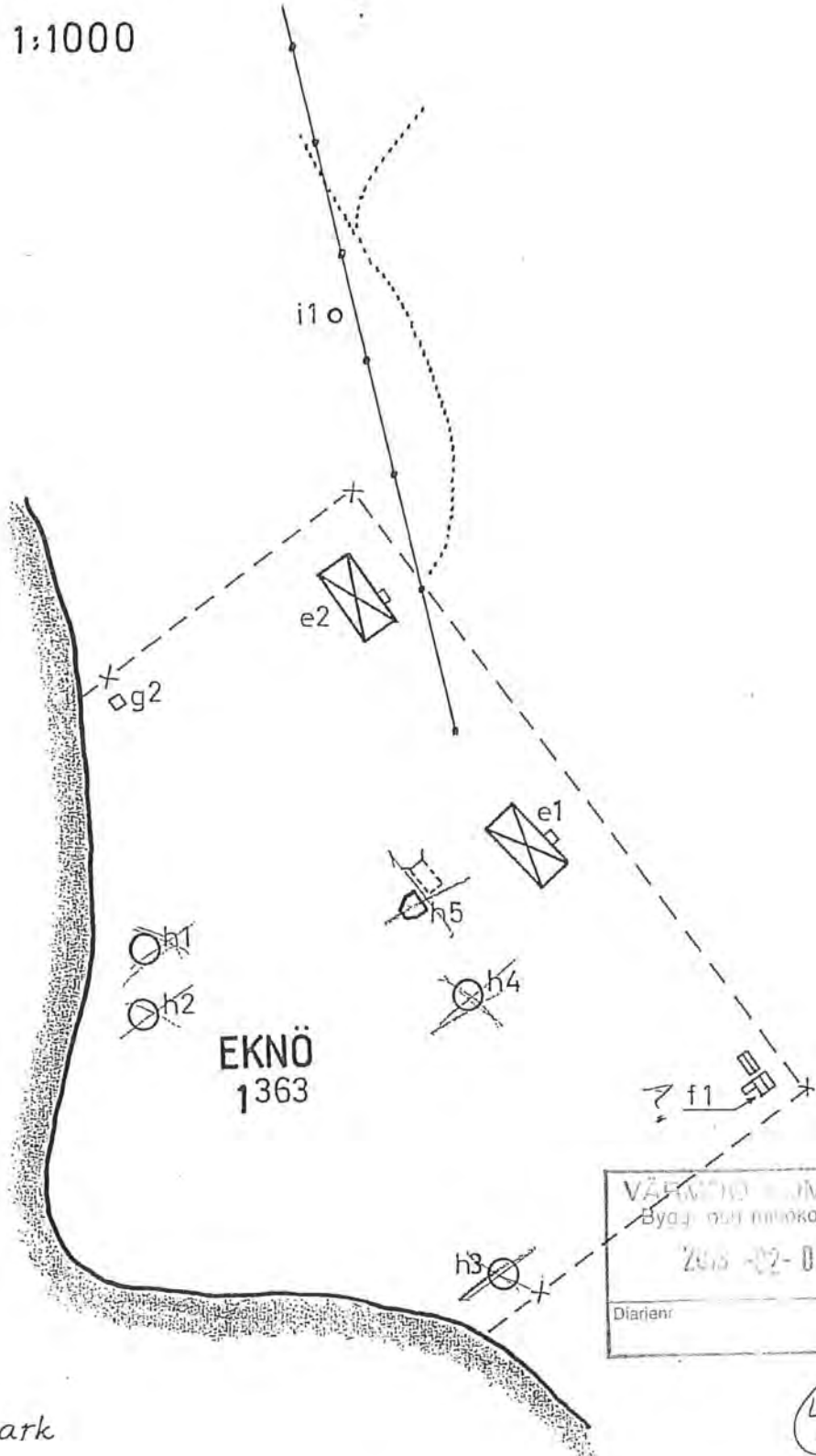
SANDÖN

46 D 202

EKNÖ 1363

Blad 2:2

SKALA 1:1000



VÄRMDÖ KOMMUN
Byggnadsnämndens kontor
2013-02-07
Diarienumr.

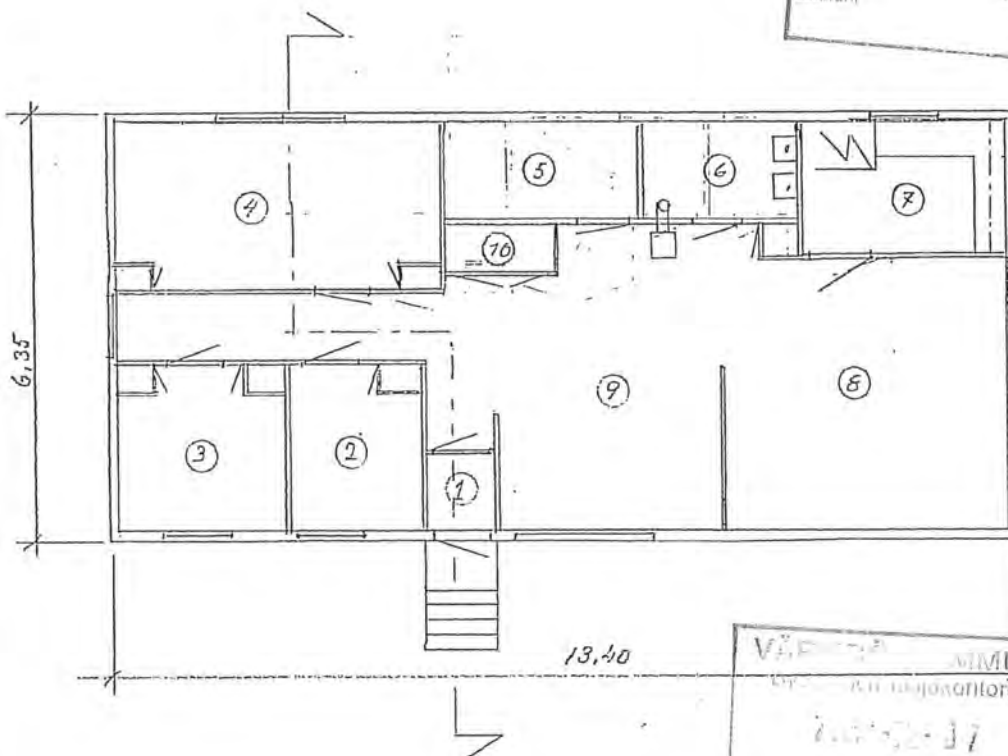
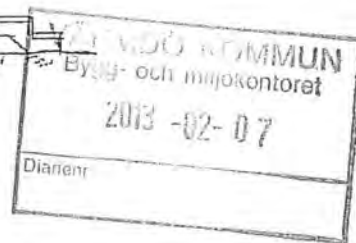
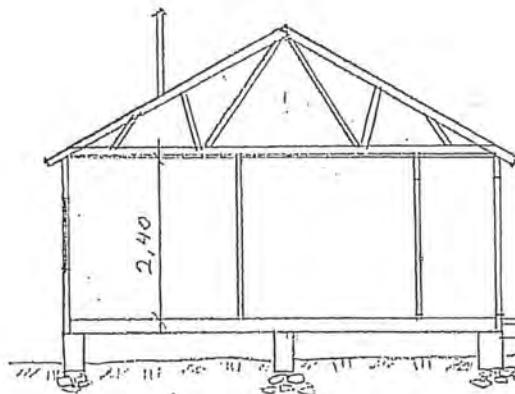
x = rör i mark

4

G 4609.46-2:2

Rum nr

- | | | |
|------------|-------------|-------------|
| 1 Vindfång | | 6 Tvätttrum |
| 2 Sovhytt | 2,5 x 1,9 m | 7 Pentry |
| 3 "- | 2,5 x 2,4 " | 8 Rum |
| 4 "- | 2,5 x 4,8 " | 9 "- |
| 5 "- | 1,5 x 2,8 " | 10 Skåp |



G4609.E2

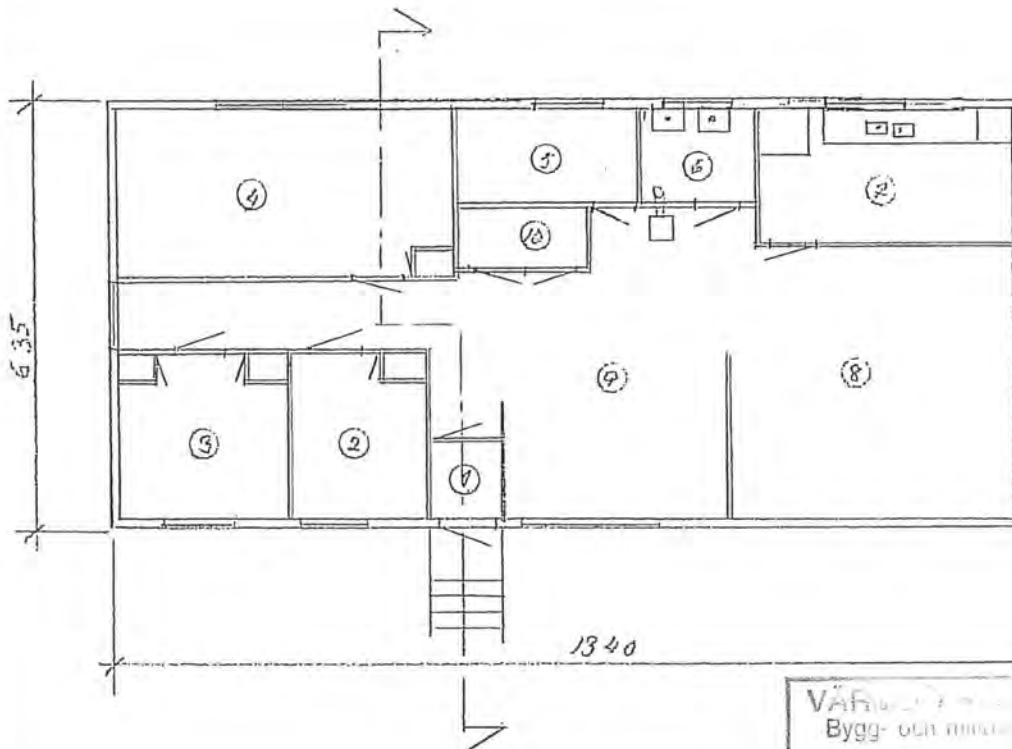
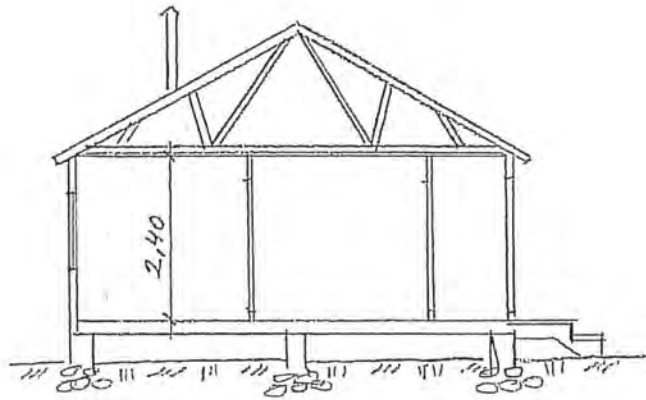
②

Fo 46-SK FORTIFIKATIONS- AVDELNINGEN VAXHOLM	D 202 e2	Skala 1:100	Mått M	Uppgjord Fj I Lydner	Granskad
	Rumsindeln	Ritad 11/12 19 70	Godkänd / 19		
	Jfr ritn 85:D2:II	Fj I Lydner			
		Kopla nr	SK/Fort nr		

Handwritten signature or initials in blue ink.

Rum nr

- | | | |
|------------|-------------|-------------|
| 1 Vindfång | | 6 Tvätttrum |
| 2 Sovhytt | 2,5 x 1,9 m | 7 Pentry |
| 3 "- | 2,5 x 2,4 " | 8 Rum |
| 4 "- | 2,5 x 4,8 " | 9 "- |
| 5 "- | 1,5 x 2,8 " | 10 Skåp |



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2013-02-07
Diarienummer (7)

G4609.E

Fo 46-SK FORTIFIKATIONS- AVDELNINGEN VAXHOLM	D 202 e1	Skala 1:100	Mått M	Uppgjord Fj I Lydner	Granskad
	Rumsindeln	Ritad 11/12 19 70	Fj I Lydner		Godkänd / 19
	Jfr ritn 85:D2:II	Kopla nr	SK/Fort nr		

Handwritten signature or initials in blue ink.



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Enheten för överklaganden
Mats Bigner

BESLUT

Datum
2014-05-26

Beteckning
40323-10833-2013



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

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

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

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun beslutade den 3 januari 2012, BMH 127, (delegationsbeslut) att med stöd av 11 kap. 31 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 26 kap. 1, 9, 14, 15, 26 §§ miljöbalken (MB) förelägga Oxudden fastighets AB (bolaget) att vid vite av en miljon kronor omedelbart upphöra med byggnadsarbetena på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun. Enligt 11 kap. 38 § PBL och 26 kap. 26 § MB gällde beslutet omedelbart även om det överklagades. Beslutet motiverades på bl.a. följande sätt. Bygglag för ändrad användning har inte söpts eller givits. Byggnaderna på fastigheten uppfördes för militärtbruk. Då fastigheten nu sålts till ett privat bolag kommer byggnaderna att få någon form av civil användning. Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Enligt 7 kap. 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. De pågående byggnadsarbetena ändrar byggnaden på ett sådant sätt att bygglov och strandskyddsdispens krävs.

Bolaget överklagade beslutet och anförde bl.a. följande. De åtgärder som vidtagits kräver vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. För det fallet att bygglov och strandskyddsdispens ändå behövs ska detta meddelas. Fastigheten omfattar 11 355 m² och är bebyggd med två byggnader med sommarstugestandard, två förråd samt f.d. försvarsanläggningar. Av värderingsutlåtande upprättat i samband med att



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

kommunen undersökte huruvida det kunde vara av intresse att införskaffa fastigheten framgår bl.a. att kommunen haft kännedom om att den tidigare ägaren, Fortifikationsverket, ändrat användningen genom att sedan 1970-talet hyra ut byggnaderna som fritidsbostäder. Bolagets intention är att fortsätta att bedriva samma verksamhet på fastigheten, d.v.s. uthyrning av byggnaderna som fritidsbostäder. Den nu påbörjade renoveringen – som avser inre förändringar samt ett fåtal exteriöra som inte påverkar det yttre intryck som byggnaderna ger – syftar till att fräscha upp och modernisera uthyrningsstugorna. Inga nya installationer har gjorts i byggnaderna. Innan Fortifikationsverket påbörjade sin försäljning av tidigare militära fastigheter gav länsstyrelsen ut information att förmedla till presumtiva köpare. Länsstyrelsen redogjorde där för sina synpunkter såväl generellt som avseende den nu aktuella fastigheten och särskiljde då Eknö 1:363 från övriga fastigheter genom att de f.d. militärbarackerna hyrts ut för fritidsboende och det därigenom uppstått en hemfridszon runt byggnaderna. Som generell information beträffande byggnader av ”typen militärbaracker som sedan längre tid hyrts ut veckovis eller kortare tider till olika hyresgäster” anfördes att om köparen avsåg att bedriva övernattnings- eller stuguthyrning på motsvarande sätt som skett tidigare, och utan att öka det privatiserade området inom fastigheten, var det troligen inte fråga om någon ändrad användning.

Efter att ha företagit platsbesök upphävde länsstyrelsen det överklagade beslutet den 20 december 2012 – länsstyrelsens beteckning 4032-10504-2012 – och återförvisade ärendet till nämnden för förnyad handläggning. Beslutet motiverades avseende bygglovsplikten i huvudsak med att de vidtagna åtgärderna inte var bygglovspliktiga bl.a. då syftet även fortsättningsvis var fritidsboende. När det gällde frågan om beslutets överensstämmelse med miljöbalkens regler anfördes att vissa av de åtgärder som vidtagits på fastigheten i och för sig typiskt sätt kunde vara att se som strandskyddspliktiga och att det härigenom i och för sig kunde anses befogad att ingripa mot de vidtagna åtgärderna. Samtidigt konstaterade länsstyrelsen att det följer av 26 kap. 9 § andra stycket MB att mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet inte får tillgripas. Att omedelbart förelägga om byggstopp ansågs oproportionellt och alltför långtgående varför beslutet upphävdes och ärendet återförvisades till nämnden för förnyad handläggning.

Nämnden överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen men valde senare att återkalla överklagandet.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun beslutade den 5 februari 2013, BMHN13 punkterna 1 och 2, att med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB förelägga Oxudden fastighets AB (bolaget), vid ett vite om 1 000 000 kr per byggnad riva och bortforsla de två befintliga barackerna på fastigheten Eknö 1:363 senast 6 månader efter det att nämndens beslut vunnit laga kraft. Nämnden beslutade vidare, punkterna 3 och 4, att förelägga bolaget att med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga bolaget, vid ett vite om 1 000 000 kr per byggnad

**BESLUT**Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

riva och bortforsla de två befintliga barackerna på fastigheten senast 6 månader efter det att nämndens beslut vunnit laga kraft. Nämnden beslutade vidare att anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret samt att, i enlighet med av kommunfullmäktige fastställd taxa, ta ut en avgift om 7 040 kr för handläggning av ärendet.

Beslutet motiverades på i huvudsak följande sätt. Enligt inhämtade uppgifter från boende på Sandön blev fastigheten Eknö 1:363 tvångsinlöst av försvarsmakten i början av 1940-talet. Försvarsmakten uppförde efter inlösningen bl.a. två militärbaracker. Mellan barackerna går en liten väg/stig som har nyttjats av allmänheten de senaste 40 åren och även resten av fastigheten har varit allemansrättsligt tillgänglig. Efter 1950-talet bedrevs ingen militär verksamhet på fastigheten och då kunde det vid något enstaka tillfälle bo folk där med koppling till försvarsmakten. Under de senaste 20 åren har det, under kortare perioder, bott människor med koppling till försvarsmakten på fastigheten vid ca tre tillfällen. Barackerna har således stått helt orörda under flera år mellan perioderna. Standarden har varit enkel och någon uthyrning till privatpersoner har inte förekommit. I samband med försäljningen av fastigheten uttalade kommunstyrelsens arbetsutskott att fastigheten skulle förbli allemansrättsligt tillgänglig. Fortifikationsverket kritiserade detta uttalande eftersom man var orolig för att fastigheten härigenom skulle minska i värde. Uppgiften i Fortifikationsverkets prospekt inför försäljningen av fastigheten om att kommunen indikerat intresse av att bebygga fastigheten med bostäder är felaktigt. Fastigheten omfattas av utökat strandskydd till 300 meter. Inom ett strandskyddsområde får inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att använda ett tidigare tillgängligt område, se MÖD 2007:22 och MÖD 2005:3. Bestämmelsen innehåller två olika moment, fysiska ändringar av byggnader och ändringar av byggnaders användningssätt. Utvändiga ändringar som påverkar allmänhetens rätt eller vilja att vistas nära byggnader kan vara utbyggnader, tillbyggnader, verandor eller yttre utformning som ger intryck av ett bostadshus. Inre ändringar kan ha betydelse för hur byggnaden utnyttjas, t.ex. om byggnaden isoleras eller förses med elektricitet eller VA (Strandskyddshandbok 2009:4). Kommunen har i sin översiktsplan dels framhållit att Oxudden bör bli ett naturreservat och dels att särskild hänsyn krävs för nyckelbiotoper och naturvårdsobjekt, vilken den aktuella sandbarrskogen utgör ett exempel på. Vid sidan av ovan angivna MÖD domar hänvisas till flera andra MÖD domar som styrker vikten av att strandskyddsdispens inte ska ges vid nyetableringar eller vid ändrade användningar av en befintlig byggnad. Nämnden vill här särskilt poängtera Högsta förvaltningsdomstolens dom den 31 maj 2000 (mål nr 4403-1999) där regeringen avslagit bygglov för ändrad användning av en militärbarack till fritidshus. Fastighetsägaren uppgav att baracken hade använts som bostad för militär personal under ca 50 år och att den nu skulle användas som bostad vid fritidsändamål. Efter det att bygg- och miljökontoret besökte fastigheten den 22 december 2011 har ytterligare ombyggnationer utförts såsom byte av fönster mot balkongdörr, indragning av rörledningar, avsevärt ändrad planlösning och ändring av bärande konstruktioner. Att resonera på det sätt som länsstyrelsen gör i



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

sitt beslut angående att byggnaderna sedan 1970-talet varit föremål för uthyrningsverksamhet för privat bruk skulle i praktiken kunna innebära att var och varannan sjöbod, båthus och komplementbyggnad i Värmdö kommun utgör sommarstugor (bostadshus) då dessa sannolikt varit uthyrda ca tre gånger under de senaste 20 åren. Kommunen har under såväl försäljningen av Eknö 1:363 som andra militära anläggningar varit väldigt tydlig med att informera presumtiva köpare om att det krävs bygglov och i många fall strandskyddsdispens för ändrad användning och att förutsättningarna för att få dessa tillstånd i strandnära lägen är ytterst begränsade.

De aktuella åtgärderna kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § 3a PBL. Lov i efterhand kan inte medges med anledning av att vidtagna åtgärder strider mot lämplig mar- och vattenanvändning enligt 2 kap. 2 § PBL. Fastigheten omfattas av riksintresse enligt 3 och 4 kap. MB och besitter dessutom höga naturvärden. Vidare angränsar fastigheten till primärt vattenskyddsområde på Sandön, där områdesgränsen är dragen runt fastighetens nordöstra och sydöstra gränser. Förstoring av fönster samt byte av fönster mot balkongdörr strider även mot strandskyddets syften då förändringen medför en avhållande effekt på allmänheten enligt 7 kap. 15 § 2 MB. Flertalet uppgiftlämnare på Sandön har bekräftat att någon uthyrning till privata ändamål, så som fastighetsägaren påstått, inte har skett. Barackerna ska således rivras då betydande åtgärder utförts som medför en ökad privatisering av fastigheten. Militära baracker är undantagna från tillstånd- och lovplikt enligt såväl PBL som enligt MB. De har inte heller någon annan hemfridszon än den yta som byggnaderna ianspråkar på marken. Stängslet kring fastigheten, som knappt är identifierbart, ska tas bort då den militära verksamheten upphört.

Oxudden Fastighets AB har överklagat beslutet och härvid anført bl.a. följande. Innan bolaget förvärvade fastigheten hade den tidigare ägaren, Fortifikationsverket, ända sedan 1940-talet hyrt ut de två bostadshusen såsom fritidsbostäder till anställda och till allmänheten. Tanken med förvärvet är att fortsätta med uthyrningsverksamheten. Efter förvärvet påbörjades en varsam och huvudsakligen invändig renovering av de två bostadshusen på fastigheten. Aktuellt rivningsföreläggande grundar sig i att nämnden inte accepterar länsstyrelsens bedömning i beslutet den 20 december 2012 angående att det inte var frågan om någon ändrad användning av fastigheten. Uppgifterna om att fastigheten de senaste 20 åren bara varit uthyrd under kortare perioder vid ca tre tillfällen kommer enligt nämndens tjänsteanteckningar från två personer. Den ena av dessa personer, Peje Emilsson, har alltsedan bolagets förvärv haft täta kontakter med kommunen för att förhindra bolaget från att nyttja fastigheten. Till saken hör även att Emilsson själv var med i den budgivning som föregick bolagets förvärv av fastigheten. Så vitt bolaget känner till är inte Emilssons sommarbostad beläget i närheten av den aktuella fastigheten och det är högst osannolikt att han skulle besitta större kunskap än Fortifikationsverket om hur ofta, länge och till vem fastigheten hyrts ut under de senaste decennierna. Av bifogat intyg från Fortifikationsverket framgår att byggnaderna sedan 60 år har tjänat som fritidsbostad är först försvarsanställda, sedan stadsan-

**BESLUT**Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

ställda och slutligen åt privatpersoner utan någon koppling till det militära. Trots detta intyg har nämnden valt att ta Emilssons obekräftade uppgifter för sanna.

Det finns ingen anledning att ifrågasätta Fortifikationsverkets uppgifter och de ska, precis som gjorts i länsstyrelsens beslut den 20 december 2012, läggas till grund för bedömningen om ändrad användning. Nämnden menar vidare att den stig/väg som går mellan byggnaderna i sin helhet har varit allemansrättsligt tillgänglig. Detta är felaktigt. Stigen har använts av telefonbolagen för att kunna ta sig till och från det markområde som arrenderats för telemast, och dessförinnan av Försvaret. Nämnden har anfört att det stängsel som sträcker sig ner till stranden nätt och jämt är identifierbart, något som bolaget inte håller med om. Stängslet markerar fastighetens gräns på ett tydligt sätt och bolaget anser att man har rätt att renovera stängslet eller ersätta det med ett likvärdigt staket av annan konstruktion om de så önskar. Stängslet, bostadshuset och övriga byggnader på fastigheten skapar en hemfridszon av viss storlek. Bolaget ställer sig frågande till nämndens nuvarande inställning avseende naturvärdena på fastigheten med anledning av att kommunen tidigare försökte förvärva fastigheten för att där bygga permanent bostäder, även om detta är något som kommunen nu förnekar. Vidare ställer man sig frågande till kommunens uppgifter om att området skulle skilja sig från övriga skogsområden på Sandön. Inte heller återfinns fastigheten inom det område som i översiktsplanen lyfts fram som ekologiskt särskilt känsligt. Den skrivning på s. 82 i översiktsplanen som nämnden hänvisar till, d.v.s. att Oxudden bör bli ett naturreservat, är så vitt bolaget kan förstå infört efter det att de förvärvade fastigheten. Det saknas hur som helst skäl att bilda naturreservat på fastigheten.

När det gäller de yttre åtgärder som genomförts har nya fönster satts in eftersom de gamla var i mycket dåligt skick. Standardmått på fönstren har ändrats med tiden och måtten är därför inte exakt desamma som förut även om det inte skiljer mycket. Såväl fönster som den nya altandörren kommer att täckas med luckor när husen inte används. Även om några av de ändringar som vidtagits på byggnaderna har varit dispenspliktiga så utgör det inte skäl att besluta om rivningsföreläggande så som nu gjorts. Kommunen ska i sin myndighetsutövning tillämpa proportionalitetsprincipen, d.v.s. ett föreläggande ska inte vara mer ingripande än vad som krävs med hänsyn till ändamålet med föreläggandet. I MB kommer det till uttryck genom 26 kap. 9 § andra stycket. Även för det fall att det hade funnits grund för någon form av ingripande från nämndens sida är aktuellt rivningsföreläggande inte proportionerligt. För att åstadkomma den effekt nämnden önskar hade det räckt med t.ex. ett mindre ingripande rättelseföreläggande.

Motivering

Fastigheten Eknö 1:363 omfattas inte av någon detaljplan.

Tillämpliga bestämmelser enligt plan- och bygglagen



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

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

Av 11 kap. 20 § första stycket PBL följer att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter och beslut som meddelats med stöd av lagen får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Ett beslut enligt 20 § får enligt 37 § första stycket förenas med vite.

Tillämpliga bestämmelser enligt miljöbalken.

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

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

26 kap. 9 § första och andra stycket MB har följande lydelse. En tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken skall efterlevas.

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

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

Länsstyrelsens bedömning

Bolaget har i sitt överklagande gjort gällande att det inte finns anledning att ingripa med anledning av vidtagna åtgärder på fastigheten Eknö 1:363 vare sig med stöd av plan- och bygglagen eller med stöd av miljöbalken. För det fallet att skäl för ingripande ändå skulle anses föreligga så menar bolaget i vart fall att det utfärdade föreläggandet är allt för ingripande.

**BESLUT**Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

Enligt 11 kap. 20 § PBL får en byggnadsnämnd utfärda ett rättelseföreläggande om åtgärder som strider mot bestämmelser i plan- och bygglagen har vidtagits på en fastighet. Länsstyrelsen fann i sitt beslut 2012, ärende 4032-10504-2012, att de vidtagna åtgärderna på fastigheten Eknö 1:363 vid denna tidpunkt vare sig krävde bygglov för ändrad användning av byggnaderna eller med anledning av de byggnadsåtgärder som vidtagits på dessa. Nämnden har i nu aktuellt ärende kompletterat den tidigare föreliggande utredningen avseende omfattningen av den av bl.a. bolaget framhållna tidigare uthyrningsverksamheten på fastigheten. Bolaget har i sitt överklagande bemött vad som anförts i denna utredning. Länsstyrelsen finner inte – efter beaktande av vad nämnden och bolaget anför i frågan – att det kan anses ha skett någon sådan väsentligt ändrad användning av verksamheten på fastigheten att bygglovsplikt skulle ha inträtt. Inte heller är de förändringar i användningshänseende som har skett sådana att de fordrar en dispens från strandskyddet. Att det sedan kan ha vidtagits förändringar på byggnaderna som i sig skulle kunna kräva strandskyddsdispens är något som inte kan bedömas inom ramen för nu föreliggande ärende.

Ett krav på rättelse enligt såväl PBL och MB måste stå i proportion till den eventuella överträdelse av bestämmelserna i respektive lag som har begåtts. Det följer bl.a. av uttrycken ”vidta rättelse” enligt 11 kap. 20 § PBL och ”föreläggande som behövs” enligt 26 kap. 9 § MB. Enligt länsstyrelsens mening är föreläggandet att riva och bortforsla de aktuella byggnaderna allt för långtgående.

Nämnden har således enligt länsstyrelsens mening inte haft skäl att utfärda något rivningsföreläggande med stöd av 11 kap. 20 § PBL respektive 26 kap. 9 § MB. Länsstyrelsen upphäver således av anförda skäl det överklagade beslutet.

Hur man överklagar

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

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


Åke Drevenius
Mats Bigner



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.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-01-21
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 3406-14,
P 3407-14

KLAGANDE

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

MOTPART

Oxudden Fastigheter AB,

Ombud: Advokat Johannes Holmgren, Landahl Advokatbyrå AB, Box 19143, 104
32 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2014-05-26 i ärende nr 40323-10833-2013,
se bilaga 1

SAKEN

Vitesföreläggande på fastigheten Värmdö Eknö 1:363

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 395409

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

BAKGRUND

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 3 januari 2012 att förelägga Oxudden Fastighets AB (bolaget) att vid vite om 1 000 000 kr omedelbart upphöra med byggnadsarbeten på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 20 december 2012 upphävde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för förnyad handläggning. Beslutet motiverades avseende bygglovsplikten i huvudsak med att de vidtagna åtgärderna inte var bygglovspliktiga bl.a. då syftet även fortsättningsvis var fritidsboende. Vidare anfördes att vissa av de åtgärder som vidtagits på fastigheten i och för sig typiskt sätt kunde vara att se som strandskyddspliktiga och att det därför i och för sig kunde anses befogat att ingripa mot de vidtagna åtgärderna. Samtidigt konstaterades att mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet inte får tillgripas. Att omedelbart förelägga om byggstopp ansågs oproportionerligt och alltför långtgående varför beslutet upphävdes och återförvisades till nämnden för förnyad handläggning.

Nämnden beslutade därefter den 5 februari 2013 bl.a. att

1. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den norra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken (1998:808), MB.
2. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den södra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB.
3. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den norra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
4. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den södra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 26 maj 2014 upphävde beslutet.

Nämnden har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer nämndens. Vidare har nämnden yrkat att domstolen företar syn på fastigheten.

Till stöd för sin talan har nämnden, utöver vad som framgår av länsstyrelsens beslut, anfört i huvudsak följande.

Ändrad användning

Om en byggnad som uppförts i syfte att användas i försvarsverksamhet börjar användas som fritidshus är det i nämndens mening uppenbart fråga om en väsentligen förändrad användning av en byggnad.

Barackbyggnaderna på fastigheten är alla uppförda utan bygglov då bygglov inte krävdes för försvarsmakten enligt dåvarande bestämmelser. Byggnaderna uppfördes i syfte att användas i försvarsmaktens verksamhet. Sandön, i ytterskärgården, har varit ett militärt intressant område under lång tid. Att ha tillgång till fastigheten Eknö 1:363 och de logementbyggnader som hade uppförts var troligen en stor tillgång för försvarsmakten. Då Sveriges närområde förblev lugnt under 1900-talets andra hälft uppkom dock aldrig behov för försvarsmakten att ta området i anspråk i försvarsverksamheten mer än rent förberedande genom värn och underhåll av de uppförda byggnaderna.

Efter 1950-talet bedrevs enligt nämndens mening ingen militär verksamhet på Oxudden och byggnaderna har i huvudsak stått oanvända förutom vid de enstaka tillfällen då de har hyrts ut, främst till personer med anknytning till försvarsmakten.

Den användning av byggnaderna som trots allt har skett, om än i begränsad utsträckning, måste betraktas som oförenlig med byggnadernas militära syfte.

Den troligen främsta anledningen för försvarsmaktens innehav av området har varit möjligheten till snabb exploatering i ett strategiskt viktigt område om behov för detta skulle uppkomma. Nämnden menar att det är denna användning som varit den tidigare huvudsakliga användningen av fastigheten och byggnaderna innan dessa överläts åt bolaget. Nämnden har visat att fastigheten tidigare inte har använts i uthyrningsverksamhet då de enligt uppgifter från närboende endast vid ytterst få tillfällen har använts i sådan verksamhet.

Militär användning av en byggnad är endast möjlig av statsmaktens försvarsmakt. All annan användning måste per definition anses vara av väsentligen annat slag. All möjlighet att använda byggnaderna i enlighet med de förutsättningar som låg till grund för byggnadernas uppförande, upphörde när fastigheten överläts till den nuvarande fastighetsägaren. Kravet på tillstånd för ändrad användning enligt plan- och bygglagen och miljöbalken uppkom alltså först vid denna tidpunkt då det militära syftet med fastigheten utsläcktes. Den delvis andra användning som skedde på fastigheten var helt sekundär till försvarsmaktens egentliga användning av området, såsom ett militärt intressant område att användas vid uppkomna behov. Denna sekundära användning var dock inte beviljad av kommunen och vid bedömningen om ändrad användning har skett ska därför bortses från denna begränsade civila användning.

Nämnden är av den uppfattningen att de uppgifter som lämnats av grannarna är tillförlitliga och att ingen anledning finns att betvivla riktigheten i dessa. Fortifikationsverket har däremot, i sitt uppdrag att få fastigheten såld till så högt försäljningspris som möjligt, eget intresse av att den tidigare uthyrningen framstår som så omfattande som möjligt då detta möjliggör en tolkning såsom den länsstyrelsen har gjort, dvs. att byggnaderna på fastigheten har använts som bostad under lång tid. En strandskyddad fastighet utan byggrätt har inget egentligt ekonomiskt värde vilket Fortifikationsverket är mycket medvetet om. Att driva

linjen att det rörde sig om en fastighet som går att bebygga var en förutsättning för att försäljningen gick att genomföra och Fortifikationsverkets yttrande ska därför ses i ljuset av detta. Fortifikationsverkets yttrande i ärendet är inte särskilt detaljerat och ska helt klart läsas som en partsinlaga. Om Fortifikationsverket har konkreta uppgifter som visar vilken sorts uthyrningsverksamhet det har varit fråga om ställer sig nämnden frågande till varför dessa inte har presenterats.

M 3406-14

Den förändrade användning som har skett ska betraktas som en sådan förbjuden åtgärd som avses i 7 kap. 15 § MB.

Att som länsstyrelsen helt rikta in sitt beslut på om byggnaderna varit uthyrda tidigare eller ej missar helt syftet med strandskyddsbestämmelserna, dvs. att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Nämnden menar att man i detta fall måste bedöma de utförda åtgärderna ihop. En i princip obefintlig användning av fastigheten förändras till betydligt mer omfattande uthyrningsverksamhet, byggnader med nedgången utseende förändras till byggnader med typiskt sommarstugeutseende samt att fastigheten som tidigare gav ett övergivet intryck kommer efter byggnadsarbetena att se bebodd ut. Sammantaget medför dessa ändringsåtgärder att byggnadernas användning och utseende kommer att medföra sådan privatiserande verkan att det avhåller allmänheten från att beträda ett område där den tidigare kunnat färdas fritt.

Åtgärderna är därför dispenspliktiga. Dispens kan enligt nämnden inte medges eftersom åtgärden strider mot strandskyddets syften, då den motverkar den långsiktiga allemansrättsliga tillgången till ett strandområde. Särskilda skäl för dispens saknas dessutom enligt 7 kap 18 c § MB. Platsen är inte i anspråktagen annat än som militäranläggning. Det rör sig inte om en pågående verksamhet som måste utvidgas innanför det strandskyddade området. Nämnden gör också gällande att

principen om val av plats i 2 kap. 6 § MB medför att detta område är olämpligt för denna sorts uthyrningsverksamhet. Av 2 kap. 6 § 2 st. MB följer dessutom att 3-4 kap. MB ska tillämpas då det enligt nämndens mening rör sig om en förändrad användning av ett mark- och vattenområde.

Eftersom dispens enligt nämndens mening inte kan lämnas ska därför byggnaderna undanröjas med stöd av 26 kap. 9 § MB då inte någon möjlighet finns att använda byggnaderna till det tidigare militära ändamålet.

P 3407-14

Av ovan anförda skäl bedömer nämnden att den förändrade användning av fastigheten och byggnaderna som har inträtt efter Fortifikationsverkets försäljning är väsentlig och att därför bygglov krävs enligt 9 kap. 2 § p. 3a PBL. Nämnden är av den meningen att en förändrad användning av byggnaden för att möjliggöra uthyrningsverksamhet inte är förenlig med PBL:s krav på god hushållning i 2 kap. 2-3 §§ samt kravet i 5 § att en byggnadsåtgärd lokaliseras till den mark som är bäst lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna till att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering m.m.

Även om strandskyddsdispens inte är ett krav för att bygglov ska beviljas kan bedömning även enligt 7 kapitlet miljöbalken vägas in i bedömningen, främst vid prövning av lokaliseringen enligt 2 kap. 2-3 §§ PBL. Att bedriva verksamheten inom strandskyddat område, inom område med flera riksintressen som dessutom är allemansrättsligt tillgängligt strider mot strandskyddets syften. Av 2 kap. 2 § PBL följer att 3-4 kapitlen miljöbalken om hushållning med mark-och vattenområden ska tillämpas, se även Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 11305-12 från den 26 juni 2013. En placering av verksamheten i detta område är av dessa skäl inte den bäst lämpade placeringen för ändamålet.

Av dessa skäl är den planerade uthyrningsverksamheten oförenlig med plan- och bygglagens krav och bygglov för ändrad användning kan inte medges.

Enligt nämndens mening är detta föreläggande inte för ingripande med hänsyn till överträdelser. Inga möjligheter föreligger enligt nämndens mening att bevilja bygglov för ändrad användning och byggnaderna går inte längre att använda i militär verksamhet på grund av de nuvarande ägarförhållandena. Byggnaderna har dessutom genomgått genomgripande reovering vad gäller planlösning, yttre utseende och fönstersättning. Ett föreläggande om undanröjande är därför inte mindre ingripande än ett återställande av byggnaderna.

Vid syn på fastigheten tillsammans med mark- och miljödomstolen kunde konstateras att stora yttre förändringar hade utförts på byggnaderna. Bolaget anförde att inga förändringar hade utförts på byggnadernas bärande konstruktion utan att det rörde sig om ytskiktsreovering av fasad, tak- och interiör. Dock fanns inga möjligheter att inspektera detta på plats. Nämnden menar att domstolen borde ha beretts tillträde till byggnaderna för att kunna bedöma om nämndens bedömning var befogad. Nämnden vidhåller sin bedömning att de arbeten som har utförts på ett sådant genomgripande sätt förändrar byggnadernas konstruktion att föreläggandet att riva byggnaderna varit sakligt grundade.

Skärgårdens miljö är väldigt känslig och utsatt för ett synnerligen högt bebyggelse-tryck. Att på denna plats tillåta en utökad uthyrningsverksamhet kan inte enligt nämndens mening vara förenligt med PBL:s och MB:s krav. Vid en prövning mellan allmänna och enskilda intressen väger det allmänna intresset att bevara denna del av Värmdö kommun tyngre än bolagets enskilda intresse att exploatera fastigheten.

Bolaget har bestritt överklagandet och till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

Nämnden har tagit fasta på vad två stycken sommarboende på ön påstått beträffande Fortifikationsverkets uthyrning av fastigheten. Nämnden påstår att de två personerna har angivit att byggnaderna de senaste 20 åren endast varit uthyrd "kortare perioder, ca tre gånger". Påståendena är helt grundlösa och motsägs av

Fortifikationsverkets intyg. I intyget anges tydligt bl.a. att fastighetens aktiva användning inom Försvarmakten försvann strax efter kriget och att logementen byggdes om till sommarstugor på 1940-talet i samband med att den militära verksamheten försvann. Intyget är klart och tydligt och kan inte missförstås. Nämndens beskyllning att Fortifikationsverket lämnat vilseledande uppgifter i syfte att få ett så högt försäljningspris som möjligt är ogrundat och direkt ovärdigt. Att nämnden hävdar att de lösa uppgifter som lämnats av "omkringboende" å andra sidan skulle vara tillförlitliga, är mycket märkligt. Deras uppgifter är mycket mer oprecisa och har mycket mer art av partsinlaga än Fortifikationsverkets intyg. Noteras ska även att Fortifikationsverket på fråga från länsstyrelsen svarat att uthyrning skett varje sommar sedan 1970, dvs. betydligt oftare än vad nämnden påstår att två omkringboende i området angivit.

Påståendet att Fortifikationsverkets egentliga syfte med fastigheten skulle ha varit att vid behov ha möjlighet till "snabb exploatering" bestrids. Oavsett detta så har den faktiska användningen hur som helst varit såsom fritidsbostad.

Mot bakgrund av ovan ska bolagets och Fortifikationsverkets uppgifter beträffande den tidigare användningen läggas till grund för aktuell prövning. Bolaget har således inte ändrat användningen av byggnaderna på sådant sätt att det krävt vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. Nämndens föreläggande är därför felaktigt varför länsstyrelsens beslut att undanröja detsamma varit korrekt.

Bolaget anser att det är möjligt att återställa byggnaderna - såväl interiört som exteriört - till ursprungligt skick. Som framgår motsätter sig bolaget dock att så ska ske.

Byggnaderna smälter väl in i naturen och harmonierar med omgivningen. De åtgärder som vidtagits på fastigheten har utförts inom fastighetens etablerade tomtplats. I och med att byggnaderna lagligen får användas som fritidsbostäder har de en hemfridszon av viss storlek. Området med byggnaderna är sedan lång tid

tillbaka omgärdat av ett stängsel, som ungefär följer fastighetens landgränser och slutar där strandområdet börjar.

Därtill är det helt riktigt såsom länsstyrelsen konstaterat att nämndens föreläggande att riva och bortforsla byggnaderna under alla omständigheter varit alltför långtgående och således oproportionerligt sett till den påstådda överträdelsen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 12 november 2014 hållit syn på platsen.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan i målen är om nämnden har haft fog för sitt beslut att förelägga bolaget att riva och bortforsla barackerna på fastigheten vid äventyr av vite med stöd av såväl miljöbalken som plan- och bygglagen.

Domstolens bedömning

Enligt uppgift från Fortifikationsverket har byggnaderna använts som fritidsbostad sedan 1940-talet. Mark- och miljödomstolen finner inte någon anledning att ifrågasätta de uppgifterna som Fortifikationsverket lämnat rörande byggnadernas användning. Det rör sig således inte om någon ändrad användning av byggnaderna varför varken bygglov eller strandskyddsdispens krävs av den anledningen. Även i övrigt instämmer domstolen i länsstyrelsens bedömning. Varken vad domstolen kunde iaktta vid synen eller vad nämnden nu anfört, bl.a. beträffande militärens egentliga användning av fastigheten och Fortifikationsverkets intyg, föranleder någon annan bedömning. Redan på denna grund ska överklagandena avslås.

Beträffande själva föreläggandet kan dessutom följande tilläggas. Ett vitesföreläggande måste vara preciserat och tydligt till sitt innehåll. Av föreläggandet måste det klart framgå vilken rättelse föreläggandets adressat åläggs att utföra för att undgå vitespåföljd (jfr. RÅ 1990 ref. 39). Adressaten måste även rimligen förstå vad han/hon riskerar om föreläggandet inte följs.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att det av föreläggandet inte går att utläsa vitesbeloppets storlek, dvs. om föreläggandet är förenat med vite om en eller två miljoner kronor per byggnad. Därtill är det helt riktigt såsom länsstyrelsen konstaterat att nämndens föreläggande att riva och bortforsla byggnaderna under alla omständigheter varit alltför långtgående och således oproportionerligt sett till den påstådda överträdelsen.

Sammanfattningsvis

Mark- och miljödomstolen finner således, i likhet med länsstyrelsen, att nämnden inte har haft skäl att utfärda något rivningsföreläggande vare sig med stöd av miljöbalken eller plan- och bygglagen. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 11 februari 2015. Prövningstillstånd krävs.

Linda Mossberg Karlström

Maria Backström Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Linda Mossberg Karlström, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Bellucci Feijen.

LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄNEnheten för överklaganden
Mats Bigner

BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4INKOM: 2014-06-13
MÅLNR: P 3407-14
AKTBIL: 4Oxudden Fastighets AB
Ombud: advokat Johannes Holmgren
Landahl advokatbyrå AB
Box 5209
102 45 StockholmBygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö
kommun
134 81 GustavsbergÖverklagande av vitesföreläggande och byggstopp
på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun

NACKA TINGSRÄTT

Beslut

Ink 2014-06-13

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

40323-10833-2013
Akt.....
Aktbil.....

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun beslutade den 3 januari 2012, BMH 127, (delegationsbeslut) att med stöd av 11 kap. 31 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 26 kap. 1, 9, 14, 15, 26 §§ miljöbalken (MB) förelägga Oxudden fastighets AB (bolaget) att vid vite av en miljon kronor omedelbart upphöra med byggnadsarbetena på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun. Enligt 11 kap. 38 § PBL och 26 kap. 26 § MB gällde beslutet omedelbart även om det överklagades. Beslutet motiverades på bl.a. följande sätt. Bygglov för ändrad användning har inte sökts eller givits. Byggnaderna på fastigheten uppfördes för militärtbruk. Då fastigheten nu sålts till ett privat bolag kommer byggnaderna att få någon form av civil användning. Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Enligt 7 kap. 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. De pågående byggnadsarbetena ändrar byggnaden på ett sådant sätt att bygglov och strandskyddsdispens krävs.

Bolaget överklagade beslutet och anförde bl.a. följande. De åtgärder som vidtagits kräver vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. För det fallet att bygglov och strandskyddsdispens ändå behövs ska detta meddelas. Fastigheten omfattar 11 355 m² och är bebyggd med två byggnader med sommarstugestandard, två förråd samt f.d. försvarsanläggningar. Av värderingsutlåtande upprättat i samband med att



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

kommunen undersökte huruvida det kunde vara av intresse att införskaffa fastigheten framgår bl.a. att kommunen haft kännedom om att den tidigare ägaren, Fortifikationsverket, ändrat användningen genom att sedan 1970-talet hyra ut byggnaderna som fritidsbostäder. Bolagets intention är att fortsätta att bedriva samma verksamhet på fastigheten, d.v.s. uthyrning av byggnaderna som fritidsbostäder. Den nu påbörjade renoveringen – som avser inre förändringar samt ett fåtal exteriöra som inte påverkar det yttre intryck som byggnaderna ger – syftar till att fräscha upp och modernisera uthyrningsstugorna. Inga nya installationer har gjorts i byggnaderna. Innan Fortifikationsverket påbörjade sin försäljning av tidigare militära fastigheter gav länsstyrelsen ut information att förmedla till presumtiva köpare. Länsstyrelsen redogjorde där för sina synpunkter såväl generellt som avseende den nu aktuella fastigheten och särskiljde då Eknö 1:363 från övriga fastigheter genom att de f.d. militärbarackerna hyrts ut för fritidsboende och det därigenom uppstått en hemfridszon runt byggnaderna. Som generell information beträffande byggnader av ”typen militärbaracker som sedan längre tid hyrts ut veckovis eller kortare tider till olika hyresgäster” anfördes att om köparen avsåg att bedriva övernattnings- eller stuguthyrning på motsvarande sätt som skett tidigare, och utan att öka det privatiserade området inom fastigheten, var det troligen inte fråga om någon ändrad användning.

Efter att ha företagit platsbesök upphävde länsstyrelsen det överklagade beslutet den 20 december 2012 – länsstyrelsens beteckning 4032-10504-2012 – och återförvisade ärendet till nämnden för förnyad handläggning. Beslutet motiverades avseende bygglovsplikten i huvudsak med att de vidtagna åtgärderna inte var bygglovspliktiga bl.a. då syftet även fortsättningsvis var fritidsboende. När det gällde frågan om beslutets överensstämmelse med miljöbalkens regler anfördes att vissa av de åtgärder som vidtagits på fastigheten i och för sig typiskt sätt kunde vara att se som strandskyddspliktiga och att det härigenom i och för sig kunde anses befogad att ingripa mot de vidtagna åtgärderna. Samtidigt konstaterade länsstyrelsen att det följer av 26 kap. 9 § andra stycket MB att mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet inte får tillgripas. Att omedelbart förelägga om byggstopp ansågs oproportionellt och alltför långtgående varför beslutet upphävdes och ärendet återförvisades till nämnden för förnyad handläggning.

Nämnden överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen men valde senare att återkalla överklagandet.

Bygg-, miljö- och hälsoskydds-nämnden i Värmdö kommun beslutade den 5 februari 2013, BMHN13 punkterna 1 och 2, att med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB förelägga Oxudden fastighets AB (bolaget), vid ett vite om 1 000 000 kr per byggnad riva och bortforsla de två befintliga barackerna på fastigheten Eknö 1:363 senast 6 månader efter det att nämndens beslut vunnit laga kraft. Nämnden beslutade vidare, punkterna 3 och 4, att förelägga bolaget att med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga bolaget, vid ett vite om 1 000 000 kr per byggnad



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

riva och bortforsla de två befintliga barackerna på fastigheten senast 6 månader efter det att nämndens beslut vunnit laga kraft. Nämnden beslutade vidare att anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret samt att, i enlighet med av kommunfullmäktige fastställd taxa, ta ut en avgift om 7 040 kr för handläggning av ärendet.

Beslutet motiverades på i huvudsak följande sätt. Enligt inhämtade uppgifter från boende på Sandön blev fastigheten Eknö 1:363 tvångsinlöst av försvarsmakten i början av 1940-talet. Försvarsmakten uppförde efter inlösningen bl.a. två militärbaracker. Mellan barackerna går en liten väg/stig som har nyttjats av allmänheten de senaste 40 åren och även resten av fastigheten har varit allemansrättsligt tillgänglig. Efter 1950-talet bedrevs ingen militär verksamhet på fastigheten och då kunde det vid något enstaka tillfälle bo folk där med koppling till försvarsmakten. Under de senaste 20 åren har det, under kortare perioder, bott människor med koppling till försvarsmakten på fastigheten vid ca tre tillfällen. Barackerna har således stått helt orörda under flera år mellan perioderna. Standarden har varit enkel och någon uthyrning till privatpersoner har inte förekommit. I samband med försäljningen av fastigheten uttalade kommunstyrelsens arbetsutskott att fastigheten skulle förbli allemansrättsligt tillgänglig. Fortifikationsverket kritiserade detta uttalande eftersom man var orolig för att fastigheten härigenom skulle minska i värde. Uppgiften i Fortifikationsverkets prospekt inför försäljningen av fastigheten om att kommunen indikerat intresse av att bebygga fastigheten med bostäder är felaktigt. Fastigheten omfattas av utökat strandskydd till 300 meter. Inom ett strandskyddsområde får inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att använda ett tidigare tillgängligt område, se MÖD 2007:22 och MÖD 2005:3. Bestämmelsen innehåller två olika moment, fysiska ändringar av byggnader och ändringar av byggnaders användningssätt. Utvändiga ändringar som påverkar allmänhetens rätt eller vilja att vistas nära byggnader kan vara utbyggnader, tillbyggnader, verandor eller yttre utformning som ger intryck av ett bostadshus. Inre ändringar kan ha betydelse för hur byggnaden utnyttjas, t.ex. om byggnaden isoleras eller förses med elektricitet eller VA (Strandskyddshandbok 2009:4). Kommunen har i sin översiktsplan dels framhållit att Oxudden bör bli ett naturreservat och dels att särskild hänsyn krävs för nyckelbiotoper och naturvårdsobjekt, vilken den aktuella sandbarrskogen utgör ett exempel på. Vid sidan av ovan angivna MÖD domar hänvisas till flera andra MÖD domar som styrker vikten av att strandskyddsdispens inte ska ges vid nyetableringar eller vid ändrade användningar av en befintlig byggnad. Nämnden vill här särskilt poängtera Högsta förvaltningsdomstolens dom den 31 maj 2000 (mål nr 4403-1999) där regeringen avslagit bygglov för ändrad användning av en militärbarack till fritidshus. Fastighetsägaren uppgav att baracken hade använts som bostad för militär personal under ca 50 år och att den nu skulle användas som bostad vid fritidsändamål. Efter det att bygg- och miljökontoret besökte fastigheten den 22 december 2011 har ytterligare ombyggnationer utförts såsom byte av fönster mot balkongdörr, indragning av rörledningar, avsevärt ändrad planlösning och ändring av bärande konstruktioner. Att resonera på det sätt som länsstyrelsen gör i



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

sitt beslut angående att byggnaderna sedan 1970-talet varit föremål för uthyrningsverksamhet för privat bruk skulle i praktiken kunna innebära att var och varannan sjöbod, båthus och komplementbyggnad i Värmdö kommun utgör sommarstugor (bostadshus) då dessa sannolikt varit uthyrda ca tre gånger under de senaste 20 åren. Kommunen har under såväl försäljningen av Eknö 1:363 som andra militära anläggningar varit väldigt tydlig med att informera presumtiva köpare om att det krävs bygglov och i många fall strandskyddsdispens för ändrad användning och att förutsättningarna för att få dessa tillstånd i strandnära lägen är ytterst begränsade.

De aktuella åtgärderna kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § 3a PBL. Lov i efterhand kan inte medges med anledning av att vidtagna åtgärder strider mot lämplig mark- och vattenanvändning enligt 2 kap. 2 § PBL. Fastigheten omfattas av riksintresse enligt 3 och 4 kap. MB och besitter dessutom höga naturvärden. Vidare angränsar fastigheten till primärt vattenskyddsområde på Sandön, där områdesgränsen är dragen runt fastighetens nordöstra och sydöstra gränser. Förstoring av fönster samt byte av fönster mot balkongdörr strider även mot strandskyddets syften då förändringen medför en avhållande effekt på allmänheten enligt 7 kap. 15 § 2 MB. Flertalet uppgiftslämnare på Sandön har bekräftat att någon uthyrning till privata ändamål, så som fastighetsägaren påstått, inte har skett. Barackerna ska således rivas då betydande åtgärder utförts som medför en ökad privatisering av fastigheten. Militära baracker är undantagna från tillstånd- och lovplikt enligt såväl PBL som enligt MB. De har inte heller någon annan hemfridszon än den yta som byggnaderna ianspråktar på marken. Stängslet kring fastigheten, som knappt är identifierbart, ska tas bort då den militära verksamheten upphört.

Oxudden Fastighets AB har överklagat beslutet och härvid anfört bl.a. följande. Innan bolaget förvärvade fastigheten hade den tidigare ägaren, Fortifikationsverket, ända sedan 1940-talet hyrt ut de två bostadshusen såsom fritidsbostäder till anställda och till allmänheten. Tanken med förvärvet är att fortsätta med uthyrningsverksamheten. Efter förvärvet påbörjades en varsam och huvudsakligen invändig renovering av de två bostadshusen på fastigheten. Aktuellt rivningsföreläggande grundar sig i att nämnden inte accepterar länsstyrelsens bedömning i beslutet den 20 december 2012 angående att det inte var frågan om någon ändrad användning av fastigheten. Uppgifterna om att fastigheten de senaste 20 åren bara varit uthyrd under kortare perioder vid ca tre tillfällen kommer enligt nämndens tjänsteanteckningar från två personer. Den ena av dessa personer, Peje Emilsson, har alltsedan bolagets förvärv haft täta kontakter med kommunen för att förhindra bolaget från att nyttja fastigheten. Till saken hör även att Emilsson själv var med i den budgivning som föregick bolagets förvärv av fastigheten. Så vitt bolaget känner till är inte Emilssons sommarbostad beläget i närheten av den aktuella fastigheten och det är högst osannolikt att han skulle besitta större kunskap än Fortifikationsverket om hur ofta, länge och till vem fastigheten hyrts ut under de senaste decennierna. Av bifogat intyg från Fortifikationsverket framgår att byggnaderna sedan 60 år har tjänat som fritidsbostad är först försvarsanställda, sedan stadsan-



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

ställda och slutligen åt privatpersoner utan någon koppling till det militära. Trots detta intyg har nämnden valt att ta Emilssons obekräftade uppgifter för sanna.

Det finns ingen anledning att ifrågasätta Fortifikationsverkets uppgifter och de ska, precis som gjorts i länsstyrelsens beslut den 20 december 2012, läggas till grund för bedömningen om ändrad användning. Nämnden menar vidare att den stig/väg som går mellan byggnaderna i sin helhet har varit allemansrättsligt tillgänglig. Detta är felaktigt. Stigen har använts av telefonbolagen för att kunna ta sig till och från det markområde som arrenderats för telemast, och dessförinnan av Försvaret. Nämnden har anfört att det stängsel som sträcker sig ner till stranden nätt och jämt är identifierbart, något som bolaget inte håller med om. Stängslet markerar fastighetens gräns på ett tydligt sätt och bolaget anser att man har rätt att renovera stängslet eller ersätta det med ett likvärdigt staket av annan konstruktion om de så önskar. Stängslet, bostadshuset och övriga byggnader på fastigheten skapar en hemfridszon av viss storlek. Bolaget ställer sig frågande till nämndens nuvarande inställning avseende naturvärdena på fastigheten med anledning av att kommunen tidigare försökte förvärva fastigheten för att där bygga permanent bostäder, även om detta är något som kommunen nu förnekar. Vidare ställer man sig frågande till kommunens uppgifter om att området skulle skilja sig från övriga skogsområden på Sandön. Inte heller återfinns fastigheten inom det område som i översiktsplanen lyfts fram som ekologiskt särskilt känsligt. Den skrivning på s. 82 i översiktsplanen som nämnden hänvisar till, d.v.s. att Oxudden bör bli ett naturreservat, är så vitt bolaget kan förstå infört efter det att de förvärvade fastigheten. Det saknas hur som helst skäl att bilda naturreservat på fastigheten.

När det gäller de yttre åtgärder som genomförts har nya fönster satts in eftersom de gamla var i mycket dåligt skick. Standarmåtten på fönstren har ändrats med tiden och måtten är därför inte exakt desamma som förut även om det inte skiljer mycket. Såväl fönster som den nya altandörren kommer att täckas med luckor när husen inte används. Även om några av de ändringar som vidtagits på byggnaderna har varit dispenspliktiga så utgör det inte skäl att besluta om rivningsföreläggande så som nu gjorts. Kommunen ska i sin myndighetsutövning tillämpa proportionalitetsprincipen, d.v.s. ett föreläggande ska inte vara mer ingripande än vad som krävs med hänsyn till ändamålet med föreläggandet. I MB kommer det till uttryck genom 26 kap. 9 § andra stycket. Även för det fall att det hade funnits grund för någon form av ingripande från nämndens sida är aktuellt rivningsföreläggande inte proportionerligt. För att åstadkomma den effekt nämnden önskar hade det räckt med t.ex. ett mindre ingripande rättelseföreläggande.

Motivering

Fastigheten Eknö 1:363 omfattas inte av någon detaljplan.

Tillämpliga bestämmelser enligt plan- och bygglagen



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

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

Av 11 kap. 20 § första stycket PBL följer att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter och beslut som meddelats med stöd av lagen får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Ett beslut enligt 20 § får enligt 37 § första stycket förenas med vite.

Tillämpliga bestämmelser enligt miljöbalken.

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

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

26 kap. 9 § första och andra stycket MB har följande lydelse. En tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken skall efterlevas.

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

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

Länsstyrelsens bedömning

Bolaget har i sitt överklagande gjort gällande att det inte finns anledning att ingripa med anledning av vidtagna åtgärder på fastigheten Eknö 1:363 vare sig med stöd av plan- och bygglagen eller med stöd av miljöbalken. För det fallet att skäl för ingripande ändå skulle anses föreligga så menar bolaget i vart fall att det utfärdade föreläggandet är allt för ingripande.



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

Enligt 11 kap. 20 § PBL får en byggnadsnämnd utfärda ett rättelseföreläggande om åtgärder som strider mot bestämmelser i plan- och bygglagen har vidtagits på en fastighet. Länsstyrelsen fann i sitt beslut 2012, ärende 4032-10504-2012, att de vidtagna åtgärderna på fastigheten Eknö 1:363 vid denna tidpunkt vare sig krävde bygglov för ändrad användning av byggnaderna eller med anledning av de byggnadsåtgärder som vidtagits på dessa. Nämnden har i nu aktuellt ärende kompletterat den tidigare föreliggande utredningen avseende omfattningen av den av bl.a. bolaget framhållna tidigare uthyrningsverksamheten på fastigheten. Bolaget har i sitt överklagande bemött vad som anförts i denna utredning. Länsstyrelsen finner inte – efter beaktande av vad nämnden och bolaget anför i frågan – att det kan anses ha skett någon sådan väsentligt ändrad användning av verksamheten på fastigheten att bygglovsplikt skulle ha inträtt. Inte heller är de förändringar i användningshänseende som har skett sådana att de fordrar en dispens från strandskyddet. Att det sedan kan ha vidtagits förändringar på byggnaderna som i sig skulle kunna kräva strandskyddsdispens är något som inte kan bedömas inom ramen för nu föreliggande ärende.

Ett krav på rättelse enligt såväl PBL och MB måste stå i proportion till den eventuella överträdelse av bestämmelserna i respektive lag som har begåtts. Det följer bl.a. av uttrycken ”vidta rättelse” enligt 11 kap. 20 § PBL och ”föreläggande som behövs” enligt 26 kap. 9 § MB. Enligt länsstyrelsens mening är föreläggandet att riva och bortforsla de aktuella byggnaderna allt för långtgående.

Nämnden har således enligt länsstyrelsens mening inte haft skäl att utfärda något rivningsföreläggande med stöd av 11 kap. 20 § PBL respektive 26 kap. 9 § MB. Länsstyrelsen upphäver således av anförda skäl det överklagade beslutet.

Hur man överklagar

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

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



Åke Drevenius



Mats Bigner



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.