

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-06-08

1 (5)

Dnr: 2017BNS0116/227

Byggnadsnämnden

Ägnö 5:3, Ägnö 8

Dispens från strandskydd för nybyggnad av fritidshus

Förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § Miljöbalken (1998:808) ges, med stöd av 7 kap. 18 b § Miljöbalken för fritidshus.
2. Det finns bebyggelse på fastigheten som saknar tomtplatsbestämning, området som befintliga byggnader upptar bedöms ha en hävdad hemfridszon. Tomtplatsbestämningen framgår av situationsplan.
3. Fri passage lämnas närmast vattnet.
4. Avgift: Strandskyddsdispens: 8960 kronor

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Johannes Wikdahl
Bygglovhandläggare



Beskrivning av ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens inkom 2017-02-21. Ansökan avser återuppförande av en byggnad som funnits på platsen sedan 1905. Byggnaden brann ner 1995 och fastighetsägaren har nu som målsättning att återuppföra en identisk byggnad på samma plats. Fastigheten har varit i sökandes släkts ägor sedan 1905 då huvudbyggnaden uppfördes som ett fritidshus för sommarvistelse. På fastigheten finns byggnader som varit komplementbyggnader till den nerbrunna byggnaden. Efter att byggnaden brunnit ner så fick fastighetsägaren ut hälften av det belopp som det kostar att återuppföra en identisk byggnad. Sedan 1995 har sökande sparat ihop pengar för att kunna återuppföra byggnaden. Fastighetsägaren bor sommartid på Ägnö 5:2 som angränsar till Ägnö 5:3. Ägnö 5:2 förbinds med ägnö 5:3 genom en bro. Den del av fastighet Ägnö 5:3 som angränsar mot land är omgärdat av ett stängsel. Enligt sökande fanns stängslet under hans uppväxt på 60-talet och med största sannolikhet har stängslet funnits där långt tidigare eftersom stängslet har hindrat sommarbetande får som tillhört och fortfarande tillhör Godset Erstavik. Byggnaden som ansökan avser utgör 178 m² byggnadsarea och består av två våningar. På ön finns totalt 6 stycken privata fastigheter och samtliga fastigheter är belägna längs öns västra sida.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Hela Ägnö omfattas av strandskydd.

Kulturmiljövärden

På fastigheten finns en bastu som finns med i en översiktlig kulturmiljöinventering från januari 2015 som togs fram av Nyréns Arkitektkontor. Enligt skriften från Nyréns Arkitektkontor är byggnaden omnämnt som ett båthus, vilket är felaktigt enligt fastighetsägaren då det är en bastubyggnad. I inventeringen nämns bland annat att ”båthuset” är uppfört i jugendstil och tillhörde en sommarvilla som brann ner vid mitten av 1990-talet.

Fastigheten är belägen i ett område som omfattas av riksintresse för kust och skärgården.

Fastigheten har en area om totalt 10300 m² fördelat på 6800 m² landareal och 3500 m² vattenareal.

Skäl till beslut

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken får inte, inom ett strandskyddsområde

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

Kommunen får, i vissa fall, ge strandskyddsdispens om det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får kommunen, enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, beakta endast om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

För att dispens från strandskyddsbestämmelserna ska beviljas måste det föreligga särskilda skäl. Som ytterligare förutsättning för dispens följer av 7 kap. 26 § miljöbalken att dispensen ska vara förenligt med strandskyddets syften. Enligt 25 § samma kapitel får en inskränkning i den enskildes rätt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Bestämmelsen innebär att vid prövning om ett särskilt skäl föreligger ska det göras en intresseavvägning där även hänsyn tas till enskilda intressen (prop. 2008/09:119 s. 104).

Sökande har till stöd för sin talan anfört att det i detta fall föreligger sådana särskilda skäl som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken.

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får man enligt 7 kap. 18 c första stycket 1 miljöbalken beakta om det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Enligt förarbetena till den aktuella bestämmelsen utgörs mark som tagits i anspråk ofta av etablerade tomtplatser runt ett bostadshus. Komplementbyggnader eller en ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig byggnad kan vara skäl för dispens (jfr prop. 2008/09:119 s. 105). Bygglovenheten har därför i första hand försökt fastslå vilket område som är ianspråktaget sedan tidigare och för att därefter pröva huruvida den ansökta byggnaden som dispenser avser skulle innebära att ytterligare område skulle ianspråktagas eller ej.

En plats som tidigare varit ianspråktagen kan komma att återgå till att vara allemansrättsligt tillgänglig. Det kan exempelvis gälla om ett bostadshus förfaller kraftigt eller att en tomtplats växer igen med naturligt förekommande vegetation.

Vid besök på fastigheten 2017-04-18 konstaterades att hela den aktuella fastigheten bär spår av att ha använts som tomtplats sedan en lång tid tillbaka. I princip hela fastigheten upplevs som en välvårdad villatomt med välklippta gräsmattor och öppna ytor samt några glesa skogsområden intill det stängsel som omgärdar fastigheten mot land. Stängslet är uppfört innan strandskyddet tillkom. På fastigheten finns fem stycken byggnader som tidigare varit komplementbyggnader till den nerbrunna byggnaden. De kvarvarande byggnadernas placering på fastigheten bidrar även till att området där byggnaden avses att uppföras fortfarande upplevs utgöras av en etablerad hemfridszon. Det finns en byggnad på den västra delen av fastigheten och tre byggnader på den östra delen. De byggnader som finns på fastigheten består av en bastu, två förråd och en lekstuga. På tomten finns en stor grillplats omgärdad av sittplatser. Fastigheten Ägnö 5:2 och 5:3 är under sommarhalvåret bebodd av fastighetsägaren. Vid granskning av flygfoton från 1998 och fram till 2017 har fastigheten haft samma struktur vad gäller gräsmattor och komplementbyggnader. Således bedöms inte landområdet ha blivit allemansrättsligt tillgängligt sedan byggnaden brann ner och den föreslagna byggnationen bedöms inte innebära att ytterligare område skulle ianspråktagas. Hela fastighetens utberedning på marken bedöms utgöras av en etablerad hemfridszon med anledning av det ovan anförda.

Fastigheten har inte sedan tidigare någon beslutad tomtplats. Beslut om tomtplats redovisas på situationsplan tillhörande beslutet En ytterligare utökning av tomtplatsen är också förhindrad genom den tomtplatsavgränsning som är en del av det föreslagna beslutet. Med föreslagen tomtplatsavgränsning får även strandskyddets syften anses ha beaktats i tillräcklig mån.

Vattnet som tillhör fastigheten bedöms som allemansrättsligt tillgängligt och ingår inte i beslut om tomtplats. Möjligheten till fri passage till det område på land som idag är tillgängligt från vattnet blir oförändrat.

Bygglovenheten bedömer att återuppförande av en byggnad på den avsedda platsen inte strider mot strandskyddets syften vad avser det rörliga friluftslivet samt livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vattnet. Den enskildes intresse att uppföra byggnaden bedöms i detta fall starkare då det rörliga friluftslivet bedöms bli försumbart påverkat av den föreslagna åtgärden.

Bygglovenheten har även tagit i beaktande och bedömt att dispens kan meddelas trots att området utpekats som av riksintresse för kustområdet och skärgården något som påkallar en särskild restriktivitet vid dispensprövningen.

Sammantaget finner bygglovenheten att det föreligger särskilda skäl att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för återuppförande av byggnad enligt ansökan, med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Fotografier från sommaren 1989, handlingsnummer 2.

Fasadritning, handlingsnummer 7.

Fasad- och principsektionsritning, handlingsnummer 8.

Situationsplan på utdrag ur kartdatabas, handlingsnummer 12.