

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-02-11

1 (5)

Dnr: BNS-2017-566/227

Byggnadsnämnden

BREVIK 1:28, BREVIKSNÄSVÄGEN 13

Dispens från strandskydd för enbostadshus

Förslag till beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § Miljöbalken ges, med stöd av 7 kap. 18 b § Miljöbalken, för enbostadshus.

Ny tomtplats redovisas på bifogad karta med handlingsnummer 9.

Avgift: Strandskyddsdispens: 8 960 kronor

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Johannes Wikdahl
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan om dispens från strandskyddet inkom 2017-09-15. På fastigheten finns det ett befintligt bostadshus som enligt uppgift från sökande är uppfört på 1930-talet. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område i Tyresö Brevik. Tomten är kuperad och sluttar ner mot vattenlinjen åt sydöst. Ansökan avser ett enbostadshus som huvudsakligen placeras centrerat på fastigheten och i sin helhet inom ett avstånd av 31,5 meter från den befintliga huvudbyggnaden. Avståndet till vattenlinjen är som



minst 30 meter. Ytan för det nya bostadshuset är 10 meter x 12 meter. Det befintliga bostadshuset ska enligt uppgift från sökande ändras till en komplementbyggnad.

Bygglovenheten har hållit syn på fastigheten 2018-11-02.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

Fastigheten har en area om 2 740 m².

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekologen i Tyresö kommun som har inkommit med följande yttrande: Min synpunkt efter att ha tittat på bilderna är att det är ju en mycket fin miljö, helst att byggnaden ligger så högt upp som möjligt och att man tar ned så få träd som möjligt. I och med att det är strandskyddat område så bör vi kräva in en inventering av vegetationen på tomten för att säkerställa att så lite av naturmiljön tas i anspråk. Om möjligt en plan för att inte lägga upp massor etc på tomten och se en skiss på tilltänkt hus.

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 enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

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.

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).

Skäl till beslut

Sökande anger i sin ansökan att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I motiveringen för hur grunden för dispens uppfylls anges följande: Den aktuella platsen för den planerade nya byggnaden är redan på ianspråktagen mark och i direkt närhet till befintlig gruppbebyggelse, vilket förhoppningsvis möjliggör dispens från strandskyddet i detta fall. Ursprungstanken från fastighetsägaren sida är att ersätta det befintliga boningshuset med en ny byggnad som erbjuder en bättre standard för permanentboende. Den befintliga byggnaden uppfyller inte dagens krav, tex vad gäller tillgänglighet och har en bit kvar till dagens boendestandard avseende tex takhöjd, energikrav osv.

Byggnadsnämnden konstaterar inledningsvis att fastigheten inte omfattas av en detaljplan. Strandskydd råder 100 meter från vattenlinjen 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 i detta ärende.

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. Att marken ska kunna räknas som ianspråktagen gäller givetvis att det handlar om ett lagligt ianspråktagande. (jfr prop. 2008/09:119 s. 105).

Den skriftliga uppgiften från sökande som anger när den befintliga byggnaden har uppförts bör beaktas med restriktivitet eftersom det föreligger ett egenintresse av en beviljad dispens hos sökande.

Byggnadens arkitektoniska uttryck, gestaltning samt byggnadens skick föranleder bedömningen att byggnaden har funnits på platsen under en längre tid och att den angivna tiden för uppförandet är skälig. Byggnadsnämnden tar svårigheten i att bevisa byggnadens lagliga uppförande i beaktande och bedömer vidare att uppgiften om att byggnaden uppförts kring 1930-talet är korrekt. Byggnaden har därför uppförts före miljöbalkens införande och det är därmed frågan om ett lagligt ianspråkstagande.

Den befintliga huvudbyggnaden är synlig 20 meter från infarten. Enbostadshuset för vilken ansökan om dispens från strandskyddet avser är i sin helhet placerad inom ett område av 30 meter från det befintliga huset. Från infarten till fastigheten finns stängsel uppfört i tomtgräns vid berörd fastighets nordöstra och sydvästra fastighetsgräns. Stängslen löper från infarten i nordväst till vattenlinjen i sydöst. Fastigheten är kilformad där den smala delen är vid ingången till den berörda fastigheten. Avståndet mellan fastighetsgränserna ökar därefter mot vattenlinjen åt sydöst. Allmänheten som rör sig från nordväst mot fastighetens sydöstra del måste först beträda det befintliga bostadshusets hemfridzon för att sedan passera inom ett avstånd av 13 meter från den befintliga huvudbyggnaden.

Byggnadsnämnden bedömer därför att fastigheten inte är allmänt tillgänglig från nordväst eftersom allmänhetens förflyttning skulle ske inom den etablerade hemfridzonen och tomtplatsen.

Byggnadsnämnden bedömer vidare att fastigheten inte är allmänrättsligt tillgänglig från nordöst och sydväst eftersom fastigheten i de berörda väderstrecken är avgränsad av stängsel och bostadshus med etablerade hemfridzoner och tomtplatser. Byggnadsnämnden bedömer vidare att fastigheten är begränsat allmänrättsligt tillgänglig från vattenområdet eftersom det befintliga bostadshusets placering, angränsande bebyggda fastigheter och fastighetens beskaffenheter i övrigt är avhållande. Platsen är därför enligt byggnadsnämndens bedömning att anse som ianspråkstagen till den yta som redovisas i tomtplatsavgränsningen.

Byggnadsnämnden bedömer vidare att de planerade åtgärderna på den avsedda platsen inte strider mot strandskyddets syften vad avser det rörliga friluftslivet annat än marginellt. Den enskildes intresse att uppföra byggnaden bedöms i detta fall starkare då allmänhetens tillgång till platsen är begränsad och inte annat än försumbart påverkas av de föreslagna åtgärderna. Byggnadsnämnden bedömer vidare att marken där enbostadshuset placeras uppenbart inte upptas av skyddsvärd växtlighet eller andra skyddsvärda trädarter. Därför bedöms inte en inventering behövlig i det aktuella enskilda fallet. Livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vattnet bedöms inte påverkas mer än marginellt eftersom dispensansökan enbart omfattar markåtgärder och trädfällning för det specifika området som på situationsplanen är markerad för bostadshus.

Sammanfattning

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 fastigheten i huvudsak utgörs av ianspråkstagen mark. Det enskilda intresset av att uppföra ett enbostadshus samt ändra det befintliga bostadshuset till ett förråd väger tyngre än allmänhetens möjlighet att vistas i området då allmänhetens möjligheter till att vistas i området redan är av synnerligen begränsad omfattning. I lagmotiven betonas att de allmänna intressen som ligger bakom strandskyddet i det flesta fall tar över. Området och platsen som dispensen avser samt enbostadshusets placering bedöms inte generera en tomtplats utöver det område som redan anses vara ianspråkstaget. Byggnadsnämnden bedömer att byggnadens placering inte avhåller allmänheten annat än obetydligt från det område där den annars skulle ha få färdats fritt. Uppförandet av ett enbostadshus på den angivna platsen strider därför inte mot strandskyddets syften vad avser det rörliga friluftslivet samt livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vattnet. 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. I och med det ovan anförda bedömer byggnadsnämnden vidare att den planerade byggnadens utförande inte behöver redovisas då det inte påverkar frågan i sak. Fastigheten har inte sedan tidigare någon beslutad tomtplats. Beslut om tomtplats redovisas på tillhörande situationsplan med handlingsnummer 9. Med föreslagen tomtplatsavgränsning får även strandskyddets syften anses ha beaktats i tillräcklig mån.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, med handlingsnummer 2.

Tomtplatsavgränsning, med handlingsnummer 9.

Yttrande, med handlingsnummer 7.

Fotografier, med handlingsnummer 8.

Skrivelse, med handlingsnummer 6.