

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-12-10

1 (5)

Dnr: BNS-2018-538/227

Byggnadsnämnden

TYRESÖ 1:831, VISSVASSVÄGEN 8

Dispens från strandskydd för garage

Förslag till beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken ges med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken för garage.

Ny tomtplats redovisas på bifogad karta med handlingsnummer 8.

Avgift: Strandskyddsdispens: 9100 kronor

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Johannes Wikdahl
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan om dispens från strandskydd för garage på gården Stormyra inkom till Byggnadsnämnden 2018-09-12. Gården byggdes vid sekelskiftet på 1900-talet som arrendegård till Tyresö gods. Huvudbyggnaden förolyckades vid en brand och återuppfördes därefter i början av 2000-talet och länsstyrelsen beviljade dispens från de då gällande reservatsbestämmelserna.



Bygglovenheten har beviljat bygglov 2018-11-07 för garaget. Komplementbyggnaden har en byggnadsarea om cirka 71 kvadratmeter och en nockhöjd om cirka 4,90 meter.

Komplementbyggnadens fasad utgörs av stående träpanel som målas i röd slamfärg och takbeläggningen består av svartmålat 2-kupigt lertegel. Garageportarna och dörrarna målas i mattsvart färg.

Komplementbyggnaden placeras vid tomtgräns på fastighetens sydvästra del.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. Fastigheten har högt naturvärde, klass III enligt Tyresös naturinventering och omfattas av ett ädellövskogsområde och har ett gammalt träd inom tomt.

Fastigheten är omgiven av, men ingår inte i, Tyresta naturreservat. Området är utpekad som riksintresse för naturvård och friluftsliv. Fastigheten omfattas av strandskydd.

Fastigheten har en area om 2709 kvadratmeter.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunens ekolog som bland annat anger att åtgärden inte bör inkräkta på vegetationen, främst de större strukturerna som träd som ek, lind eller lönn.

Tillämpliga bestämmelser

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. 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.

Som ytterligare förutsättning för dispens följer av 7 kap. 26 § miljöbalken att dispensen ska vara förenlig med strandskyddets syfte. Av 7 kap. 13 § framgår att syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdena och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Enligt förarbetena gäller strandskydd i samma utsträckning vid stränder som utnyttjas endast i liten omfattning för det rörliga friluftslivet (prop. 2008/09:119 s. 99). En inskränkning i enskilds rätt får enligt 7 kap. 25 § miljöbalken inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Bestämmelsen innebär att det vid prövningen ska göras en intresseavvägning där hänsyn även tas till enskilda intressen (prop. 2008/09:119 s.104).

Skäl till beslut

Sökande skäl för dispens från strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att området är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering. I motiveringen för hur grunden för dispens uppfylls anges följande: Ianspråktagen mark. Detta är en etablerad tomtplats och hemfridszon runt en enskild bostad. Den ligger långt från stranden. Annan verksamhet sker i området närmare stranden, på annan fastighet.

Byggnadsnämnden konstaterar inledningsvis att fastigheten inte omfattas av en detaljplan. Strandskydd råder 100 meter från vattendraget som är beläget ca 35 meter från fastigheten och därför omfattas hela fastigheten av strandskydd. Den åtgärd för vilken dispens från strandskydd har sökts är förbjuden enligt 7 kap. 15 § miljöbalken och ej undantagen från förbuden enligt 7 kap. 16 § miljöbalken.

Byggnadsnämnden bedömer att endast 7 kap. 18 § c 1 p miljöbalken är tillämplig. Byggnadsnämnden bedömer vidare att 7 kap. 18 § c 2 p miljöbalken ej är tillämplig eftersom det som skiljer platsen åt från vattendraget är dike och mindre grusväg som försetts med en vägbom åt söder. Det är därför inte frågan om ett område som är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

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). Byggnadsnämnden har därför främst försökt fastslå vilket område som är ianspråktaget och därefter pröva om den ansökta byggnaden som dispenser avser skulle innebära att ytterligare mark ianspråktagas eller ej.

På fastigheten finns idag tre byggnader; en huvudbyggnad och två komplementbyggnader varav den västra komplementbyggnaden är av mindre storlek. Den byggnad som garaget är avsedd att placeras närmast är den större komplementbyggnaden. Platsen för den tänkta byggnaden är från vägen avskild utav ett dike och ett stängsel av varierande skick. Från grusvägen bedöms platsen inte vara allmänrättsligt tillgänglig. För att ta sig till platsen för den tilltänkta byggnaden från norr, öst och söder innebär passage i skog eller svårtillgänglig terräng och därefter passage över aktuella fastighetens hemfridzon och etablerade tomtplats. Fastigheten bedöms därför inte vara allmänrättsligt tillgänglig från nämnda väderstreck. Byggnadsnämnden bedömer att fastighetens egna gränser är tillräckligt tydligt påvisade i form av den etablerade tomtplatsen i förhållande till det omgivande naturreservatet och dess naturliga förutsättningar. Platsen anses därför vara ianspråktagen.

Området är utpekad som riksintresse för naturvård och friluftsliv vilket påkallar restriktivitet vid dispensprövningen. Byggnadsnämnden bedömer att fastigheten inte är allmänrättsligt tillgänglig på grund av komplementbyggnadens utformning och placering samt fastighetens förutsättningar. Byggnadsnämnden bedömer vidare att uppförandet av en komplementbyggnad i form av ett garage på den avsedda platsen inte strider mot strandskyddets syften vad avser det rörliga friluftslivet annat än marginellt. Komplementbyggnaden uppförs på mark som redan är hårdgjord och inga ytterligare ingrepp görs på mark eller på växtlighet. Åtgärden bedöms därför inte påverka livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vattnet. Den enskildes intresse att uppföra byggnaden bedöms i detta fall starkare eftersom det rörliga friluftslivet inte annat än försumbart påverkas av den föreslagna åtgärden.

Ingen tomtplatsavgränsning har tidigare gjorts på fastigheten. Beslut om tomtplats redovisas på tillhörande situationsplan med handlingsnummer 8. Föreslagen tomtplatsavgränsning får anses beakta strandskyddets syften i tillräcklig mån. De naturliga förutsättningarna på platsen och den etablerade tomtplatsens beskaffenheter föranleder bedömningen att beslutet om beviljad dispens inte ska förenas med villkor att fastighetens gränser ska kompletteras med staket.

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att det i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Vid en sammantagen bedömning anser byggnadsnämnden att det enskilda intresset att uppföra ett garage väger tyngre än allmänhetens möjlighet att vistas i området. I lagmotiven betonas att de allmänna intressen som ligger bakom strandskyddet i det flesta fall väger tyngre än det enskilda intresset. Området och platsen som dispensen avser samt komplementbyggnadens utformning genererar ingen utökning av tomtplatsen och innebär inte att ytterligare mark ianspråkstas. Fastigheten bedöms inte vara allmänrättsligt tillgänglig. Komplementbyggnadens utformning och placering avhåller allmänheten inte annat än marginellt från det område där den annars skulle ha få färdats fritt. Särskilt skäl för dispens finns därmed enligt punkt 1 vilket innebär att strandskyddsdispens för åtgärden kan medges med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, med handlingsnummer 3.

Fasadritning, med handlingsnummer 4.

Plan- och Sektionsritning, med handlingsnummer 5.

Tomtplatsavgränsning, med handlingsnummer 8.

Yttrande, handlingsnummer 9.