

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Ginell
Bygglovshandläggare
08-578 282 25
anna.ginell@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-03-03

Sida
1 (6)
Diarienummer
BNS2021-623

Mottagare
Byggnadsnämnden

Dispens från strandskydd för nybyggnad av föreningslokal

Fastighet: TYRESÖ 1:836
Sökanden: Tyresö båtklubb

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § Miljöbalken ges, med stöd av 7 kap. 18 c § Miljöbalken, för nybyggnad av föreningslokal.
2. Ny tomtplatsbestämning redovisas på bifogad karta med stöd av 7 kap. 18 f §.
3. Uppväxta lövträd och tallar får ej fällas.

Avgift: Strandskyddsdispens: 13 222 kronor

Summa avgifter: 13 222 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim
Bygglovschef

Sammanfattning

Fastigheten ligger i området mellan Uddbyviken och Storängsfladen mitt emot Lökholmen. Strandskydd råder på platsen. Byggnadslovsenheten bedömer att marken invid byggnaden, inom tomtplatsavgränsningen, redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att saknar betydelse för strandskyddets syfte och därför kan strandskyddsdispensen beviljas för nybyggnad av föreningslokal

Beskrivning av ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens inkom den 21 september 2021 och avser strandskyddsdispens för nybyggnad av föreningslokal i området mellan Uddbyviken och Storängsfladen mitt emot Lökholmen. Strandskydd råder på platsen. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och har en area om 90 704 m². Fastigheten gränsar till Riksintresse för Naturvård 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Tyresö båtklubb bildades 1963 och den befintliga föreningslokalen uppfördes under sent 60-tal. Den befintliga föreningslokalen ska nu rivas på grund av påfunnet mögel i grundkonstruktionen. Tyresö båtklubb ansöker om att kunna uppföra en ny byggnad på samma plats som ska användas som föreningslokal med toaletter, duschmöjlighet och som värmestuga på vintern då föreningsmedlemmarna går vakt på båtklubbens område.

Åtgärden är i linje med Tyresö kommuns översiktsplan för 2035 som anger att: ”för att kunna erbjuda fler båtplatser i kommunen ska befintliga bryggområden nyttjas på ett mer effektivt sätt och i vissa fall utökas” (sid 36).

Tyresö båtklubb är en båthamn som ska använda befintliga bryggområden effektivt enligt kartan på sidan 37 i Tyresö kommuns översiktsplan.

Som särskilda skäl för strandskyddsdispensen anför sökande att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Byggnadsnämnden var på platsbesök den 9 februari 2022.

En tomtplatsavgränsning utförs till denna ansökan. En tomtplatsavgränsning syftar till att bestämma gränsen mellan det område som får hävdas som privat zon och det område som allmänheten har möjlighet att använda.

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.

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken (MB) får inom strandskyddsområde inte vidtas åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strandskyddsdispens får ges endast om det föreligger särskilda skäl.

Dispensregeln ska tillämpas restriktivt och dispens får meddelas endast om det är förenligt med strandskyddets syften. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

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.

Av förarbetena till strandskyddslagstiftningen (prop 2008/0/:119 sid 104) framgår att de omständigheter som räknas upp som särskilda skäl i 7 kap 18 c § miljöbalken är uttömmande.

Vid prövningen får, enligt 7 kap 25 § miljöbalken, inskränkningen i den enskildes rätt att använda mark eller vatten inte gå längre än som krävs för att syftet med strandskyddet 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).

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).

Bedömning

En dispens från strandskyddsbestämmelserna förutsätter att det finns särskilda skäl. I 7 kap. 18 c § miljöbalken räknas de omständigheter upp som får beaktas som särskilda skäl. Som en ytterligare förutsättning för dispens följer av 7 kap. 26 § miljöbalken att dispensen ska vara förenlig med strandskyddets syfte. Enligt 7 kap. 25 § miljöbalken får en inskränkning i enskildes rätt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses.

Vad som då kan utgöra särskilda skäl att meddela strandskyddsdispens är bl.a. att den aktuella marken redan kan anses tagen i anspråk såsom tomtmark, varvid allemansrätten utsläcks. Placeringen av den nya byggnationen får dock inte innebära att det privata området kommer att utvidgas på bekostnad av område som är tillgängligt enligt allemansrätten (se prop. 1997/98:45 del 2 s. 89).

Med utgångspunkt av flygfoto, sökandens fakta och information vid platsbesök gör förvaltningen bedömningen att en byggnad har funnits på platsen sedan 60-talet, redan innan strandskyddslagen trädde ikraft. Området där åtgärderna är placerade anses därmed redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften varför skäl för dispens enligt 7 kap. 18 c § första stycket miljöbalken kan anses föreligga.



Bild: 1Historiskt foto från 1975 (ref.år) från kommunens interna webbkarta.

Området för Tyresö båtklubb är instängslat och den nya föreningslokalen uppförs på samma plats som tidigare byggnad, innanför detta stängsel. Allmänhetens tillgänglighet till området minskar inte och åtgärden har inte någon negativ påverkan för livsvillkoren för djur- och växtliv.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen med anledning av ovanstående att strandskyddsdispens för nybyggnad av föreningslokal kan beviljas i enlighet med bestämmelserna i 7 kap 18 c pkt 1, 4 §§ och f § miljöbalken på fastigheten Tyresö 1:836.

Strandskyddsdispens ges ej för fällande att uppväxa lövträd inom tomtplatsavgränsningen. Ny strandskyddsdispens måste sökas för sådan åtgärd.

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan 2 st., inkom 2021-09-21

Illustration, inkom 2021-02-09

Sektionsritning inkom 2021-02-09

Fasadritning, inkom 2022-02-09

Planritning 2 st., inkom 2021-02-09

Tomtplatsavgränsning

Upplysningar

Åtgärden kräver bygglov. Ansökan om bygglov handläggs i separat ärende.

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft (7 kap. 18h § miljöbalken).

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens. Tid för beslut om en eventuell överprövning (tre veckor) räknas från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till länsstyrelsen. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas.

Anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken kan fordras.

Detta beslut delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.