



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

Tjänsteskrivelse

LÅDNA 3:173, LÅDNA 263: Beslut om tomtplats

Förslag till beslut

1. Tomtplats är enligt kontorets förslag på bifogad situationsplan, se bilaga.
2. Båthuset har ingen tomtplats, utan får uppta ytan på marken för det avsedda ändamålet.

Villkor

- a) Tomtplatsens gräns i söder ska markeras med staket, häck eller låg mur enligt markering på bilaga.

Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av: 7 kap 18 f § miljöbalken (1998:808), förkortad MB.

Giltighetstiden för beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens. Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit protokollsutdrag från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas.

Ärendet avser

Ärendet avser strandskyddsdispens för ändrad användning av affärslokal till bostad. Dispens från förbudet i 7 kap. 15 § MB meddelades av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) den 6 december 2014. Beslutet förenades med vissa villkor. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde nämndens

villkor om rivning av en byggnad på fastigheten, samt förbudet mot avverkning av träd av viss storlek, samt upphävde beslutet i den del det avsåg tomtplats-avgränsning och villkor förenade med detta och återförvisade det till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden för erforderlig handläggning.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2011-03-11.

Fastighetens tomtareal är 2.250 kvm landareal och 4.380 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med affärslokal och båthus med sommarbostäder.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

För fastigheten gäller 300 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § MB.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv.

Syn på fastigheten har företagits 2011-09-12, samt 2014-11-12.

Förslag på beslut har kommunicerats med de sökande. I svar har de anfört att det inte är lämpligt att markera tomtplatsen med staket eller häck då förhållanden på platsen inte tillåter detta, samt att ett staket inte passar in i Lådnas kulturmiljö.

Bygg- och miljökontorets bedömning

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

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § MB.

Fastigheten har nyttjats för bostadsändamål i någon form sedan 1890-talet. Den ursprungliga bostaden låg i den byggnad som byggdes om till affär i början på 1970-talet. Samtidigt byggdes det stora båthuset och sommarrum inreddes då på ovanvåningen samt i ett personalrum på nedervåningen. Tidvis har huset varit bebott året runt. Då kajen framför båthuset nyttjas av hyresgästerna som tomt upplevs en stor del av fastigheten som icke allemansrättsligt tillgänglig.

En stor del av fastigheten utgörs av en gemensamhetsanläggning, GA:20, som är en båtupplägnings- och båtuppdagningsplats för Lådna 3:173, 3:183 och 3:182. Denna lämnas utanför kontorets förslag på tomtplats, dels på grund av dess användningsområde och tillgänglighet för allmänheten och dels på grund av att

den mestadels består av våtmark med visst naturvärde. Ett vattenområde kan inte tas i anspråk som tomt, varför kajen norr om båthuset inte ingår i själva beslutet om tomtplats. Det befintliga båthuset får enligt detta beslut uppta ytan på marken för det avsedda ändamålet.

Christina Ulltin meddelade per telefon den 3 oktober 2014 att den mark som huvudsakligen användes som tomt låg väster om båthuset och på det stora bryggdäcket norr om båthuset. Detta överensstämmer i stort sett med den tomtplatsavgränsning som gjordes i nämndens ursprungliga beslut. Dock utvidgas tomtplatsen en aning söderut för att bättre komma åt båthuset, då tomtplatsen ska markeras med häck eller staket alternativt låg mur.

Tomtplatsen på Lådna 3:173 ska enligt villkor också markeras med staket eller häck vid den södra gränsen, varför kontoret inte ser någon risk att allmänheten kommer att avhållas från att passera till och från bryggan och strandområdet väster om denna. Marken söder om detta område är inte ianspråktagen som tomt och den omständigheten att båthuset enligt länsstyrelsens beslut förblir på platsen motiverar därmed inte att större markområde får tas i anspråk som tomt.

Kontoret föreslår i enlighet med 7 kap. 18 f § MB att marken får tas i anspråk som tomt enligt bifogad situationsplan med det villkoret att tomtplatsen avgränsas från det allemansrättsligt tillgängliga området i tomtplatsens södra gräns genom antingen anläggande av häck eller uppförande av staket eller låg mur. Genom detta villkor bedöms inte strandskyddets syften motverkas med anledning av den ändrade användningen av den tidigare affärslokalen.

Övriga upplysningar

Enligt kontorets fasta policy krävs bygglov för staket vars höjd överstiger 120 cm och som är mindre genomsiktliga än 50 %. Lägre och glesare staket än detta får uppföras utan bygglov. Murar kräver inte bygglov om deras höjd understiger 50 cm.

Trädfällning, fasadändring och andra liknande åtgärder inom strandskyddsområde kan kräva strandskyddsdispens.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Carina Molin
Enhetschef

Jan Casserstedt
Jurist

Bilaga:

Kontorets förslag på tomtplatsavgränsning

