



Patrick Gullström
patrick.gullstrom@varmdo.se
08-570 472 31
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

EKNÖ 1:363, Sandhamn 276 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av brygga

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

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av brygga om ca 72 kvm byggnadsarea (BYA), enligt bifogade handlingar.
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Lagstöd

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

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, 2015-12-16, § 221 taxan för beslut enligt MB. att ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Situationsplan
Plan- och elevationsritning
Botteninventering
Kompletterande skrivelse till botteninventering
Sökandes följebrev till ansökan
Epost från sökande inkommen 2016-04-20
MMD M 3392-14
Yttrande från sökande 2016-08-11

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av brygga om ca 72 kvm BYA varv 24 kvm utgör yta som de sex stenkistorna upptar, enligt bifogade handlingar.

Tillämpliga bestämmelser

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

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

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

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

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.

Historik

2011-06-21 beslutar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge 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 vid fastigheten Eknö 1:363, enligt beslut BMHN157. Beslutet överklagades ej och har vunnit laga kraft.

2012-11-23 bereds bygg- och miljökontoret att yttra sig angående anmälan om vattenverksamhet, länsstyrelsens beteckning: 535-40349-2012, för uppförande av

stenkistebrygga vid fastigheten Eknö 1:363.

2012-12-12 klagomål inkommer om att en stenkistebrygga håller på att uppföras vid fastigheten Eknö 1:363, se bilaga 1 (fotografi 1, 2 och 3).

2012-12-14 bygg- och miljökontoret uppmanar Didric Cederholm att avbryta anläggandet av bryggan. Kontoret meddelar även att syn kommer att företas 2012-12-18 samt om bryggan är kvar då kommer kontoret vid vite förelägga om att ta bort den, se bilaga 1 (fotografi 4, 5, och 6).

2012-12-18 inspektion; bryggan var kvar och i stort sett färdigställd, se bifogade fotografier i bilaga 2.

2012-12-18 Oxudden Fastighets AB, 556855-0858, inkommer i efterhand med en ansökan om strandskyddsdispens för anläggande av brygga vid fastigheten Eknö 1:363, se bifogade handlingar.

2013-02-05 Nämnden beslutar enligt BMHN3 att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för redan uppförd brygga om ca 2 x 36 meter (72 kvm) samt förelägger Oxudden Fastighet AB att vid ett vite om 300 000 kronor ta bort den uppförda bryggan.

2013-03-18 inkommer Oxudden Fastighet AB via ombud med överklagan av nämndens beslut BMHN3.

2014-05-26 avslår Länsstyrelsen i Stockholms län Oxudden Fastighet ABs överklagan.

2015-01-23 avslår Mark- och miljödomstolen, mål nummer M 3392-14, Oxudden Fastighet AB's överklagan.

2015-03-26 beslutar Mark- och miljööverdomstolen att inte ge prövningstillstånd.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-02-22.

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

Fastigheten är bebyggd med två huvudbyggnader, tre komplementbyggnader, mast och bunker.

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 nr 38; Sandön-Lökholmen-Korsö.

Fastigheten ligger inom område med riksintresse för kulturmiljövård, naturvård, friluftsliv samt inom område med riksintresse för totalförsvaret.

Syn på fastigheten har företagits 2012-12-18.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Oxudden Fastighet AB avser uppföra en ca 72 kvm stor stenkistebrygga på fastigheten Eknö 1:363, se bifogade handlingar. Fastigheten är beläget inom ett område med riksintresse för kulturmiljövård, naturmiljö, friluftsliv samt område för riksintresse för totalförsvaret. Därtill är det generella strandskyddet utökat till 300 meter för att säkerställa strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken på fastigheten. Platsen för sökt åtgärd är på den sydvästra delen av Sandön, på en ca 1,5 km lång obruten strandlinje där allmänheten har möjlighet att promenera och vistas. Med hänsyn till det starka allmänna intresset anser avdelningen att stor restriktivitet bör iakttas vid prövning av strandskyddsdispens för detta område.

Sökt åtgärd bedöms strida mot strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Bryggan bedöms ha en privatiserande effekt på platsen vilket innebär att allmänheten kommer avhållas från att vistas på platsen som idag är helt allemansrättsligt tillgängligt. Bryggan kommer genom sin storlek vara väl synlig och ta en stor yta i anspråk. Den bedöms därmed hindra eller avhålla allmänheten från att använda området för det rörliga friluftslivet.

På den sydvästra delen av Sandön finns en ca 1,5 km lång obruten strandlinje där allmänheten har möjlighet att promenera och vistas. Den sökta bryggan ligger inom ett område som används av allmänheten i stor utsträckning varför platsen är ett utpekade område för riksintresse för bl. a. friluftsliv.

Sökande har i aktuellt ärende inkommit med en botteninventering som används vid den tidigare ansökan om strandskyddsdispens för brygga år 2012, se bifogade handlingar. Botteninventeringen från 2012 är baserad på en annan bryggkonstruktion än den nu aktuella bryggan. Sökande har i aktuellt ärende även inkommit med en skrivelse från samma marinbiolog som utförde botteninventering som menar på att slutsatserna som drogs av rapporten är de samma som för de nya förhållandena med den nya bryggkonstruktionen. Enligt botteninventeringen och den kompletterande skrivelsen från sökanden så anser de att växt- och djurlivet inte kommer att påverkas av aktuell brygga, se bifogade handlingar.

Bryggan bedöms innebära en väsentlig förändring av livsvillkoren för växt- och djurliv på platsen och därför har nämnden heller inte medgivit strandskyddsdispens vid tidigare ansökan. Bryggan som år 2012 uppförts olovligt har genom kronofogdens försorg tagits bort. Förutom de ca 24 kvm av botten som stenkistorna upptar bedömer avdelningen att även bryggdäcket på ca 70 kvm på den aktuella bryggan kommer att ha en skuggande effekt på botten. Beskuggningen bedöms innebära en väsentlig förändring på livsvillkoren för växt- och djurlivet på platsen och kan leda till fotosyntesen hos växter hindras. Vidare

kan ekologin hos arter som använder växten påverkas, till exempel fiskars födosök. Stenkistor kan även påverka vattenomsättningen på platsen vilket kan leda till väsentligt förändrade livsvillkor för växt- och djurlivet. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Sökande anger som särskilda skäl för att medge dispens är punkt 3 och 4 enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Sökande har angivit att fastigheten är belägen på en ö utan fastlandsförbindelse. Sökande menar att de har behov av bryggan då fastigheten används för uthyrningsverksamhet. För att göra fastigheten mer tillgänglig för bland annat barnfamiljer och funktionsnedsatta samt övriga boende på ön som är funktionsnedsatta behöver bryggan uppföras.

Avdelningen bedömer dock att det saknas skäl särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken då sökandes behov av att ta sig till fastigheten bedöms kunna tillgodoses på annat sätt än genom den sökta bryggan. Sandön är en ö med goda kommunikationer och servicemöjligheter året om. Mark- och miljödomstolen höll syn på fastigheten gällande mål med nummer M 3392-14, dvs den tidigare bryggan som sökande ansökte om strandskyddsdispens för i efterhand, se bifogade handlingar. I domen skrevs bland annat följande:

"Vid mark- och miljödomstolens syn, som utgick från Waxbolmsbolagets brygga i Sandhamns by, kunde domstolen konstatera att det såsom bolaget uppgett tar ca 15 minuter att gå från bryggan till fastigheten. Domstolen kunde vidare konstatera att skogsvägen/stigen var relativt bred och plan samt att det gick att ta sig fram längs vägen till bolagets fastighet utan svårighet. Mark- och miljödomstolen anser, mot bakgrund av ovan, att Waxbolmsbolagets brygga med reguljär och relativt tät båttrafik därmed kan tillgodose behovet av båttransport till och från bolagets fastighet. Det har inte heller i övrigt framkommit några omständigheter som skulle kunna utgöra särskilda skäl för dispens från strandskyddet. Vad bolaget har anfört om sitt behov av bryggan visar inte att det enskilda intresset av en brygga är så starkt att det väger tyngre än det allmänna intresset att värna strandskyddets syfte."

Sökande menar vidare att bryggan behövs för att utvidga pågående uthyrningsverksamhet på fastigheten för att underlätta för kunder att ta sig till fastigheten.

Uthyrning av bostäder bedöms inte omfattas av 7 kap. 18 c § punkt 4 miljöbalken. Enligt 7 kap. 18c § punkt 4 miljöbalken så avses den för exempelvis industrier, hamnområden och andra typer av verksamheter som inte kan bedrivas utanför strandskyddat område. Mark- och miljödomstolen har konstaterat att det går att ta sig till fastigheten, dom med mål nummer M 3392-14, utan svårighet.

Funktionsnedsättning p.g.a. ålder eller sjukdom utgör inte heller är ett särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § för att dispens skall medges. Dispens kan heller inte medges med några andra skäl än de som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Vid en intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken så väger de allmänna intressena av att bevara detta område orört för växt- och djurliv och det rörliga friluftslivet avsevärt tyngre än den enskildes intresse av att ta området i anspråk för egen del.

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

Kommunicering

Avdelningen har 2016-04-25 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för uppförande av en helt ny brygga. Sökande har 2016-04-26 meddelat att de önskar att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Sökande har via ombud inkommit med yttrande 2016-08-11, yttrandet föranleder ingen annan bedömning från avdelningen.

Information och upplysningar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Patrick Gullström
Miljöinspektör

Bilagor:

Ansökningsblankett
Fullmakt
MÖD M 1027-15

Sändlista

Ombud
Johannes Holmgren
Landahl Advokatbyrå AB
Rådmansgatan 40
Box 19143,
104 32 Stockholm

Faktura ska dessutom skickas till didric.cederholm@gmail.com

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

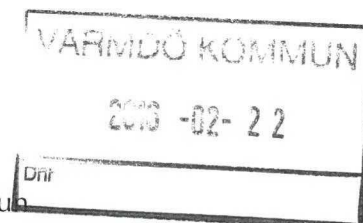
Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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



Värmdö kommun
Bygg- och miljökontoret
134 81 GUSTAVSBERG

Stockholm den 19 februari 2016

Ansökan om strandskyddsdispens för brygga på fastigheten Värmdö Eknö 1:363

I egenskap av ombud för Oxudden Fastighets AB, 556855-0858 ("Oxudden") ansökes härmed om dispens från strandskyddet för brygga på Oxuddens fastighet Värmdö Eknö 1:363, i enlighet med bifogade ritning, se [bilaga 1](#).

Bakgrund

Oxudden är sedan 2011 ägare till Värmdö Eknö 1:363, efter att den förvärvats från Fortifikationsverket. Fortifikationsverket hade dessförinnan, ända sedan 1940-talet, hyrt ut byggnaderna på fastigheten till anställda och till allmänheten såsom fritidsbostäder. Även Oxudden har som verksamhet att hyra ut byggnaderna på fastigheten såsom fritidsbostäder.

Fastigheten är belägen på södra spetsen av Sandön, en ö som inte kan nå annat än med båt. Den reguljära färjetrafiken lägger till vid brygga i Sandhamns by, på andra sidan ön. Via en skogsstig kan man sedan med en promenad på ca 15 minuter ta sig till Oxuddens fastighet. Stigen är otillgänglig och svårforcerad, särskilt om man har packning eller har problem att gå längre sträckor. Motorfordon är förbjudna på stigen och om man har någon form av funktionshinder – eller bara har begränsad rörlighet – är det i princip omöjligt att ta sig till och från fastigheten. Det finns inga affärer eller liknande i området, utan man är hänvisad till Sandhamns by även när det gäller att skaffa mat och förnödenheter. Oxudden och de som hyr bostäderna på fastigheten har därför ett stort behov av att ha en egen brygga. Noteras skall att

grannfastigheterna på den sydvästra sidan av ön har egna bryggor, som Oxudden dock inte har någon rätt att använda.

Oxudden har tidigare låtit marinbiologen Gustav Björnstad – då anställd på Vectura AB och numera kommunekolog på Strängnäs kommun – genomföra dykningar för att undersöka vatten- och bottenförhållandena såväl vid platsen för bryggan som vid en befintlig brygga som ligger norr om aktuell plats på en grannfastighet, för att ha som referensobjekt. Han konstaterade att en brygga på platsen inte skulle ha någon negativ inverkan på djur- och växtliv utan att den troliga följderna skulle bli positiv genom att t.ex. bandtång får chans att etablera sig på grundare vatten i lä av bryggan. Rapport och ett yttrande från Gustav Björnstad bifogas som bilaga 2 och 3.

Bryggan ligger mitt i ett stort vattenområde som tillhör Oxudden. Den stör således inte grannarna eller någon angränsande verksamhet.

Oxudden uppförde i december 2012 en 35 meter lång brygga på nu aktuell plats och sökte i efterhand strandskyddsdispens för densamma. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har tidigare varit av uppfattningen att aktuell fastighet inte får nyttjas annat än för militärt ändamål och på grund av detta nekades strandskyddsdispens för bryggan (beslut 2013-02-05, BMHN 3).

Genom dom från Mark- och miljööverdomstolen 2015-10-26, se bilaga 4, är det dock numera slutgiltigt fastställt att fastigheten har nyttjats för bostadsändamål sedan före strandskyddets införande och att den användningen således är laglig. Detta bör medföra att kommunen nu kan göra en annan bedömning avseende dispens från strandskyddet för brygga. Noteras skall även att nu aktuell ansökan rör en brygga som är 5 meter kortare än den förra.

Beskrivning av åtgärden

Aktuell ansökan avser strandskyddsdispens för en 30 meter lång och 2 meter bred brygga med enkel konstruktion, vars enda syfte skall vara att kunna lägga till med mindre motor- eller segelbåt så att man kan ta sig direkt från fastlandet till fastigheten. Vattenområdet är långgrund och bryggan behöver ha en viss längd för att man skall kunna komma intill bryggan. Bryggan i nu aktuell ansökan – som kortats ned jämfört med den gamla bryggan – är för kort för att man skall kunna lägga till med annat än en mycket grundgående segel- eller motorbåt. Med den brygga som ligger på plats i dag kan man lägga till med en båt med 90 cm djup, med den nu

aktuella bryggan kan båtens djup inte vara mer än 75 cm.¹ En mer djupgående båt än så kommer att få lägga till med boj utanför bryggan.

På grund av platsens utsatta läge ut mot Gråskärsfjärden är bryggan grundlagd med stenkista. En brygga med annan konstruktion skulle sannolikt inte klara av väder och vind.

Bryggan kommer inte att utsmyckas med ljus eller liknande anordningar utan den kommer vara "ren" och av enkel beskaffenhet. Fastighetsägaren förbinder sig att hålla bryggan fri från utemöbler, skyltar, staket, planteringar eller annat som skulle ge bryggan ett privatiserande intryck. Såväl bryggan i sig som stranden i stort kommer således även fortsättningsvis att vara allemansrättsligt tillgänglig och fastighetens tomtplats kommer inte att utökas på något sätt.

Skäl för dispens från strandskyddet

Oxudden anser att det finns skäl att bevilja dispens från strandskyddet i enlighet med 7 kap 18 c § tredje punkten miljöbalken, enligt vilken man som särskilt skäl får beakta att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Vid prövningen av lagrummet skall en avvägning göras mellan dels fastighetsägarens behov av anläggningen, dels de eventuella olägenheter som kan drabba allmänheten eller andra enskilda. För det fall fastighetsägarens behov överväger eventuella nackdelar med åtgärden kan dispens medges.

Fastighetsägarens behov

Redan i egenskap av ägare till en sjötomt på en skärgårdsö har fastighetsägaren ett berättigat intresse och behov av att ha en egen brygga för att kunna lägga till med båt. I detta fall är det dock även så att fastigheten ligger otillgängligt till. Sandön saknar landförbindelse och båt är således ett nödvändigt färdmedel för att kunna ta väg till fastigheten. Sandön trafikeras med Waxholmsbolagets båtar, men dessa angör bryggan i Sandhamns by som ligger på andra sidan ön sett från aktuell fastighet. Enda sättet att ta sig mellan fastigheten och Sandhamns by är via gångstigar i bitvis oländig och kuperad skogsterräng. Promenaden tar för en normalt frisk människa ca 15 minuter. Motorfordon är förbjudna på stigarna. Har man svårigheter att gå, är

¹ Härvid skall tilläggas att bryggans nuvarande längd på inget sett anses vara av privatiserande karaktär, vilket framgår av bryggans allmänna användande sedan uppförandet.

rörelsehindrad eller har någon funktionsnedsättning är det i princip omöjligt att ta sig till och från fastigheten. Likaså blir det väldigt besvärligt om man har med sig t.ex. en barnvagn eller packning eller om man skall transportera proviant till fastigheten.

Utöver den allmänna bryggan i Sandhamns by saknas brygga på ön som Oxudden kan eller har rätt att använda sig av. En egen brygga är således av stor vikt för att kunna ta väg till fastigheten. Detta är viktigt såväl för fastighetsägaren som för de hyresgäster som hyr bostadshusen på fastigheten.

Byggnaderna på fastigheten hyrs ut för fritidsboende och det pågår således en verksamhet på fastigheten. Sommaren 2016 kommer en familj med två barn att hyra byggnaderna under juli månad. I augusti kommer byggnaderna att hyras av en familj med fyra barn, varav ett är ett spädbarn. Barnens farmor – som vill passa på att besöka familjen när de är ute på ön – är handikappad och rullstolsburen. Utan en egen brygga är ovan nämnda uthyrningar och besök i princip omöjliga. Bryggan är således att betrakta som nödvändig för att uthyrningsverksamheten skall kunna fungera.

Härvid skall även poängteras att bryggan används såväl av allmänheten som flera andra bosatta – såväl handikappade som icke rörelsehindrade – på södra delen av Sandön. Under den tid som den befintliga bryggan har legat på plats, dvs. sedan december 2012, har det med tydlighet framkommit att bryggan betraktas som allemansrättsligt tillgänglig. Alltsedan tillkomsten har den använts flitigt av sommargäster, turister och fastighetsägare på ön – kitesurfare, windsurfare, fiskare, turister, åretruntboende – har fritt nyttjat och uppskattat hur bryggan både gett en ny dimension på stranden samt utökat tillgängligheten för dessa aktiviteter. Således fyller bryggan ett behov för en betydligt större del av södra ön än bara fastigheten 1:363 som äger bryggan. Stranden har därvid uppenbart inte privatiserats utan tvärtom gjort stranden mer tillgänglig.

Beträffande placeringen av bryggan ligger den ca 60-70 meter från närmaste bostadshus på fastigheten. Enligt Oxuddens mening omfattar fastighetens privata zon fastighetens skogsparti och slutar där stranden tar vid. Stranden är otvetydigt allemansrättsligt tillgänglig. Bryggan är placerad en bra bit utanför den privata zonen och bort från övriga byggnader på fastigheten, som ligger dolda upp bland träden. Går man på stranden förknippar man således inte bryggan med övriga byggnader på fastigheten och fastighetens privata zon utvidgas därmed inte.

Beträffande utformningen av bryggan är den inte byggd för att användas för sol, bad och rekreation. Den är utformad så enkelt och neutralt som möjligt och ger ett funktionellt intryck,

snarare än ett exklusivt eller påkostat. En mer exklusiv brygga skulle kunna te sig uppenbart privat. Meningen är dock tvärtom att bryggan, liksom strandområdet i övrigt, skall vara fortsatt tillgänglig för allmänheten och med facit i hand kan man också säga att det så den befintliga längre bryggan har upplevts.

Nackdelar för det allmänna

Som beskrivits ovan är bryggan av enkel karaktär och inte större än vad som krävs med tanke på den långgrundna stranden. Karaktären på bryggan är sådan att den inte har någon hemfridszon utan den är tvärtom allemansrättsligt tillgänglig. Den utökar heller inte befintlig hemfridszon på fastigheten då den ligger utom synhåll från fastighetens bostadsbyggnader. Stranden i sig är tillgänglig för allmänheten och bryggan kommer således inte att inskränka den allemansrätt som råder i strandområdet. Noteras kan att Oxudden inte anser att den befintliga bryggan påverkar allemansrätten negativt, men med den nu aktuella kortare bryggan blir detta än tydligare.

Även om bryggan skulle anses medföra någon inskränkning i allemansrätten är det i sådana fall så pass marginellt att det – mot bakgrund av fastighetsägarens behov av anläggningen – inte skall medföra att dispens skall nekas. Härvid skall även poängteras att det rörliga friluftslivet de facto i stort sett uteslutande utövas vid den intilliggande allmänna och avsevärt mer vidsträckt stranden öster om fastigheten mot Trovill.

Beträffande påverkan på djur- och växtliv har den bedömts bli obefintlig, som framgår av bilaga 2 och 3.

Åtgärden medför således inte några nackdelar för det allmänna, i vart fall inte så stora att de skulle uppväga det behov som finns att ha egen brygga vid fastigheten.

Sammanfattning

Nämnden har tidigare nekat strandskyddsdispens i efterhand för en 35 meter långt brygga på aktuell plats. Beslutet motiverades med att fastigheten inte fick användas på annat sätt än militärt och att en privat ägare och ett nyttjande för bostadsändamål inte var tillåtet. Det resonemanget är dock inte längre aktuellt, i och med domen från MÖD där de fastställt att det

faktiskt är tillåtet att använda fastigheten för bostadsändamål. Fastighetsägarens intresse av att kunna ta väg till sin fastighet är således långt mycket starkare än vad nämnden utgick från i sitt beslut rörande den längre bryggan.

För att ändå gå de allmänna intressena till mötes i så lång utsträckning som möjligt ansöker Oxudden nu om en 5 meter kortare brygga, dvs. 30 meter lång, än den de ansökte om 2013.

Mot bakgrund av detta finns numera skäl att bevilja dispens från strandskyddet för åtgärden i enlighet med 7 kap 18 c § tredje punkten miljöbalken.

Dag som ovan


Johannes Holmgren

2016 -02- 2 2

Diariernr

1 (11)

Vectura

Datum: 2012-10-26

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

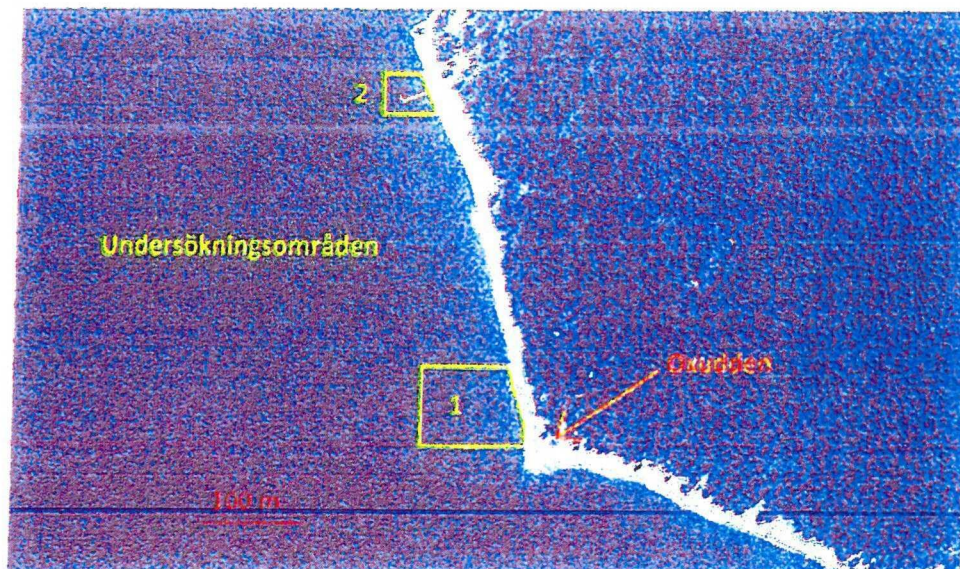
2012 -12- 1 8

Diariernr
2012, 4200

Översiktlig botteninventering av undersökningsområdet

Inledning

Syftet med denna översiktliga botteninventering är att så tydligt som möjligt beskriva och bedöma de direkta och indirekta effekterna på undervattensmiljön som uppförandet av brygga på Oxudden Sandön, Värmdö Kommun kan innebära. Rapporten kommer att ingå som underlag till anmälan om vattenverksamhet alternativt tillstånd för vattenverksamhet samt ansökan om strandskyddsdispens. För att få en bra bild av hur det ser ut har områdena som benämns som undersökningsområde 1 och 2 undersökts, Figur 1. Någonstans inom område 1 kommer bryggan att placeras. Den tänkta bryggan kommer att ha en totallängd på ca 25 m. De första 15 m kommer bestå av 1 m -1.25 m bred spång och säkras med mindre stenkistor cirka 1 m x 3 m. De resterande 10 m blir brygga på 2 m bredd och säkras med två stenkistor ca 2 m x 4 m med 1 m mellanrum.



Figur 1. Undersökningsområdet.

För att få en ungefärlig bild av hur platsen kan komma att se ut efter uppförandet av brygga har ett referensområde med befintlig brygga valts ut norr om Oxudden, undersökningsområde 2, Figur 1. Detta område har nästan identiska förhållanden



Vectura
Datum:2012-10-26

2 (11)

som vid område 1, samma förhållande mellan bottensubstraten, samma vattengenomströmning och samma djup.

Metod

Undersökningen har genomförts av marinbiolog med hjälp av dykning och samtliga platser av intresse har dokumenterats med kamera, Canon Power Shot G9.

Resultat

Resultaten redovisas i form av bilder från de olika områdena. Se bilaga 1. Till varje bild hör en bildtext som ger en kort förklaring och lokalisering. För ytterligare information om vad som syns på bilden eller andra frågor, kontakta marinbiolog Gustav Björnstad Vectura Consulting AB 010-484 55 07.

Slutsats

Undersökningsområde 1, där den eventuella bryggan kommer att placeras, visar på en typisk östersjöflora och -fauna med arter som trivs och är konkurrenskraftiga i höga näringshalter. Området har ett maxdjup på 2 meter och bottensubstratet består av grus, sten och sand. Närmast stranden och ut till ca 1 m djup dominerar grönslick (*Cladophora glomerata*) med inslag av andra fintrådiga alger som brunalgen trådslick (*Pilayella littoralis*). Även blåstång (*Fucus vesiculosus*) växer sporadiskt på stenar i området. Från 1 m djup ner till maxdjupet på 2 meter dominerar ängar av borstnate (*Potamogeton pectinatus*) med inslag av fintrådiga brun och rödalger. På några platser längre ut i området påfanns även bandtång (*Zostera marina*).

I undersökningsområde 2 är en befintlig brygga på ca 30 m längd placerad. Närmast stranden och ut till ca 1 m djup ser artsammansättningen ut som i område 1 med grönslick (*Cladophora glomerata*) som dominerar. När det blir djupare tar borstnate (*Potamogeton pectinatus*) med inslag av fintrådiga brun och rödalger över. På bryggan växer fintrådiga grön- och rödalger som grönslick (*Cladophora glomerata*) och ullsleke (*Ceramium tenuicorne*). Här sitter också filtrerare som havstulpan (*Balanus improvisus*) och musslor, blåmussla (*Mytilus edulis*).

Bryggan verkar ha en positiv inverkan på det marina livet eftersom den ger upphov till bra fästplatser för filtrerare som musslor och havstulpaner. Den ger också skydd mot vågorna vilket innebär att bandtång (*Zostera marina*) kan växa på grundare platser.

Vid jämförelse av undersökningsområde 1 och 2 bedömer jag att en eventuell brygga inte har någon direkt eller indirekt negativ påverkan på miljön. Negativ

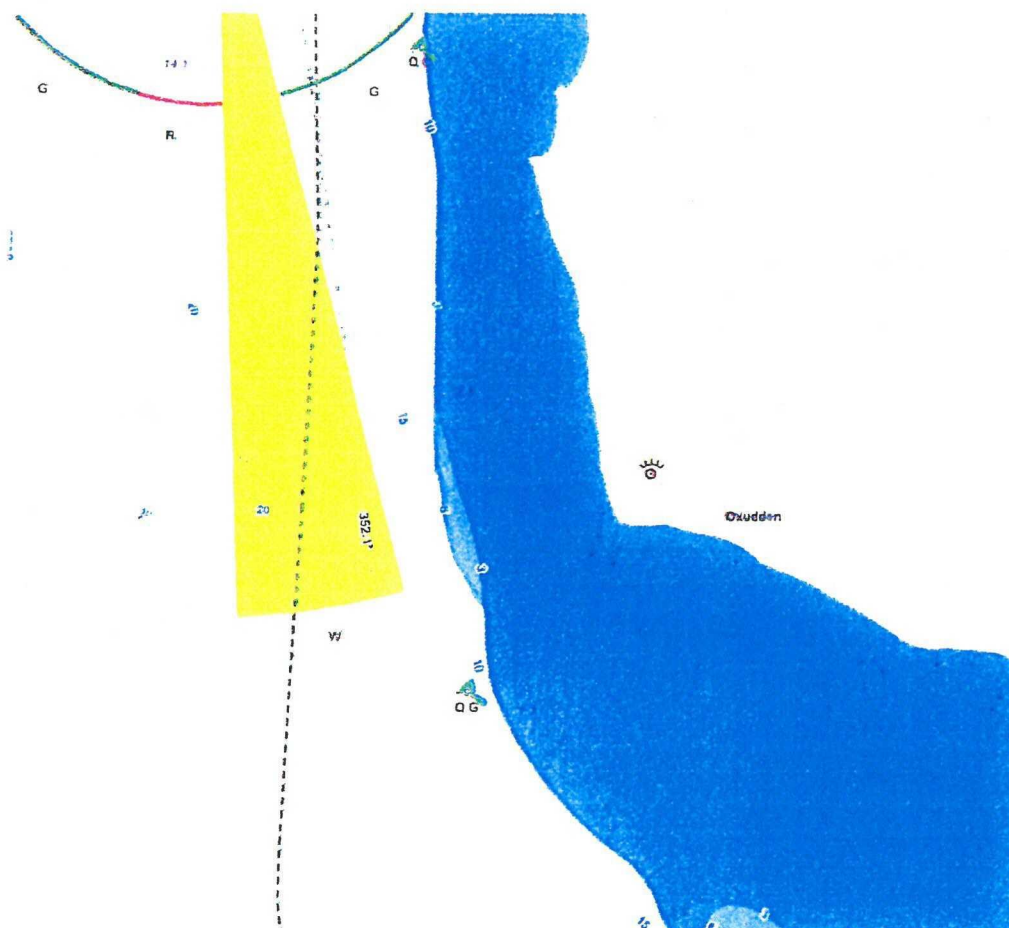


Vectura
Datum:2012-10-26

3 (11)

påverkan skulle i det här fallet vara bortfall av alger som till exempel blåstång (*Fucus vesiculosus*), sedimentering, kraftig ökning av fintrådiga alger, tydligt bortfall av bottenorganismer som musslor och kräftdjur m.m.

En eventuell brygga bedöms inte påverka vattengenomströmningen eftersom området ligger helt exponerat mot den stora Gråskärsfjärden. Ett tydligt tecken på detta är erosionsbottnarna. Den eventuella bryggan kommer även ha genomsläpp/öppningar för vattnet. Djupet ökar snabbt utanför området, något som kan ses på sjökort figur 2, vilket innebär mycket goda förutsättningar för vattenutbyte. En brygga på den här platsen bedöms inte negativ för flora och fauna.



Figur 2. Sjökort över området med djupkurvor.

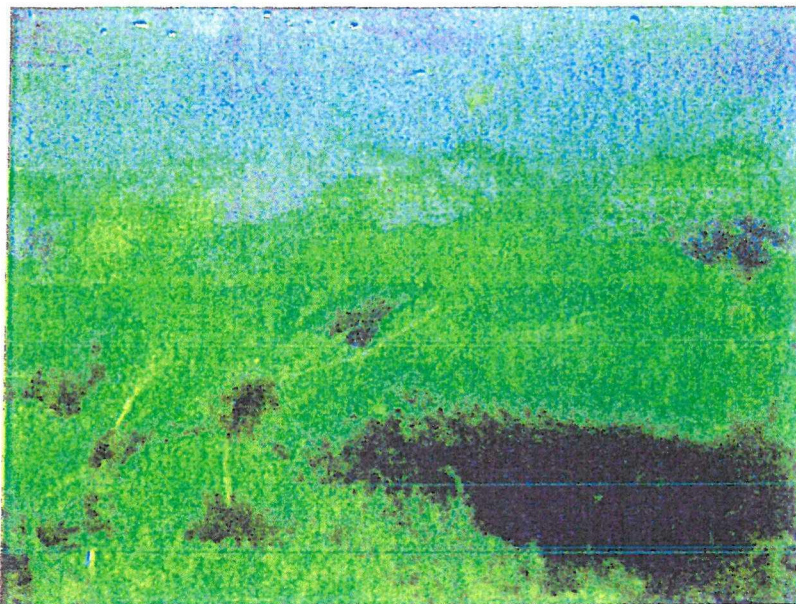


Vectura
Datum:2012-10-26

4 (11)

Bilaga 1.

Bilder tagna i undersökningsområde 1.



Figur 3. Närmast stranden och ut till ca 1 m djup dominerar grönslick (*Cladophora glomerata*). Här syns också löst drivande borstnate (*Potamogeton pectinatus*).



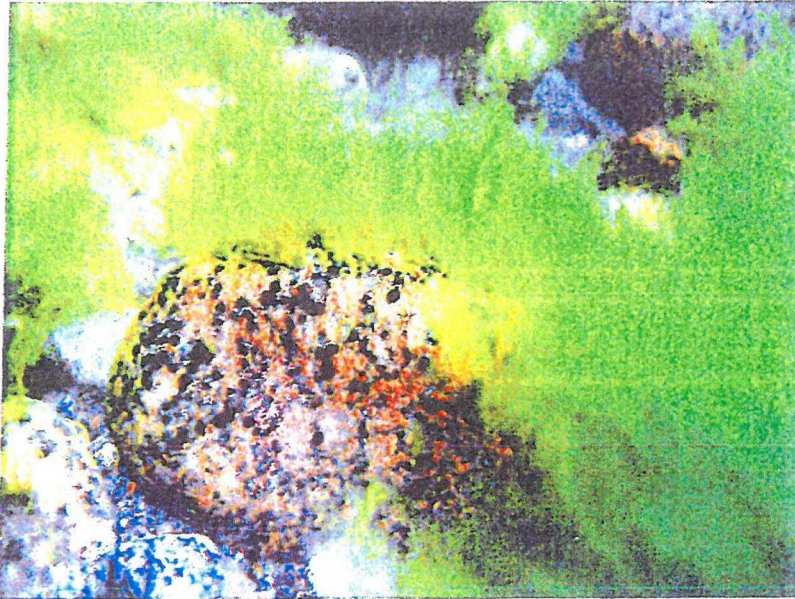
Figur 4. Samma plats som figur 3, men vid större djup och gränsområdet för grönslick (*Cladophora glomerata*). I mitten syns blåstång (*Fucus vesiculosus*).



VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2012 -12- 18
Diarienumr

Vectura
Datum:2012-10-26

5 (11)



Figur 5. 0,7 m djup grönslick (*Cladophora glomerata*).



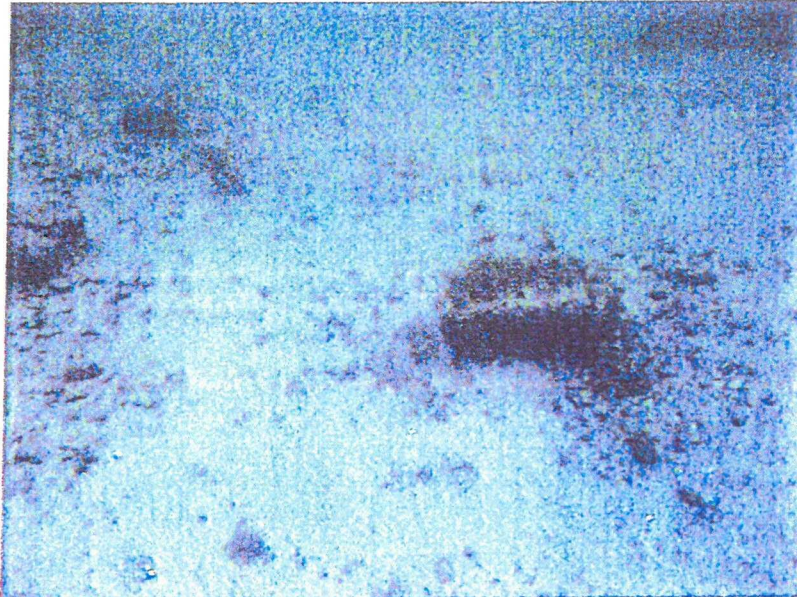
Figur 6. Hjärtmussla (*Cerastoderma edule*).



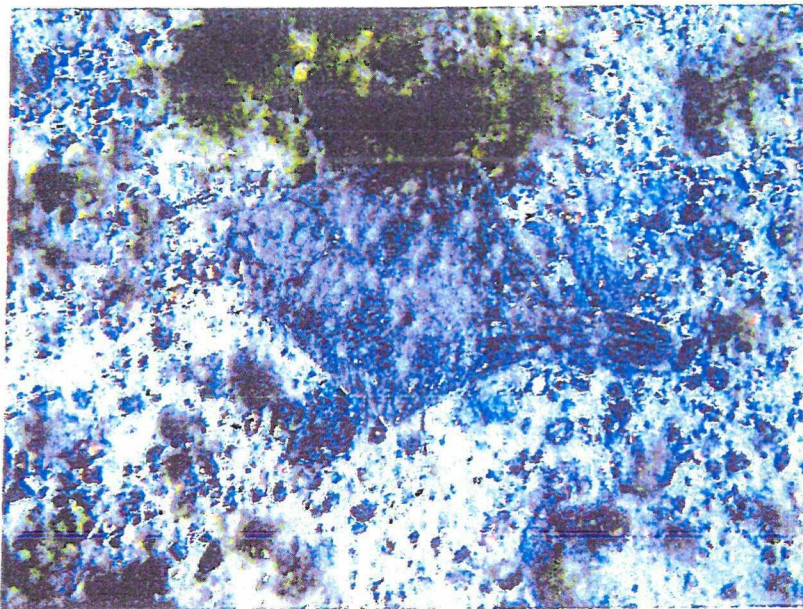
VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2012 -12- 18
Diariernr

Vectura
Datum:2012-10-26

6 (11)



Figur 7. Längre ut i vattenmassan, mellan 0,8-1,2 m djup, dominerar sandbotten med inslag av stenar.



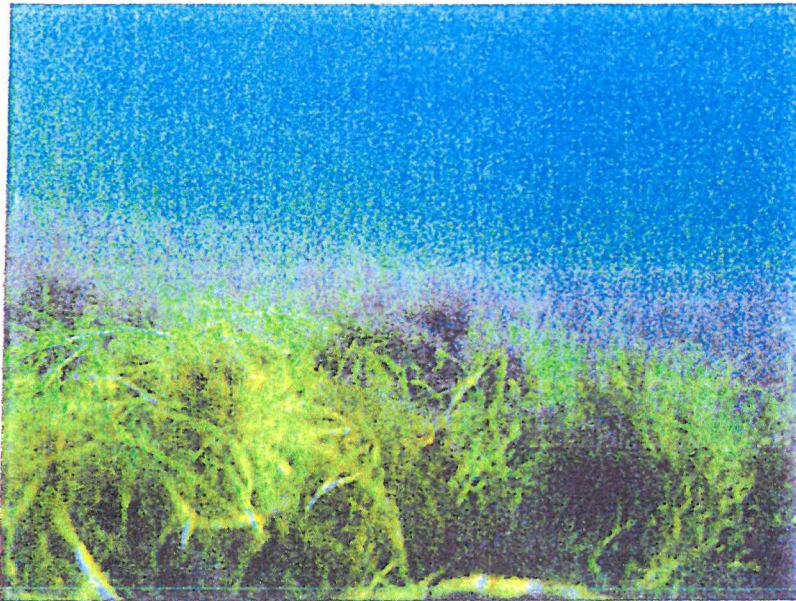
Figur 8. Piggvar (*Psetta maxima*) som försöker smälta in i omgivningen.



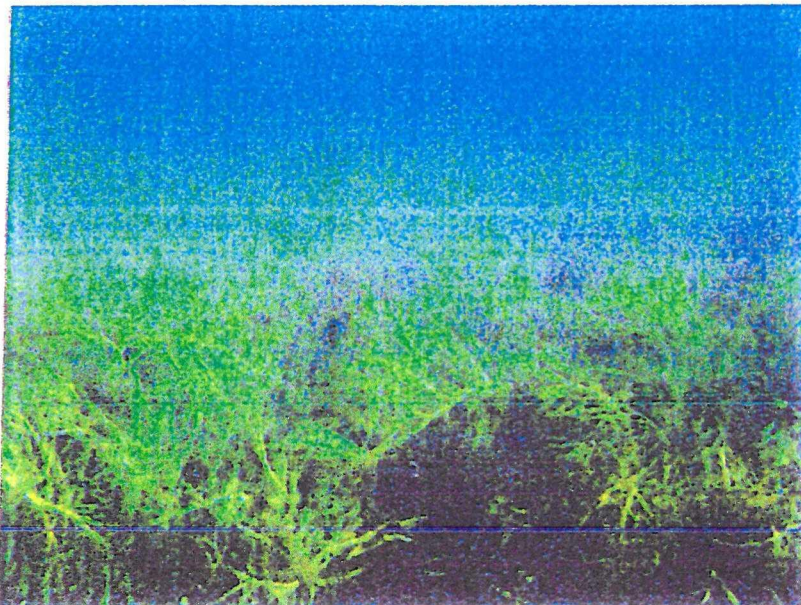
VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2012 -12- 18
Diariernr

Vectura
Datum:2012-10-26

7 (11)



Figur 9. När djupet börjar närma sig 1,5 m och mer breder stora ängar av borstnate (*Potamogeton pectinatus*) ut sig.



Figur 10. Borstnate (*Potamogeton pectinatus*) på 2 m djup



<p>VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret</p> <p>2012 -12- 18</p> <p>Diarienumr</p>
--

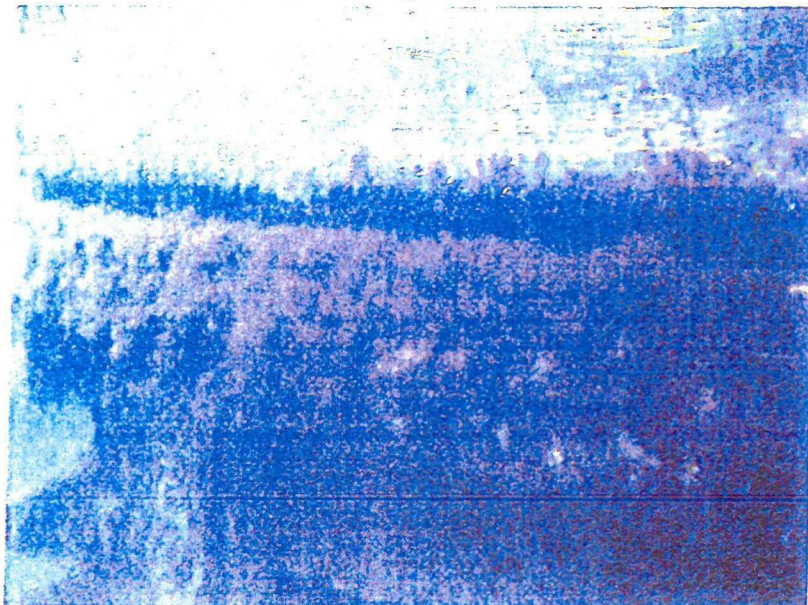
Vectura
Datum:2012-10-26

8 (11)

Undersökningsområde 2, bryggan. Referensområde.



Figur 11. På bryggan samt på grus och stenbotten runt om finns ett mylleri av filterare som musslor och havstulpaner, men också små fisk och mindre kräftdjur.



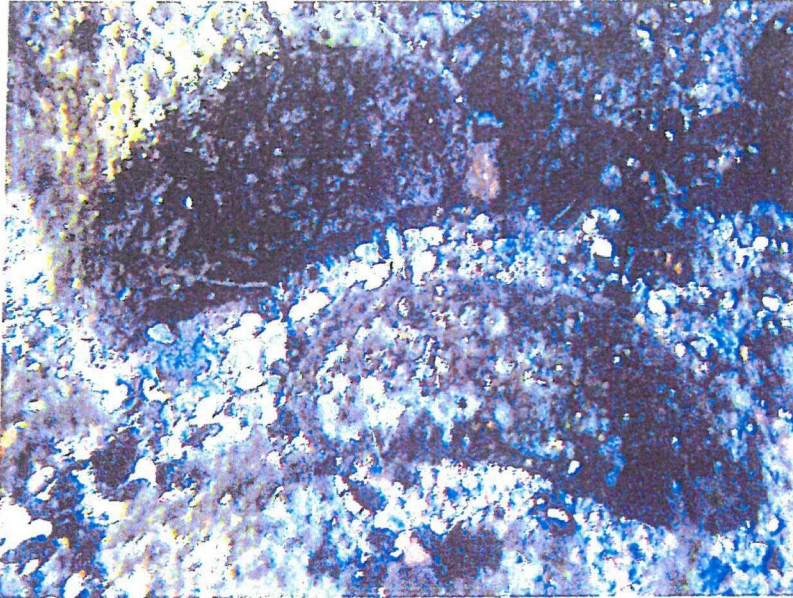
Figur 12. På bryggan växer fintrådiga grön- och rödalger som grönslick (*Cladophora glomerata*) och ullsleke (*Ceramium tenuicorne*). Här sitter också filterare som havstulpan (*Balanus improvisus*).



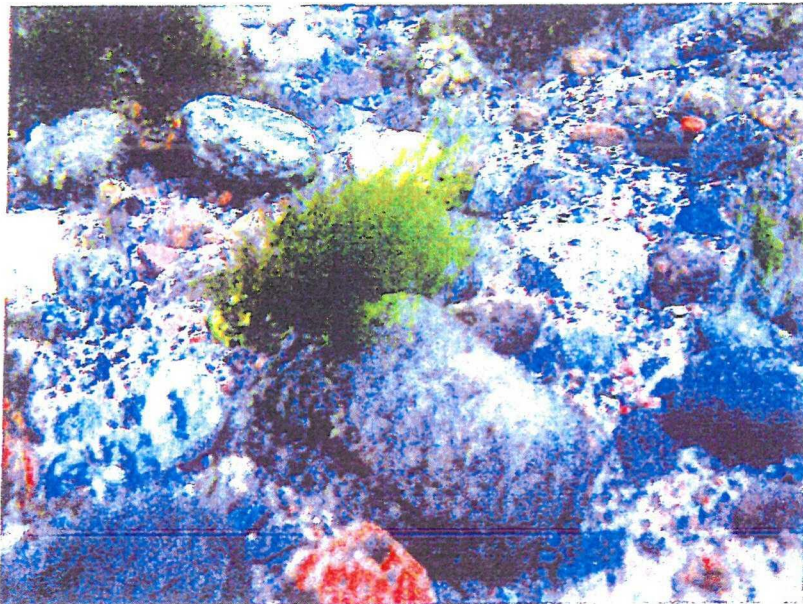
VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2012 -12- 18 Diariernr

Vectura
Datum:2012-10-26

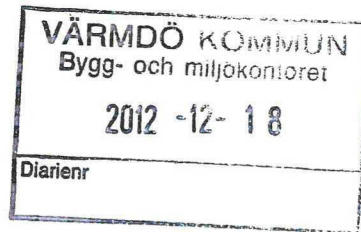
9 (11)



Figur 13. Vid bryggan sitter filtrerare som havstulpan (*Balanus improvisus*) och musslor, blåmussla (*Mytilus edulis*) samt östersjömussla (*Macoma baltica*).

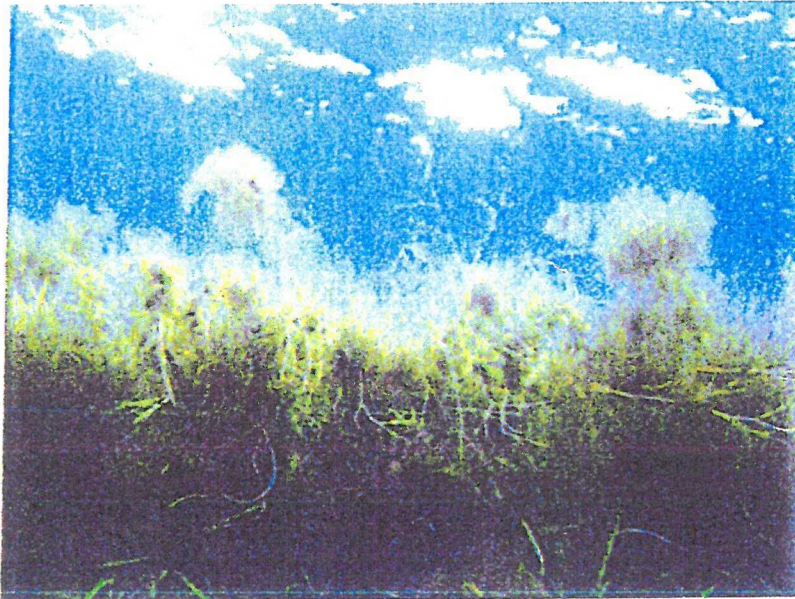


Figur 14. Vid strandkanten på ca 0,4 m djup växer grönslick (*Cladophora glomerata*).

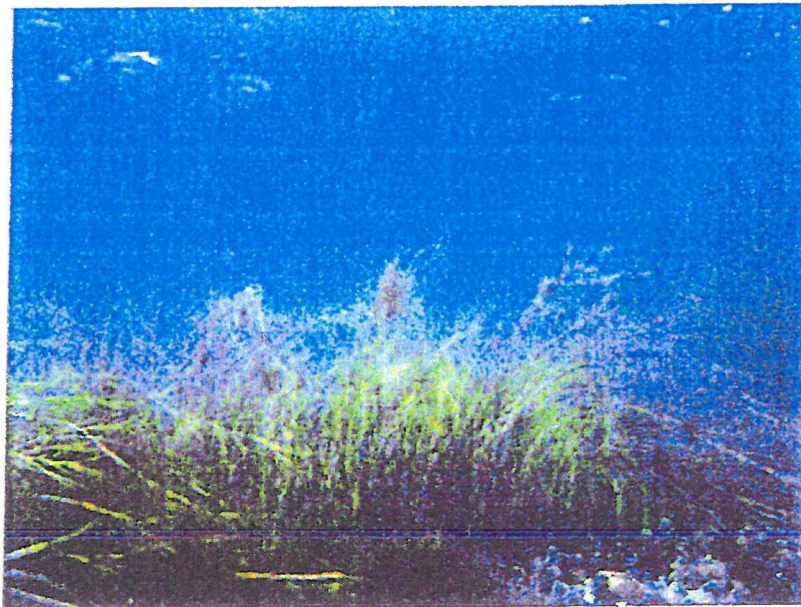


Vectura
Datum:2012-10-26

10 (11)



Figur 15. Utanför bryggan där djupet börjar närma sig 1,5 m och mer breder stora ängar av borstnate (*Potamogeton pectinatus*) ut sig, med inslag av fintrådiga alger.



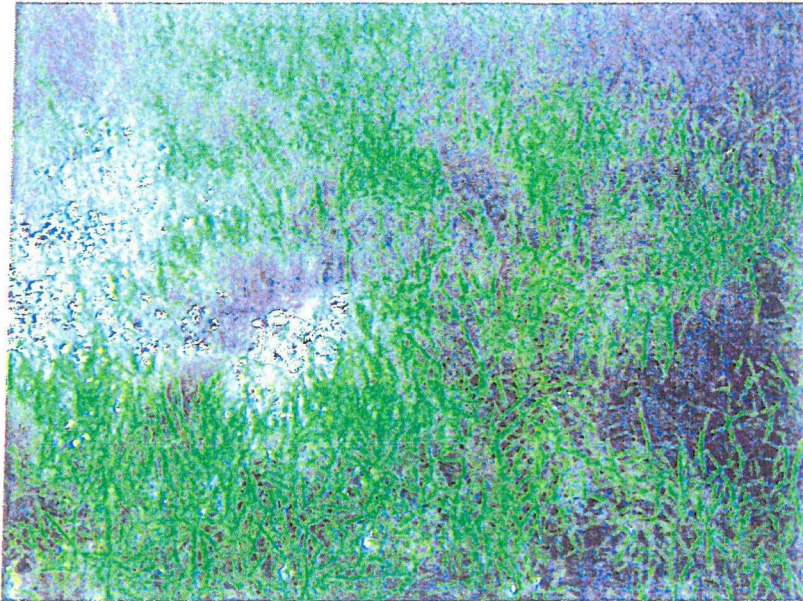
Figur 16. På grusbotten dominerar borstnate (*Potamogeton pectinatus*).



VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2012 -12- 18
Diarienum

Vectura
Datum:2012-10-26

11 (11)



Figur 17. Precis vid bryggan breder vackra ängar av bandtång (*Zostera marina*) ut sig. Detta är barnkammare för fisk och bottenorganismer.

Gustav Björnstad



2013-03-13

Tillägg till rapport: Översiktlig botteninventering av undersökningsområdet

Enligt uppgift har byggherren, efter utförda undersökningar, dragit slutsatsen att en brygga på 25 m inte kommer att räcka för att nå ut på tillräckligt djupt vatten samt att bryggan behöver ha en bredd på 2 m för att stå emot vågor m.m. . Dimensionerna på bryggan har därför kommit att utökas till 35 m längd och 2 m bredd.

Uppgifterna om att det är långgrund stämmer väl överens med den Översiktliga botteninventeringen. Mina dykningar genomfördes i ett stort område runtomkring platsen för den tänkta bryggan och det kan konstateras att bottenförhållandena 35 m ut från stranden är desamma som 25 m ut. Förlängningen och breddningen av bryggan kommer därför inte att skapa några negativa effekter eller ändrade förhållanden. De slutsatser som har bedömts i rapporten; Översiktlig botteninventering av undersökningsområdet, stämmer även med de dimensioner bryggan nu kommit att få.

Gustav Björnstad
Marinbiolog



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060105

DOM
2015-10-26
Stockholm

Mål nr
M 1027-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2015-01-21 i mål nr M 3406-14, se bilaga A

KLAGANDE

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

MOTPART

Oxudden Fastighets AB, 556855-0858, c/o Denice Cederholm, Kaptensgatan 11, 114 57 Stockholm

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

SAKEN

Vitesföreläggande på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

Dok.Id 1230872

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 1027-15

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut.

Oxudden Fastighets AB (bolaget) har bestritt bifall till överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och därtill i huvudsak anført följande. Mark- och miljödomstolen har fäst för stort avseende vid Fortifikationsverkets intyg. Uppgifterna från Fortifikationsverket måste ses i ljuset av att myndigheten hade för avsikt att sälja fastigheten till ett så högt värde som möjligt. En förutsättning för försäljning till marknadsmässigt pris var att fastigheten använts för bostadsändamål, vilket intyget just visar. Det finns anledning att ifrågasätta de uppgifter som Fortifikationsverket lämnat avseende byggnadernas användning.

Den tidigare användningen av fastigheten är inte förenlig med det syfte som byggnaderna uppfördes för att tillgodose, nämligen militär etablering i ytterskärgrården. De från början mycket enkla barackbyggnaderna har på ett mycket ingripande vis byggts om och inretts till modern bostadsstandard. Den användning av byggnaderna för bostadsändamål som faktiskt pågått under den tid som Fortifikationsverket ägde fastigheterna har varit av mycket begränsad omfattning och dessutom olovlig då byggnaderna uppfördes i försvarssyfte. Allmänheten har inte haft tillträde till fastigheten då den varit avspärrad med nätstaket och taggtråd. För utomstående har fastigheten använts av Försvarsmakten. Användning för bostadsändamål har endast varit av begränsad omfattning och enbart haft karaktär av förmån för vissa anställda inom Försvarsmakten. Fortifikationsverket har således i huvudsak använt fastigheten och byggnaderna i militärt syfte.

Det har under lång tid hävdats att försäljningen av militära anläggningar innebär att markens lämplighet för bebyggelse måste prövas enligt bl.a. miljöbalken. Byggnaderna

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 1027-15

skulle ha tagits bort innan försäljningen då de inte varit möjliga att använda för annan verksamhet än militär. M.a.o. kan endast Försvarmakten använda en fastighet i militär verksamhet, all annan användning är per definition ändrad.

Det är visat att de åtgärder som utförts kräver dispens och eftersom sådan inte kan beviljas ska byggnaderna tas bort. Det är inte ett för ingripande beslut då det rör sig om byggnader som är uppförda med stöd av undantagsregler och som inte beviljats med stöd av civil lagstiftning. Det framgår med stor tydlighet vad som ska göras för att efterleva föreläggandet. Även om vitet skulle anses otydligt innebär det inte att föreläggandet är oklart.

Bolaget har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och därtill i huvudsak tillagt följande. Det är inte fråga om någon dispenspliktig ändrad användning av byggnaderna. Inte heller kräver de åtgärder som utförts dispens. Föreläggandet är oproportionerligt, oprecist och otydligt. Det är oklart hur stora vitesbeloppen per byggnad är.

Fortifikationsverkets intyg styrker att fastigheten och byggnaderna uteslutande har använts för fritidsboende sedan 1940-talet efter andra världskrigets slut. Av intyget framgår att den militära användningen då upphörde helt och logementen byggdes om till sommarstugor som därefter löpande underhållits och moderniserats. Bostadshusen hyrdes först ut som fritidsbostäder åt anställda inom försvaret, sedan åt statsanställda och slutligen åt privatpersoner utan någon koppling till försvaret eller staten. De senast 20 åren har byggnaderna återkommande hyrts ut till ett fåtal familjer. Det stämmer inte att uthyrning endast skett till Försvarmaktens anställda och att användningen varit av mycket begränsad omfattning. Användningen har varit återkommande och under normala sommar- och semesterperioder.

Det saknas anledning att misstro Fortifikationsverkets intyg. Intyget är detaljerat och precist. Det finns ingen som bättre än den tidigare ägaren kan uttala sig om hur fastigheten faktiskt har använts historiskt. Det stämmer inte att fastighetens användning ändrades från militär till civil när Fortifikationsverket sålde fastigheten till

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 1027-15

bolaget. Användningen ändrades redan på 1940-talet. Ägandet av fastigheten spelar därvid ingen roll.

Påståendet att fastigheten i själva verket hållits i beredskap av försvaret saknar grund. Den faktiska användningen har sedan 1940-talet varit uteslutande civil i form av fritidsboende. Efter bolagets förvärv har användningen varit oförändrad, dvs. bolaget har fortsatt att hyra ut byggnaderna för sommarboende i samma omfattning som Fortifikationsverket gjort.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om nämnden har haft fog för att med stöd av miljöbalken förelägga bolaget att riva och bortforsla två byggnader som ursprungligen uppförts för militärt ändamål p.g.a. att de utan att strandskyddsdispens meddelats numer utnyttjas för fritidsändamål.

Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att det av handlingarna i målet framgår att det på senare tid vidtagits ett antal åtgärder på barackerna. De vidtagna åtgärderna som sådana är emellertid inte föremål för prövningen i målet. Avgörande är istället om byggnadernas användning ändrats på ett sådant sätt att det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdats fritt, vilket kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna (7 kap. 15 § 2 miljöbalken). Fråga uppkommer därmed vad byggnaderna har använts för senast. Det är den faktiska användningen som därvid ska bedömas, vilken inte är beroende av ägarförhållanden. Således har själva överlåtelsen i sig ingen betydelse för den faktiska användningen.

Eftersom nämnden, såsom Mark- och miljööverdomstolen uppfattar det, har angett 7 kap. 15 § 2 miljöbalken som rättslig grund för föreläggandet är att notera att förevarande lagrum genomgick vissa förändringar som trädde i kraft den 1 juli 2009. Förändringarna innebar skärpningar i flera avseenden, bl.a. blev användningssättet i sig dispenspliktigt (se prop. 2008/09:119 s. 41). Före denna tidpunkt var alltså inte en förändrad användning dispenspliktig, däremot fordrades dispens om byggnader ändrades så att de kunde tillgodose ett väsentligen annat ändamål än de tidigare hade

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 1027-15

använts för (se 7 kap. 16 § miljöbalken i dess lydelse mellan 1999-01-01 och 2009-07-01).

Nämnden har gjort gällande att Fortifikationsverket i huvudsak använde byggnaderna i militärt syfte. När fastigheten överläts kunde byggnaderna inte längre användas för militära ändamål. Den faktiska ändringen av byggnadernas användning inträffade vid en tidpunkt efter överlåtelsen. Bolaget har gjort gällande att fastigheten och byggnaderna uteslutande har använts för fritidsboende sedan 1940-talet och till stöd för detta bl.a. åberopat en skrift från Fortifikationsverket den 25 januari 2012. Nämnden har ifrågasatt dessa uppgifter. Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning i detta avseende.

Av handlingarna i målet kan konstateras att Fortifikationsverket lämnat skiftande uppgifter gällande fastighetens historiska användningssätt. Av ett e-postmeddelande till Länsstyrelsen i Stockholms län den 19 april 2011 framgår bl.a. att Fortifikationsverket angett att barackerna började hyras ut för sommarboende omkring 1970 och att den militära användningen avslutades omkring 1960. Till detta kommer att Mark- och miljööverdomstolen inte kan bortse ifrån att Fortifikationsverket har haft ett intresse av att sälja fastigheten på affärsmässig grund. Sammantaget finns det därför anledning att ifrågasätta de uppgifter som har lämnats av Fortifikationsverket. Nämnden har emellertid inte inkommit med någon bevisning som vederlägger Fortifikationsverkets uppgifter. Även om det kan ifrågasättas att barackerna använts uteslutande för fritidsboende sedan 1940-talet förefaller det sannolikt att de åtminstone sedan ett antal år tillbaka använts för detta. Den exakta tidpunkten för när denna användning kan ha inletts är svår att slå fast men, mot bakgrund av vad som framkommit i målet, finner Mark- och miljööverdomstolen att det får anses visat att barackerna sedan 1970-talet använts för bostadsändamål. Bolaget, som har bevisbördan för att vidtagna åtgärder uppfyller miljöbalkens krav, har således visat att det var vid denna tidpunkt som den ändrade användningen ägde rum.

Av detta följer att barackernas användning inte förändrats sedan överlåtelsen vilket innebär att det saknas rättslig grund att förelägga om rivning och bortforsling av

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 1027-15

barackerna med stöd av 7 kap. 15 § 2 miljöbalken. Mark- och miljödomstolens dom ska därför fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Eywor Helmenius, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats.

Föredragande har varit Petter Larsson Garcia.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-01-23
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 3392-14

KLAGANDE TILLIKA MOTPART

Oxudden Fastighets AB, 556855-0858, c/o Denice Cederholm, Kaptensgatan 11,
114 57 Stockholm

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

KLAGANDE TILLIKA MOTPART

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

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2014-05-26 i ärende nr 5051-11937-2013, se
[bilaga 1](#)

SAKEN

Vitesföreläggande avseende borttagande av en brygga på fastigheten Värmdö Eknö
1:363 m.m.

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avskriver målet från vidare handläggning såvitt avser
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommuns överklagande.

2. Mark- och miljödomstolen avslår Oxudden Fastighets AB:s överklagande.

Dok.Id 394788

Postadress

Box 1104
131 26 Nacka Strand

Besöksadress

Augustendalsvägen
20

Telefon

08-561 656 00

E-post: mmd.nacka@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Telefax

08-561 657 99

Expeditionstid

måndag – fredag
08:30-16:00

-



BAKGRUND

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 5 februari 2013 att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för en på fastigheten Eknö 1:363 uppförd brygga samt att förelägga Oxudden Fastighets AB (bolaget) vid vite om 300 000 kr att ta bort den olovligt uppförda bryggan senast tre månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.

Nämnden beslutade därefter, den 21 mars 2013, att avvisa bolagets överklagande av nämndens beslut som för sent inkommen.

Bolaget överklagade besluten till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen). I beslut den 26 maj 2014 upphävde länsstyrelsens nämndens beslut att avvisa bolagets överklagande samt avtog bolagets överklagande av nämndens beslut den 5 februari 2013 rörande strandskyddsdispens.

Nämnden har överklagat länsstyrelsens beslut, att upphäva nämndens avvisningsbeslut, till mark- och miljödomstolen. Nämnden har därefter den 26 juni 2014 återkallat sitt överklagande.

Bolaget har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av underinstansernas beslut ska bevilja strandskydd i efterhand för den på fastigheten Eknö 1:363 uppförda bryggan samt undanröja föreläggandet att vid vite om 300 000 kr ta bort bryggan. Vidare har bolaget yrkat att mark- och miljödomstolen företar syn på platsen.

Till stöd för sin talan har bolaget bl.a. hänvisat till en botteninventering utförd av marinbiolog Gustav Björnstad samt anfört, utöver vad som framgår av länsstyrelsens beslut, i huvudsak följande.



Bolaget anser att det finns grund att meddela strandskyddsdispens i enlighet med 7 kap 18 c § tredje punkten miljöbalken.

Sandön är en ö utan landförbindelse. Behovet för fastighetsägaren och hyresgästerna att kunna ta sig till och från fritidsfastigheten med båt är således obestridligt. Såsom redogjorts för i överklagandet till länsstyrelsen saknas alternativa ankoringsplatser för privat båt. Det finns ingen möjlighet för bolaget att få en båtplats på någon av de andra privata bryggor som finns i närområdet. Bolaget saknar servitut eller nyttjanderätt till sådan båtplats. Det finns således ingen möjlighet till samlokalisering. Att så är fallet är obestritt.

Frågan i målet är i stället om den reguljära båttrafik som angör Sandhamns by utgör ett sådant rimligt färdalternativ att bolaget saknar rätt till en egen brygga.

Även om den reguljära trafiken går enligt turlista - och därmed inte utgör ett lika flexibelt alternativ som en egen båt - har bolaget förståelse för att man som fastighetsägare i vissa fall får finna sig i att vara hänvisad till sådan. Problemet i aktuellt fall är att den reguljära trafiken endast angör bryggorna i Sandhamns by, som ligger på ett stort avstånd från bolagets fastighet. För en frisk person tar det ca 15 minuter att ta sig längs den mindre skogsstig som förbinder byn med fastigheten. Skulle någon skadas eller insjukna på fastigheten skulle det vara stora problem för sjuktransport att ta sig fram till fastigheten. Vid domstolens syn hade deltagarna lätt eller ingen packning. Vid tyngre packning är det betydligt svårare att ta sig fram, vilket är lätt att föreställa sig. Likaså är det betydligt svårare om underlaget är sämre, om man har t.ex. en barnvagn eller om man på något sätt är rörelsehindrad eller har besvär att gå.

Vid domstolens bedömning av om bryggorna i Sandhamns by utgör ett rimligt alternativ till en egen brygga måste hänsyn tas såväl till att en stor andel av befolkningen skulle ha svårigheter att ta sig sträckan till fots, som till att man vid besök på fritidsfastigheten ofta medtar mycket packning vilket gör färden svår även för fullt friska personer.



Problemet med transport till och från fastigheten är aktuellt då [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] För en rullstolsburen är det omöjligt att ta sig till och från fastigheten om det inte finns möjlighet att angöra den med båt. Handikappanpassning utgör i sig inte något skäl för dispens från strandskyddet, dock är det en av flera omständigheter att beakta vid prövningen av om dispens ska beviljas i enlighet med 7 kap 18 c § tredje punkten och 25 § miljöbalken. Viktigt att poängtera är dock att handikappanpassning inte utgör det enda skälet till att dispens ska ges. Även för en person med endast lindriga problem att gå är det svårt att klara promenaden mellan Sandhamns by och fastigheten. Fastigheten ligger mot bakgrund av detta alltför avlägset och otillgängligt till för att man med hänvisning till alternativa färdmedel ska kunna vägra dispens för en egen brygga.

Behovet av en egen brygga för fastigheterna på öns södra och västra sida framstår som uppenbart när man beaktar att i princip samtliga bebyggda strandfastigheter på denna del av ön har tillgång till egen brygga. Noteras ska att stigarna ner till södra och västra delarna av ön skiljer sig från den bredare stig, eller mindre väg, som går från Sandhamns by till Trouville på öns sydöstra spets. Till Trouville kan man ta sig t.ex. med cykel eller motorfordon, vilket alltså inte är möjligt till nu aktuella delar av ön.

Fastighetsägaren och de som hyr byggnaderna på fastigheten har ett otvetydigt och starkt intresse av att kunna ta sig till och från fastigheten. En inskränkning i rätten att ha en egen brygga vore att gå längre än vad som är motiverat. Rätten till en egen brygga är i detta fall således förenlig med den intresseavvägning och proportionalitetsbedömning som ska göras i enlighet med 7 kap 25 § miljöbalken.

I och med att grund för dispens föreligger enligt tredje punkten i 7 kap 18 c § miljöbalken ska en intresseavvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen.



Det enskilda intresset har redogjorts för ovan. Bolaget och hyresgästerna har, på grund av svårigheterna att ta sig till och från Sandhamns by och avsaknaden av möjlighet till samlokalisering någon annanstans, ett starkt enskilt intresse av att få ha brygga på fastigheten.

Bolagets uppfattning är att bryggan medför minimal påverkan på allmänhetens tillträde till strandområdet. Fastigheten skjuter ut som en udde som markerar gränsen mellan öns västra och södra strand. Fastigheten omfattas således av både den västra och den södra stranden och bryggan skulle kunna placeras på vilken som av dessa. På den västra stranden utgör bryggor således redan ett vedertaget och accepterat inslag i landskapsbilden. Den södra stranden, på andra sidan udden, är mer obebyggd och en brygga där skulle te sig mer apart i landskapet. En brygga skulle där även vara mer utsatt för väder och vind än vad som är fallet på den västra stranden. Placeringen på den västra stranden är mot bakgrund av ovan den mest lämpliga.

Bryggan utgörs strikt taget endast av en jämbred spång rakt ut i vattnet. Den anspråkslösa utformningen signalerar att bryggans enda syfte är att möjliggöra angöring med båt, vilket minimerar den privatiserande effekten. Bryggan är ren från utsmyckningar och är i sig allemansrättsligt tillgänglig. Bryggan påverkar inte allmänhetens tillgång till strandområdet. Bryggan används de facto även av allmänheten, såsom av fiskare och surfare. Eftersom bryggan ligger en bra bit ifrån befintlig bebyggelse på fastigheten utvidgar den inte någon hemfridszon på fastigheten.

Bryggans storlek är motiverad av förhållandena på platsen och det visade sig vara omöjligt att uppföra en mindre brygga. Stranden vetter ut mot Gråskärsfjärden och platsen är hårt utsatt för väder och vind. För stabilitet och säkerhet behövde bryggan byggas med stenkistor och dessa fick enligt entreprenören inte vara för små, vilket avgjorde bredden på bryggan. Vid dykningar och undersökningar av bottenförhållanden kunde vidare konstateras att det är långgrunt utanför stranden. Bryggan måste minst ha den längd den har idag, för att man på säkert sätt ska kunna



lägga till med båt. Trots den längd bryggan har idag är det bara längst ut man kan lägga till och även då måste man använda sig av en relativt grundgående motorbåt eller en mindre segelbåt av typen laser eller optimistjolle. Noterbart är att taxibåtarna från Stavsnäs anser att det fortfarande är alltför grunt för att kunna lägga till med sina båtar.

Beträffande livsvillkoren för djur- och växtlivet hänvisar bolaget till den utredning som har genomförts av marinbiolog Gustav Björnstad. Han har genomfört dykningar dels vid bolagets brygga, dels vid den brygga som ligger 250 meter därifrån, för att få ett referensobjekt. Hans slutsats efter bl.a. studier av bottenförhållandena är att bryggan inte har någon negativ inverkan på djur- och växtliv. Bryggan strider således inte mot strandskyddets långsiktiga syften.

Bolaget anser inte, såsom anförts av nämnden, att den tidigare långa och obrutna strandlinjen har påverkats av bryggan. Såsom framgår av de flygfoton som bolaget givit in är den västra strandremsan, varpå bryggan finns, redan bebyggd med minst sex bryggor förutom bolagets egna. Den närmaste var klart synlig vid synen. Den södra strandremsan är dock fortfarande obruten, liksom tidigare. Det föreligger heller inte någon risk för negativa prejudicerande effekter; dels är bryggan placerad på den västra strandremsa som redan är exploaterad med bryggor, dels finns det inga liknande bebyggda fastigheter på den orörda södra stranden som skulle kunna hänvisa till bolagets brygga för att motivera egna bryggor. Förhållandena vid bolagets fastighet är således unika för den södra delen av ön.

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

Bryggan är placerad i ett mycket känsligt område. Den ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård, naturvård, friluftsliv samt inom område av riksintresse för totalförsvaret. Nämnden vidhåller sin bedömning att åtgärden att anlägga bryggan strider mot strandskyddets långsiktiga syfte då den både motverkar förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområdet och livsvillkoren för



djur- och växtlivet i vattnet. Vid synen på plats med mark- och miljödomstolen kunde man tydligt se hur den tidigare långa och obrutna strandlinjen hade påverkats av åtgärden. Nämnden anser inte att bryggor på denna strand skulle vara ett normalt inslag, vilket tydligt framgår bild 6-8 i synprotokollet.

Fastigheten är inte lovligt bebyggd med byggnader för bostadsändamål och det särskilda skäl som bolaget åberopat, dvs. nämligen att det rör sig om en sådan anläggning som för sin funktion måste ligga inom det strandskyddade området, därför inte alls kan göras gällande då de enskilda behoven av bryggan på denna fastighet är obefintliga.

I det fall att domstolen till skillnad från nämnden skulle finna att fastigheten är lovligt bebyggd för bostadsändamål ska särskilt framhållas att Sandhamn är en ö med förhållandevis mycket goda kommunikationer och servicemöjligheter, även vid senhösten som vid mark- och miljödomstolens besök på fastigheten.

Promenaden från den allmänna bryggan i Sandhamn till fastigheten Eknö 1:363 bedöms inte vara särskilt lång och stigen var både plan och i gott skick. Nämnden anser att en promenad på 15 minuter inte är orimligt på denna ö och att prövningen av vad som är ett särskilt skäl ska göras utifrån ett normalfall, inte utifrån personliga omständigheter som här försöker göras gällande.

Det kan därför inte heller sägas föreligga särskilda skäl för att anlägga den aktuella bryggan, varför dispens inte kan lämnas även om domstolen skulle finna att åtgärden inte strider mot strandskyddets syfte. I vilket fall bedöms det allmänna intresset av att känsliga områden inom strandskyddat område skyddas mot ingrepp av detta slag väga tyngre än det enskilda intresset av att anlägga bryggan för att undvika en promenad på 15 minuter.



DOMSKÄL

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

Avvisningsbeslutet

Då nämnden den 26 juni 2014 återkallat sitt överklagande avseende länsstyrelsens beslut att upphäva nämndens avvisningsbeslut avskrivs målet i den delen från vidare handläggning.

Strandskyddsdispens

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Den aktuella bryggan ligger inom strandskyddsområde och omfattas därmed av dispensplikt enligt 7 kap. miljöbalken. Huvudregeln är därmed att en sådan anläggning som den sökta bryggan utgör inte är tillåten.

Bolaget har gjort gällande att området som bryggan ska utföras inom behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Vid en bedömning av om finns särskilda skäl för att ge strandskyddsdispens för den aktuella bryggan, räcker det inte att konstatera att en brygga för sin funktion måste ligga vid vattnet. Det måste också göras en prövning av om behovet av en brygga kan tillgodoses på något annat sätt än genom anläggandet av en egen brygga. En avvägning ska vidare ske mellan strandskyddsintresset och bolagets intresse av att ta området i anspråk. Skälen för att få anlägga en brygga måste därför bedömas mot strandskyddets syften och för att dispens ska kunna beviljas måste det finnas så starka skäl för bryggan att de allmänna intressen som strandskyddet syftar att tillgodose får stå tillbaka för det enskilda intresset av att ha en egen brygga. Den restriktiva tillämpning som är avsedd med reglerna kan innebära att även om de skäl som den enskilde anför är starka, kan bryggans inverkan på strandskyddsvärdena vara så betydande att en ansökan om dispens bör avslås (se prop. 2008/09:119 s. 54).



Det aktuella området är tillgängligt för allmänheten. Fastigheten är dessutom belägen inom ett område som är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden enligt 4 kap. 1 och 2 miljöbalken. Med anledning av det anförda ska det enligt domstolens iakttagelse stor restriktivitet vid prövningen av strandskyddsdispens för detta område.

Mot de allmänna intressena ska det enskilda intresset ställas. Eftersom bolagets fastighet är belägen på en ö utan landförbindelse finns det enligt mark- och miljödomstolen ett behov av båtplats. Frågan i målet är emellertid om bolagets behov av båtplats, utan orimliga olägenheter, kan tillgodoses på annat sätt än genom en egen brygga.

Vid mark- och miljödomstolens syn, som utgick från Waxholmsbolagets brygga i Sandhamns by, kunde domstolen konstatera att det såsom bolaget uppgett tar ca 15 minuter att gå från bryggan till fastigheten. Domstolen kunde vidare konstatera att skogsvägen/stigen var relativt bred och plan samt att det gick att ta sig fram längs vägen till bolagets fastighet utan svårighet.

Mark- och miljödomstolen anser, mot bakgrund av ovan, att Waxholmsbolagets brygga med reguljär och relativt tät båttrafik därmed kan tillgodose behovet av båttransport till och från bolagets fastighet.

Det har inte heller i övrigt framkommit några omständigheter som skulle kunna utgöra särskilda skäl för dispens från strandskyddet. Vad bolaget har anfört om sitt behov av bryggan visar inte att det enskilda intresset av en brygga är så starkt att det väger tyngre än det allmänna intresset att värna strandskyddets syfte.

Sammantaget instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att det inte finns särskilda skäl för dispens och att en dispens skulle strida mot strandskyddets syften. Domstolen instämmer även i länsstyrelsens bedömning att nämnden har haft fog för sitt beslut att förelägga bolaget att ta bort bryggan. Vad



bolaget nu anfört föranleder således inte någon annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort i det överklagade beslutet. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 13 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 LÄN

Enheten för överklaganden
Mats Bigner

BESLUT

Datum
2014-05-26

Beteckning
5051-11937-2013

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2014-06-13
MÅLNR: M 3392-14
AKTBIL: 4

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 bl.a. ett vitesförläggande avse-
ende borttagande av en olovligen uppförd brygga
på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun**

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2014-06-13

Beslut

Akt.....
Aktbil.....

Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut den 21 mars 2013 att avvisa Oxudden Fastighets AB:s överklagande av nämndens beslut den 5 februari 2013 som för sent inkommen.

Länsstyrelsen avslår Oxudden Fastighets AB:s överklagande av nämndens beslut den 5 februari 2013.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 5 februari 2013, BMHN3, att:

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för på fastigheten Eknö 1:363 olovligen uppförd stenkistebrygga om ca 36 x 2 meter eller sökt brygga med längden 35 meter varav den yttre delen är 10 x 2 meter samt den inre delen är 25 meter x 1,2 meter enligt bifogade handlingar.
2. med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken (MB) förelägga Oxudden fastighets AB, 556855-0858, att vid ett vite om 300 000 kr ta bort den olovligen uppförda stenkistebryggan senast tre månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft. Följs inte förläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten för verkställande av beslutet enligt 26 kap. 17 § MB.
3. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § MB.

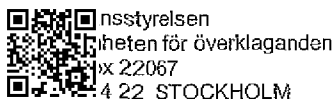
Postadress

Besöksadress

Telefon

Telefax

E-post/webbplats



Hantverkargatan 29

08-785 42 12 (direkt) 08-785 46 15

rattsavdelningen.stockholm@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/stockholm





BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
5051-11937-2013

4. beslutet ska enligt 26 kap. 26 § MB gälla omedelbart även om det överklagas.
5. ta ut en avgift om 7 920 kronor för prövning av strandskyddsdispensen enligt fastställd taxa.
6. ta ut en avgift om 3 520 kronor för tillsyn enligt gällande taxa.
7. ta ut en avgift om 4 400 kronor för handläggandet av åtalsanmälan enligt gällande taxa.

Som villkor för beslutet föreskrevs att arbete i vatten inte fick utföras under tiden den 1 april till den 31 augusti samt att om det fanns risk för att grumling kunde uppstå i samband med arbeten i vattnet så skulle arbetsområdet avgränsas med lämplig flytläns försedd med nedhängande geotextil som slöt tätt an mot botten.

Beslutet motiverades på i huvudsak följande sätt. Till bryggan hör ett påbörjat trädäck om ca 72 kvm. Däcket vilar på fyra stycken stenkistor med en total byggnadsarea om ca 26 kvm. Hela fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot nya byggnader, anläggning eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § MB. Inom strandskyddsområde får inte heller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Bryggan kommer att ha en privatiserande effekt vilket kommer att avhålla allmänheten från att vistas på platsen som tidigare varit helt allemansrättsligt tillgänglig. Bryggan är genom sin storlek väl synlig och tar en stor yta i anspråk. Vidare kommer levnadsvillkoren för växt- och djurlivet väsentligen att förändras på platsen då det inte funnits en brygga där tidigare. Förutom de ca 26 kvm av botten som stenkistorna upptar kommer det ca 72 kvm stora bryggdäcket att ha en skuggande effekt på botten. De vidtagna åtgärderna bedöms strida mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § MB varvid dispens inte får medges enligt 26 §. Åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 3 och 4 kap. MB. Vid en intresseavvägning mellan de allmänna och de enskilda intressena enligt 7 kap. 25 § MB så väger de allmänna intressena av att bevara området orört avsevärt tyngre än det enskilda intresset av att ta området i anspråk.

Oxudden Fastighets AB (bolaget) överklagar beslutet den 5 februari 2013 och anför härvid bl.a. följande. Anledning till att bolaget vill ha bryggan är att fastigheten ligger otillgängligt till. Sandön saknar landförbindelser och båt är således nödvändigt för att kunna ta sig till fastigheten. De reguljära båtar som trafikerar ön angör Sandhams by som ligger på andra sidan ön sett från den aktuella fastigheten. Enda sättet att ta sig mellan fastigheten och Sandhamns by är via gångstigar i bitvis oländig och kuperad skogsterräng som bl.a. gör det omöjligt för äldre eller sjuka personer att besöka fastigheten annat än via båt som kan angöras fastigheten. Motortrafik är förbjuden på stigarna. Bryggan är således viktig för såväl fastighetsägaren som den uthyrningsverksamhet som ska bedrivas på fastigheten. Bryggan är inte utformad för att användas för sol, bad och rekreation och avsikten är att bryggan, liksom strandområdet i övrigt, ska vara tillgängligt för allmänhet.





en. Bolaget har bett kommunen att som villkor för dispens föreskriva att bryggan ska hållas allemansrättsligt tillgänglig. Bryggan kommer således inte att utöka fastighetens hemfridszon. Då det inte finns någon allmän eller gemensam bryggan i närheten till bolagets fastighet saknas skäl att neka dispens för aktuell bryggan. Det finns andra bryggor på stranden. Den närmaste är placerad ca 250 meter från nu aktuell bryggan och är av ungefär samma storlek som denna. Nästan samtliga fastigheter på öns västra sida har för övrigt egna bryggor trots att avståndet till Sandhamns by är mindre. Den valda placeringen är vidare den mest lämpade såväl ur vädersynpunkt som med hänsyn till landskapsbilden. Bolaget har låtit genomföra grundliga undersökningar på platsen och härvid funnit att bryggan inte kommer att medföra några negativa konsekvenser för flora och fauna. Föreläggandet är utformat så att bryggan ska tas bort senast tre månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft. Samtidigt anges att beslutet ska gälla omedelbart även om det överklagas. Beslutet är med anledning härav motstridigt och svårt att förstå. Ett vitesföreläggande måste vara klart och tydligt utformat för att vara giltigt. Det finns således skäl att ifrågasätta när föreläggandet egentligen ska vara uppfyllt, vilket i sig utgör skäl att undanröja beslutet. Bolaget hemställer att länsstyrelsen besiktar fastigheten för att på så sätt få en rättvisande bild dels av hur svårt det är att ta sig till och från fastigheten och dels av den påverkan på allmänna intressen bryggan kan medföra.

Nämnden beslutade den 21 mars 2013 (beslut enligt delegation) att avvisa bolagets överklagande som försent inkommen med stöd av 23 och 24 §§ förvaltningslagen (1986:223), FL. Beslutet motiverades på i huvudsak följande sätt. Mottagningsbevis avseende beslutet den 5 februari 2013 inkom till nämnden den 25 februari och var påskrivet den 22 februari 2013. Överklagandet inkom till nämnden den 18 mars 2013. Eftersom överklagandet skulle ha inkommit senast tre veckor efter delgivning har det inkommit för sent varför det ska avvisas. Den fullmakt som ingetts till nämnden innehåller inga inskränkningar i fråga om delgivning av dom. Det framgår av kommentaren till viteslagen att om den som ska delges har ombud så bör handling som ombudet är behörig att motta överlämnas till ombudet. Fullmakten innehåller inga inskränkningar i behörigheten att motta beslutet.

Bolaget har överklagat beslutet den 21 mars 2013 och härvid anfört bl.a. följande. Ingen på Landahl Advokatbyrå har haft rätt att företräda bolaget – eller kvittera ut handlingar för bolagets räkning – i ärende rörande vitesföreläggande att ta bort uppförd bryggan. Den åberopade fullmakten ger endast de i fullmakten uppräknade personerna rätt att företräda bolaget ”angående ansökan om strandskyddsdispens för bryggan”. Oaktat det ovan anförda ska noteras att det av mottagningsbeviset framgår att försändelsen kvitterades ut av Gunilla Bond. Hon omfattas överhuvudtaget inte av den fullmakt som nämnden hänvisar till. Nämnden har på mottagningsbeviset angivit och understrukt ”Adv. Johannes Holmgren” som mottagare. Det är av yttersta vikt att ett så ingripande myndighetsbeslut som det här är frågan om delges adressaten på korrekt sätt.





Motivering

Fråga om avvisning

Av 23 § andra stycket FL följer bl.a. att ett överklagande ska ges in till den myndighet som meddelade beslutet inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet.

Enligt 24 § FL ska den myndighet som meddelat det överklagade beslutet pröva om skrivelsen med överklagandet kommit in i rätt tid. Har skrivelsen kommit in för sent ska myndigheten avvisa den. Från denna regel om avvisning finns ett antal undantag som dock saknar betydelse för nu aktuellt ärende.

Enligt 2 § delgivningslag (2010:1932), DL, innebär delgivning att en handling skickas eller lämnas till den eller de personer som har behörighet att ta emot delgivningen.

15 § DL har följande lydelse. Har den med vilken delgivning ska ske ett ombud som är behörigt att ta emot handlingen är även ombudet delgivningsmottagare. Finns ett sådant ombud och handlingen lämnas till en delgivningsmottagare enligt 11–14 §§, bör ombudet underrättas om detta.

Första stycket gäller inte om handlingen innehåller ett föreläggande för den som ska delges att fullgöra något personligen.

Den fullmakt som förelåg vid tidpunkten för delgivningen av beslutet den 5 februari 2013 är underskriven av Didric Cederholm för bolagets räkning och ger ett antal personer, eller den dessa sätter i sitt ställe, rätt att väcka och föra bolagets talan angående ansökan om strandskyddsdispens för brygga. Gunilla Bond är inte en av de personer som nämns i fullmakten och det finns inte heller någonting som tyder på att hon har på något annat sätt skulle ha givits rätten att företräda bolaget. Det förhållande att Gunilla Bond kvitterat ut beslutet hos Posten Stockholm innebär således inte att bolaget härigenom är att se som delgiven beslutet den 5 februari 2013. Då någon delgivning med bolaget redan av detta skäl inte kan anses ha skett ska beslutet den 21 mars 2013 upphävas och en prövning i sak av beslutet den 5 februari 2013 genomföras.

Fråga om strandskyddsdispens och föreläggande om borttagande av olovligen uppförd brygga

Länsstyrelsen har den 24 april 2012, i samband med ett överklagande avseende ett tidigare beslut, besökt fastigheten. Vid denna tidpunkt var uppförandet av nu aktuell brygga i och för sig ännu inte påbörjad men länsstyrelsen anser sig ändå ha så god kännedom om förhållandet på fastigheten att det inte kan anses motiverat





BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
5051-11937-2013

att ånyo företa ett besök på platsen. Länsstyrelsen lämnar därför bolagets hemställan om platsbesök (besiktning) utan avseende.

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

Enligt 7 kap. 14 § MB omfattar strandskyddet land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Enligt 7 kap. 15 § MB får inte anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

I 7 kap. 18 b § MB anges att kommunen, under angivna förutsättningar, i det enskilda fallet får ge dispens från förbuden i 15 § om särskilda skäl föreligger.

Som särskilda skäl för dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § MB beakta endast om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I 7 kap. 25 § MB anges att vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel ska hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

Den allmänna avvägningsregeln kompletteras av 7 kap. 26 § MB. Enligt denna bestämmelse får strandskyddsdispens endast ges om det är förenligt med strandskyddets syfte.

Den aktuella fastigheten är belägen inom det stora kust- och skärgårdsområde som enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga fri-





BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
5051-11937-2013

luftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av ingrepp i miljön.

I förarbetena till miljöbalken (prop. 1997/98:45) anges att vid dispensbedömningen är åtgärdens art och omfattning av intresse. Även områdets betydelse ska bedömas. Inte bara betydelsen i dag utan även i framtiden är av intresse. Om ett strandskyddsområde är av särskild betydelse för naturvården eller friluftslivet bör normalt aldrig dispens medges. Är platsen som det gäller belägen på redan ianspråktagen mark anses det som ett särskilt skäl för dispens i förhållande till det rörliga friluftslivet. Som skäl för dispens åberopas ofta att platsen i fråga ligger i ett område som sällan eller aldrig besöks av någon friluftslivsidkande allmänhet eller att stranden är oländig, stenig eller dyig eller att naturförhållandena på annat sätt gör området olämpligt för bad och friluftsliv. Sådana skäl brukar inte godtas som särskilda skäl för dispens (del 2, s. 89).

Av förarbetena till ändringarna av strandskyddsbestämmelserna (prop. 2008/09:119) framgår att strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (s. 53).

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 beslut om föreläggande förenas med vite.

Länsstyrelsen gör följande bedömning

I 7 kap. 18 b § MB återfinns den uttömmande katalog över de särskilda skäl som kan beaktas då en ansökan om dispens från strandskyddet ska bedömas. Även om det på den västra delen av Sandön finns flera bryggor så är den aktuella delen av stranden att se som i det närmaste helt oexploaterad. Någon möjlighet att bevilja dispens med hänvisning till att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften finns således inte. Inte heller kan de skäl avseende avståndet till de reguljära båtförbindelserna i Sandhamns by och behovet för personer med nedsatt rörelseförmåga att beredas möjlighet att besöka fastigheten anses utgöra ett sådant mycket angeläget intresse som skulle kunna medföra att dispens för den aktuella bryggan kan medges. Även om bolaget tänker sig att bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig utgör detta i sig inte något särskilt skäl enligt 7 kap. 18 b § MB. Inte heller kan det enligt länsstyre-





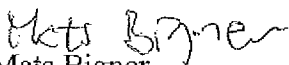
sens mening anses föreligga några andra särskilda skäl för att bevilja den önskade strandskyddsdispensen.

Vid den intresseavvägning som ska göras finner länsstyrelsen att inte minst det allmänna intresset av att inte inskränka förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till vattenområdet överväger det enskilda intresset av att uppföra en brygga på platsen. Vad bolaget anfört om varför åtgärden ska tillåtas kan inte anses utgöra sådana särskilda skäl som erfordras för strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § MB. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun har således haft skäl för sitt beslut att inte medge strandskyddsdispens för den sökta åtgärden samt att vid vite förelägga om borttagande av den olovliga uppförda bryggan. Att nämnden slagit fast att åtgärden ska gälla omedelbart även om beslutet överklagas samtidigt som nämnden beslutat om att bryggan ska vara avlägsnad tre månader efter det att beslutet vunnit laga kraft kan i och för sig syna onödigt i de delar som inte rör avgifterna. Länsstyrelsen delar dock inte bolagets mening att beslutet härigenom blir så svårbegripligt och otydligt att det av denna anledning ska upphävas. Vitesbeloppet är vidare väl avvägt. Skäl har även förelegat att ta ut de i beslutet påförda avgifterna. Överklagandet ska därför avslås.

Hur man överklagar

Detta beslut kan avseende överprövningen av nämndens beslut den 21 mars 2013 överklagas hos Mark- och miljödomstolen i Nacka enligt bilaga.

Länsstyrelsens beslut i frågan om avvisningen av bolagets överklagande som för sent inkommen kan enligt 30 § FL inte överklagas.


Mats Bigner
länsassessor





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.





**ANSÖKAN OM
STRANDSKYDDSDISPENS
ENLIGT 7 KAP 18 b §
MILJÖBALKEN**

(Blanketten registreras med diariepl. 431 för strandskydd och 423 för muddring)

För i stort sett allt arbete i vatten krävs att en anmälan om vattenverksamhet lämnas in till bygg- och miljöavdelningen (sker på separat blankett). Bygg- och miljöavdelningen rekommenderar dock att ansökan om strandskyddsdispens prövas innan anmälan om vattenverksamhet och eventuell anmälan om uppläggning av muddringsmassor (sker på samma blankett som anmälan om vattenverksamhet) om den berörda fastigheten ligger inom strandskyddat område.

Sökanden

Sökandens namn*): Oxudden Fastighets AB	Personnr./ Org.nr.: 556855-0858
Adress: Söderhallarna 321	Tel:
Postadress: 118 72 Stockholm	Mobilnr.:
Fakturamottagare (om annan än sökanden):	Personnr./ Org.nr.:
Fakturaadress: c/o Landahl Advokatbyrå, Box 191 43, 104 32 Stockholm	
E-post: johannes.holmgren@landahl.se	

*)Då ombud anlitas ska fullmakt i original bifogas ansökan.

Fastighet (där den sökta åtgärden planeras att utföras)

Fastighetsbeteckning: Värmdö Eknö 1:363	Fastighetens adress: Sandhamn 274
Fastighetsägare (om annan än sökanden):	

Dispensansökan gäller

<input checked="" type="checkbox"/> Helt ny byggnad alt. brygga	<input type="checkbox"/> Tillbyggnad	<input type="checkbox"/> Ombyggnad alt. fasadändring
<input type="checkbox"/> Anläggning (väg, staket m.m.)	<input type="checkbox"/> Ändrad användning	<input type="checkbox"/> Muddring
<input type="checkbox"/> Annat:		

Typ av byggnad

<input type="checkbox"/> Huvudbyggnad	<input type="checkbox"/> Komplementbyggnad
<input checked="" type="checkbox"/> Övrigt: Brygga	

Åtgärden kommer att kräva

<input type="checkbox"/> Sprängning	<input type="checkbox"/> Trädfällning	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeta i vatten
<input type="checkbox"/> Markarbeten, specificera:		<input type="checkbox"/> Övrigt, specificera:

Muddring (fyll i om ansökan avser muddring)

Vattendjup <u>före</u> muddring (m):	Vattendjup <u>efter</u> muddring (m):
Bottenyta som ska muddras (m ²):	Muddringsmassornas volym (m ³):
Muddringsmassorna består av: <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> lera <input type="checkbox"/> gyttja <input type="checkbox"/> annat:	
Finns vass eller annan högre vegetation inom muddringsområdet: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nej	
Övrig information:	
Vem ska utföra muddringen (namn):	
E-post:	Telefon:

Information om sex särskilda skäl som föreligger för dispens

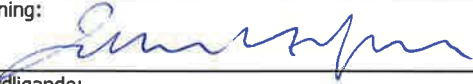
(enligt 7 kap 18c § miljöbalken)

- Området är redan ianspråktaget, t.ex. av befintlig byggnad/anläggning, av hemfridszon alternativt inom beslutad tomtplatsavgränsning
- Området är väl avskilt från stranden, av t.ex. en större väg eller järnväg
- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför strandskyddat området
- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför strandskyddat området
- Området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område
- Området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

Bilagor att bifoga anmälan

<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan (Förenklad nybyggnadskarta eller motsvarande, Nybyggnadskartan går att beställa från Kart och GIS-enheten på Värmdö kommun) i skala 1:500 - 1:1000 där alla befintliga och tillkommande byggnader samt anläggningar redovisas (även friggebodar och bryggor). Situationsplanen ska vara tydlig, skalenlig, överskådlig och lättläst samt utformad med svarta linjer på vitt papper (rutigt papper godtas inte).
<input type="checkbox"/> Fasadritningar i skala 1:100 (vid ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny byggnad eller ändring av befintlig byggnad)
<input type="checkbox"/> Planritning i skala 1:100 (vid ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny byggnad eller ändring av befintlig byggnad)
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- och elevationsritning i skala 1:100 (enbart vid ansökan om strandskyddsdispens för brygga)

**Härmed intygas att ovanstående uppgifter är korrekta.
Vid undertecknande av blanketten är du betalningsansvarig, om inte giltig fullmakt finns.
Sökandens underskrift (För företag medsänds bevis om firmatecknare)**

Ort och datum: Stockholm den 14 mars 2016
Namnteckning: 
Namnförtydligande: Johannes Holmgren
Personnummer/organisationsnummer: 740813-2418

För handläggning och prövning av ärendet kommer en avgift enligt gällande taxa att tas ut. Taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Komplett ansökan skickas till:

- Varmdo.kommun@varmdo.se eller,
- Värmdö kommun
Bygg- och miljöavdelningen
134 81 Gustavsberg

De uppgifter du lämnar kommer att registreras i en databas hos Värmdö kommun. Genom att du lämnar dessa uppgifter godkänner du att dina uppgifter registreras. Uppgifterna är tillgängliga för allmänheten och kommer att behandlas i enlighet med bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204). Fastighetsuppgifter hämtas från Lantmäteriets fastighetsregister.

FULLMAKT

för Mårten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Fredrik Bonde, Peter Degerfeldt, Emma Eriksson, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Alrik Hafström, Eric Grimlund, Carolina Gustavsson, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth, Gustaf Åkesson, Sophia Bark, Mikaela Hansel Holmgren, Claes Hultholm, Hedvig Jerlström, Christine Olsson, Jonna Silow, Rune Thomsson och Ola Thored eller den vilken någon av dem i sitt ställe sätter att vid domstolar, exekutionssäten och övriga myndigheter samt inför skiljemän väcka och utföra min/vår talan mot

angående ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten Värmdö Eknö 1:363

Fullmakten innebär jämväl rätt för ombudet att även i övrigt vid de tillfällen då min/vår rätt härutinnan kan vara ifråga, iakttaga och bevaka densamma, att uppbära och kvittera alla mig/oss uti denna sak tillkommande medel och handlingar m.m., att antaga eller förkasta förlikning eller ackord. Fullmakten gäller jämväl ansvarstalan ävensom konkursärenden som t.ex. försättande i konkurs varvid min/vår rösträtt må utövas.

2016-02-



Namnsteckning

Namnsteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande



VÄRMDÖ KOMMUN

Primärkarteutdrag

över

Dnr.

Koordinatsystem

Skala 1:500

Plan: Sweref 99 18 00

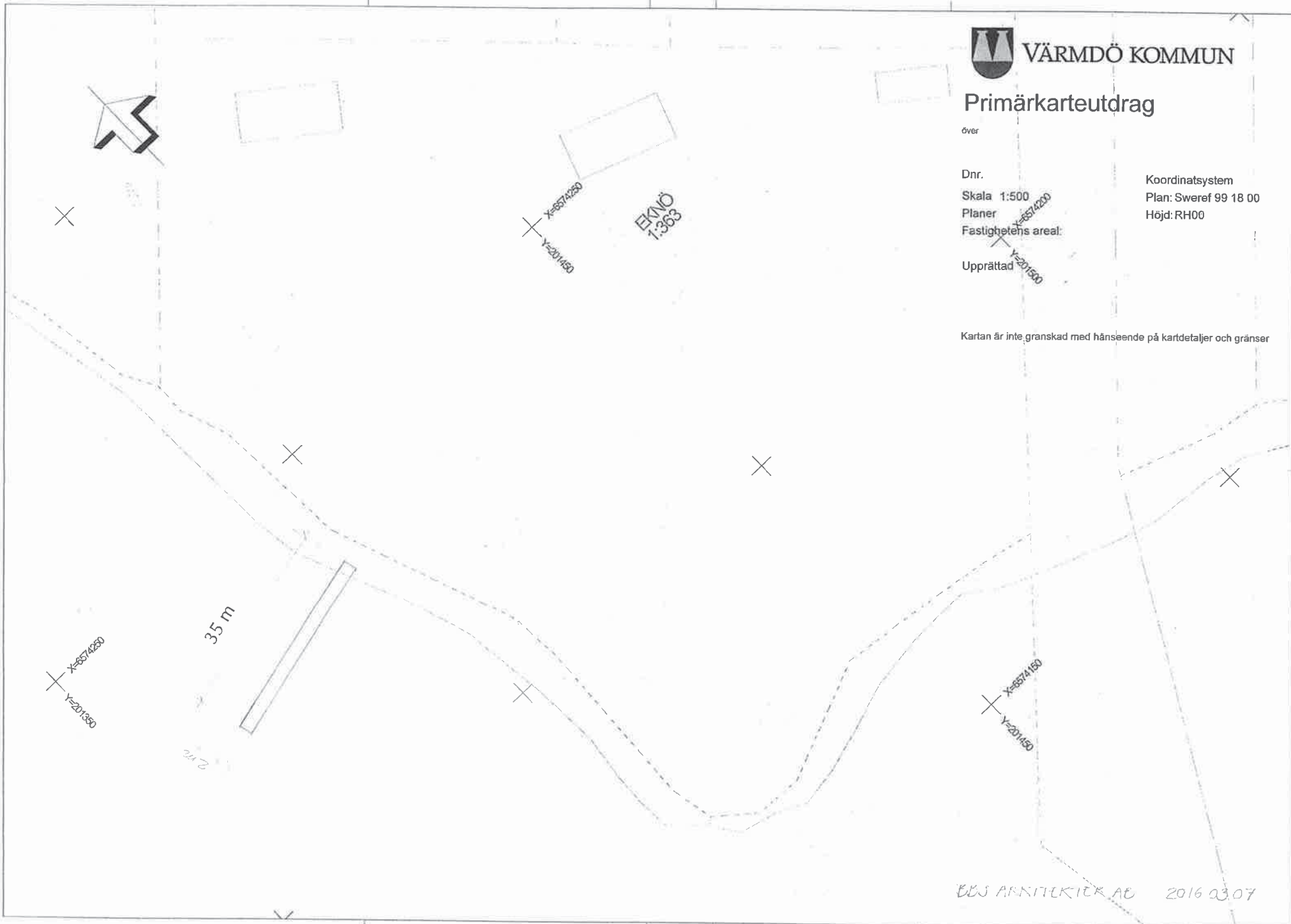
Planer

Höjd: RH00

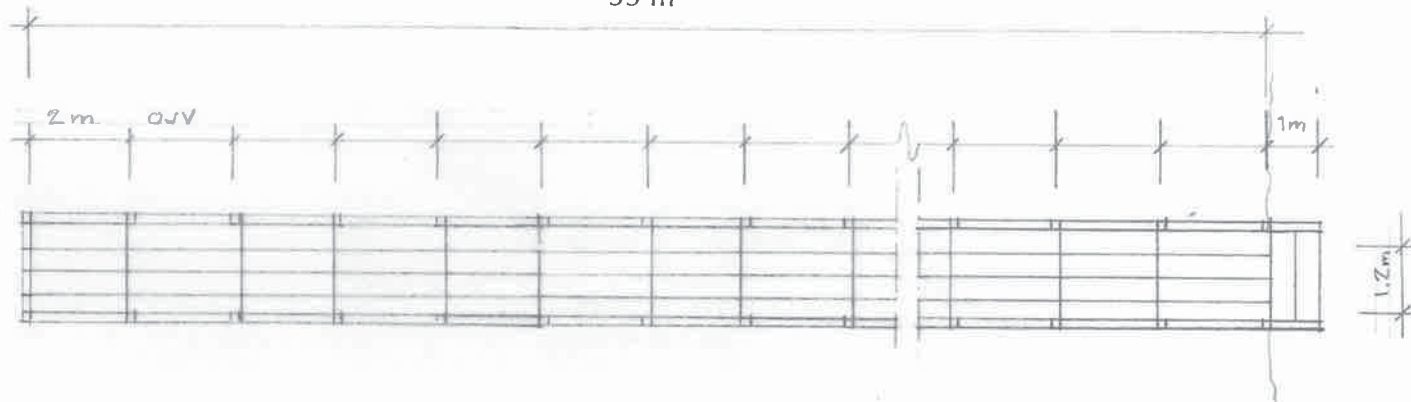
Fastighets areal:

Upprättad

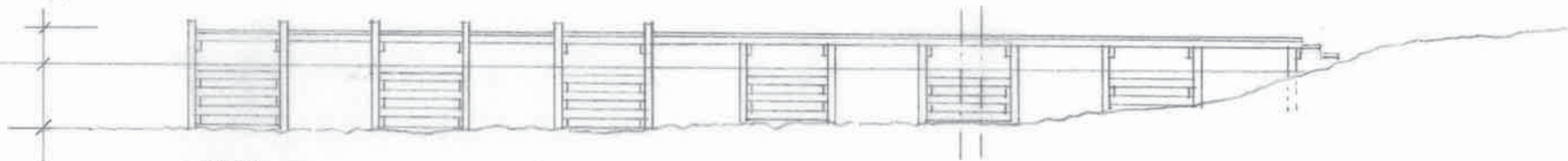
Kartan är inte granskad med hänseende på kartdetaljer och gränser



35 m

HÖJD BEITÅM FRÅN
HÖGVATTENNIVÅ

VL

STEN-
KISTAHÖJD BEITÅM FRÅN
LÅGVATTENNIVÅ

IMPREGNERAT OCH VÄGAT VIRKE KLASS NTR/A
 BESLAG AV RF STÅL

HÖRNSTÖLPAR	150 × 150
STENKISTORNAS YTTERVÄGGAR	70 × 145
REGLAR FÖR BRYGGDÄCK	70 × 145
BRYGGDÄCK	34 × 120

SE www.beijerbygg.se / BYGGRÅDGIVNING / BYGG EN BRYGGA

BRYGGA MED
 STENKISTA

REV B
 REV A

2016.03.07
 2012.10.25

ÖXUPPEN SANDHAMN

SKISS BRYGGA

SKALA 1:100

BSJ ARKITEKTER AB
 2012.10.11

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden

E-post: varmdo.kommun@varmdo.se

patrick.gullstrom@varmdo.se

Stockholm den 11 augusti 2016

Dnr STR.2016.1172
Eknö 1:363; yttrande över tjänsteutlåtande

I egenskap av ombud för Oxudden Fastighets AB ("Oxudden") inkommer jag med följande yttrande över handläggarens tjänsteutlåtande.

Aktuell ansökan rör en brygga med samma storlek och utseende som den brygga som funnits på plats sedan 2012 och som togs bort genom kronofogdemyndighetens försorg tidigare i år. Under den tid som bryggan legat på plats, 2012 – 2016, har det kunnat konstateras att den inte haft någon negativ påverkan på allemansrätten och det rörliga friluftslivet. Tvärtom har bryggan – såsom varit avsikten – av allmänheten uppfattats som allemansrättsligt tillgänglig och allmänheten har också använt den för att lägga till båtar, för fiske och vid kitesurfing. Bryggan har inte haft någon utsmyckning utan har varit helt befriad från privatiserande inslag. Eftersom en brygga funnits på plats sedan 2012 hade eventuella negativa konsekvenser för djur- och växtliv visat sig vid detta lag. Inga sådana negativa konsekvenser kan dock påvisas, vilket är helt i linje med vad marinbiologen Gustav Björnstad anfört i sina yttranden.

Oxudden har nyttjat den tidigare bryggan i sin uthyrningsverksamhet, för att underlätta för hyresgästerna att ta sig till och från fastigheten. Nu aktuell brygga avses nyttjas på samma sätt. Därutöver kommer andra boende på södra delen av Sandön, och även besökande till ön, att kunna nyttja bryggan för att lägga till med båtar. Det finns ett omvitnat behov av en mer allmän brygga på den södra delen av ön, något som kommit till uttryck i att de boende – efter att den tidigare bryggan tagits bort – har börjat fundera på möjligheterna att starta en bryggförening. Nu aktuell brygga skulle kunna nyttjas av en sådan bryggförening och på så sätt skulle man få till stånd en bra och eftersträvansvärd samlokalisering.

Handläggaren har i tjänsteutlåtandet redogjort för en del av den historik som varit på fastigheten. Viktigt att lägga till är dock att Mark- och miljööverdomstolen i dom 2015-10-26 slog fast att fastigheten de facto får nyttjas för privat ändamål. Den domen kom således efter MÖD:s beslut 2015-03-26 att inte bevilja provningstillstånd gällande frågan om strandskyddsdispens för bryggan. MÖD:s domslut att fastigheten får nyttjas för privat ändamål öppnar upp för en ny bedömning i fråga om fastighetens behov av egen brygga.

Som framgår av de tidigare domarna och besluten tar det ca 15 minuter att gå från Sandhamns by till fastigheten. Skogsstigen är inte tillgänglig om man t.ex. färdas i rullstol, med barnvagn eller med skrymmande bagage. Det är mot bakgrund av detta rimligt och proportionerligt att Oxudden får ha en brygga på sin fastighet, särskilt som bryggan i den utformning som nu föreslås kommer vara allemansrättsligt tillgänglig och även tillgänglig för grannfastigheterna nere på södra delen av ön.

Mot bakgrund av ovan hemställs att nämnden beviljar strandskyddsdispens i enlighet med ansökan.

Dag som ovan



Johannes Holmgren