



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

## Tjänsteskrivelse

### ÅLSTÄKET 7:21, Grills udde 8: Förslag till beslut

#### Förslag till beslut

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

1. Avslå ansökan om strandskyddsdispens för uppförd bastubyggnad, bryggdäck, flytbrygga, plank och båtuppdagningsramper på fastigheten Ålstäket 7:1.
2. Förelägga Cecilia Elisabeth Öfvergård [REDACTED] och Sven Anders Öfvergård [REDACTED] att vid vite om 50 000 kronor vardera enligt markering på bilaga 1 undanröja uppfört bryggdäck med utemöbler, båtuppdagningsramper och flytbrygga på fastigheten Ålstäket 7:1 senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB.
3. Förelägga Cecilia Elisabeth Öfvergård [REDACTED] och Sven Anders Öfvergård [REDACTED] att vid vite om 50 000 kronor vardera enligt markering på bilaga 1 undanröja den uppförda bastun på fastigheten Ålstäket 7:1 senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB och 11 kap. 20, 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
4. Förelägga Cecilia Elisabeth Öfvergård [REDACTED] och Sven Anders Öfvergård [REDACTED] att vid vite om 5 000 kronor vardera enligt markering på bilaga 1 undanröja det uppförda planket på fastigheten Ålstäket 7:1 senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB och 11 kap. 20, 37 §§ PBL.
5. Skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 26 kap. 15 § MB.

6. Ta ut avgift för prövning av strandskyddsdispens med 8 400 kronor enligt kommunens taxa.
7. Ta ut avgift för handläggning av åtalsanmälan med 3150 kronor enligt kommunens taxa.
8. Avgiften i punkterna 6 och 7 ska betalas även om beslutet överklagas, 27 kap. 1 § MB.

## Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 11 kap. PBL med hänvisning till 2 och 9 kap. PBL, 26 kap. MB med hänvisning till 2, 7, 11 kap. MB, 27 kap. 1 § MB, och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken.

## Tillämpliga bestämmelser

### *Miljöbalken*

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

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

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken. En dispens får vidare inte lämnas i strid med en detaljplan, dock får små avvikelser medges om de inte motverkar syftet med bestämmelsen, enligt 2 kap. 6 § MB.

Fastigheten ligger i ett område som utpekats som högexploaterad kust. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

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

det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Enligt 11 kap. 3 § p. 1 MB är det en vattenverksamhet att uppföra en anläggning i ett vattenområde. En sådan vattenverksamhet får inte utföras utan att först anmälas till tillsynsmyndigheten enligt 11 kap. 9 b§ MB, 19 § p. 2 i förordning (1998:1388) om vattenverksamhet m. m. En vattenverksamhet får endast utföras om dess fördelar från allmän och enskild synpunkt överväger kostnaderna samt skadorna och olägenheterna från den, 11 kap. 6 § MB.

En tillsynsmyndighet får lämna de förelägganden som behövs för att miljöbalken ska följas, 26 kap. 9 § MB. Ett sådant föreläggande får enligt 14 § förenas med vite. Om möjlighet har funnits att ingripa mot en tidigare ägare med stöd av bestämmelserna i 7 kap. MB får ett föreläggande riktas mot en ny ägare av fastigheten om det är skäligt, 26 kap. 12 § MB.

#### *Plan- och bygglagen*

Prövningen enligt PBL ska ta hänsyn både till enskilda och allmänna intressen, 2 kap. 1 § PBL. Mark- och vattenområden ska användas till det mest lämpade ändamål med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Dock ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning, 2 kap. 2 § PBL.

Mark får endast tas i anspråk för bebyggelse om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, 2 kap. 3 § PBL.

Vid prövning av ärenden om bygglov ska hänsyn tas till stads- och landskapsbilden och naturvärdena på platsen, 2 kap. 6 § PBL.

Det krävs bygglov för att uppföra en byggnad, 9 kap. 2 § PBL. En byggnad definieras i 1 kap. 4 § PBL bl.a. som en varaktig konstruktion med tak eller med tak och väggar som är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Det krävs bygglov för att uppföra plank, 6 kap. 1 § p. 7 plan- och byggförordningen (2011:388).

Bygglov ska enligt 9 kap. 31 § PBL för en åtgärd som överensstämmer med detaljplanen, inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de bestämmelser som räknas upp i 9 kap. 31 § p. 4 PBL.

Om någon bryter mot en bestämmelse i lagen får en byggnadsnämnd förelägga ägaren till byggnadsverket att inom en viss tid vidta rättelse, 11 kap. 20 §. Dock får ett sådant föreläggande endast lämnas om mindre än tio år förflutit sedan överträdelsen. Förelägganden får förenas med vite enligt 11 kap. 37 § PBL.

#### **Ärendet**

Ett klagomål inkom via e-post till bygg- och miljöavdelningen den 11 juni 2014 med anmärkning på att privatiserande åtgärder hade utförts på fastigheterna på Grills udde. Klagomålet kommunicerades med ägarna till fastigheten Ålstäket

7:21 som i skriftligt svar den 8 augusti meddelade att det fanns ett servitut för anläggande av brygga på kommunens fastighet Ålstäket 7:1, samt att de vid förvärvet av fastigheten år 2007 hade påbörjat en renovering av ett befintligt betongfundament. Vid samma tidpunkt uppfördes planket. Uppdragningsramperna hade nyligen, år 2014, uppförts och var inte avsedda att ligga på platsen permanent.

Fastigheten besöktes den 26 september 2014 då det kunde konstateras att ett flertal åtgärder hade utförts nedanför fastigheten Ålstäket 7:21 på Värmdö kommuns fastighet Ålstäket 7:1: en bastubyggnad, ett stort bryggdäck med utemöbler, ett plank och båtuppdagningsramper.

Anmälan till Polismyndigheten gjordes den 15 april 2015.

## Underlag för bedömning

Fastigheten Ålstäket 7:1 ligger inom planlagt område, byggnadsplan 93 vars nya bestämmelser fastställdes den 19 januari 1944. Marken är planlagd som allmän plats, park. Vattnet är planlagt som vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som kan medgivas för uppförande av mindre bryggor eller dylikt.

Ansökan om strandskyddsdispens för redan utförda åtgärder inkom den 16 mars 2015 från Anders Öfvergård, ägare till fastigheten Ålstäket 7:21. Sökanden har uppgivit att han har för avsikt att sänka ned planket till en nivå av 120 cm med 50 % genomsiktlighet, då det enligt kommunens policy inte krävs bygglov, och att han inte bedömer att bastun är en byggnad som kräver bygglov, och därför inte har för avsikt att ansöka om bygglov för den.

För fastigheten råder strandskydd inom vattenområdet samt inom allmän plats.

Fastigheten besöktes 2014-09-26 av Jan Casserstedt och Marie Norstedt från bygg- och miljöavdelningen i Värmdö kommun.

## Yttrande

Förslag till beslut har kommunicerats med Cecilia och Anders Öfvergård. I yttrandet som inkom till bygg- och miljöavdelningen den 29 juli 2015 framgår följande:

Gällande punkt 1 om avslag på ansökan om strandskyddsdispens menar de att bastuflotten ska betraktas som en båt och därför inte inkluderas i prövningen av strandskyddsdispensen. Vad gäller plank, uppdragningsramper och bryggdäck uppfört 2014 kommer de själva att ta bort dessa. Vad gäller bryggdäcket från 2007 och flytbryggan är deras mening att strandskyddsdispens ska beviljas då platsen varit ianspråktagen av en äldre brygga samt att kommunen lämnat information att man kunde renovera den äldre bryggan och då haka på flytbryggan på bryggdäcket. Det finns även ett avtalsservitut för att ha brygga på platsen.

Gällande punkt 2 bör föreläggandet inte inkludera undanröjande av bryggdäcket från 2007 och flytbryggan.

Gällande punkt 3 ska bastun bedömas som en båt och därför inte alls omfattas av prövningen.

Gällande punkt 4 så godtas vitesföreläggandet, men det kan vara onödigt när de redan påbörjat arbete med att undanröja anläggningarna.

Gällande punkt 7 och 8 är deras mening att åtalsanmälan i detta fall är obefogat då deras intentioner inte har varit att bryta mot gällande regleringar i MB.

Yttrandet föranleder ingen ändrad bedömning från avdelningen.

## Bygg- och miljöavdelningens bedömning

### Bedömning enligt miljöbalken

#### *Bastun*

Det är enligt bygg- och miljöavdelningen klarlagt att bastun ska betraktas som en byggnad och inte som en anläggning av annat slag. Vägledning till hur man ska förstå begreppet *byggnad* kan hämtas från plan- och bygglagen, jfr 1 kap. 4 § PBL.

Det rör sig om en konstruktion som till sin utformning helt och hållet har karaktär av en byggnad och som fungerar på ett sätt som en byggnad normalt gör. Konstruktionen bedöms varaktigt uppförd på samma plats i vattnet och ingenting har framkommit som tyder på att den, annat än i ytterst marginell omfattning, lämnar den aktuella platsen. Därmed uppfyller den kriterierna för vad som ska betraktas som en byggnad och den omfattas därmed av förbudet i 7 kap. 15 § p. 1 MB och är därmed dispenspliktig.

Även om den på grund av sin användning skulle kunna sägas vara en annan slags konstruktion än en byggnad bedöms det vara en anläggning som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, 7 kap. 15 § p. 2. Det område i vattnet där bastun är förtöjd är helt privatiserat i och med att bastun ligger där, och den bedöms vidare avhålla allmänheten från att beträda strand- och från att vistas i vattenområdet. Åtgärden är därmed dispenspliktig även av detta skäl.

Åtgärden bedöms strida mot strandskyddets syfte på grund av ökad skuggbildning och konstruktionens avhållande verkan. Särskilda skäl bedöms heller inte finnas för att tillåta åtgärden då vattenområdet är helt allemansrättsligt tillgängligt. Vidare får en dispens inte lämnas i strid med bestämmelse i en detaljplan, om det inte är en liten avvikelse förenlig med syftet. Den aktuella byggnadsplanen anger att vattenområde inte får överbyggas i annan mån än som kan medgivas för uppförande av mindre bryggor eller dylikt. En dispens för den aktuella bastun bedöms inte vara en mindre avvikelse, och dispens kan därför inte lämnas i strid med detaljplanen.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att avslå ansökan om strandskyddsdispens och att förelägga Cecilia och Anders Öfvergård att undanröja den olovligt uppförda bastubyggnaden.

*Brygga, bryggdäck, båtuppdagningsramper och plank*

Det framgår av äldre flygfotografier att det tidigare har funnits en mindre brygga på platsen. Den sökande har uppgivit att han vid förvärvet av fastigheten år 2007 hade byggt in den äldre bryggkonstruktionen och av byggt tekniska skäl förlängt bryggan ut över vattnet med ca 2 meter, samt byggt planket vid samma tidpunkt, år 2007. Flytbryggan hade lagts ut vid senare tillfälle. Sommaren 2014 uppfördes båtuppdagningsramperna och bryggdäcket byggdes till.

Enligt vad som framgår på flygfotografier från 2005 och 2006 låg vid denna tidpunkt en flytbrygga på ungefär samma plats. Den äldre bryggkonstruktion som fanns på platsen bedöms ha varit i dåligt skick och inte längre i bruk. Marken var därmed inte ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Att uppföra den aktuella bryggan, bryggdäcket, båtuppdagningsramperna och planket bedöms samtliga strida mot strandskyddets syften då de verkar avhållande. Vidare saknas särskilda skäl att tillåta åtgärderna då marken inte har varit ianspråktagen på ett sätt så att den saknar betydelse för strandskyddets syfte. Man kan dessutom nå fastigheten landvägen och bryggan vid en intresseavvägning måste strandskyddsintresset väga tyngre än det enskilda intresset att på denna plats uppföra en brygga. Brygganläggningen bedöms inte vara en mindre brygga såsom detaljplanen tillåter och det är heller inte en liten avvikelse, varför dispens av detta skäl heller inte kan medges. Planket är uppfört inom allmän plats, och en dispens för ett plank bedöms heller inte förenligt med detaljplanens bestämmelser eller syfte.

Anläggandet av båtuppdagningsramperna, bryggdäcket och flytbryggan bedöms vara anmälningspliktiga åtgärder enligt bestämmelserna om vattenverksamhet. Åtgärderna anmäldes inte före det att de utfördes. Åtgärden bedöms motverka både allmänna och enskilda intressen då samtliga åtgärder bedöms synnerligen negativa ur miljösynpunkt på grund av den avhållande effekten. Ur enskild synpunkt har inte visats att nyttan av anläggningarna överväger olägenheten.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att avslå ansökan om strandskyddsdispens och att förelägga Cecilia och Anders Öfvergård att undanröja det uppförda bryggdäcket, flytbryggan, båtuppdagningsramperna och planket.

*Trappa*

Den befintliga trappan är gjuten i betong och det är mycket svårt att bedöma ålder på åtgärden. Det går inte att bedöma om trappan är uppförd vid en tidpunkt då strandskyddsdispens krävdes för åtgärden eller inte. Nämnden gör för övrigt den bedömningen att trappan heller inte strider mot strandskyddets syften då den på grund av sin ringa storlek och anspråkslösa utformning är svår att upptäcka i terrängen.

**Bedömning enligt plan- och bygglagen***Bastun*

Bastun som är uppförd i vattenområdet utanför fastigheten Ålstäket 7:1 bedöms uppfylla kriterierna i 1 kap. 4 § PBL för en byggnad. Det rör sig om en konstruktion med väggar och tak som är varaktigt uppförd på en viss plats i

vattnet och som i övrigt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. Som redogjordes ovan finns ingenting som tyder på att bastun, mer än i ytterst marginell omfattning, lämnar platsen. Då det bedöms vara en byggnad kräver den bygglov för att kunna uppföras. Enligt vad som framgår av flygbilder är byggnaden uppförd efter 2008 men före 2011.

Enligt bestämmelserna i detaljplanen för fastigheten får vattenområdet inte överbyggas i annan mån än som kan medgivas för uppförande av mindre bryggor eller dylikt. Den aktuella byggnaden bedöms inte förenlig med detaljplanens bestämmelser, inte heller är det en liten avvikelse förenlig med planens syfte, eller med bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL och bygglov för den aktuella åtgärden kan därför sannolikt inte beviljas, varför ett föreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL inte lämnas.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att förelägga Cecilia och Anders Öfvergård att undanröja den uppförda byggnaden.

#### *Planket*

Det aktuella planket är helt tätt och över 1,5 meter högt. Enligt bygg- och miljöavdelningen är det ett bygglovspliktigt plank. Planket är uppfört utan bygglov, enligt Anders Öfvergård byggdes det vid samma tid som bryggdäcket byggdes ut vid år 2007.

Enligt bestämmelserna i detaljplanen är den aktuella marken planlagd som allmän plats. Ett bygglov för ett plank på denna plats bedöms inte förenligt med bestämmelserna i detaljplanen då planket inte har ett allmänt syfte utan har till funktion att skapa avskärma den anlagda uteplatsen på bryggdäcket. Markanvändningen bedöms heller inte förenlig med 2 kap. 6 § PBL då stads- och landskapsbilden motverkas av det uppförda planket.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att förelägga Cecilia och Anders Öfvergård att undanröja det uppförda planket.

## Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jan Casserstedt  
Jurist

Staffan Stafström  
T f avdelningschef

**Bilagor:**

1. Situationsplan, fotografier

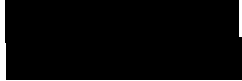
**Sändlista:**

Sökande

CECILIA ELISABETH ÖFVERGÅRD (REK+MB)



SVEN ANDERS ÖFVERGÅRD (REK+MB)



Fastighetsägare

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGGNADSAVDELNINGEN, MARK- OCH  
EXPLOATERINGSENHETEN

Klagande



## Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 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.

### 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 hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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

Bastu

Flytbrygga

Bryggdäck,  
möbler

Plats för ramper,  
nytt bryggdäck,  
se bild 6

Trappa





Bryggdäck, möbler och båtuppsamlingsramper  
undanröjs enligt förslag till beslut





Bryggdäck, flytbrygga, möbler, plank och bastu  
undanröjs enligt förslag till beslut





Fotografi 2014-09-26  
Omgivningsbild



Fotografi 2014-09-26  
Trappa



Fotografi 2014-09-26

Bryggdäck och ramper som inte fanns 2014-04



Fotografi 2014-09-26  
Ramper nedlagda i vattnet



Fotografi 2014-09-26

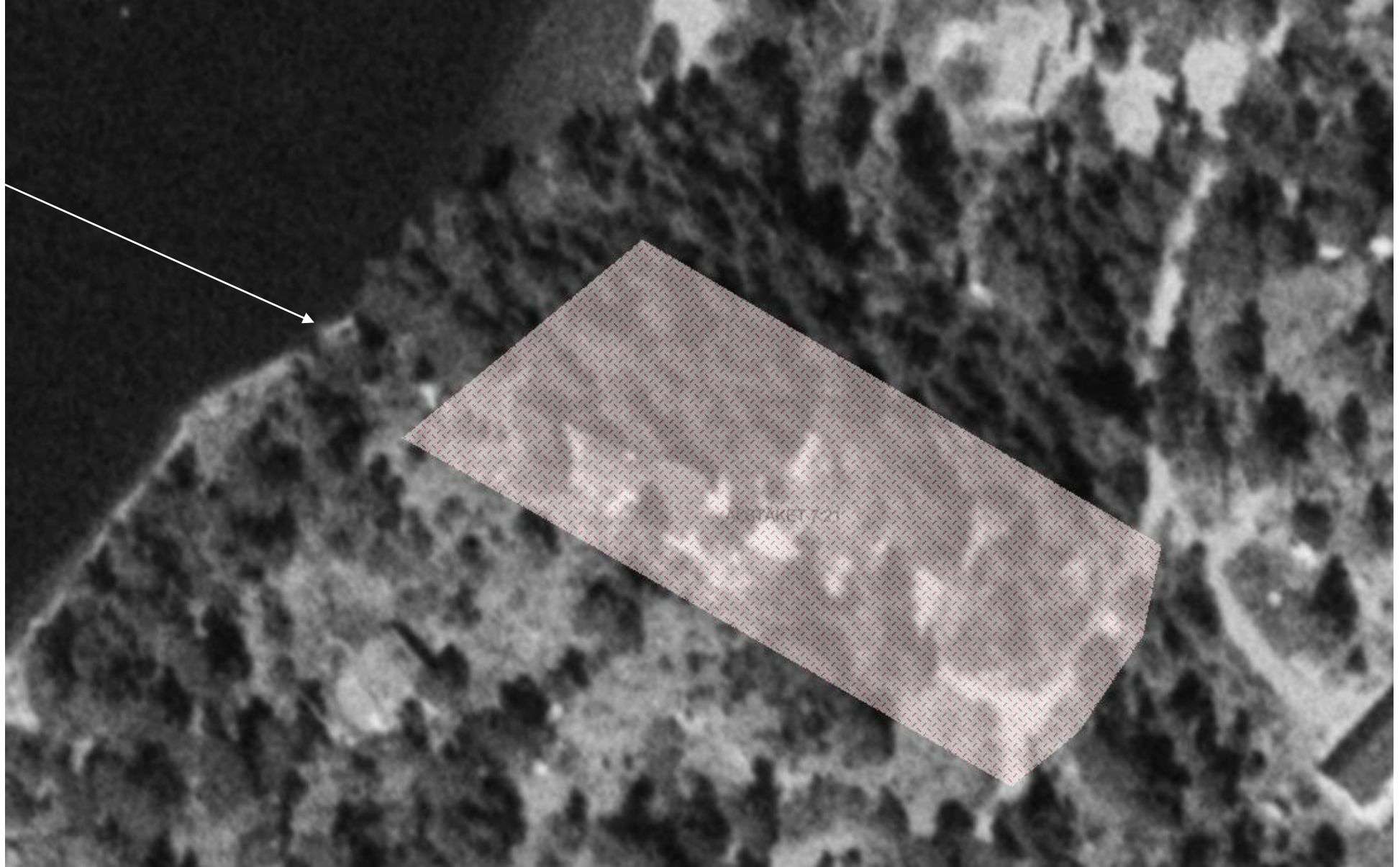
Bastu, flytbrygga, bryggdäck och möbleman

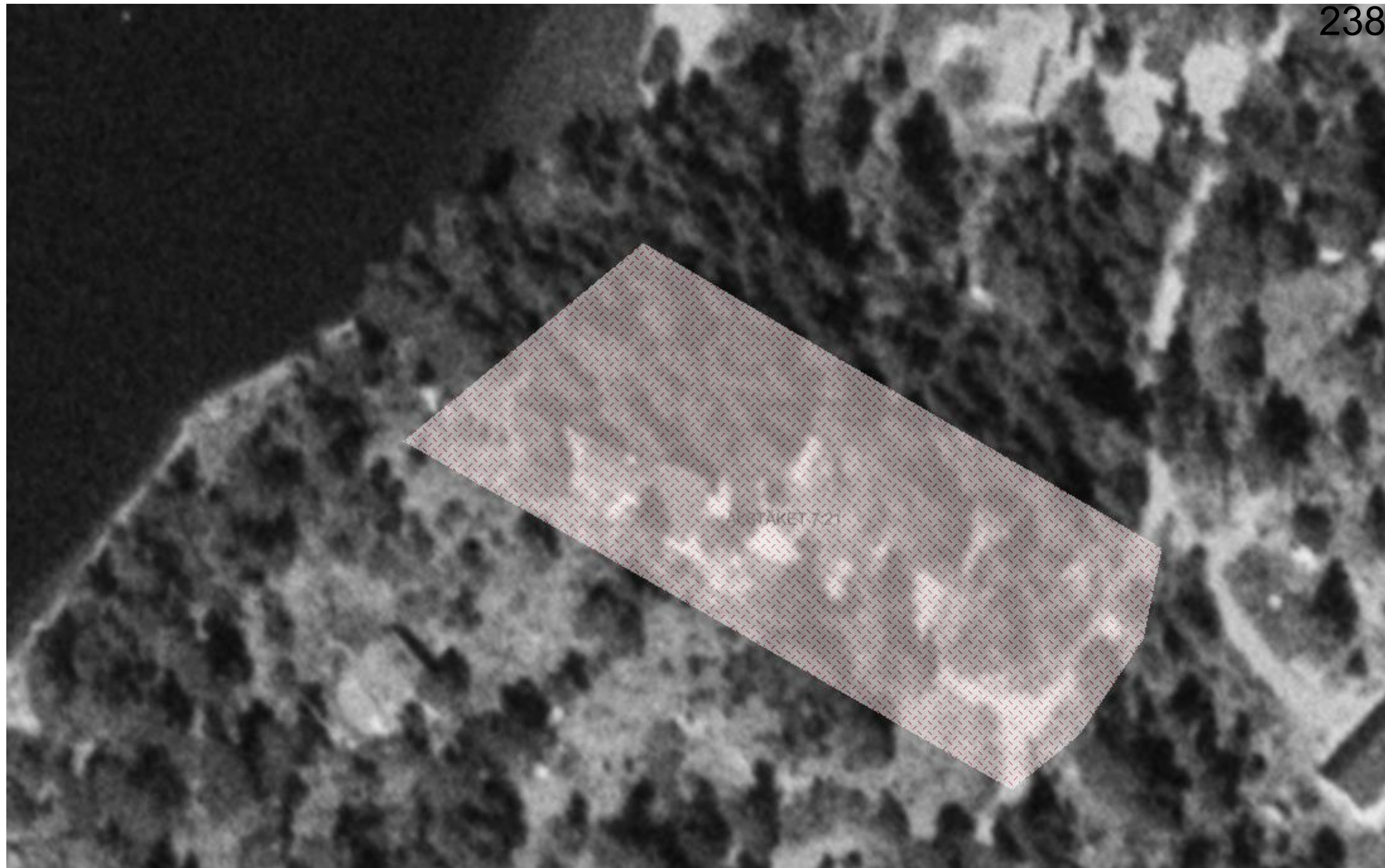


Fotografi 2014-09-26

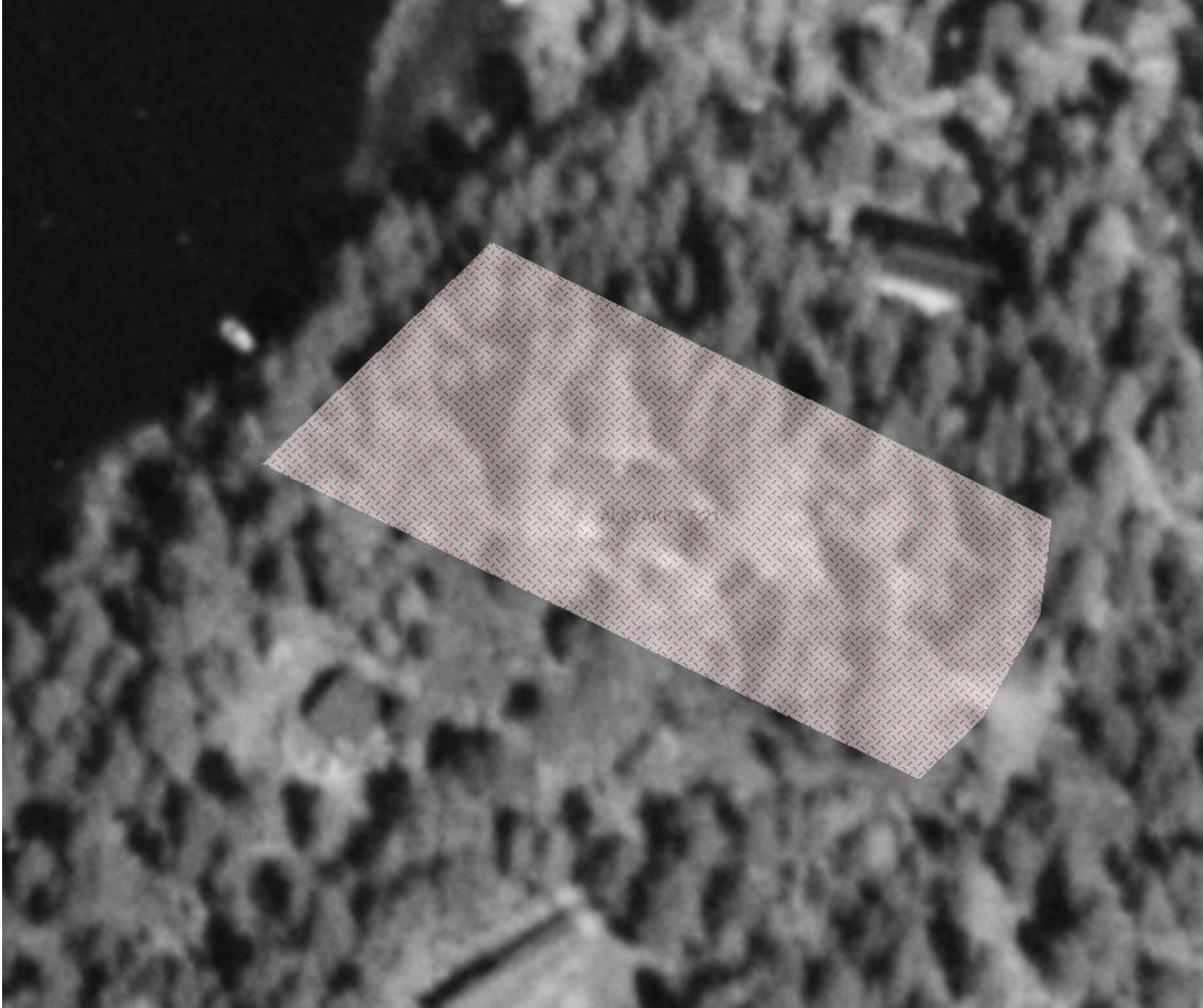
Bastu, flytbrygga, nytt och gammalt bryggdäck, plank och möblemang

Troligen äldre brygga











ÅLSTÄKET 7:1

ÅLSTÄKET 7:21





ALSTÄKET 7:1

ALSTÄKET 7:21





ALSTÄKET 7:1

ALSTÄKET 7:21

