



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

SÖDERNÄS VÄGFÖRENING
POSTLÅDA SÖDERNÄS
13950 VÄRMDÖ

Tjänsteskrivelse

SÖDERNÄS 1:35, : Föreläggande om återplantering samt byggsanktionsavgift som följd av olovligt avverkade träd

Förslag till beslut

Bygg- och miljökontoret föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. vid vite om 50 000 kronor förelägga ägaren till fastigheten Södernäs 1:35, Södernäs vägförening att senast tre månader efter detta beslut vunnit laga kraft återplantera de nedhuggna träden på område A i enlighet med bilagd situationsplan och återplanteringsplan (se bilaga 1 och 3), med stöd av 11 kap. 20, 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, och 26 kap. 9, 14 §§ miljöbalken (1998:808), förkortad MB,
2. vid vite om 50 000 kronor förelägga ägaren till fastigheten Södernäs 1:35, Södernäs vägförening att senast tre månader efter detta beslut vunnit laga kraft återplantera träd på område B¹ i enlighet med bilagd situationsplan och återplanteringsplan (bilaga 1 och 3) med stöd av 26 kap. 9, 14 §§ MB,
3. förbjuda ägaren till fastigheten Södernäs 1:35, Södernäs vägförening eller den som sätts i dess ställe att utan dispens och/eller lov från tillsynsmyndigheten skada, röja och/eller avverka träd (både ungträd och fullvuxna träd) i syfte att motverka återväxt på område A och B¹ och B² (se bilaga 1), med stöd av 26 kap. 14 § MB,
4. ta ut byggsanktionsavgift av fastighetsägarna till Södernäs 1:54 och

Södernäs 1:55, Anders Olof Rhodin, Lena Margareta Rhodin, Stina Maj Rhodin och Ingrid Anita van der Put för att på område A på fastigheten Södernäs 1:35 ha fällt 14 träd (se bilaga 1, 3 och 4) utan att först erhålla startbesked, med stöd av 11 kap. 51, 57 p. 2-3 §§ PBL,

5. fastställa byggsanktionsavgiften till 11 125 kronor per olovligt avverkat träd, totalt 155 750 kronor, med stöd av 9 kap. 17 § p. 4 plan- och byggförordningen (2011:388), förkortad PBF, samt bestämma att den ska betalas solidariskt av de betalningsansvariga senast två månader efter att detta beslut vunnit laga kraft, 11 kap. 60, 61 §§ PBL,
6. skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 11 kap. 40 § PBL, 26 kap. 15 § MB.

Ärendet

Tillsyn av olovlig utförd trädfällning på rubricerad fastighet inom allmän plats på planlagt och strandskyddat område, se bilaga 1 och 2.

Bakgrund

Vid besök i Södernäs med anledning av ett annat ärende kunde tjänstemän från bygg- och miljökontoret konstatera att omfattande avverkning hade skett på rubricerad fastighet, nedanför fastigheterna Södernäs 1:56 till Södernäs 1:58. Fastigheterna besöktes därför ytterligare en gång, den 10 mars 2014, av Jan Casserstedt och Karolina Norrman från bygg- och miljökontoret.

Vid detta uppföljande besök kunde omfattande avverkning (se bilaga 2) konstateras på den plats som föranledde besöket. En boende i området kom ner och pratade om trädfällningar som han menade hade pågått under lång tid i detta område. Vidare kunde vid samma besök tydliga spår ses efter en färsk trädfällning (se bilaga 2) nedanför fastigheterna Södernäs 1:54 och Södernäs 1:55. Fjorton träd hade avverkats, vilket dokumenterades på plats. Vid senare möte med företrädare för markägaren Södernäs vägförening (Alf Guillemaut och Tom Arnbom) erhöles uppgiften att avverkningen hade skett under senhösten (oktober-november) 2013 samt att de ansvariga för denna avverkning var de boende på fastigheterna Södernäs 1:54 och Södernäs 1:55 samt att man från markägarens sida inte hade tillåtit denna omfattande avverkning.

Fastigheten Södernäs 1:35 ligger inom detaljplanelagt område, byggnadsplan 159 som fastställdes 8 april 1964. Länsstyrelsen har vid planens fastställande beslutat att marklov krävs för trädfällning inom parkmark på allmän plats. Strandskydd gäller vidare på allmän plats (parkmark) inom 100 meter från vattenlinjen och 100 meter ut i vattnet i hela planområdet enligt beslut från länsstyrelsen den 6 mars 1999.

Underlag för bedömning

Rubricerad fastighets tomtareal är 339 824 m² landareal och 0 m² vattenareal.

Rubricerad fastighet är i aktuell del obebyggd.

Rubricerad fastighet är belägen inom detaljplanelagt område, byggnadsplan 159.

För rubricerad fastigheten gäller 100 meter strandskydd på allmän plats och i vattenområdet och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Delar av rubricerad fastigheten, dock ej nu aktuell del, ligger inom kulturmiljöområde 14. Värmdö kyrka-Siggesta-Väsby.

Delar av rubricerad fastighet utgörs av skyddsvärd skog, dock ej nu aktuell del.

Kommunicering och yttranden

Förslag till beslut har kommunicerats med Södernäs vägförening och ägarna till fastigheterna Södernäs 1:54 och 1:55. Yttrande har inkommit från dessa samt från ombud till ägarna av fastigheterna Södernäs 1:56, 1:57 och 1:58.

Vägföreningen har inte motsatt sig nämndens förslag till beslut men har i skrivelse inkommen 2014-06-12 framfört ett förslag vad gäller återplantering av det norra området ("B"): enligt vägföreningen bör återplantering av detta område ske på följande sätt: ovanför stigen i området bör ingen återplantering utföras utan skogen ska naturligt få växa till sig för att en blandskog ska kunna skapas. Ingen slyröjning ska vidare utföras i detta område. Nedanför stigen 150 täckrotsplantor återplanteras samtidigt som alla mindre barrträd behålls. Det finns ett trettiotal tallplantor i området. Det är en bra lösning att återplantering utförs fackmannamässigt.

Ägarna till Södernäs 1:54 och 1:55 har yttrat sig i skrivelse inkommen 2014-08-15 och framfört följande: avverkningen i det södra området ("A") utfördes med vägföreningens samtycke och att de har följt de direktiv de har fått från styrelsen. De anser vidare inte att trädfällningen verkar avhållande på allmänheten. Vid möte den 16 oktober 2014 med Lena och Hans Rhodin (ägare till Södernäs 1:54) lämnades uppgiften att 8 träd hade avverkats och inte 14, samt att föreningen skulle ansvara för fällningen då Tom Arnbom hade varit på plats och pekat ut vilka träd som fick fällas. Vägföreningen hade också tagit hand om veden. All avverkning på föreningens mark hade gått till på samma sätt under drygt 50 år.

Ägarna till fastigheterna Södernäs 1:56, 1:57 och 1:58 har i skrivelse inkommen den 14 oktober 2015 framfört följande: vägföreningen har genom lantmäteriförrättning 2002 tagit över förvaltningen av grönområdet på Södernäs 1:35; vägföreningen är huvudman för all allmän plats inom planområdet enligt förrättningen. Vägföreningen har 1985 antagit riktlinjer för gallring och slyröjning inom fastigheten. Dessa har tagits fram i samråd med skogsstyrelsen. I dessa riktlinjer framgår att områdets karaktär av blandskog/park ska bevaras och att avverkning ska ske stegvis. Vid slyröjning sparas yngre träd för att säkra återväxten. Det framgår vidare att det övergripande syftet med grönområdets vård är att tillgodose medlemmarnas önskemål om sol-, vind- och insynsskydd, utsikt och framkomlighet samt att sörja för att djur, fåglar, bär och blommor trivs samt att träden utvecklas på ett för omgivningen harmoniskt sätt. Vägföreningen har vid

flera tillfällen godkänt trädfällning på det norra området ("B").

I yttrandet framgår vidare att det rör sig om en pågående markanvändning och att det i förarbetet till miljöbalken uttalas att förbuden i 7 kap. MB inte gäller för lagliga byggnader och anläggningar och att tidigare positiva beslut som meddelats enligt naturvårdslagen alljämt gäller för sådan pågående markanvändning. Enligt vid tiden för avverkningen gällande lagstiftning omfattades trädavverkningen inte av bestämmelserna i naturvårdslagen.

Vad gäller föreläggandet med stöd av PBL skriver de i yttrandet att det i deras mening finns ett marklov beviljat så länge vägföreningen uppfyller Skogsstyrelsens riktlinjer eftersom kommunen har delegerat huvudmannskapet inom den allmänna platsen till vägföreningen. Ett föreläggande enligt PBL kan därför inte utfärdas.

Vad gäller föreläggandet med stöd av MB skriver de i yttrandet att det inte rör sig om åtgärder som har vidtagits för att avhålla allmänheten från att tillträda området. Åtgärderna har varit underhållsåtgärder och medfört ökad tillgång till naturområdet. De anser tvärtom att åtgärderna har varit naturvårdande och man har genom beaktande av Skogsstyrelsens riktlinjer inte vidtagit åtgärder som är skadliga för naturen. Man har även tagit fram en rapport av vilken det enligt yttrandet framgår att det inte föreligger någon naturlig växtlighet av barrträd på fastigheten.

I rapporten framgår att området inte varit skogbeklätt utan under hela tiden varit en fuktäng utan träd. Föreläggandet att återplantera 400 plantor är förvillande då det inte har avverkats 400 träd. En återplantering skulle minska den biologiska mångfalden. Avslutningsvis är rekommendationen i rapporten att det norra området ("B") inte ska återplanteras, varken ovan eller nedan stigen.

Ägarna till fastigheterna 1:56, 1:57 och 1:58 är dock beredda att återplantera nio lövträd inom område B. Vad gäller Tom Arnbloms yttrande så kan det konstateras att han inte är behörig att yttra sig i ärendet, vare sig från fastighetsägarens sida eller från vägföreningens.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Bemötande av inkomna yttranden

Bygg- och miljöavdelningen anser att förslaget från Södernäs vägförening medför en lämplig lösning och förslaget till beslut modifieras därmed i enlighet med detta.

Bygg- och miljöavdelningen vidhåller att den trädfällning inom allmän plats och inom strandskyddat område som utförts inom det södra området ("A") är både marklovpfiktig och dispenspfiktig. Oavsett om tillstånd fanns från markägaren utfördes avverkningen helt och hållet av ägarna till Södernäs 1:54 och 1:55 och de ska ansvara för denna. Den bilagda e-postkonversationen med Lennart Malmgren visar tydligt att den utförda trädfällningen är betydligt mer omfattande än vad man hade kommit överens om. Det går inte att verifiera uppgiften om att Tom Arnbom hade deltagit och pekut vilka träd som fick fällas eller vem som tog hand om veden.

Vid besök på platsen den 10 mars 2014 kunde konstateras att det var 14 träd fällda. Detta dokumenterades med kamera. Bygg- och miljöavdelningen vidhåller sin bedömning att 14 träd hade fällts.

Bygg- och miljöavdelningen gör den bedömningen att ägarna till fastigheterna Södernäs 1:56, 1:57 och 1:58 inte kan anses berörda av detta beslut annat än som delägare i Södernäs ga:1, Södernäs vägförening. Dock ska deras synpunkter bemötas i sak då de har tillfört ärendet uppgifter.

Nämnden är av den åsikten att ett marklov för trädfällning inte kan anses beviljat genom att Södernäs vägförening är huvudman för den allmänna platsen. Det krävs marklov för varje trädfällning i området. Skogsstyrelsen är härvid att betrakta som remissinstans och inte den myndighet som är satt att pröva frågan enligt PBL. Enligt vad som framgår från tillgängliga flygfotografier har träd och annan växtlighet successivt avlägsnats från området väst om fastigheterna, se bilaga 4. På flygfotografier från 1976 och 1986 är området betydligt med bevuxet än vid senare tillfällen. Dock bedöms en återplantering enligt det tidigare förslaget inte motiverat och förslaget till beslut har därför modifierats i enlighet med Södernäs vägförenings förslag.

Vad gäller Tom Arnbloms yttrande finns ingenting som tyder på att han inte är behörig att företräda föreningen i denna fråga. Han har tillsammans med föreningens ordförande deltagit i möte med kommunen och av allt att döma varit behörig att företräda föreningen.

Stora delar av det norra området saknar i nuläget helt träd och större växter. Det finns en hel del sly och högt gräs. Nämnden delar inte fastighetsägarnas bedömning att de avverkningsåtgärder som har utförts har varit naturvårdande - tvärtom ger området intryck av att vara dåligt skött ur både miljösynpunkt och ur estetisk synpunkt. Området som inte har avverkats är däremot i jämförelse en upptrampad parkskogsmiljö som inbjuder till vistelse.

Bedömning enligt plan- och bygglagen

För planområdet krävs marklov för trädfällning inom parkmark på allmän plats. Den trädfällning som har skett i det västra området (område B) är enligt kontorets bedömning svår att bedöma vad gäller tidpunkt eller uppenbart äldre och därmed preskriberad enligt bestämmelserna i 11 kap. 20 § PBL och föreläggande att återplantera lämnas därför inte med stöd av plan- och bygglagen i detta fall. Det östra området (område A) avverkades under senhösten 2013 (oktober-november) och åtgärden är därför inte preskriberad enligt plan- och bygglagen. Det bedöms inte möjligt att lämna marklov i efterhand för den avverkning som har utförts, då den inte är förenlig med planens syfte att behålla en parkliknande miljö med befintlig skogsmiljö. Fastighetsägaren ska därför föreläggas att återplantera de olovligt avverkade träden i enlighet med bifogad återplanteringsplan.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska byggnadsnämnden ta ut byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i lagen eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen. Enligt 9 kap. 12 § PBL krävs marklov för trädfällning inom planlagt område om en sådan bestämmelse finns i planen. I detta fall har länsstyrelsen beslutat att trädfällning på allmän plats inte får utföras utan marklov.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en marklovpliktig åtgärd inte påbörjas utan startbesked. Enligt 11 kap. 57 § ska byggsanktionsavgiften tas ut av den som har begått en överträdelse (p. 2) eller fått fördel av den (p. 3).

Marklov och startbesked har inte lämnats för den aktuella trädfällningen. Kontoret menar att det är visat att ägarna till fastigheterna Södernäs 1:54 och Södernäs 1:55 är de som har fällt träden i område A. Detta styrks både av vittnesmål från markägarens företrädare och av förhållanden på platsen: det är en omfattande avverkning framför de båda fastigheterna som därigenom har fått betydligt mer havsutsikt. Byggsanktionsavgiften ska därför tas ut av ägarna till Södernäs 1:54 och Södernäs 1:55 med stöd av både 11 kap. 57 p. 2 och p. 3. § PBL för den olovliga avverkning som har utförts på område A.

Den trädfällning som har utförts på område B bedöms äldre och byggsanktionsavgift ska därför inte tas ut för denna överträdelse, 11 kap. 58 § 2st. PBL.

Trädfällningen utfördes under hösten 2013. Enligt både nu gällande och vid tiden för överträdelsen ska byggsanktionsavgiften beräknas till 0,25 prisbasbelopp per träd. Prisbasbeloppet år 2015 är 44 500 kronor, alltså 11 125 kronor per träd. Byggsanktionsavgiften ska därför beräknas till 155 750 kronor för de 14 träd som utan startbesked har fällts på fastigheten Södernäs 1:35 inom område A.

Bedömning enligt strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken

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

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

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

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

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

Bygg- och miljökontoret bedömer de utförda trädfällningarna i område A och B som dispenspliktiga åtgärder då det är en sådan åtgärd som väsentligt har förändrat livsvillkoren för djur- och växtarter i området. Någon dispens har varken sökts eller beviljats för den trädfällning som utförts på den aktuella platsen på Södernäs 1:35.

De utförda trädfällningarna har medfört en förändring av livsvillkoren för växt- och djurarter vilket bedöms strida mot strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § MB. Nedanför fastigheterna Södernäs 1:56 till 1:58 har markvegetationen förändrats avsevärt vid jämförelse med de områden där träd inte fällt. Trädfällning resulterar i en ökad solinstrålning vilket ändrar de rådande abiotiska (ex. temperatur, fuktighet osv.) förhållanden på en plats vilket generellt sett gynnar olika gräsarter. Den naturliga återväxten av träd har förhindrats genom återkommande röjning av sly och mindre träd. Bygg- och miljöavdelningen bedömer att de utförda trädfällningarna sammantaget strider mot strandskyddets syften. För att tydliggöra för allmänheten att aktuella delar av naturområdet är allemansrättsligt tillgängligt samt att marken är klassad som parkmark, bedömer bygg- och miljökontoret att återplantering är befogat. Området ska dock skyddas från ytterligare skador genom eller hindras från att växa genom exempelvis slyröjning, fällning i vidare mån än vad som kan tillåtas i en prövning enligt strandskyddsbestämmelserna.

Återplantering ska dock endast utföras inom områden markerade A och B¹ (se bilaga) då vegetationen i området markerat B² (se bilaga 1) bedöms kunna återhämta sig om slyröjningen upphör i området. Anledningen till att ett stort antal plantor ska planteras i område B¹ är att endast en del av dem kommer att visa sig livskraftiga.

När plantorna väl vuxit till sig kan träden gallras för att åstadkomma den skogsparkmiljö som avses i byggnadsplanen. Det ska dock noteras att även gallring kan vara en åtgärd som omfattas av förbuden i 7 kap. 15 § MB om den är av för stor omfattning och därmed motverkar strandskyddets syfte.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken har tillsynsmyndigheter rätt att förelägga fastighetsägare om rättelse. Föreläggandet får enligt 14 § samma lag och kapitel förenas med vite.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken. Anmälan till polisen har gjorts. Bygg-, miljö- och

hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap. 8 § miljöbalken utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

Information och upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

Beslut som fattas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kan överklagas till Länsstyrelsen Stockholm.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Jan Casserstedt
Jurist

Bilagor:

1. Situationsplan
2. Återplanteringsplan för område A och B¹
3. Flygfotografier över område A från 2011 och 2014
4. Fotografier från område A och B, tagna 2014-03-10
5. Flygfotografier över område A och B från 1976, 1986, 1999, 2005, 2011, 2013, 2014