

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Ginell
Bygglovshandläggare
08-578 282 55
anna.ginell@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2021-08-10

Sida
1 (7)
Diarienummer
BNS-2021-105

Mottagare
Byggnadsnämnden

X, X

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till Byggnadsnämnden

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken (1998:808) avslås, med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken, för:
 - uppförande av ny komplementbyggnad (garage med gym.)
 - renovering/nybyggnad komplementbyggnad vid/på brygga
 - pool med terrass
 - trädfallning
 - nyanlagda sandstrand och stensatt mur vid denna
 - brygga och nyinstallation av vatten- och avloppsanläggning.
2. Avgift: Strandskyddsdispens: 13 222 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Charlotta Klinth

Tf. Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan om strandskyddsdispens inkom den 18 februari 2021. Fastigheten är belägen inom strandskyddat område och på platsen där de föreslagna åtgärderna skall utföras råder strandskydd. De platser på fastigheten där åtgärderna är tänkta kan inte anses vara på platser som redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddsdispens kan därmed inte beviljas. Sökande har inkommit med yttrande.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten X ligger inom strandskyddat område. Fastigheten är idag bebyggd med bland annat ett bostadshus, ett garage och en sjöstuga. Se fastighet nedan inom röd ring.

X

bild 1 utdrag ur webbkartan, aktuell fastighet inom röd ring

Ansökan om strandskyddsdispens inkom den 18 februari 2021 och var då komplett. Ansökan avser strandskyddsdispens för befintlig byggnad, uppförande av ny komplementbyggnad (garage med gym.), renovering/nybyggnad av komplementbyggnad vid/på brygga, pool med terrass, trädgård, nyanläggning av sandstrand med stensatt mur, brygga och nyinstallation av vatten- och avloppsanläggning.

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens anför sökanden följande:

7 kap. 18 c §, 1 miljöbalken - "redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften", med motiveringen att "då det har funnits ett bostadshus inom området för strandskyddet sedan år 1900 anses syftet med strandskyddet sakna betydelse då det stör hemfridszonen."

Förutsättningar

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område och på platsen där de föreslagna åtgärderna skall utföras råder strandskydd. Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Generellt sträcker sig strandskyddet 100 meter från strandlinjen både på land och i vattnet. Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

X

bild 2 utdrag ut webbkartan med fastigheten inom röd markering och strandskydd inom blått

Tomtplats är det område inom vilket markägaren kan hävda en privat zon. Hur tomtplatsen ska bestämmas måste bedömas från fall till fall. Utgångspunkterna är att en tomt inte ska sträcka sig ända till strandlinjen. Fastighetens storlek och form tillsammans med topografi, växtlighet och byggnaders placering är avgörande för bedömningen. En intresseavvägning måste även göras mellan

enskilda och allmänna intressen (se Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr M 8647-18 från den 2018-08-27 och nr M 6607-16 från den 15 juni 2017).

Enligt översiktsplan är området vid aktuell fastigheten klassad som kust- och skärgårdsområde med blandat inslag av fritidshus, permanenta boende och till viss del jordbruk. Utbyggnad och förtätningar ska bedömas restriktivt. Det står i översiktsplanen att Tyresö är omgärdat av havsvikar och sjöar med stort värde för allmänhetens rekreation, Tyresös vatten ska locka många människor. Vatten är vår viktigaste naturresurs och strändernas tillgänglighet för allmänheten ska värnas.

I dokumentet blåstruktur som ligger som underlag för översiktsplanen står att läsa: Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Kustmiljöer nedströms Åvaån i Åvaviken och vidare in mot Tyresö slott i de trösklade vikarna Vissvassafjärden, Ällmorafjärden och Kalvfjärden. De lugna, trösklade havsvikarna utgör viktiga lek- och uppväxtområden för många av skärgårdens fisk- och fågelarter. Flera av grundområdena i fjärdarna har bedömts till högsta naturvärdet, mycket beroende på deras värden för fisk och i Tyresö kommun finns idag flera viktiga rekryteringsområden för fisk i grunda och avsnörda vikar. Aktuellt området utgör ett uppväxtområde för fisk.

En stor del av kommunens strandzon är idag exploaterad i form av bebyggelse, bryggor och hårdgjord mark. I regionen är opåverkade strandzoner en stor brist, vilket resulterar i att vattnen saknar det skydd som en opåverkad strand skulle kunna ha gett. Av den anledningen är vattnen i fjärdarna relativt känsliga för påverkan. Kommunen bör vara ytterst restriktiv när det gäller ytterligare exploatering.

Den viktigaste fysiska påverkan i kustområdet kommer i huvudsak från båttrafik och exploaterade strandområden. Strandområden med sin övergångszon mellan land och vatten är biologiskt viktiga miljöer för många djur och växter. När kustens strandområden tas i anspråk av olika typer av bebyggelse, bryggor etc. påverkar det vattenmiljön negativt på flera olika sätt.

Promenadstråken längs Tyresös stränder är idag relativt outvecklade och inte tydligt ihopkopplade i sammanhängande stråk. Privatisering och olovlig uppläggning av småbåtar med mera gör att upplevelsen av mental tillgänglighet till stränderna på sina håll är dålig.

Kulturmiljövärden

Historik, området

”På en kuperad halvö invid viken Breviksmaren lät markisen på Tyresö slott, Claes Lagergren, under 1900-talets första år avstycka och uppföra ett dussintal

stora sommarvillor. Området utgör till stora delar välbevarad kulturmiljö med naturskönt belägna sommarnöjen från tiden mellan 1900 och 1920. Det har en sammanhållen karaktär runt den från Östersjön nästan helt avskilda viken Breviksmaren och på den halvö som avgränsat viken från Saltsjön. Villorna omges av stora naturtomter som på de lägre belägna partierna är bevuxna med ek och på de bergigare delarna med tall. Trappor och terrasseringarna är enkelt utformade och underordnade. Hårdgjorda ytor saknas såväl på vägar som på tomter. Närmast villorna finns begränsade gräsytor som inordnar sig i det annars naturpräglade landskapet.” (sid 92, Tyresö Översiktlig kulturmiljöinventering 2015). Förändringar och förtätningar inom känsliga kulturmiljöer ska ske i samarbete med antikvarisk expertis.

X

bild 3 utdrag ut webbkartan , värdefull kulturmiljö

Yttrande

Sökande har inkommit med ett yttrande inför byggnadsnämndens sammanträde där de anför att tomten redan är anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken är syftet med strandskyddet att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Av förarbetena till miljöbalken framgår att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89).

Av 7 kap. 15 § Miljöbalken framgår att inom ett strandskyddsområde får inte

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, (T.ex. ändra användningen genom att bygga om en fiskebod till en sommarstuga. Uppföra bryggor, planteringar, flaggstänger, trädgårdsgångar, staket, golfbanor och campingplatser).
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (T.ex. trädfällning)

4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter (T.ex. muddring och spridning av gödsel eller bekämpningsmedel).

Dispens från strandskyddet får enligt 7 kap. 18 c och 26 §§ miljöbalken medges endast om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften.

Som särskilt skäl får bl.a. beaktas

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. Behöver för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genom föras 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.

Det anges i 7 kap. 25 § MB att vid provning av frågor om skydd av områden enligt samma kapitel ska hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. I lagmotiven betonas dock att de allmänna intressen som ligger bakom strandskyddet i de flesta fall tar över (jfr prop. 1997/98:45 del 1 s. 321 f).

Av 2 kap. 26 § MB följer att när frågor prövas om dispens enligt miljöbalken är alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skyldiga att visa att de förpliktelser som följer av detta kapitel iakttas.

Bevisbestämmelsen 2 kap. 1 § MB tillämpas även i ärenden om strandskydd på så vis att det är den som söker en strandskyddsdispens som har att visa att förutsättningarna för att ge dispensen föreligger (se prop. 1997/98:45, del 2, sid. 12 f).

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (prop. 2008/09:119 sid 53)

I propositionen Svenska miljömål framgår vad gäller att skyddet av stränderna är en nationell angelägenhet för att trygga förutsättningarna för allmänhetens

friluftsliv och för att bevara goda livsvillkor för växter och djur (prop. 2001/01: 130 sid 117 och prop. 2009/10 sid 155).

Skäl till beslut

Nyanläggning av vatten och avlopp

På fastigheten planeras en nyanläggning av reningsverk och slutna tank vid huvudbyggnad med tillhörande ledningsdragningar till ny pool, ny komplementbyggnad (garage med gym) och komplementbyggnad på/vid brygga, med pumpstation invid denna, enligt inkommen handling situationsplan VA. Syftet med strandskyddet är dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten och att anlägga den föreslagna anläggningen med dess ledningsdragningar motverkar strandskyddsdispens syfte om att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land då marken där anläggningen med dess tillhörande ledningar samt pumpstation ska anläggas är relativt orörd sedan fastigheten bebyggdes år 1900.

Komplementbyggnad vid brygga

Komplementbyggnad vid brygga ska rivas och en ny komplementbyggnad, innehållande bastu och dusch med omklädnad och ett stort kök, ska uppföras. Komplementbyggnaden som står där idag harmoniserar med huvudbyggnaden med vit puts och grönt tak likt huvudbyggnaden och har idag tre små fönster och en enkel dörr ut mot bryggan. På föreslagna nybyggnations fasad ut mot brygga sätts ett stort glasparti in med sex stycken glasdörrar som kan vikas undan samt en dörr i glas med fönster ut från bastun och på sätt utökas närvaro på bryggan, vilket i sin tur utökar hemfridszonen ut mot vattnet. Den nya byggnaden utökar hemfridszonen på ett sådant sätt att strandskyddsdispens ej kan ges för förslagna nybyggnad av komplementbyggnad vid brygga. Vidare har sökande föreslaget en utökning av brygganläggning. Inom fastigheten finns redan två bryggor. Brakmarsviken är ett av de viktiga rekryteringsområden för fisk och området är därför utpekad som viktigt enligt naturinventeringar. Tyresö kommun mål är att samlokalisera båtplatser till befintliga brygganläggningarna inom Tyresö kommun. Strandskyddsdispens nekas eftersom byggnadsnämnden inte anser att åtgärden förenligt med strandskyddets syften att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Även den stensatta mur med en ny sandstrand längs strandlinjen som sökande förslår anser byggnadsnämnden inte är förenlig med strandskyddsdispensens syfte och därför kan inte strandskyddsdispens beviljas.

Ny terrass med pool

Skäl enligt i 7 kap. 18 § miljöbalken punkt 1 nekas genom att en ny terrass med pool invid huvudbyggnad ner mot strandlinjen där gräsytan idag ej är anspråkstaget på att sådant sätt att strandskyddsdispens kan beviljas. Att utföra

de stora markarbeten som krävs för att bygga den nya poolen och den terrasserade ytan invid poolen motverkar strandskyddsdispens syfte om att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land då marken inte är i anspråkstagen trots att det idag är gräsbevuxen yta.

Komplementbyggnad (garage)

Komplementbyggnad (garage med för plats för 2 bilar och på ovanvåningen en gymsal med tillhörande kök och omklädnad – kan användas som fristående bostad) kommer med sin placering i direkt siktlinjen från strandlinjen och dess alternativa användning som fristående bostad att utöka hemfridszonen.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit beslut om att förbud i 7 kap. 15 § miljöbalken inte ska gälla kompletteringsåtgärder till en huvudbyggnad som vidtas 1. Inom 15 meter från huvudbyggnad men inte närmare strandlinjen än 25 meter i beslut nr. Beteckning 511-18638-2014 men föreslagen placering av komplementbyggnaden (garage med gym.) är placerad mer än 15 meter från huvudbyggnad och därmed kan inte undantaget tillämpas. När det gäller komplementbyggnad (garage med gym.) kan den komma att användas som fristående bostad och därmed utökas hemfridszonen. Därför kan inte, med föreslagen placering, strandskyddsdispens beviljas.

Fällande av träd

Området har höga kulturmiljövärden med uppvuxna trädgårdar med dess tallar och de tallar som sökande vill fälla är viktiga för att bevara fastighetens lummighet, är skydd för fåglar och småkryp. Byggnadsnämnden anser att tallarna har bevarandevärde, syftet med strandskyddsdispensen uppnås inte och därför nekans strandskyddsdispens för fällande av träden.

Information

Länsstyrelsen kan överpröva kommunens dispensbeslut. Sökanden har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas. Sökanden kan ta kontakt med länsstyrelsen (ungefär en månad efter att sökanden har fått kommunens beslut) för att kontrollera om en överprövning har inletts av länsstyrelsen. Information kan även sökas i Länsstyrelsens externa webdiarium med hjälp av gastighetsbeteckning.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.