

Länsstyrelsen i Stockholms län  
Rättsavdelningen  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Stockholm den 12 april 2013

## Dnr 40322-10833-2013

I egenskap av ombud för Oxudden Fastighets AB ("Oxudden") inkommer jag härmed med komplettering av tidigare ingivet överklagande enligt följande.

### Grund m.m.

#### *Bakgrund*

Oxudden förvärvade sommaren 2011 aktuell fastighet från Fortifikationsverket. Fastigheten är belägen på sydvästra delen av Sandön i Stockholms skärgård och är bebyggd med bl.a. två bostadshus (ursprungligen logement), ett antal mindre komplementbyggnader, militära värn som tagits ur bruk samt en telemast. Fastigheten omfattar dels 11 355 kvm land och dels ett ospecificerat vattenområde utanför landfastigheten (lantmäteriet genomför för närvarande en fastighetsbestämning för att bestämma vattenområdets omfattning). Innan fastigheten förvärvades av Oxudden hade den tidigare ägaren, Fortifikationsverket, ända sedan 1940-talet hyrt ut de två bostadshusen såsom fritidsboende till anställda och till allmänheten. Oxuddens intention med förvärvet är att fortsätta med uthyrningsverksamhet.

Efter förvärvet påbörjade Oxudden en varsam och huvudsakligen invändig renovering av de två bostadshusen på fastigheten. När kommunen fick kännedom om detta, via ett litet antal men tongivande personer på Sandön som hela tiden motsatt sig Fortifikationsverkets försäljning av fastigheten, förelade Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden Oxudden att upphöra med all byggnation på fastigheten vid äventyr av vite om 1 miljon kr. Som grund för föreläggandet

---

#### LANDAHL ADVOKATBYRÅ AB

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

**Advokater:** Märten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Joakim Cederlöf, Viveca Dahlin, Peter Degerfeldt, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Eric Grimlund, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Therese af Jochnick, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth

**Juris kandidater:** Fredrik Bonde, Joel Grede, Emma Gustafsson, Carolina Gustavsson, Rune Thomsson, Emma Thulin, Gustaf Åkesson

angavs huvudsakligen att åtgärderna innebar att användningen av byggnaderna ändrades från militär till civil och att detta stred mot såväl plan- och bygglagen som strandskyddsreglerna i miljöbalken.

Oxudden överklagade kommunens beslut och länsstyrelsen beslutade 2012-12-20 att undanröja kommunens föreläggande, se [bilaga 1](#). Mot bakgrund av Fortifikationsverkets tidigare uthyrning av bostäderna ansåg länsstyrelsen att fråga inte var om ändrad användning. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen, men beslutade 2013-02-05 att återkalla överklagandet, se [bilaga 2](#), varpå mark- och miljödomstolen avskrev målet. Länsstyrelsens beslut har efter detta vunnit laga kraft.

#### *Nu aktuellt beslut*

Samma dag som nämnden beslutade att återkalla överklagandet av länsstyrelsens beslut, 2013-02-05, fattade nämnden det nu aktuella beslutet att förelägga Oxudden riva och bortforsla de båda bostadshusen ("barackerna", som nämnden kallar dem i föreläggandet). Att nämnden samma dag och vid samma sammanträde fattar två så vitt skilda beslut är i sig oförklarligt.

#### Ändrad användning?

Aktuellt rivningsföreläggande grundar sig i att nämnden inte accepterar länsstyrelsens bedömning 2012-12-20 att det inte är fråga om någon ändrad användning av fastigheten.

Som grund för denna inställning hänvisar nämnden till "inhämtade uppgifter från Sandöbor" (se t.ex. s 2 under "Bakgrund" och s 6 andra stycket), som skall ha angett att Fortifikationsverket inte alls har hyrt ut till privatpersoner utan endast till militär personal och att fastigheten de senaste 20 åren endast varit uthyrd "kortare perioder, ca tre gånger".

Oxudden har begärt att få ta del av kommunens tjänsteanteckningar i ärendet. Av tjänsteanteckning från möte den 15 januari 2013, se [bilaga 3](#), framgår att de nya uppgifterna om omfattningen av uthyrning härrör från Peje Emilsson och Göran Waldelius. Peje Emilsson är sommarboende på Sandön och är därtill en känd person med djupa försänkningar inom politik och näringsliv (se t.ex. artikel från Aftonbladet, [bilaga 4](#)). Alltsedan Oxuddens förvärv av fastigheten 2011 har han haft täta kontakter med kommunen för att förhindra Oxuddens

nyttjande av fastigheten. Till saken hör att Peje Emilsson själv var med i den budgivning på fastigheten som föregick Oxuddens köp. Så vitt Oxudden känner till ligger inte Peje Emilssons hus i närheten av Oxuddens fastighet och att han skulle besitta större kunskap än Fortifikationsverket om hur ofta, hur länge och till vem fastigheten hyrts ut de senaste årtiondena är högst osannolikt.

I egenskap av fastighetsägare och hyresvärd är det otvivelaktigt så att Fortifikationsverket besitter störst kunskap om hur uthyrningen gått till. Som framgår av intyg från Fortifikationsverket har byggnaderna sedan 60 år tjänat som fritidsbostad åt först försvarsanställda, sedan stadsanställda och slutligen åt privatpersoner utan någon koppling till det militära, se bilaga 5. Trots detta intyg har nämnden valt att ta Peje Emilssons obekräftade uppgifter för sanna, så till den grad att nämnden i beslutet kallar Fortifikationsverkets uppgifter för "vilseledande". Detta är i sig häpnadsväckande. Det finns ingen anledning att ifrågasätta Fortifikationsverkets uppgifter och de skall därför, precis som gjorts i länsstyrelsens beslut 2012-12-20, läggas till grund för bedömningen om ändrad användning.

Beträffande de stillbilder från filmen "Himlen är oskyldigt blå" som nämnden bifogat sitt beslut kan noteras att de, om de gör anspråk på autenticitet, med tydlighet visar att byggnaderna vid mitten av 1970-talet (filmen utspelar sig 1975), eller i vart fall vid filmens inspelning 2011, användes såsom sommarstugor och inte för militär verksamhet. Att stugornas exteriör är enkel, som så mycket riktigt påpekas av nämnden (sid 6 andra stycket), saknar helt relevans härvid. Om man ser till Sandön finns en mängd byggnader med liknande enkelt yttre som används såsom fritidsbostad.

Fråga är således inte om någon ändrad användning av byggnaderna och detta kan alltså inte läggas till grund för ett föreläggande på sätt som nämnden gjort.

#### Fastigheten allemansrättsligt tillgänglig?

Nämnden påstår vidare att den stig/väg som går mellan byggnaderna nyttjas av Sandhamnsbor, friluftsmänniskor och turister och att fastigheten i sin helhet varit allemansrättsligt tillgänglig.

Detta är felaktigt. Den stig som går mellan byggnaderna har använts av Tele2 och Telenor, och dessförinnan av försvaret, för att kunna ta sig till och från det markområde på fastigheten som de arrenderar för telemast.

Fastigheten är på landsidan omgärdad av ett stängsel som sträcker sig ner till stranden.

Nämnden anför i beslutet att stängslet nätt och jämnt är identifierbart, något som Oxudden inte håller med om. Stängslet är klart synligt och fyller sin funktion som markering av fastighetens gräns. Oxudden anser därutöver att de har rätt att renovera stängslet och även att ersätta det med ett likvärdigt staket av annan konstruktion om de så önskar. Stängslet, bostadshusen och övriga byggnader på fastigheten skapar en hemfridszon av viss storlek.

#### Angående naturvärdena på fastigheten

Nämnden synes mena att fastigheten besitter särskilt speciella naturvärden och väljer med anledning av detta att i beslutet bemöta de uppgifter som fanns med i Fortifikationsverkets prospekt, att kommunen själva var intresserade av att förvärva fastigheten och bygga bostäder därpå. Nämnden anför att uppgiften i prospektet var felaktig och att kommunen endast hade för avsikt att bygga bostäder i Sandhamns by, inte på Oxudden (s 3 fjärde stycket i beslutet). Såvitt Oxudden kan se är Fortifikationsverkets uppgifter dock korrekta. 2009, innan Fortifikationsverket lade ut fastigheten till försäljning, gav kommunen fastighetsvärderaren Rolf Simón på Forum Fastighetsekonomi AB i uppgift att värdera fastigheten. I brevet till Simón angav kommunen att "Värmdö kommun har inlett förhandlingar med Fortifikationsverket om ett eventuellt kommunalt förvärv av fastigheten. Syftet är att bygga kommunala hyresbostäder på fastigheten", se bilaga 6. När priset på fastigheten sedan blev för högt backade kommunen ur affären. Mot bakgrund av detta framstår nämndens nuvarande inställning om naturvärdena på fastigheten som märklig. Tydligt var kommunen inte av den uppfattningen i oktober 2009 när de gav Simón i uppfattning att värdera fastigheten.

På s 4 fjärde stycket i beslutet säger nämnden vidare att länsstyrelsen i sitt beslut 2012-12-20 missvisande kallat skogen för "...karg tallskog liknande den som sträcker sig över stora delar av Sandön". Oxudden kan inte se något missvisande i den beskrivningen utan anser att den är helt korrekt. Skogsområdet på fastigheten är ingalunda unikt utan ser likadant ut som överallt annars på Sandön. Om man ser till kommunens översiktsplan ligger fastigheten heller inte inom det område som är markerat som ekologiskt särskilt känsligt, se bilaga 7. Den skrivning på s 82 i översiktsplanen som nämnden hänvisar till i beslutet, att Oxudden på Sandön bör bli ett

naturreservat, är så vitt Oxudden erfar införd efter det att Oxudden förvärvat fastigheten. Det saknas hur som helst skäl för att bilda naturreservat på fastigheten.

Fastigheten, om än naturskön och fantastiskt belägen, besitter således inte de unika eller speciella naturvärden som nämnden påstår.

### Genomförda åtgärder

Som angavs inledningsvis har Oxudden genomfört i huvudsak invändig renovering av de båda bostadshusen. Standarden i husen var typisk för fritidshus från 1970/80-tal och Oxudden önskade modernisera bostäderna. För en närmare beskrivning av de åtgärder som genomförts och bakgrunden härför hänvisas till bilagda utlåtande från ansvarig arkitekt, Bengt Svensson, vilket gavs in till länsstyrelsen i samband med att kommunens beslut om byggstopp 2012 överklagades, se bilaga 8. Bärande konstruktioner har inte ändrats. Beträffande takkonstruktionen är det enda som skett att innertaket tagits bort och att takstolarna numera är synliga. Någon bygglovsplikt eller anmälningsplikt har därför inte förelegat. Även om någon eller några av de inre åtgärderna skulle ha varit bygglovs- eller anmälningspliktiga utgör det inte skäl att besluta om ett rivningsföreläggande så som nu gjorts.

Beträffande de yttre åtgärderna har nya fönster satts in, eftersom de gamla var i mycket dåligt skick. Standardmått på fönster har ändrats med tiden och måtten är därför inte exakt desamma som förut. Det skiljer dock inte mycket. Som kunde konstateras vid länsstyrelsens besiktning av fastigheten inför beslutet 2012-12-20 har en del fönster blivit något större och andra något mindre. Länsstyrelsen skrev i beslutet 2012-12-20 att fönsterbyten "medfört något större fönsteryta på byggnaderna" och att de nya fönstren uppvisade "ganska stora likheter med de fönster som fortfarande fanns kvar på delar av de två byggnaderna". På en av byggnaderna har ett fönsterparti ersatts av en altandörr. Liksom fönstren kommer denna dörr att täckas för med luckor när den inte används. När dörren används kommer luckorna för altandörren att peka 90 grader ut från husväggen på ömse sidor av dörren och på så sätt kommer altandörren inte vara synlig förutom om man står rakt framför dem. Påverkan på omgivningen blir på så sätt minimerad.

Beträffande planer på "terrassloft" finns i dagsläget inga konkreta planer på att bygga något sådant.

Även om någon eller några av de yttre åtgärderna skulle ha varit dispenspliktig utgör det inte skäl att besluta om ett rivningsföreläggande så som nu gjorts.

### Bryggan

Även om bryggan inte är föremål för aktuellt föreläggande – dock ett annat – förtjänar något ändå sägas om den. Oxudden anser att dispens skall beviljas för bryggan. Fastigheten kan inte nås landvägen och det är för långt att ta sig till närmaste allmänna brygga, belägen i Sandhamns by, för att det skall utgöra ett rimligt alternativ till egen brygga. Bryggans påverkan på allemansrätten är därutöver så liten att de negativa effekterna på de allmänna intressena väger lättare än det enskilda intresset att kunna ta sig till och från sin fastighet.

I anslutning till resonemanget kring bryggan påstår nämnden att de 2011 avslog en ansökan om dispens för ändrad användning av fastigheten. Detta stämmer inte. Didric Cederholm, som gjorde då aktuell ansökan, var noga med att påpeka för handläggaren att han inte alls ansåg att fråga var om ändrad användning och att det inte var det han sökte dispens för, se bilaga 9. Nämnas kan också att även beslutet 2011 grundade sig i nämndens uppfattning att fråga var om ändrad användning av fastigheten, en uppfattning som länsstyrelsen vederlade 2012-12-20.

### Proportionalitetsprincipen

Kommunen skall i sin myndighetsutövning tillämpa proportionalitetsprincipen, dvs. ett föreläggande skall inte vara mer ingripande än vad som krävs med hänsyn till ändamålet med föreläggandet. I miljöbalken kommer det till uttryck genom 26 kap 9 § andra stycket, enligt vilket mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet inte får tillgripas. Även för det fall att det hade funnits grund för något form av ingripande från nämndens sida, är aktuellt rivningsföreläggande inte proportionerligt. För att åstadkomma den effekt nämnden önskar hade det räckt med t.ex. ett mindre ingripande rättelseföreläggande.

### Sammanfattning

Vare sig Fortifikationsverkets uppförande av byggnaderna eller den ändring i användningen som skedde då den militära verksamheten upphörde på 1950-talet, strider mot några regler i miljöbalken eller plan- och bygglagen.

Oxuddens förvärv av fastigheten 2011 eller de åtgärder som Oxudden därefter genomfört innebär inte någon ändrad användning jämfört med tidigare. Det hänvisas härvid till länsstyrelsens beslut 2012-12-20 och Fortifikationsverkets uppgifter om hur och till vem byggnaderna har hyrts ut genom åren.

Inte heller har de åtgärder som utförts i och på byggnaderna krävt bygglov, anmälan eller strandskyddsdispens.

Även om länsstyrelsen skulle tycka annorlunda, dvs. att bygglov, anmälan eller dispens från strandskyddet av någon eller några anledningar skulle ha varit nödvändigt, är det inte proportionerligt att förelägga Oxudden att riva byggnaderna, eftersom erforderlig rättelse hade kunnat åstadkommas med mindre ingripande medel.

Dag som ovan



Johannes Holmgren



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

Enheten för överklaganden 1  
Mats Bigner

BESLUT

Datum  
2012-12-20

Beteckning  
4032-10504-2012

1 (8)

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

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

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

### Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun för förnyad handläggning.

### Bakgrund

**Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun** beslutade den 3 januari 2012, BMH 127, (delegationsbeslut) att med stöd av 11 kap. 31 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 26 kap. 1, 9, 14, 15, 26 §§ miljöbalken (MB) förelägga Oxudden fastighets AB (556855-0858) att vid vite av en miljon kronor omedelbart upphöra med byggnadsarbetena på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun. Enligt 11 kap. 38 § PBL och 26 kap. 26 § MB gäller beslutet omedelbart även om det överklagas.

Beslutet motiverades på i huvudsak följande sätt. På fastigheten pågår ombyggnadsarbeten. Bygglov för ändrad användning har inte sökts eller givits. I beslut den 21 juni 2011 avslog nämnden en begäran om "strandskyddsdispens för ändrad användning av militära byggnader till privata ändamål, uppförande av ny byggnad med en byggnadsarea om 150 m<sup>2</sup>, rivning av mast, teknikbodar och värn samt uppförande av brygga". Besök på fastigheten vidtogs den 22 december 2011 efter anmälan om olovlig byggnation. Kring de två byggnader som tjänat som logement finns ett antal upplag bestående av byggnadsmaterial täckta av presenning. Båda husen är under invändig ombyggnation och takstolarna har tagits ner. Samtliga innerväggar har rivits och alla fasta installationer tagits bort. I det norra huset är man i färd med att sätta upp nya. Byggnaderna på fastigheten uppfördes för militärt bruk. Då fastigheten nu sålts till ett privat bolag kommer byggnaderna att få





någon form av civil användning. Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Enligt 7 kap. 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. De pågående byggnadsarbetena ändrar byggnaden på ett sådant sätt att bygglov och strandskyddsdispens krävs.

**Oxudden fastighets AB** (bolaget) har överklagat beslutet och härvid yrkat att nämndens beslut ska upphävas. Bolaget yrkar även att beslutet ska inhiberas samt att Länsstyrelsen ska företa en besiktning på fastigheten.

Bolaget har till stöd härför anfört i huvudsak följande. De åtgärder som vidtagits kräver vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. För det fall att bygglov och strandskyddsdispens ändå behövs ska detta meddelas. Fastigheten omfattar 11 355 m<sup>2</sup> och är bebyggd med två byggnader med sommarstugestandard, två förråd samt f.d. försvarsanläggningar. Av värderingsutlåtande upprättat i samband med att kommunen undersökte huruvida det kunde vara av intresse att införskaffa fastigheten framgår bl.a. att kommunen haft kännedom om att den tidigare ägaren, Fortifikationsverket, ändrat användningen genom att påbörja uthyrning. Innan bolaget den 14 juli 2011 förvärvade fastigheten hade den, på ansökan av Fortifikationsverket, taxerats om till småhusenhet, fritidsbostad. Av den objektsbeskrivning som låg till grund för köpet angavs bl.a. att byggnaderna på fastigheten sedan 1970-talet hyrts ut som fritidsbostäder. Bolagets intention är att fortsätta att bedriva samma verksamhet på fastigheten, d.v.s. uthyrning av byggnaderna som fritidsbostäder. Den nu påbörjade renoveringen – som avser inre förändringar samt ett fåtal exteriöra som inte påverkar det yttre intryck som byggnaderna ger – syftar till att fräscha upp och modernisera uthyrningsstugorna. Inga nya installationer har gjorts i byggnaderna. Innan Fortifikationsverket påbörjade sin försäljning av tidigare militära fastigheter gav Länsstyrelsen ut information att förmedla till presumtiva köpare. Länsstyrelsen redogjorde där för sina synpunkter såväl generellt som avseende den nu aktuella fastigheten och särskiljde då Eknö 1:363 från övriga fastigheter genom att de f.d. militärbarackerna hyrts ut för fritidsboende och det därigenom uppstått en hemfridszon runt byggnaderna. Som generell information beträffande byggnader av ”typen militärbaracker som sedan längre tid hyrts ut veckovis eller kortare tider till olika hyresgäster” anfördes att om köparen avsåg att bedriva övernattnings- eller stuguthyrning på motsvarande sätt som skett tidigare, och utan att öka det privatiserade området inom fastigheten, är det troligen inte fråga om någon ändrad användning.

Nu aktuella åtgärder är vare sig dispens- eller lovpliktiga. Bolaget har hela tiden i sina kontakter med kommunen poängterat att inga åtgärder kommer att vidtas på fastigheten som kan inskränka allmänhetens möjligheter att beträda stranden. Bolaget har även hört sig för med kommunen om möjligheten att upprätta en detalj-

**BESLUT**Datum  
2012-12-20Beteckning  
4032-10504-2012

plan för fastigheten där allmänhetens tillträde till stranden skulle säkerställas. Kommunen har dock inte velat medverka till en sådan plan. Det stämmer inte att bolaget skulle ha ansökt om dispens för ändrad användning eftersom man hela tiden varit av uppfattningen att frågan inte är om ändrad användning. Tvärt om tydliggjorde bolaget i ett yttrande daterat den 28 maj 2011 att användningen av byggnaderna utgjordes av fritidsändamål. Härvid anförde man vidare att byggnaderna var arkitektritade och inredda som fritidshus. Den då aktuella dispensansökan rörde bl.a. nybyggnation av fritidshus och ska inte förväxlas med nu aktuella åtgärder. Vid det platsbesök som nämnden företog på fastigheten den 22 december 2011 konstaterades att "på det stora hela verkar de pågående åtgärderna inte vara sådana att de kräver bygglov, om man kan förutsätta att de i sig inte ändrar användningssättet för byggnaderna". Av samma anteckning går att läsa att den enda överträdelsen som inspektören konstaterade var att takstolarna tagits ner. Detta var dock inte korrekt eftersom de inte tagits ner utan den åtgärd som vidtagits var att innertaket öppnats upp så att takstolarna frilagts.

När frågan om ändrad användning ska avgöras är det av avgörande betydelse att de aktuella byggnaderna sedan lång tid hyrts ut av Fortifikationsverket till allmänheten som fritidsbostäder. Av intyg från Fortifikationsverket framgår att byggnaderna sedan 60 år tjänat som fritidsbostad åt först försvarsanställda, sedan stadsanställda och slutligen åt privatpersoner utan någon koppling till det militära. Efter renoveringens färdigställande kommer bolaget att fortsätta med samma verksamhet som tidigare, d.v.s. uthyrning av byggnaderna som fritidsbostäder. Ändamålet är således det samma som tidigare. Det kan i vart fall inte anses vara frågan om någon väsentlig ändring av användningen, vilket är kravet för att bygglovsplikt ska anses föreligga. Av ovan anförda skäl kräver nu aktuella åtgärder inte heller någon strandskyddsdispens bl.a. då hemfridszonen inte utökas. En naturlig hemfridszon skapas mellan de båda bostadshusen, förrådshuset, ekonomi-huset (d.v.s. de två teknikbodar som hyrts ut till telefonbolag) samt utedassen. Redan innan renoveringen påbörjades fanns på tomten och i nära anslutning till bostadshusen tvättlinor, en gunga, en grillplats med utemöbler samt en hängmatta. Dessutom omgärdas fastigheten tydligt av trådstängsel ner till strandsockeln, men ej ända till strandlinjen. Sammantaget ger den redan befintliga bebyggelsen allmänheten en tydlig signal om att området är ianspråktaget. Allemansrätten ovanför strandlinjen bör därmed anses vara utsläckt. Byggnaderna är vidare sedan länge utformade för att maximera allmänhetens bekvämlighet att ta väg över fastigheten när de inte är bebodda. Detta understryks av att samtliga fönster är försedda med heltäckande luckor som bommas igen när fritidshuset inte bebos. Vid renoveringen kommer bolaget att bevara denna för Sandön viktiga detalj.

Bolaget blev inte delgivna föreläggandet förrän den 19 mars 2012. Bolaget har adressen c/o Denice Cederholm, Kaptensgatan 11, 114 57 Stockholm. I föreläggandet angavs dock inte c/o adressen på kuvertet. Trappuppgången på Kaptensgatan 11 innehåller fyra våningar med två lägenheter på varje våning. Bolagets namn finns inte upptaget vare sig i trappuppgången eller på någon av lägenhets-



## BESLUT

Datum  
2012-12-20

Beteckning  
4032-10504-2012

dörrarna. Chansen att föreläggandet skulle komma till rätt adress var således minimal. Även på grund härav finns skäl att undanröja föreläggandet. Slutligen kan påpekas att nämndens åtgärd att vid vite om 1000 000 kr kräva att bolaget omedelbart ska upphöra med arbetena – utan att närmare precisera vilka byggnadsåtgärder de anser strider mot lag – inte kan anses förenliga med proportionalitetsprincipen. Ett stillestånd i entreprenaden kommer att skada såväl byggnader som material och orsaka stor ekonomisk skada för bolaget och den entreprenör som kontrakterats för arbetet.

### Motivering

Fastigheten Eknö 1:363 omfattas inte av någon detaljplan.

Länsstyrelsen beslutade den 27 april 2012 att inhibera Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommuns beslut i den del det grundar sig på bestämmelserna i 11 kap. 31 § PBL, och förordnade att beslutet i denna del tillsvidare inte skulle gälla. Länsstyrelsen avslog i övrigt bolagets yrkande om inhibition.

#### *Tillämpliga bestämmelser enligt plan- och bygglagen*

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

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

Av 11 kap. 31 § PBL följer att byggnadsnämnden får förbjuda att byggnadsarbeten eller andra åtgärder fortsätter om det är uppenbart att arbetena eller åtgärderna strider mot bl.a. bestämmelser i PBL.

Ett beslut enligt 31 § får enligt 37 § första stycket förenas med vite.

#### *Tillämpliga bestämmelser enligt miljöbalken m.m.*

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

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



## BESLUT

Datum  
2012-12-20

Beleckning  
4032-10504-2012

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

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

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

Byggnadsnämnden får med stöd av 11 kap. 38 § PBL och 26 kap. 26 § MB besluta att bl.a. beslut enligt 11 kap. 31 § PBL och 26 kap. 9 § första stycket MB gäller omedelbart även om det överklagas.

### *Förhållandena på fastigheten*

Länsstyrelsen konstaterar inledningsvis att det överklagade beslutet inte innebär något föreläggande om att vidta rättelse utan endast ett förbud mot att vidta vidare byggnadsåtgärder.

Länsstyrelsen har i skrivelse till Fortifikationsverket den 17 maj (reviderad den 23 maj) 2011 uttalat bl.a. följande angående frågan om vilken information Fortifikationsverket borde tillhandahålla vid försäljning av fastigheter belägna inom strandskyddade skärgårdsområden. Hela fastigheten Eknö 1:363 – som är bebyggd med bl.a. två militärbaracker som enligt uppgift har hyrts ut årsvis eller längre tid för sommarboende – omfattas av strandskydd enligt 7 kap. MB vilket bl.a. innebär förbud mot att ändra byggnader eller dess användning om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Med hänsyn till byggnadernas utformning som militärbarack har en eventuell hemfridszon en mycket begränsad storlek. Varje åtgärd som vidtas utanför denna zon och därmed utökar byggnadernas hemfridszon är förbjuden, t.ex. uteplatser, trädgårdsanläggning, rabatter, staket, bersåer, grillplatser, lekplatser, flaggstänger, trädgårdsmöbler och gungor. En ombyggnad eller annan ändring av befintlig byggnad, t.ex. genom större fönster eller altan, är förbjuden eftersom det medför att det område runt byggnaden som uppfattas som privat (hemfridszonen) utökas eller att allmänheten på annat sätt hindras eller avhålls från områden där den idag kan röra sig fritt.

Vid det platsbesök som Länsstyrelsen företog den 24 april 2012 på fastigheten Eknö 1:363 tillsammans med företrädare för Bolaget kunde konstateras att byggnadsåtgärder vidtagits såväl ut- som invändigt på bägge bostadshusen. Avseende de yttre ändringarna bestod dessa främst av fönsterbyten som medfört något större fönsteryta på byggnaderna. Fönsterspröjsarna var vitmålade mot tidigare grönmålade men uppvisade i övrigt ganska stora likheter med de fönster som fortfarande fanns kvar på delar av de två byggnaderna. Värt att notera var även att ett fönster-



avsnitt – mot vattnet – på den norra byggnaden ersatts av en fönsterdörr. Några ritningar på de vidtagna och planerade förändringarna av byggnaderna på fastigheten presenterades inte men den arkitekt som för Bolagets räkning medverkade på besiktningen anförde att man haft för avsikt att bygga någon form av terrasloft i riktning mot vattnet på taket av den norra bostadsbyggnaden för att på så sätt möjliggöra t.ex. solbadande. Detta ansågs viktigt då Bolaget menade att altaner eller liknande anordningar på marken runt byggnaderna knappast var förenligt med rådande strandskyddsbestämmelser.

Vad gällde förhållandena på fastigheten i övrigt kunde vid platsbesöken bl.a. följande konstateras. Ett lågt äldre stålträdsstaket markerade fastighetens gränser i alla riktningar utom i sydväst där staketet istället slutade i slutningen ner mot stranden. Fastigheten bestod, vid sidan av en sandstrand, främst av en karg tallskog liknande den som sträcker sig över stora delar av Sandön. Vid sidan av de två bostadshusen fanns även två förrådsbyggnader samt ett skjul i mycket dåligt skick. Vidare ett par igenfyllda bunkrar samt en mobilmast med två tillhörande teknikbodar. Kring byggnaderna fanns ett antal enkla bruksföremål såsom bl.a. en hängmatta, en bänk och tvättlinor. Med anledning av föremålens enkla beskaffenhet borde dessa i sig inte medföra någon avhållande effekt på allmänhetens möjlighet att passera över fastigheten i nära anslutning till byggnaderna. Särskilt inte under de perioder då inga hyresgäster befinner sig där och fönsterluckorna är stängda.

#### *Bedömning enligt plan- och bygglagen*

Inledningsvis bör anföras att det saknar betydelse att ägandet nu övergått från statligt – företrätt av Fortifikationsverket – till privat. Frågan är istället om byggnadernas användning eller inredning ändras på ett sådant sätt att det är att se som lovpliktigt.

Enligt bestämmelsen i 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL är det bygglovskrävande att helt eller delvis ta i anspråk eller inreda byggnader för ett väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts. Eftersom den av Bolaget planerade verksamheten synes vara att även fortsättningsvis använda de tidigare sommarhusen som sommarbostäder där det ska bedrivas uthyrningsverksamhet kan de nu vidtagna åtgärderna inte ses som en bygglovsopliktiga med anledning av att byggnadernas användning ändras. Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö har således inte haft något skäl att stoppa de pågående byggnadsåtgärderna med hänvisning till några bestämmelser i Plan- och Bygglagen.

#### *Bedömning enligt miljöbalken*

När det härefter gäller det beslut som nämnden tagit med stöd av miljöbalkens bestämmelser kan följande anföras. Det är enligt bestämmelserna i 7 kap. 15 § 2 MB inte tillåtet att inom strandskyddsområden vidta förändringar av byggnader



## BESLUT

Datum  
2012-12-20

Beteckning  
4032-10504-2012

eller byggnaders användning om förändringen hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle fått färdas fritt. Av bestämmelsen följer således att det dels är åtgärderna i sig – t.ex. om- och tillbyggnader, anordnande av rabatter eller gångstigar m.m. – och dels ändring av byggnadernas användning som är förbjudet. I det senare fallet är det typiskt sätt frågan om byggnader som tidigare tjänat som t.ex. förråd eller sjöbodan men som efter ombyggnad kommer att användas för bostadsändamål.

I det överklagade beslutet anför nämnden att byggnaderna på fastigheten uppfördes för militärtbruk och att byggnaderna – när fastigheten nu sålts till ett privat bolag – kommer att få någon form av civil användning. Som anförts ovan har dock inte byggnaderna – eller för den delen fastigheten i sig – på mycket lång tid haft något militärt användningsområde då de tjänat som sommarbostäder. Huruvida fastigheten ägs av det allmänna eller av något privat intresse saknar – precis som då det gäller frågan om krav på bygglov – betydelse för frågan om åtgärden innebär en ändrad användning ur strandskyddshänseende.

Vad gäller de åtgärder som har vidtagits invändigt innebär inte heller dessa att byggnaderna har fått en ändrad användning. De inre åtgärderna kan inte heller anses hindra eller avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt varför åtgärderna således inte strider mot bestämmelserna i 7 kap. 15 § 2 MB.

Vissa av de yttre förändringar som Länsstyrelsen vid sitt besök på fastigheten kunde konstatera hade vidtagits – och som enligt Bolagets företrädare man eventuellt planerade att vidta – på sommarbostäderna skulle i och för sig kunna upplevas privatiserande på ett sätt som kanske skulle kunna kräva dispens från strandskyddet för att kunna medges. Skäl att ingripa mot vissa av de vidtagna åtgärderna förefaller således ha förelegat.

Av 26 kap. 9 § andra stycket MB framgår dock att mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet inte får tillgripas. Med anledning av vad som har anförts ovan om eventuell dispensplikt för de på fastigheten vidtagna åtgärderna så måste nämndens beslut att förelägga Oxudden Fastighets AB att omedelbart upphöra med byggnadsarbetena på fastigheten Eknö anses oproportionella och alltför långtgående varför beslutet ska upphävas och återförvisas till nämnden för förnyad handläggning. Vid denna utgång saknas skäl att närmare pröva skäligheten i vitesbeloppets storlek.

Avslutningsvis kan dock anföras att Länsstyrelsens beslut att upphäva nämndens föreläggande och återförvisa ärendet för förnyad handläggning inte innebär något ställningstagande till huruvida vidtagna samt eventuellt planerade åtgärder på fastigheten kan tillåtas med hänsyn till miljöbalkens strandskyddsbestämmelser.



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

## BESLUT

Datum  
2012-12-20

Beteckning  
4032-10504-2012

### Hur man överklagar

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

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

Åke Drevenius

Mats Bigner



## Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

### Var ska beslutet överklagas

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

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

I skrivelsen ska du

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

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

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

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

### Övriga handlingar

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

### Var inlämnas överklagandet

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

### Tid för överklagande

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

### Underteckna överklagandet

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





VÄRMDÖ KOMMUN

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

BMHN6

Datum

2013-02-05

Dnr

BYGG.2011.3953

**INKOM**

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2013 -02- 07

DNR: 4032-10504-2012  
4032-313-2013

Länsstyrelsen i Stockholms län (REK+MB)

Box 22067

104 22 Stockholm

EKNÖ 1:363: Återkallande av överklagan av länsstyrelsens beslut, beteckning 4032-10504-2012, avseende vitesföreläggande och byggstopp

NACKA TINGSRÄTT

## Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Återkalla överklagan av länsstyrelsens beslut, beteckning 4032-10504-2012, avseende vitesföreläggande och byggstopp.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Ink 2013-02-13  
3M223-13  
Akt.....  
Aktbil..... 4

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

**NACKA TINGSRÄTT**  
Mark- och miljödomstolen  
SLUTLIGT BESLUT

2013-02-14

Målet avskrivs.

Överklagande, ställt till  
Mark- och miljööverdomstolen,  
ska ha kommit in till mark- och  
miljödomstolen senast den

2013-03-07.

Prövningstillstånd krävs.

Anders Enroth

Justerare

Tjänsteanteckning Byggörende.txt

Anteckning Bygg- och miljökontoret

Riktning: UT

Ärende: BYGG.2011.3953

Tid: den 8 mars 2013 kl:12:49

Skapad av: Carina Molin

Innehåll:

Den 15 januari 2013 träffade bygg- och miljökontoret Peje Emilsson och Göran Waldelius för ett statusmöte kring åtgärder som sker på Oxudden, en olagligt uppförd brygga samt ombyggnation av två militärbaracker. Kontoret informerade att handläggning pågår av de två ärendena och kommer att behandlas i nämnden i februari 2013.

Under mötet framkom uppgifter om uthyrningsfrekvensen av de två militärbarackerna, ca 3 ggr under de senaste 20 åren, uppgifter som kan styrkas av ett antal sandöbor.

Anteckningen är registrerad i efterhand då den renskrivits från ett anteckningsblock.

# AFTONBLADET NYHETER

innehåll	nyheter	sport	nöje	ledare	kultur	chat
	kvinnor	bostad	resor	bil	puls	köp & sälj

Måndag 5 januari 1998

## Han styr, han tystar - han tjänar miljoner

**Namn:** Peje Emilsson.  
**Ålder:** 51, **Inkomst 1995:** 1 483 400 kronor,  
**Bor:** I stor villa på Lidingö som ägs av Kreab, **Äger:** Kreabkoncernen. Förutom Kreab ingår också Demoskop och Diagraf.



I Peje Emilssons lobbycentral möts maktens män - under kameror och mikrofoner

**PÅ VÄGGEN EN TV-KAMERA, ÖVER BORDET HÄNGER MIKROFONER** När Kreabs ägare Peje Emilsson tog emot Aftonbladet nämnde han inte arrangemanget i konferensrummet med ett ord.

Foto: ÅKE ERICSON

**Han har tjänat miljoner på att styra opinionen.**

En av hans bästa vänner heter Carl Bildt.

Peje Emilsson, 51, är Sveriges i särklass mest framgångsrike lobbyist.

- Det är en skyldighet att bevaka politiska beslut i ett demokratiskt samhälle, säger han.

Den senaste tiden har hans namn förknippats med skandalen kring investmentbolaget Trustor.

Peje Emilssons företag Kreab fick uppdraget att presentera den nye ägaren lord Moyne och VD:n Lindsay Smallbone för medier och övriga aktieägare.

Trustor är bara ett exempel i raden av så kallade affärer där Peje Emilsson och hans PR-bolag Kreab funnits med.

- Det verkar som om vi har blivit utsatta för svindlare, säger han själv.

Aftonbladet träffar Peje Emilsson på Kreabs kontor på Östermalm i Stockholm.

På väggen inne i konferensrummet sitter en videokamera. Över det vita bordet hänger två mikrofoner ner från taket.

Peje Emilsson nämner inte arrangemanget med ett ord.

Inte vi heller.

### **"Vi spelar inte in er"**

Först när Peje Emilsson har läst artikeln, lång tid efter intervjun, reagerar han.

- Utrustningen används bara vid gruppdiskussioner. Vi spelade absolut inte in er, säger han.

Peje Emilsson är ensam ägare till Kreab med cirka 100 anställda i koncernen. Den senaste årsredovisningen visar en omsättning på 170 miljoner kronor.

Kreabs affärsidé är att ge råd åt företag och organisationer i olika situationer. I grunden handlar det om att ge information i samband med storaffärer, nyemissioner och bokslut.

Men en stor del av Kreabs verksamhet ägnas åt lobbying.

Företaget försöker påverka politiska beslut, förändra opinioner eller hjälpa sina uppdragsgivare i krishantering då massmedias intresse blivit besvärande.

- Företagen måste veta hur de ska uppträda i media. Jag kan träna dem genom att ställa frågor och ge svar, så att de vet hur de kommer in i rätt mediaklimat, säger Peje Emilsson.

Kreab har uppenbara moderata kopplingar. Styrelseordförande i moderbolaget är den moderate riksdagsmannen Stig Rindborg, som också bor granne med Peje Emilsson på Lidingö.

Förre finansborgarrådet i Stockholm, Sture Palmgren (m), är vice VD. Förre moderate planministern Georg Danell är chef för företagets kontor i Bryssel.

Dessutom har flera andra anställda haft uppdrag för moderaterna.

- Jag har byggt upp företaget på människor som jag litar på, säger Peje Emilsson.

### **Nära vän med Carl Bildt**

Själv har han varit moderat ungdomspolitiker. Han har fortfarande utmärkta kontakter med den moderata ledningen. En av hans bästa vänner är Carl Bildt.

De seglar Gotland Runt ihop varje år tillsammans med Handelsbankens koncernchef Arne Mårtensson, även han tidigare moderat ungdomspolitiker.

Peje Emilsson vill inte avslöja någonting om sina kunder. Trots att modeordet i lobbybranschen är öppenhet, så väljer Kreab att vara så diskret som möjligt.

- Ytterst är det en fråga om etik. Vi vill inte ta åt oss äran. Det är våra klienter som själva får agera, vi ger bara råd, säger Peje Emilsson.

Men Kreab har flera gånger agerat på egen hand.

Peje Emilsson medger att han vid minst två tillfällen har tystat journalister.

## Stoppade radiojournalist

Han berättar om en radiojournalist som han stoppade på 70-talet genom att gå till chefen och klaga på reporterns arbetsmetoder.

- Han klippte in andra frågor efter mitt svar. Så får man inte göra, säger Peje Emilsson.

För några år sedan stoppades en journalist på Dagens Nyheter efter ett antal artiklar om före detta ledamoten i Kreabs styrelse, Christer Bergquist.

- Jag är nästan säker på att Christer skötte det där själv, säger Peje Emilsson.

- Min påverkan består främst i att råda människor hur de ska hantera sådana här situationer.

Det färskaste exemplet på Kreabs massmediepåverkan är då företaget lyckades skjuta upp artiklar i Svenska Dagbladet om Trustor-skandalen.

Peje Emilsson satt tidigare i Svenska Dagbladets styrelse.

I dag har han lämnat många av sina tidigare styrelseposter.

Ett nytt uppdrag har han åtagit sig - som ordförande för PR-bolagens branschförening Precis.

## Lobbykungen har makt över våra åsikter

**Sveriges mäktigaste lobbyist äger ett eget opinionsinstitut - Demoskop.**

**Peje Emilsson medger att han har nytta av sina opinionsundersökningar.**

**- Det är ett viktigt instrument, säger han.**

**Opinionsmätningar har ett stort genomslag i alla medier. Det görs undersökningar om snart sagt allt.**

**Bakom mätningarna står alltid en beställare och ett opinionsinstitut. Beställaren har nästan alltid ett syfte med undersökningen.**

**- Det finns ofta en underbar samstämmighet mellan beställaren och resultatet, säger docenten i statsvetenskap Gunnar Falkemark.**

I Kreab-koncernen ingår Demoskop, som gör opinionsmätningar.

Sänkta skatter

Demoskops undersökningar handlar vanligen om skatt eller näringsliv. Påfallande ofta visar resultaten att skatterna ska sänkas och att näringslivet ska få bättre villkor.

Peje Emilsson har jobbat med opinionsundersökningar i över 20 år.

Han har en dubbel syn på undersökningarnas resultat.

- Politiker ser ofta på opinionsmätningar med mycket stor skepsis, säger Peje Emilsson.

Däremot medger han att media är viktigt.

- Det är bra att tidningar beskriver vad folk verkligen tycker.

Det är dock inte därför han har ett eget opinionsinstitut.

- Nu råkar det vara så att jag äger Demoskop, men vi

skulle lika gärna kunna köpa de tjänsterna från annat håll.  
- Men jag kan förstå om det verkar bestickande, säger  
Peje Emilsson.

- ▶ [Korridormaffian](#)
- ▶ [Makt, pengar - och vänskap](#)



FORTIFIKATIONSVERKET  
Försäljningsenheten

Bilaga 5

Oxudden Fastighets AB  
Att: Didric Cederholm  
Kaptensg. 11, lgh 1302  
114 57 STHLM

Datum  
2012-01-25

Vår beteckning  
2615/08 Mark  
Sid 1 (1)

Er referens

Ert datum

Er beteckning

Vår referens, direkttelefon  
KM Svärd, 010-4444844

Vårt föregående datum

Vår föregående beteckning

## ANG OXUDDEN - VÄRMDÖ EKNÖ 1:363

### *Försäljningen*

Oxudden såldes sommaren 2011 efter rikstäckande annonsering och en lång försäljningsprocess. Fortifikationsverket har haft en löpande dialog med både Värmdö kommun samt med Länsstyrelsen i Stockholm, med start 2008 när kommunen erbjöds köpa fastigheten. Innan detta hade Naturvårdsverket avstått sin företrädesrätt till egendomen då deras bedömning var att inga naturvärden av riksintresse fanns som motiverade reservatsbildning.

### *Bakgrund*

Fastighetens aktiva användning inom Försvarsmakten försvann strax efter kriget. Därefter har fastigheten med båda bostadshusen tjänat som fritidsbostad åt först försvarsanställda och sedermera åt stadsanställda och slutligen åt privatpersoner utan koppling till verksamheten. Således samma faktiska användning, för fritidsändamål, under de senaste 60 åren. De senaste 20 åren har uthyrning skett återkommande till ett fåtal familjer varav en var intressent vid försäljningen. Den pågående markanvändningen vid försäljningstillfället var därmed fritidsboende.

Stugorna var ursprungligen logement som på 40 talet byggts om till sommarstugor i samband med att den militära verksamheten försvann. Därefter har de löpande underhållits och moderniserats. De är/var enkla men robusta i sitt utförande men med tvåglasfönster både längs långsidorna och på kortsidorna och med sovrum, kök med spis diskho mm, tvättrum med handfat, eluppvärmning och indraget vatten. Sophämtning på fastigheten har under hela tiden skett i kommunens regi. Därtill finns på fastigheten ett skyddsrum samt ett antal värn och fd pjäsplatser, några i direkt anslutning till sommarstugorna.

  
Karl Martin Svärd  
Projektledare



2009-10-05

Handläggare: Mats Söderberg

Rolf Simon  
Forum fastighetsekonomi AB  
Box 7044  
103 86 STOCKHOLM

**Värdering av Oxudden, Eknö 1:363**

Hej.

Fortifikationsverket har för avsikt att avyttra fastigheten Eknö 1:363 som är belägen på Sandön. Värmdö kommun begär härmed värdering av denna fastighet.

Värmdö kommun har inlett förhandlingar med Fortifikationsverket om ett eventuellt kommunalt förvärv av fastigheten. Syftet är att bygga kommunala hyresbostäder på fastigheten. En sådan fråga prövas i detaljplaneprocess.

I den gällande översiktsplanen från 2003 anges att nyexploatering ej får komma till stånd inom den berörda delen av Sandön. Kommunen håller i dagsläget på att ta fram en ny översiktsplan. Hur den kan komma att utformas är ännu inte klart. Fastigheten är belägen sydväst om Sandhamns by och den saknar idag både väg och kommunalt VA. Enda sättet att idag ta sig till fastigheten är till fots eller med terrängfordon. På fastigheten finns en strand som är svår att angöra med båt, då terrängen längs strandlinjen är grund och utsatt.

Vi önskar att du gör en besiktning av hela fastigheten på plats.

Till detta brev bifogar vi underlag till värdering, se bilagor.

Ytterliggare information torde kunna lämnas av Karl-Martin Svärd på Fortifikationsverket 010-444 48 44.

Önskar du mer material och synpunkter från oss får du gärna höra av er.

Med vänlig hälsning

Mats Söderberg  
Exploateringsingenjör  
Värmdö kommun

**Bilagor**

Karta 1

Karta 2

Karta 3

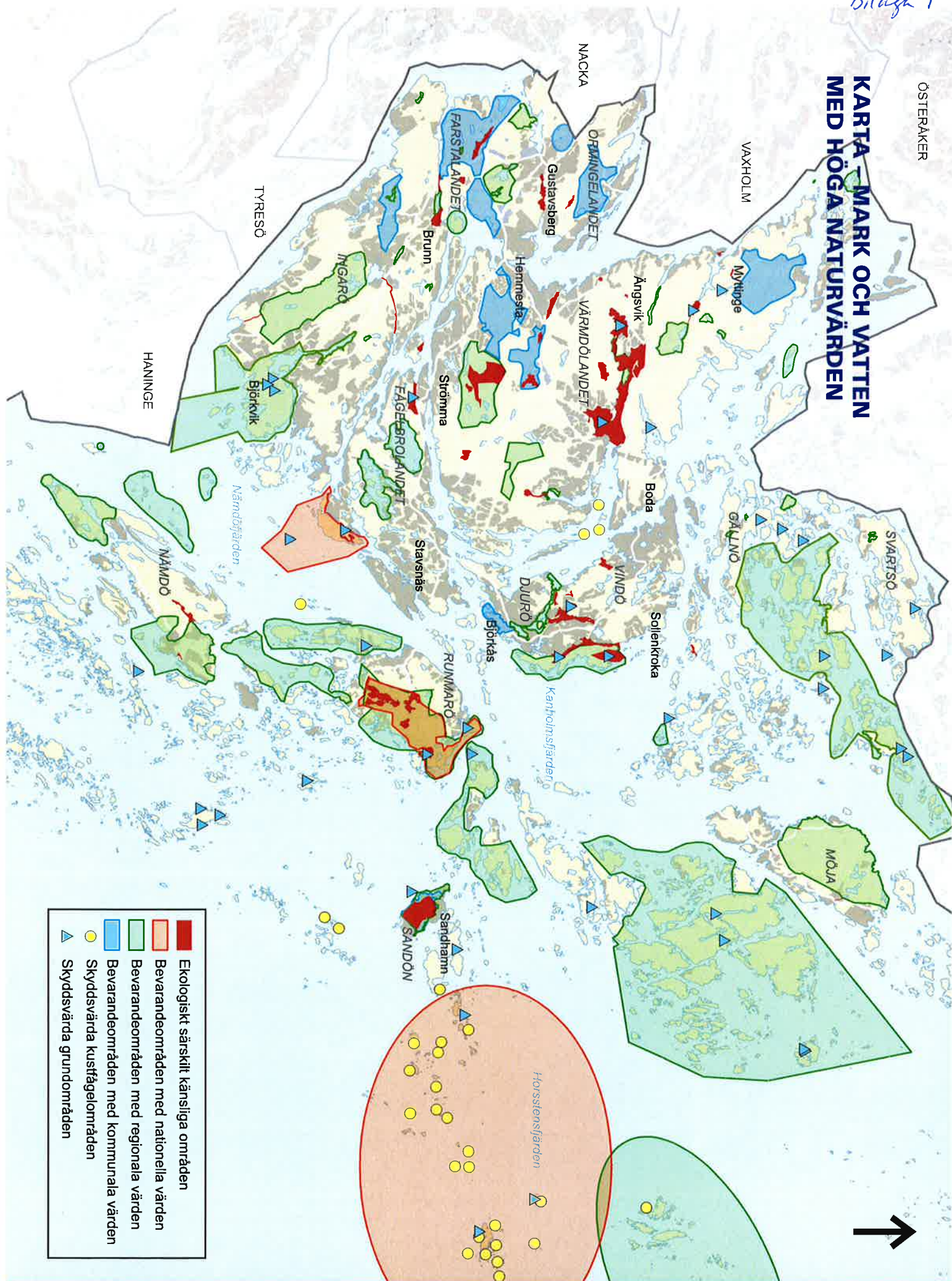
Fastighetsfakta InfoTorg

Avrop Ramavtal

Kopia för kännedom: Karl-Martin Svärd (Fortifikationsverket)



# KARTA – MARK OCH VATTEN MED HÖGA NATURVÄRDEN



Tyresö 2012-01-30

### **Förbud mot fortsatt arbete. Oxudden – Värmdö EKNÖ 1:363**

PM angående de arkitektoniska motiven

Av bygg- och miljökontorets skrivelse i januari strider ombyggnadsprojektet mot PBL och MB på två punkter:

- Annan användning
- Hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda området där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Som arkitekt för rubricerat projekt vill jag lämna följande kommentarer:

Vid mitt första möte med företrädarna för Oxudden AB presenterades uppdraget så att på grund av utlandsboende begränsades den egna användningen. Byggnaderna skulle därför främst fungera som uthyrningsstugor och dessutom vara lättskötta. Nyckelorden för projektet var anspråkslöshet med vikt på att smälta in i området med undvikande av åtgärder som skulle innebära en förändring av det tidigare uppfattade användandet. Jag presenterades dessutom Länsstyrelsens skrivelse 2011-05-17 rev. 2011-05-23 där det framgår: "Om köparen avser att bedriva övernattnings- eller stuguthyrningsverksamhet på motsvarande sätt som skett tidigare och utan att öka det privatiserade området inom fastigheten, är det troligen inte fråga om någon ändrad användning."

Enligt Fortifikationsverket i separat skrivelse har byggnaderna sedan andra världskriget använts som fritidsboende.

De interiöra förändringarna har gjorts med beaktande av den tidigare utformningen av sportstugorna. Relativt små sovhytter med platsbyggda sängar varvas med något större allrumssytor. Vardera stugan har liksom tidigare ett mindre badrum och funktionellt kök som i den renoverade tappningen fortfarande ligger i anslutning till allrummet men nu med en mer öppen planlösning. Inga av dessa åtgärder har bedömts som bygglovs eller dispenspliktiga.

Vidare är avsikten att miljöförhållandena på fastigheten ska förbättrats genom ett planerat reningsverk som är tänkt att förläggas till en tidigare förrådsbod (återigen för att inte uppföra någon ny byggnad på tomten). Miljön på fastigheten kommer därmed att förbättras markant i och med reningsverket, utan någon som helst ändring av de yttre förhållandena som eventuellt passerande skulle kunna påverkas av.

Beträffande allmänhetens tillträde till området:

Alla åtgärder har begränsats till byggnadernas "footprint", dvs. inga ingrepp har vidtagits som kan privatisera marken runt husen. Tvärtom har den befintliga naturmarken setts som en tillgång viktig att bevara och en kvalitet ur skötselsynpunkt beroende på utlandsboendet.

Förändringar av byggnadernas utseende koncentreras i första hand på den interiöra upprustningen enligt ovan. Exteriört har fritidshusens enkla robusta utförande bevarats med stående väggpanel,

korrugerade plåttak och spröjsade tvåglasfönster med fönsterluckor. Fasaderna som tidigare varit slamfärgade, faluröda, målas nu om med svart slamfärg. Sockeldetaljer målas med dalbränd trä tjära. En färgsättning som på ett vackert och mindre iögonfallande sätt kommer att smälta in i den omgivande ljung- och tallskogsvegetationen.

På ett av husen har en ny dubbeldörr och en diskret taklucka öppnats. För att minimera den visuella påverkan på omgivningen skärmas båda dessa öppningar av med yttre täta dörrar resp. lucka i samma material som omgivande ytor vilket ger ett enhetligt och oförändrat intryck. När byggnaden inte används hålls dessa stängda och byggnaderna kommer att ge ett väldigt anspråkslöst intryck.

Små skärmtak har tillkommit ovanför entrédörrarna på båda husen. Några fönster har bytts ut med nya till ungefär samma utseende som tidigare, dvs. med spröjs och sedvanlig storlek för stugtypen på Sandön. De nya fönstren är därtill energieffektivare.

Sammanfattningsvis är det svårt att uppfatta att dessa åtgärder på något sätt ändrar förutsättningarna som rådde innan ombyggnaderna påbörjades. Min åsikt är att min beställare på ett seriöst och aktivt sätt verkat för att uppfylla kraven som gäller för byggnader inom strandskyddat område.



Bengt Svensson

Arkitekt SAR/MSA



**Didric Cederholm**

---

**From:** Anna Engström [anna.engstrom@varmdo.se]  
**Sent:** Friday, May 13, 2011 5:38 AM  
**To:** Didric Cederholm  
**Cc:** Anna Engqvist  
**Subject:** Sv: RE: FW: RE: RE: Ansökan om Strandskyddsdispens för Eknö 1:363 - Oxudden

Hej Didric!

Du har verkligen slagit huvudet på spiken här. Det är ju precis detta som vår konflikt med ffv handlar om: vi anser att det är ändrad användning, de gör det inte. Och det är precis den här frågan som kommer att prövas av domstolen ifall något ärende kommer så långt. Jag tycker du har utformat din ansökan på ett bra sätt om man utgår ifrån att läget är såsom ffv vill hävda. Om man däremot skulle fastställa rättsligt att användningen fortfarande är militär (på grundval av att uthyrningen som fritidsfastighet inte har skett på laglig grund) så saknas det enligt kommunens bedömning ett särskilt skäl att bevilja dispens för ändrad användning. Det gör inget att det inte står på ansökningsblanketten att ni söker för ändrad användning, hela diskussionen kommer att framgå av avslagsbeslutet som sedan går att överklaga. Du vet, det kan stå nästan vad som helst på blanketterna eftersom folk inte vet vad de behöver dispens för, vi handlägger ändå ärendet för vad det faktiskt är. Det enda man som medborgare behöver skriva i ansökan är vad man vill göra, det är vi som avgör vad som eventuellt strider mot vilket förbud.

Jag och Anna Engqvist har precis författat en text om de här fastigheterna som kommer att läggas ut på hemsidan så snart chefen har godkänt den. Jag hoppas verkligen ni vet vad ni gör ifall ni ger er in i budgivningen, det är allt jag kan säga. Hoppas resan har gått bra, jag antar att ni är på andra sidan Atlanten nu.

Med vänlig hälsning,  
Anna Engström

Miljöinspektör Strandskydd  
Gruppnummer: 08-570 476 48  
Telefontid: må-to 09-12

>>> Didric Cederholm <dCederholm@elliottmgmt.com> 2011-05-12 13:39 >>>

Anna,

(kopia till Engqvist eftersom jag nu inser att min dispensansökan kan ha missförstått eftersom jag tydligen missförstått vad det var jag ombetts söka dispens om)

Jag kanner mig absolut inte lurad på något sätt Anna, av Dig eller någon annan på Kommunen. Du har varit jättehjälpsam, vänlig och professionell. Du var väldigt tydlig att Kommunen anser att nuvarande användande/nyttjande är militärt. I vår diskussion refererade jag till Fortifikationsverkets information/representation till mig att fastigheten har använts för fritidsandamal sedan lång tid tillbaka (20-40 år har jag för mig) och att de anser att det är det som avgör frågan, men som jag sade så är ju min åsikt irrelevant i frågan.

Missförståndet beror sakert på mitt oförstånd att det var ändrad användning Ni på Kommunen ansåg att dispensen skulle avse. Det var min naiva tro att man kunde göra en villkorad dispensansökan för ändring på tomten i avvaktan på att användningsfrågan blir löst eller förtydligad. Den lösningen som jag hade tänkt mig var att Kommunen i första hand kunde avslå dispensen baserat på Er åsikt att tomtens användning är militär (ett beslut som då blir överklagningsbart) men i andra hand (ända) bedoma dispensansökan utifrån det perspektivet att det rader delade meningar om användandet av tomten och ifall det (potentiellt) skulle anses vara nyttjat till fritidsandamal fatta besluta vad gäller de presenterade ändringarna. På det sättet blir det ju lättare att bedoma huruvida man skall driva den här tvistefrågan vidare eller inte.

|| Som Du kan se så gällde min ansökan inte dispens från ändrad användning alls utan förutsatte att den frågan var eller kommer att bli löst. Att ansöka om dispens för användning skulle ju förutsätta att jag accepterade att användningen

de jure och de facto ÄR militär. Och det har jag inget belegg för, annat än att Ni på kommunen säger att så är fallet och Fortifikationsverket säger att så inte är fallet.

Dispensansökan gällde i första hand dispens från de ändringsrestriktioner som strandskyddet ålägger. Här kanske jag återigen har missuppfattat strandskyddets begränsningar. Min tolkning av det nya strandskyddet som beskrivet i jordabalken är att man måste söka dispens för att riva, bygga, flytta eller andra saker på fastigheten (i princip grava en grop trodde jag) och min plan för tomten innefattar ju samtliga kategorier samt avstyckning av tomten för att efterge till Kommunen för utsiktsplats och naturlig/oinskränkt tillträde till stranden. Har jag fel att man skulle behöva dispens för detta?

Dessutom är ju min tanke att göra allt detta i samråd med Kommunen. Som jag ser det vill jag ha en dialog och diskussion så att utformningen överensstämmer med Er vision och jag anser att vi har ett gemensamt mål att allmänheten skall ha tillgång till stranden och det har området i stort.

Jag vore väldigt tacksam om Du kunde hålla mig uppdaterad vad gäller reservatsfrågan.

För att förtydliga, jag känner mig inte alls lurad. Jag förstår nu att jag helt missförstått vad Du tyckte jag skulle söka dispens om. Den dispens jag ansökt om gäller ej dispens från förbud om ändrad användning och ifall det var så den tolkades vill jag förtydliga det här och nu. Det hindrar naturligtvis inte att Kommunen kan göra avslag på dispensansökan med motivationen att användandet är militärt, men jag ber odmjukt om en diskussion eller kommunikation vad gäller de ändringar jag vill diskutera med Kommunen och som angetts i dispensansökan i det fall användningen faktiskt anses vara för fritidsändamål.

---

Didric Cederholm  
Elliott Associates, LP  
[dcederholm@elliottmgmt.com](mailto:dcederholm@elliottmgmt.com)  
O: +1 212 478-2745  
C: +1 646 942-4576

---

**From:** Anna Engström [mailto:[anna.engstrom@varmdo.se](mailto:anna.engstrom@varmdo.se)]  
**Sent:** 12 May 2011 10:46  
**To:** Didric Cederholm  
**Subject:** Sv: FW: RE: RE: Ansökan om Strandskyddsdispens för Eknö 1:363 - Oxudden

Hej Didric!

Om jag på något sätt varit otydlig med kommunens ställningstagande i frågan så ber jag tusen gånger om ursäkt. Kanske har jag pratat med så många människor om det här att jag glömmer vad jag säger till var och en. Vad jag har velat få fram (men tydligen inte lyckats med) är att kommunen kommer att säga nej, men att det självklart står sökanden fritt att överklaga och driva saken i domstol. Jag poängterade att man löper stor risk att sitta med en värdelös fastighet om man köper den, men jag var eventuellt inte så tydlig med detta som jag avsåg att vara.

Ändrad användning är det som är förbjudet enligt 7 kap 15 § miljöbalken (från militärt eller något annat till privat), dispens från förbudet kan dock lämnas om åtgärden inte strider mot strandskyddets syften OCH det finns ett särskilt skäl enligt 7 kap 18c § miljöbalken. Att det var frågan om förbjuden ändrad användning har det aldrig varit någon tvekan om för min del (då hade ni ju inte behövt dispens), i mitt huvud har diskussionen rört huruvida det går att bevilja dispens från förbudet eller ej. Jag har uppfattat ert ställningstagande som att ni tyckte det var värt att driva frågan vidare, eller åtminstone värt att ta upp till nämnden för prövning, men jag kan ju ha dragit felaktiga slutsatser. Om du känner dig lurad på något sätt så var det inte alls min avsikt.

Jag har inga nyheter om reservatsfrågan, tyvärr. Men den klargör om inte annat kommunens intentioner med fastigheten.

Med vänlig hälsning,  
Anna Engström

Miljöinspektör Strandskydd