

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 trätjära. 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



Fortifikationsverket
Angela Eriksson
631 89 Eskilstuna

Information att förmedla i samband med försäljning av fastigheter inom fd försvarsområden som berörs av strandskydd

Vid möte 2011-04-15 gick Länsstyrelsen och Fortifikationsverket igenom de objekt som då var annonserade för försäljning, Fiversätra 1:18, 1:19, på Ornö i Haninge kn, Vårholma 1:300 på Stor-Saxaren, Karklö 1:22 hela Örsholmen, samt Eknö 1: 363, Oxudden på Sandön i Värmdö kn. Dessa objekt är belägna inom strandskyddade skärgårdsområden som också oftast är av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Enligt överenskommelse lämnar Länsstyrelsen här förslag till generell information som bör kunna läggas till övrigt prospektmaterial för de nu aktuella objekten och även användas vid framtida avyttringar. Länsstyrelsen föreslår att den korta huvudtexten i själva annonserna kompletteras med att det inom strandskydd gäller särskilda regler med förbud mot byggnader, anläggningar mm och att möjligheterna att få dispens är mycket begränsade.

Observera att för de aktuella objekten gäller även plan- och bygglagens bestämmelser. Bygglov krävs för nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring, som t.ex ändrad användning. Vid större förändringar eller om fastigheten är detaljplanlagd för militär verksamhet, t.ex allmänt ändamål, kan planändring behövas. Såväl bygglov som behov av eventuell detaljplanering prövas av kommunen.

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

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

- förbud mot uppförande av ny byggnad
- förbud mot att ändra byggnaden eller dess användning om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt



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

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

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

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

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

Strandskyddsinformation för några typfall

Här följer förslag till information för ett par vanliga typfall. Informationen bör kunna läggas till det övriga prospektmaterialet. Länsstyrelsen föreslår också att den korta texten i själva annonserna utökas. Det bör redan där framgå att det inom strandskydd gäller särskilda regler med förbud mot byggnader, anläggningar mm, och att möjligheterna att få dispens är mycket begränsade.

a. Fastigheter helt utan byggnader, med förrådsbyggnader eller med andra byggnader som använts för försvarets verksamheter

Inom strandskydd gäller bestämmelser enligt 7 kap miljöbalken (MB), som bl.a. innebär



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

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

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

Om köparen avser att nyttja en befintlig barack eller förrådsbyggnad för fritidshus- eller bostadsändamål är det fråga om en ändring av byggnadens användning som är förbjuden och kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna, även om själva byggnaden inte ändras.

En ombyggnad eller annan ändring av befintlig byggnad, även mindre ändringar som t.ex. fler/större fönster eller altan, är förbjuden om det medför att det område runt byggnaden som uppfattas som privat utökas, eller att allmänheten på annat sätt hindras eller avhålls från områden där den idag kan röra sig fritt.

Befintlig byggnad har ingen hemfridszon varför åtgärder som t ex uteplatser, trädgårdsanläggning, rabatter, staket, bersåer, grillplatser, lekplatser, flaggstänger, trädgårdsmöbler och gungor är förbjudna. För att få vidta sådan åtgärd krävs dispens. Normalt är också bryggor, pirar och fällning av mer än ett fåtal träd förbjudna.

b. Fastigheter med byggnader av typen militärbaracker som sedan längre tid hyrts ut veckovis eller kortare tider till olika hyresgäster

Inom strandskydd gäller bestämmelser enligt 7 kap miljöbalken (MB), som bl.a. innebär

- förbud mot uppförande av ny byggnad



Datum
2011-05-17, rev 2011-05-
23

Beteckning

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

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

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

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. Om köparen däremot avser att nyttja byggnaden för fritidshusändamål är det fråga om en förbjuden ändring av byggnadens användning som kräver dispens.

En ombyggnad eller annan ändring av befintlig byggnad, även mindre ändringar som t.ex. fler/större fönster eller altan, är förbjuden om det medför att det område runt byggnaden som uppfattas som privat utökas, eller att allmänheten på annat sätt hindras eller avhålls från områden där den idag kan röra sig fritt.

Befintlig byggnad har ingen hemfridszon, varför åtgärder som t ex uteplatser, trädgårdsanläggning, rabatter, staket, bersåer, grillplatser, lekplatser, flaggstänger, trädgårdsmöbler och gungor är förbjudna. För att få vidta sådan åtgärd krävs dispens. Normalt är också bryggor, pirar och fällning av mer än ett fåtal träd förbjudna.

Inger Holmqvist
Plandirektör/länsarkitekt

Catarina Fogelberg
Arkitekt

SVAR PÅ SKRIVELSE

Datum
2011-12-13

Re: Dnr
2011.3953

Didric Cederholm
Enligt Uppdrag av
Oxudden Fastighets AB
c/o Cederholm
Kaptensgatan 11
114 57 Stockholm

Anni Rittle
Anni.Rittle@varmdo.se
08-570 470 00

EKNÖ 1:363: Kommunikering beträffande förfrågan om utförda åtgärder på fastigheten Oxudden

1. Ingen olovlig byggnation sker på tomten.

Arbete pågår för uppfräschning samt inre renovering av de befintliga byggnaderna på fastigheten.

Inga bygglovspliktiga åtgärder vidtas.

2. Tomten hålls i vårdat skick.

Som kan skönjas av bilden som bifogats klagomålet, hålls renoveringsmaterialet samlat i tydliga formationer och staplar, i nära anslutning till byggnaderna och inom av staket markerad fastighetgräns.

Då materialet hålls samlat i nära anslutning till byggnaderna, är täckt av presenning för att dels skydda materialet mot regn dels för att undvika att personer eller djur skulle kunna skada sig på lösa föremål anses tomten skötas så att olägenhet för omgivningen ej uppkommer och så att risken för olycksfall begränsats.



Didric Cederholm

New York 2011-12-13

E-post från Didric Cederholm med bilaga

Ärende: BYGG.2011.3953

Tid: den 28 december 2011 kl:09:29

Skapad av: Jelinka Hall

Innehåll:

Från: "Didric Cederholm <dCederholm@elliottmgmt.com>" <dCederholm@elliottmgmt.com>

Datum: 25 december 2011 19:49:12 CET

Till: "Carina Molin" <carina.molin@varmdo.se>

Kopia: "Lars-Erik Alversjö" <lars-erik.alversjo@varmdo.se>, "kristin.cederholm@gmail.com" <kristin.cederholm@gmail.com>

Ämne: FW: Eknö 1:363 - Re Dnr 2011-3953 - Kommunikering beträffande förfrågan om utförda åtgärder på fastigheten Oxudden

Carina,

Jag läste notisen i NVP idag om Oxudden. Jag kan försäkra Er om att det inte rör sig om något svartbygge.

För Din kännedom bifogar jag brevet vi skickade till Kommunen tidigare i december.

Pejes beteende börjar närma sig det infantila (jag har förstått att det ej förelåg styrelsebeslut på stämman för Eknö Hemman att skicka brevet, ändå skriver Peje som företrädare för föreningen) men vi tänker fortsätta vända andra kinden till och ej heller kommunicera via media. När Ni besöker fastigheten önskar jag att Ni jämför platsen med byggarbetsplatserna vid sandfältet, hamnen och byn. Jag är övertygad om att Ni kommer dela vår mening att om åtgärderna på Oxudden skulle strida mot några regler eller förordningar sker det i dagsläget flera betydligt grövre överträdanden på Sandön.

Som vi skriver i brevet anser vi att vi följer samtliga lagar, förordningar och regler. Dessutom tycker vi att vi i samband med renoveringsarbetet även tar osedvanlig hänsyn till grannar och tradition på Sandön.

Med vänlig julhälsning och förhoppning om ett gott nytt 2012,
Didric och Kristin Cederholm

Didric Cederholm
Elliott Associates, L.P.
40 W. 57th Street
dcederholm@elliottmgmt.com<mailto:dcederholm@elliottmgmt.com>
Phone: (212) 478-2745
Cell: (646) 942-4576

From: Didric Cederholm
Sent: Wednesday, December 14, 2011 8:41 AM
To: 'anni.rittle@varmdo.se'
Cc: 'didric.cederholm@gmail.com'; 'Kristin Cederholm'
Subject: Eknö 1:363 - Re Dnr 2011-3953 - Kommunikering beträffande förfrågan om utförda åtgärder på fastigheten Oxudden

Re: Dnr 2011-3953

Anni,

Vänligen återfinn bifogat svar på Er skrivelse och förfrågan om utförda åtgärder på fastigheten Oxudden.

Originalen skickades med rekommenderad post igår d. 13e december.

Med vänliga julkhälsningar,
Didric och Kristin Cederholm

Didric Cederholm
Elliott Associates, L.P.
40 West 57th Street
dcederholm@elliottmgmt.com<mailto:dcederholm@elliottmgmt.com>
Phone: (212) 478-2745
Cell: (646) 942-4576

Confidentiality Notice from Elliott Management Corporation:

The information contained in this e-mail and any attachments may be legally privileged, proprietary and/or confidential. If you are not an intended recipient, you are hereby notified that any use, copying, disclosure or distribution of all or any portions of this e-mail and any attachments is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender, permanently delete the e-mail and any attachments, and destroy all hard copies immediately.

No warranty is made as to the completeness or accuracy of the information contained in this communication. Any views or opinions presented are those of only the author and do not necessarily represent those of Elliott Management Corporation or its related entities. This communication is for information purposes only and should not be regarded as an offer, solicitation or recommendation to sell or purchase any security or other financial product.

Elliott Management Corporation and its related entities reserve the right to monitor all e-mail communications through their networks.

Thank you.

SÖKANDENS YTTRANDE

Datum
2011-05-28

Re: Dnr
2011.1530

Didric Cederholm
445W.23rd St, PH
10011 NEW YORK U.S.A

Anna Engqvist
anna.engqvist@varmdo.se
08-570 476 48
Miljöinspektör

EKNÖ 1:363: Strandskyddsdispens för uppförande av ny byggnad med BYA 150 kvm, rivning av mast, teknikbodas och värn samt uppförande av brygga

Ärendet avser

Sökanden hävdar att strandskyddsdispensen rör uppförande av ny huvudbyggnad med 150 kvm BYA rivning av mast, teknikbodas och värn samt återuppförande av tidigare på fastigheten existerande brygga. Sökanden anser med grund i, av Länsstyrelsen författat yttrande, att användning av de fritidsliknande byggnaderna på fastigheten ej är militärt- utan fritidsändamål. Stugorna har hyrts ut till familjer på somrarna och är därför ej att anse som brukade för militärt ändamål.

Sökandens yttrande

Sökanden är spekulant på fastigheten Eknö 1:363 som är ute för försäljning. Fastigheten ägs av fortifikationsverket och är bebyggd med två militärbaracker. Sökanden tycker att denna beskrivning är felaktig. Barackerna är ej att anse som militärbaracker. Faktum är att de inte på något sätt ser ut som militärbaracker utan är inredda och (arkitekt)ritade såsom fritidshus. Aven masten samt bunkern i anslutning till masten används i dagslaget och sedan betydande tid tillbaka ej for militart andamal. Vidare så frågar sig sökanden om det inte är det egentliga bruket av fastigheterna snarare än deras avsikt vid upprättandet som här är relevant. Således måste man beakta att fritidshusen hyrts ut som sommarbostäder under närmare 40 år och att bunkern samt telemasten hyrts av Comviq i samband med användandet av telemasten.

Inom strandskyddsområde får inte byggnader ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Sökanden anser att planen som den framlagts till Värmdö Kommun inte hindrar eller avhåller allmänheten att beträda området.

Tvärtom så har i samband med tillståndssökta åtgärder föreslagits att till Värmdö Kommun överlåta en betydande del av fastigheten för att anlägga en utsiktsplats och markerad stig ner till stranden, vilket avsevärt kommer öka allmänhetens oinskränkta och ogenerade tillgång till stranden på Sandöns västra kust som annars i stort helt avgränsas av privat mark med staket.

Inom strandskyddsområde får inte grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Det är av denna anledning som dispensreglerna instiftats och sökanden ansökt om dispens för att genomföra ändringar vilka sökanden anser bevara såväl natur och allmänrättsligt intresse som lagstiftarens avsikt med reglerna i fråga.

Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Sökanden anser att förändringarna kommer förbättra livsvillkor för såväl allmänhet som natur på Sandön och bidra till en mer levande skärgårdsmiljö.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Båda dessa mål tas särskilt i beaktande i det av Sökanden angivna förslaget. Fastigheten kommer bli säkrare och tryggare för allmänhet och djurliv. Därtill kommer allmänheten få en naturlig, allmänt erkänd och ogenerad tillgång till stranden på den till Kommunen överlåtna marken.

Kontoret har 2011-05-10 upplyst Sökanden om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för åtgärden. Kontoret meddelade Sökanden att det var på grund av Kommunens åsikt att nuvarande användning av fastigheten är militär och att det är särskilt svårt att bevilja dispens i ändring av användande. Sökanden anser med stöd i av Länsrätten utfärdad skrivelse att användandet av fritidsstugorna är för fritidsändamål. Vidare har kontoret till sökanden angett att dispensansökan uformats på ett bra sätt under förutsättningen att användandet icke är militärt. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnde ska pröva ärendet i befintligt skick.

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Vidare ska områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot ovan nämnda åtgärder enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Sökanden anser att samtliga dessa av riksdagen angivna mål iakttas och säkras genom förslaget.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap miljöbalken. Sökanden anser att turismen på Sandön främjas av en utsiktsplats i sydväst. Detta kommer även leda till att tursittrafiken och den börda som det innebär på Sandöns unika miljö kommer lättas och därtill jämnas ut och att de tyngre trafikerade turiststråken avlastas. Inget av de föreslagna företagen kommer påtagligt skada (Sökanden anser att de ej kan anses ens i ringa mån skada, även om detta inte är rekvisit enligt lagstiftningen) områdets natur- och kulturvärden.

Kontoret refererar till bestämmelserna att ändrad användning av byggnader kräver dispens från strandskyddet enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Sökanden anser att det ej rör sig om ändrad användning av byggnader. Vidare har fastigheten sedan länge varit betingad med brygganläggning. Enda anledningen att förslaget innebär ett nytt läge på brygganläggningen är att det gamla läget kommer ligga på den del av tomten som ämnas efterskänkas till Kommunen för allmänhetens nyttjande. Den nya huvudbyggnaden kommer i praktiken och de facto ta up mindre del av naturen, vara mindre skrymmande och mindre inskränkande än de idag där liggande byggnaderna (bunkern, telemasten, elmasten/elskåpet samt teknikbodarna). Faktum är därtill att den tilltänkta huvudbyggnaden kommer ta upp mindre plats, vara säkrare för allmänheten och djur och dessutom smälta bättre in i miljön än de nuvarande byggnaderna och konstruktionerna. Sökanden anser, i beaktande av ovannämnda och framförallt med hänsyn till att förslaget innebär en ny oinskränkt framkomlighet för allmänheten till Sandöns västra strand att förslaget är förenligt med det av riksdagen uttryckta stranskyddets syfte och tillika riksintresset enligt 4 kap miljöbalken.

Vidare anser sökanden, med beaktande av det uttalande Länsstyrelsen givit beträffande fastigheten och byggnadernas användning, att de fastigheter som idag anses nyttjas för fritidsändamål har en regelrätt hemfridszon om 25 meter från husknuten. Dispensansökan skulle således ej innebära utökat hemfridsområde som inskränker allmänhetens tillgänglighet till strand och natur och ej heller ändring av användning till vilket särskilda skäl till dispens krävs. Således hävdar sökanden att det inte rör sig om någon privatiserande effekt som försämrar allmänhetens tillgång till strandområdet. Tvärtom är förslaget ett unikt förslag som ämnar säkerställa på spekulantens presumtiva kostnad en hittills ouppnådd tillkomst för allmänheten till stranden såväl som naturen på fastigheten. Sökanden hoppas att riktlinjer för det detaljerade utförandet kan göras i samråd med Kommunens Kontor.

Sökanden ber bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken för de föreslagna åtgärderna eller att inleda diskussion om förändringar i linje med det föreslagna som kan anses vara förenligt med de av riksdagen fastställda principer som sökanden (Kommunens åsikt till trots) försöker tillgodose och stärka.

Didric Cederholm

New York 2011-05-28

Anteckningar från syn

Ärende: BYGG.2011.3953

Tid: den 4 januari 2012 kl:16:10

Skapad av: Olov Söderström

Innehåll:

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

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

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

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

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

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

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

os



FORTIFIKATIONSVERKET
Försäljningsenheten

Biлага 10

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 Försvarmakten 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 sovrums, 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