

2014-02-18



**LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN**

Enheten för överklaganden
Mats Bigner
08-785 42 12

BESLUT

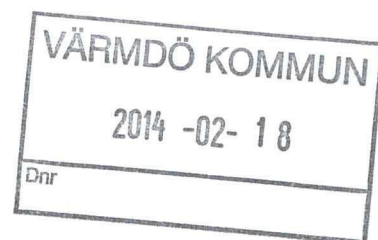
1 (5)

Datum
2014-02-13

Beteckning
40322-24585-2013
5051-24586-2013

Louise Fleetwood
Karlavägen 63
114 49 Stockholm

Ombud och för egen del: Gunilla Ernflo
Herbhus AB
Malmövägen 56
121 49 Johanneshov



**Överklagande av ett beviljat bygglov och strandskyddsdispens för
tillbyggnad av en befintlig komplementbyggnad på fastigheten
Runmarö-Långvik 1:25 i Värmdö kommun**

Beslut

Länsstyrelsen avvisar Louise Fleetwoods överklagande i den del det avser Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommuns beslut den 28 maj 2013 om strandskyddsdispens för tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad på fastigheten Runmarö-Långvik 1:25.

Länsstyrelsen bifaller överklagandet i den del det avseende Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommuns beslut den 3 juli 2013 om bygglov för tillbyggnad av en befintlig sjöbod/bastu på fastigheten Runmarö-Långvik 1:25 och återförvisar ärendet till nämnden för ny handläggning i enlighet med vad som framgår av detta beslut.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun beslutade (delegationsbeslut) den 28 maj 2013, dnr MIL.2012-839, (länsstyrelsens beteckning 5051-24586-2013) att bevilja Gunilla Ernflo/ Herbhus AB dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad av en befintlig komplementbyggnad med 18 kvm byggnadsarea (BYA) till en total BYA om 41 kvm på fastigheten Runmarö-Långvik 1:25.

Nämnden beslutade vidare (delegationsbeslut) den 3 juli 2013, dnr BYGG.2013.2209, (länsstyrelsens beteckning 40322-24585-2013) att med stöd av 9 kap. 31a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att bevilja Gunilla Ernflo/ Herbhus AB bygglov för tillbyggnad av befintlig sjöbod/bastu på fastigheten Runmarö-Långvik 1:25 med de mått som framgår av beslutet den 28 maj 2013.

**Yrkanden m.m.**

Besluten har överklagats av **Louise Fleetwood**, ägare till fastigheten Runmarö-Långvik 1:95 som i första hand yrkar att bygglovet och strandskyddsdispensen upphävs. I andra hand yrkar hon att besluten återförvisas till nämnden. Till stöd för sina yrkanden anför hon bl.a. följande.

Det går inte att bygga till den aktuella sjöboden/bastun eftersom det inte finns någon lovligt uppförd dito att bygga till. Som framgår av bifogade flygfoton är den aktuella platsen inte ianspråktagen för bebyggelse, åtminstone inte före år 2000. Det ursprungliga lovet från 1987 har därmed upphört att gälla. Byggnadsföretaget avser tillbyggnad av ett omkring år 2005 uppfört bostadshus. Byggnaden är således att betrakta som ett svartbygge. Den ursprungliga strandskyddsdispensen avser sjöbod/bastu. Eftersom ändamålet numera är boende saknas således en giltig strandskyddsdispens. Den dispens som beviljades 2013 måste således betraktas som en nullitet. Bygglövsbeslutet motverkar kraven på lämplig markanvändning enligt 2 kap. 2 § PBL. Beslutet har en betydande negativ inverkan på framkomligheten för allmänheten och de i området boende. Lovet har inte kommunicerats med henne eller övriga berörda grannar vilket borde skett då det är frågan om en så väsentlig utökning av byggnadsytan (nära 100 procent) att den inte kan uppfattas som en kompletteringsåtgärd.

Beslutet om bygglov innebär att byggnaden utökas från 23 kvm till 41 kvm och därutöver förses med en stor längsgående altan. Det föreligger en intressekonflikt mellan hur sökanden vill utnyttja denna del av fastigheten och övriga boende i områdets rätt till grönområde och fri passage ut till naturområdet på Näsudden. Det naturliga vore att eventuell tillkommande bebyggelse förlades till den redan ianspråktaga fastigheten 1:115, en utav de största tomterna i området. Den aktuella byggnaden påverkar mycket negativt den ena av två möjliga gångvägar ut till Näsudden. Det pågår en smygande "tomtifiering" av det aktuella markområdet. Om man jämför ritningarna i bygglovet från 1987 med de som bifogats bygglovet 2013 (och byggnadens nuvarande utformning på plats) skiljer sig dessa väsentligt. Bägge dörrarna, liksom fönstren, sitter idag på annan plats och har en något annan utformning än enligt bygglovsritningarna 1987. Planlösningen är vidare helt annorlunda och idag finns inget spår av bastu/sjöbod/förråd i den ursprungliga byggnaden. Då det idag inte finns någon bastu måste slutsatsen bli att bygglovet för "tillbyggnad av befintlig bastu/sjöbod" är felaktigt. Det föreligger ingen tvekan om att byggnaden är ämnad att användas för boende. Att förlägga en bostadsbyggnad till platsen, med det intrång på "allmänningen" detta innebär, kan inte anses innebära lämplig markanvändning enligt 2 kap. 2 § PBL. Sökanden redovisar, beroende på vilket syfte man för ögonblicket önskar uppnå, diametralt motsatta uppfattningar om samma sak i olika ärenden hos myndigheterna. Så har sökande t.ex. i ett annat ärende till Mark- och miljödomstolen i Nacka anfört att den nu aktuella sjöboden/bastun redan är i anspråktagen som bostad. Detta styrks även av att sökanden hos även har lämnat in en annan ansökan avseende ännu en bastu/förråd. Om de två fastigheterna i framtiden får olika ägare riskerar det att upp-



stå ännu fler bostadshus på fastigheterna. Byggnationen riskerar också att få en prejudicerande inverkan i omgivningen. Den inlämnade situationsplanen ger inte en fullständig bild t.ex. i och med att såväl den befintliga altanen på sjöbodens sjösida som en rad andra anläggningar och detaljer som stärker intrycket av tomt är utelämnade. Hon är av flera skäl berörd av besluten. Hennes fastighet påverkas starkt av de olika byggprojekten p.g.a. deras privatiserande inverkan och dessutom innebär det växande antalet boende i omgivningen att hennes brunn numera inte går att använda som dricksvattentäckt.

Gunilla Ernflo har med anledning av överklagandet anfört bl.a. följande. Bygglov för en sjöbod beviljades 1987. Den byggdes klart utvändigt 2001 av fastighetens tidigare ägare med vissa avvikelser från ritningarna. De köpte fastigheten 2004 och slutförde året därpå de invändiga arbetena. Någon bastu byggde de inte eftersom boende och förvaring var mer angeläget. Bygglovet för tillbyggnaden av sjöboden gäller en bastu som ska placeras mot sjön där den nuvarande altanen nu ligger vilket innebär att huvuddelen av altanen tas bort. Den del av altanen som ligger österut behålls då den utgör en del av trappan och därigenom utgör en del utav kommunikationen mellan bryggan och huvudbyggnaden. Bygglovet är förenat med sprängförbud vilket gör att fem till sex kvm av utbyggnaden inte kommer att kunna nyttjas fullt ut eftersom takhöjden här bara kommer att bli någon meter. Förändringarna för omgivningen kommer därför att bli mycket små. Louise Fleetwood nämner inte att hon själv planerar att bygga ett tolv meter högt hus i fyra plan en knapp meter från "grönområdet" och några meter från gångvägen. I och med att de erhållit strandskyddsdispens och bygglov för tillbyggnad av sjöstugan har de dragit tillbaka den ansökan som legat vilande för bastubyggnation vid bryggan.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun har beretts tillfälle att yttra sig men i skrivelse anfört att nämnden avstår från att göra detta.

Motivering

Tillämpliga bestämmelser

Plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, upphörde att gälla den 2 maj 2011 i och med att plan- och bygglagen (2010:900) trädde i kraft. Av övergångsbestämmelserna till den nya lagen följer dock att den äldre lagen ska fortsätta att gälla för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011.

Fastigheten Runmarö-Långvik 1:25 omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Enligt 9 kap. 2 § första stycket PBL krävs bygglov bl.a. för att och utföra tillbyggnader och för att helt eller delvis ta i anspråk eller inreda en byggnad för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller en-



ligt senaste beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Enligt 9 kap. 31 a § PBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder utanför ett område med detaljplan bifallas bl.a. om ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad och överensstämmer med vissa av de krav som följer av 2 och 8 kap. PBL.

Enligt 8 kap. 33 § ÄPBL upphör ett bygglov att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov.

Av 9 kap. 25 § första stycket PBL framgår bl.a. att om en ansökan avser en åtgärd som ska utföras utanför ett område med detaljplan, och åtgärden inte är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31 a §, ska byggnadsnämnden underrätta de som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig.

Länsstyrelsens bedömning i strandskyddsfrågan

Enligt 16 kap 12 § miljöbalken (1998:808), MB, får överklagbara beslut enligt miljöbalken överklagas av den som beslutet angår om det har gått denne emot. Beslut om dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. MB anses enligt fast praxis endast angå den berörda markens ägare eller den som har servitut eller annan nyttjanderätt till det berörda området. Ytterligare en förutsättning är härvid att äganderätten eller nyttjanderätten kan anses påverkas på ett negativt sätt. Bestämmelser om strandskydd i 7 kap. MB har tillkommit för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och för att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Dessa intressen bevakas dels av kommunen och dels av länsstyrelsen som har att upphäva dispensbeslut om det inte finns förutsättningar för dispens. Vidare får ett beslut om strandskyddsdispens överklagas av ideella föreningar en viss storlek om deras huvudsakliga ändamål är att tillvarata miljöskydds-, naturskydds- eller friluftshintressen.

Av utredningen i ärendet har inte framkommit några omständigheter som tyder på att Louise Fleetwood kan bedömas besitta sådana av rättsordningen erkända rättigheter till området att hon kan anses påverkas av beslutet på ett sådant sätt att hon kan anses äga rätt att överklaga detsamma. Hennes överklagande ska därför avvisas i den delen det gäller strandskyddsdispens för tillbyggnad av en befintlig komplementbyggnad på fastigheten Runmarö-Långvik 1:25.

Länsstyrelsens bedömning i bygglovsfrågan

Av utredningen i ärendet framgår att det på fastigheten Runmarö-Långvik 1:25 den 12 maj 1987 beviljades strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av en sjöbod/bastu om 23 kvm. Byggnaden färdigställdes utvändigt 2001 av den tidigare ägaren och invändigt av den nuvarande ägaren under 2005. Den nya ägaren



valde vid färdigställandet av byggnaden att inte bygga något bastuutrymme eftersom det fanns ett större behov av ett inreda byggnaden för bostadsändamål.

Det får således – med hänsyn till bestämmelserna i 8 kap. 33 § ÄPBL – anses klarlagt att den byggnad som Gunilla Ernflo/ Herbhus AB önskar bygga till saknar bygglov. Frågan om lov för den nu aktuella åtgärden kan därför inte prövas med mindre än att nämnden först gör en samlad bedömning av den på platsen befintliga byggnaden och den tillbyggnad som Gunilla Ernflo/ Herbhus AB nu önskar utföra. Det överklagade lovet ska därför bifallas på så sätt att ärendet återförvisas till nämnden för prövning om lov kan medges under dessa förutsättningar. Vid denna utgång saknas det anledning att pröva huruvida den nu aktuella åtgärden uppfyller bl.a. de krav som ställs i 2 och 8 kap. PBL.

Hur man överklagar

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

Mats Bigner

Mats Bigner
länsassessor

Kopia till

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun



Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

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

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

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

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

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

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

Övriga handlingar

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

Var inlämnas överklagandet

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

Tid för överklagande

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

Underteckna överklagandet

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