

Tyresö kommun  
Kommunstyrelseförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2020-04-29

1 (6)

Dnr: BNS-2019-718/227

Byggnadsnämnden

ÄGNÖ 5:3, ÄGNÖ 8

## Dispens från strandskyddet för återuppförande av fritidshus

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

Fastighetens landareal som är markerad på tomtplatsavgränsningen, upprättad 2020-04-29, får tas i anspråk som tomtplats.

Avgift: Strandskyddsdispens: 12 837 kronor

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Johan Forsberg  
Bygglovschef

### Beskrivning av ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens inkom 2019-11-28. Ansökan avser återuppförande av en byggnad som uppfördes på platsen 1905 som ett fritidshus för sommarvistelse. Den tidigare byggnaden brann ner 1995 och fastighetsägaren önskar nu att återuppföra byggnaden på samma plats. Fastigheten har varit i sökandes släkts ägor sedan 1905 då huvudbyggnaden uppfördes. På fastigheten finns byggnader som varit komplementbyggnader till den ner brunna 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 omgärdad 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 m<sup>2</sup> byggnadsarea och består av två våningar. På ön finns totalt 6 stycken privata fastigheter och samtliga fastigheter är belägna längs öns västra sida.

En ansökan om dispens från strandskyddet inkom för återuppförande 2017-05-10. Byggnadsnämnden gav dispens 2017-06-21. Dispensen upphävdes av länsstyrelsen 2018-09-19, beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som delade länsstyrelsens bedömning. Mark- och miljödomstolens beslut överklagades till mark- och miljööverdomstolen som 2019-02-11 meddelade att de inte gav prövningstillstånd.

#### *Förutsättningar*

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Hela ön omfattas av utökat strandskydd.

#### *Kulturmiljövården*

På fastigheten finns en byggnad som finns med i en översiktlig kulturmiljöinventering från januari 2015 som togs fram av Nyréns Arkitektkontor. Enligt inventeringen från Nyréns Arkitektkontor är byggnaden omnämnt som ett båthus, vilket är felaktigt enligt fastighetsägaren eftersom 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 m<sup>2</sup> fördelat på 6800 m<sup>2</sup> landareal och 3500 m<sup>2</sup> vattenareal.

### **Tillämpliga bestämmelser**

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken (MB) 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 § MB, 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 § MB att dispensen ska vara förenlig med strandskyddets syfte. Av 7 kap. 13 § MB 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 att använda mark eller vatten som grundas på en skyddsbestämmelse i 7 kap. MB får enligt intresseprövningen i 7 kap. 25 § MB 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).

### **Tidigare avgöranden**

Det har tidigare inte ansetts möjligt att vid en intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § MB beakta andra omständigheter än de som anges i 7 kap. 18 a-d §§ som skäl för dispens (se bl.a. Rättsfallet MÖD 2013:37 och MÖDs dom 2017-02-03 mål nummer M 7801-16). Mark- och miljööverdomstolen har dock i två avgöranden (se M 4793-19 och M 4244-19) beaktat andra skäl för dispens än de som är angivna i 7 kap- 18 c-d §§. I bägge avgörandena har domstolen funnit att det har varit proportionerligt att avslå dispensansökningarna. I avgörandena anger mark- och miljööverdomstolen bland annat att det vid en intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § MB måste kunna beaktas även andra omständigheter än de som anges i 7 kap. 18c-d §§ som skäl för dispens. I domsluten anges det även bland annat att utgångspunkten för den proportionalitetsbedömning som ska göras inom ramen för en intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § MB fortfarande måste vara att det allmänna intresset av att bevara allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv och områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv är mycket starkt. Det bör framhållas att den allemansrättsliga tillgången till naturen, precis som egendomsskyddet, är grundlagsfäst i 2 kap 15 § regeringsformen. Vid avvägning mellan det allmänna intresset och det enskilda intresset ska vidare beaktas att strandskyddet inte avser att inskränka i pågående markanvändning utan att bevara strandområden som fortfarande är orörda. Av betydelse är också att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden. Även om en dispens i det enskilda fallet inte förefaller skada syftet med strandskyddet kan enskilda dispenser sammantaget ändå få en betydande negativ inverkan på tillgången till stränder för friluftsliv och djur- och växtliv (se prop.1997/98:45, del 1. s. 321 ff.)

### **Sökandens skäl för dispens**

Sökanden anför som skäl för dispens att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Sökanden anger vidare att fastigheten Ägnö 5:3 är ianspråkstagen på ett sätt som gör att återuppbyggnad av den nerbrunna fastigheten inte strider mot strandskyddets syften, dispens för återuppbyggnad bör ges. Anledningen till att det gått så långtid är att jag inte hade ekonomiska möjligheter att bygga upp huset tidigare på ett sätt som motsvarar den byggnadskonst som användes i början på 1900-talet, jag vill bygga en sekelskiftsvilla med kulturhistoriska värden till efterlevande. Husgrunden befinner sig i mitten på tomten och omgärdas av klippta gräsmattor och omgärdas av 5 komplementbyggnader. Hela tomten har varit instängslad sen 1950 talet eller tidigare av öns ägare Erstavik som bedriver färskötsel på ön. Ägnö består av 300 hektar mark och det finns ca 5 tomter på ön, 3 sommarvillor byggdes i början på 1900 talet alla i personlig stil för den epoken, Ingmar Bergman valde ett av husen (Norrgården) till sin film Smultronstället. Dessa tomter stör på intet sätt möjligheten för allmänheten att besöka Ägnö som gissningsvis inte täcker med än 5% av den totala strandlinjen. Min familj kom ut till Ägnö på slutet av 1800 talet och fick sen friköpa 2 av dessa tomter, det är nu 4:e generationen som bor här. Fastighetsavgift har betalats i alla år och är fortfarande taxerad som en småhusfastighet

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Byggnadsnämnden konstaterar inledningsvis att berörd fastighet och område omfattas av utökat strandskydd och är lokaliserad utanför planlagt område och bygglov har inte sökts för återuppförandet. Platsen är inom ett område med mycket högt naturvärde och är belägen inom riksintresset för friluftsliv samt riksintresset för kustområdet och skärgården vilket påkallar ytterligare restriktivitet i prövningen. Den sökta åtgärden bedöms vara förbjuden enligt 7 kap. 15 § MB och är inte undantaget från förbudet enligt 7 kap. 16 § MB.

Att ett område har tagits i anspråk innefattar oftast men inte uteslutande en beslutad tomtplats eller en etablerad hemfridzon runt ett bostadshus. Även om en plats bedöms vara ianspråkstagen krävs dock även att åtgärden inte avhåller eller hindrar allmänheten från att beträda området utanför det ianspråkstagna området i större utsträckning än vad som gällt sedan tidigare.

Det kan anses föreligga skäl för dispens för ersättningsbyggnader om ersättningsbyggnaden har samma ändamål och är i huvudsak samma storlek och omfattning som den nyligen borttagna eller förolyckade byggnaden. För att en byggnad ska kunna anses utgöra en ersättningsbyggnad krävs dock bland annat att inte allt för lång tid har passerat från avlägsnandet till att ansökan om dispens lämnas in. Som utgångspunkt tjänar i regel 1 år från avlägsnandet till inkommen ansökan, (se prop 1997/98:45 del 2 s.89). Det är även av vikt att det tidigare ianspråkstagandet har skett på laglig grund. Att en ansökan om dispens inte bör dröja mer än ett år syftar främst till att skydda allmänrättsliga tillgången till områden där allmänheten har tillträde. När en fastighet är utan huvudbyggnad eller om byggnaden är i dåligt skick upplevs området i större grad som allmänrättsligt tillgängligt än om en funktionell huvudbyggnad finns uppförd på platsen. Att bebygga en fastighet där allmänheten med tiden har getts tillträde skulle innebära att allmänheten avhålls från ett område där den annars skulle ha få färdats fritt. Ett sådant återuppförande anses därför stå i strid med strandskyddets syften som syftar till att långsiktigt trygga

allmänrättslig tillgång till strandnära områden och bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Den sökta byggnaden är till uttryck och volym mycket lik den tidigare byggnaden. Byggnadsnämnden bedömer att byggnaden sett till omfattningen kan utgöra en ersättningsbyggnad. Nämnden konstaterar dock att 25 år har passerat sedan byggnaden förolyckades och anser att för lång tid har passerat sedan byggnaden avlägsnats till att ansökan inkommit. Även om området inte bedöms vara allmänrättsligt tillgängligt så saknas därför skäl för dispens enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 MB.

Byggnadsnämnden har besökt fastigheten 2019-11-13 och noterar att den berörda fastigheten är omgiven av ett stängsel som enligt sökande har funnits på platsen sedan 1960-talet. Den bristfälliga dokumentationen för den angivna tidsperioden och svårigheten att styrka en sådan uppgift med exempelvis flygfotografier tas med i nämndens beaktande och nämnden finner uppgiften som sannolik. Fritidshusbebyggelsen på ön är av lokal tradition omgiven av stängsel med främsta syftet skydda fritidshusfastigheterna från skador som uppkommer från de djur som hålls och historiskt har hållits på ön. Undantaget är en scoutstuga vars verksamhet inte är av en sådan karaktär att den föranleder ett behov av en inhägnad. Det är en tydlig skillnad mellan det område som allmänheten bedöms ha tillträde till samt det område som är inhägnat, främst avseende markvegetationen samt de övriga åtgärderna som finns på fastigheten i form av komplementbyggnader, anläggningar med mera. Byggnadsnämnden konstaterar även att fastigheten har skötts som en tomt och kan med flygfotografier från 1998-1999, 2006 och 2017 fastställa att fastigheten inte under någon tidsperiod har återgått till att vara allmänrättsligt tillgänglig. Eftersom fastigheten har brukats som tomt sedan 1905 och efter 1995 fortsatt att nyttjas som en ianspråkstagen tomt så har, trots avsaknaden av en huvudbyggnad, inget skyddsvärt växtliv återtagit platsen för ursprungsbyggnaden. Allmänheten bedöms därför inte ha tillgång till det strandskyddade området från landområdet och fastigheten upplevs i hög grad utgöras av en ianspråkstagen tomt. Mot vattnet finns även en kanal eller ett dike som gränsar mellan berörd fastighet och grannfastigheten. Grannfastigheten är en till ytan något mindre fastighet som i och med vattenavgränsningen upplevs som en ö. Allmänheten bedöms inte ha tillträde till den berörda fastigheten från vattenområdet eller i direkt närhet av grannfastigheten. Byggnadsnämnden bedömer att syftet med strandskyddet inte är att ge allmänheten tillgång till områden den annars inte har tillgång till och att det vid en proportionalitetsbedömning enligt 7 kap 25 § MB inte är proportionerligt att avslå ansökan eftersom en nekad dispens innebär en inskränkning i den enskildes rätt till att använda sin mark samt att allmänheten vid en nekad dispens bereds tillgång till ett strandskyddat område som den annars inte har tillgång till. En nekad dispens bedöms gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Byggnadsnämnden bedömer därför att det finns skäl för dispens med utgångspunkt i intresseprövningen i 7 kap. 25 § MB.

Byggnadsnämnden beslutar att fastigheten får tas i anspråk som tomt i den omfattning som framgår av tomtplatsavgränsningen som är upprättad 2020-04-29. Fastighetens landareal har i sin helhet varit i anspråkstagen som tomt sedan 1905 med avbrott för avlägsnandet av huvudbyggnaden 1995. Byggnadsnämnden anser inte att allmänheten har tillgång till området närmast vattnet. Eftersom området under lång tid varit utan huvudbyggnad men fortsatt nyttjats som tomt har heller inget skyddsvärt växt- eller djurliv återtagit platsen. Av ansökan framgår att platsen för återuppförandet av

sekelskiftesvillan är samma plats där rester från den äldre grunden finns. Platsen för återuppförandet är därför uppenbarligen utan skyddsvärt djur- och växtliv. Eftersom återuppförandet avser en fastighet som byggnadsnämnden i hög grad upplever som ianspråkstagen bedöms påverkan på allmänhetens tillgång vid platsen vara obetydlig. Fastigheten är redan avgränsad med ett stängsel, tomtplatsen är därav redan markerad. Åtgärden bedöms vidare vara förenlig med strandskyddets syften enligt 7 kap. 26 § MB.

### **Handlingar som tillhör beslutet**

Kommunikation., inkommen 2020-01-13.

Kommunikation, inkommen 2020-01-14.

Fasad- och sektionsritning, inkommen 2020-04-29.

Fasadritning, inkommen 2020-04-29.

Situationsplan, inkommen 2020-04-29.

Situationsplan, inkommen 2019-08-24.

Tomtplats, inkommen 2020-04-29.

Fotografier, upprättade 2019-11-13.

Fotografi, inkommen 2020-01-13.

Fotografi, inkommen 2019-11-27.

Flygfotografier, upprättade 2020-04-29.