

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2012-05-30

1 (4)

Dnr: 2012BNS0196

Byggnadsnämnden

**Brevik 1:22, Breviksnäsvägen 5**

**Nybyggnad av fritidshus samt strandskyddsdispens**

**Förslag till beslut**

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL.

Startbesked och fastställande av kontrollplan meddelas med stöd av 10 kap 23-25 §§, plan- och bygglagen, PBL.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § Miljöbalken, MB medges med stöd av 7 kap. 18b § MB för nybyggnation av fritidshus.

För genomförandet av åtgärden krävs inte en kontrollansvarig.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	4400 kronor
Grannhörande:	2640 kronor
Kungörelse:	270 kronor
<u>Strandskyddsdispens:</u>	<u>8800 kronor</u>
Summa avgifter:	16 110 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg  
Bygglovchef

Kent Wiklund  
Bygglovhandläggare

## Sammanfattning

Ärendet avser nybyggnation av fritidshus och dispens från strandskydd.

Området omfattas inte av detaljplan.

## Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus om 20,2 m<sup>2</sup> byggnadsarea, BYA och strandskyddsdispens inkom 2012-05-14.

Som särskilt skäl för dispens från strandskydd anger sökanden att området redan har tagits i bruk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På tomten har det tidigare legat en byggnad som nu är riven av sökanden av ungefär samma storlek som den blivande gäststugan. Sökanden har även i ansökan bifogat kartmaterial/ fastighetsbestämning ifrån Tyresö Kommun daterat 2004-07-12 som verifierar att det då fanns en byggnad på tomten. Den nu föreslagna byggnaden är placerad något söder om den tidigare.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan.

## Ritningar som ingår i beslutet

Nybyggnadskarta med fastighetsöversikt, daterad 2012-05-14.

Nybyggnadskarta med föreslagen byggnation utritad, daterad 2012-05-14.

Plan- sektion och fasadritning, daterad 2012-05-14.

Ansökan, dispens från strandskydd, daterad 2012-05-14.

## Skäl till beslut

Fastigheten är belägen inom delvis strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

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

Kommunen har rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap 18c § miljöbalken.

Bygglovenheten har i kartmaterial från 2004-05-25 konstaterat att den aktuella platsen var ianspråktagen med en likvärdig byggnad på ca 16 m<sup>2</sup> placerad på gränsen till fastigheten X. Tidigare placering i förhållande till strandlinjen avviker inte nämnvärt. Tomten är idag tagen i anspråk med skäligen avgränsningar i form av lägre staket och gräsmattebelagda ytor mot Breviksnäsvägen. Bebyggelselinjen är konstant i jämförelse med huvudbyggnader på angränsande tomter. Mot Erstaviken sluttar terrängen relativt brant och föreslagen placering i den redan etablerade hemfridszonen bedöms därför fortsatt lämplig. Fri passage erhålls på bägge sidor föreslagen byggnad och allmänhetens möjligheter till tillgång av området bedöms inte inskränkas av åtgärden. På intilliggande fastigheten Trinntorp 1:1 finns via Trinntorps Gårdsväg en allmän väg ner till Erstaviken. Fastigheten Trinntorp 1:1 ägs av Tyresö Kommun. Föreslagen byggnation/hemfridszon är ca 60 meter från strandlinjen och bör enligt bedömningen inte påverka djur och växtliv negativt på så sätt att dispens bör vägras.

Bygglovenheten bedömer därmed att åtgärden inte bedöms motverka syftet med strandskyddet och att särskilt skäl föreligger att uppföra ny byggnad på aktuell plats enligt 7 kap 18c § punkt 1.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken medges därför med stöd av 7 kap 18 b § miljöbalken.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Förslaget bedöms uppfylla tillämpliga delar i anpassnings- och utformningskraven 2: a och 8: e kap PBL. Bygglovenhetens bedömning är att förslaget därmed uppfyller kraven enligt 9 kap 31 § PBL och bygglov kan därmed beviljas för nybyggnad av fritidshus med en BYA om 20,2 m<sup>2</sup>.

### **Förutsättningar**

#### *Planförutsättningar*

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Fastigheten har en area om 3535 m<sup>2</sup>.

### **Yttranden**

Berörda sakägare på X har fått tillfälle att yttra sig över förslaget.

Svar har inkommit från X som anför att när dessa köpte sin fastighet 2005 stod en byggnad inte långt från den aktuella plats som sökanden nu söker lov för. Denna byggnad revs senare av fastighetsägaren.

Svar har också inkommit från X utan synpunkt.

Förslaget har remitterats till kommunekolog Göran Bardun som i skrivelse daterad 2012-08-30 inte har något att erinra mot åtgärden. I skrivelsen framförs att den övre delen av tomten bäst lämpar sig för bebyggelse med hänsyn till strandskyddet, och att det inte finns någon känd känslig flora eller fauna som bedöms beröras negativt av åtgärden.