



Datum  
2013-05-16

Dnr  
BMK.2013.2625

Anna Engqvist  
anna.engqvist@varmdo.se  
08-570 476 11  
Miljöinspektör

Samhällsbyggnadskontoret  
Sara Bolander

## TJUSTVIK 1:1: Yttrande i ärende angående begäran om medgivande, diariernr 13SPN/0098

Bygg- och miljökontoret har fått möjlighet att yttra sig i ärende angående begäran om medgivande enligt 4 kap. 25a § FBL på rubricerad fastighet.

### Ärendet

Lantmäteriet inkom med en begäran om medgivande enligt 4 kap. 25a § FBL till kommunen 2013-02-04. Fastighetsägaren till Tjustvik 1:1 har ansökt om avstyckning hos Lantmäteriet kring befintlig byggnad. Berörd fastighet är belägen utom plan och omfattas av strandskydd samt angränsar till ett skogsområde av Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotop. Fastighetsbildningenska resultera i att en ny fastighet bildas.

### Bakgrund

Aktuell del av fastigheten är bebyggd med en byggnad med mycket enkel standard uppförd under 1970 talet. Byggnaden saknar el, rinnande vatten och avlopp, utedass finns på gården. Byggnaden saknar även tillfartsväg. Vid kommunens besök på fastigheten i maj 2013 stod dörren till utedasset på vid gavel, ett stort hål i fasaden var lagat med skivor.

Aktuell del av fastigheten omfattas av utökat strandskydd intill 300 meter upp på land och ut i vattnet från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Vidare är den belägen intill ett orört skogsområde med mycket höga naturvärden där Skogsstyrelsen har pekat ut ett 5,7 hektar stort område som nyckelbiotop. Det orörda skogsområdet med nyckelbiotoper är beläget mellan styckningslotten och den befintliga vägen.

## Bedömning

Hela det aktuella området är beläget inom 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 inte byggnader ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Inom strandskyddsområde får inte grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

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 enligt 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.

Enligt 7 kap 26 § miljöbalken får dock dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Aktuell del av fastigheten är belägen intill ett skogsområde som med hjälp av inventeringar gjorda av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotop. Nyckelbiotopen är ett skogsområde med mycket höga naturvärden. Dessa områden har egenskaper som gör att de är viktiga för att hotade eller missgynnade arter i skogen ska ha möjlighet att överleva. Enligt artportalen.se (ArtDatabanken, Sveriges Lantbruksuniversitet) har de rödlistade arterna Tallticka och Knärot hittats inom denna nyckelbiotop.

För att bevara skogsområdets höga naturvärden görs bedömningen att det är viktigt att ytan inte minskas och/eller fragmenteras, dvs delas itu utan en planerad väg. Forskning har visat att det finns ett starkt samband mellan en biotops yta och antalet förekommande arter inom biotopen, så kallad öbiogeografi. Det är sålunda viktigt att inte minska eller dela upp den yta som nyckelbiotopen omfattar.

Enligt kommunens översiktsplan 2030 ska samhällsbyggandet ta hänsyn till skyddade områden, områden med höga naturvärden och områden med känsliga och värdefulla naturtyper. Vidare rekommenderas i översiktsplanen att exploateringar inom nyckelbiotoper inte tillåts. I samma plan anges det aktuella skogsområdet innehålla mycket höga värden för friluftsliv, kultur och natur där ett naturreservat bör ha bildats innan 2030. Arbetet med reservatsbildningen påbörjades 2006 och har skickats ut på samråd. Arbetet inväntar utslag i domstol rörande Ösby träsk, därefter kommer arbetet med naturreservatet att återupptas.

I miljöbalken görs gällande att stora mark- och vattenområden som inte alls eller

endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär enligt 3 kap 2 § miljöbalken. Vidare ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön enligt 3 kap 3 § miljöbalken.

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivetska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. nästan hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivetsintressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Bygg- och miljökontoret bedömer att en eventuell ansökan om strandskyddsdispens för att anlägga en väg till den planerade fastigheten inte skulle kunna medges. Det saknas särskilda skäl enligt villkoren för särskilt skäl i 7 kap 18c § miljöbalken. Kontoret bedömer också att åtgärden skulle strida mot strandskyddets syften i 7 kap.13 § miljöbalken.

En planerad väg skulle, oavsett sträckning, komma att behöva dras genom en av Skogsstyrelsen utpekad nyckelbiotop. Skogsområdet har dokumenterat höga naturvärden. En väg skulle väsentligen förändra livsvillkoren för växter och djur på platsen och också komma att medföra att biotopen skulle fragmenteras. Fragmenteringen bedöms kunna leda till att de höga naturvärdena skulle minska inom hela området, inte bara där den tänkta vägen dras. Enligt miljöbalkspropositionen 1997/98:45, bör man normalt aldrig ge dispens i och vid nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt enligt Skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering.

För att kunna ansluta styckningslotten till elnätet behöver elledningar dras genom den skyddsvärda skogen, alternativt via ledningar i vattnet. För att gräva ned elledningarna eller anlägga luftburna ledningar i den skyddsvärda skogen krävs en ledningsgata på flera meter, vilket innebär trädfällning, schaktning och sprängning, åtgärder som samtliga kräver strandskyddsdispens. Kontoret bedömer att dispens för åtgärderna ej skulle kunna medges.

Vid kommunens inspektion på fastigheten bedömde Sten Stenson, geolog och miljöinspektör på bygg- och miljökontoret att det inom den aktuella platsen inte finns mark som lämpar sig för infiltration av avloppsvatten, då det är ett mycket tunt jordtäckte på kristallin berggrund. De flesta mulltoaletter som finns kräver el eller stora utrymmen under toaletten (vilket på den aktuella platsen innebär sprängning av berg) samt lämplig mark för kompostering av latrin. En enskild reningsanläggning kräver att anläggningen anläggs utanför den aktuella styckningslotten inom strandskyddat område, i den skyddsvärda skogen. Åtgärden

kräver strandskyddsdispens. En septiktank kräver ny tillfartsväg så att fordon kan ta sig fram närmare än 10 meter till tankens tömningsrör enligt arbetsmiljöverkets regler. För anläggande av ny tillfartsväg krävs strandskyddsdispens och åtgärden strider mot kommande naturreservatsföreskrifter.

På aktuell del av fastigheten finns idag enligt uppgift utedass. Enligt bygg- och miljökontorets arkiv saknas tillstånd för torrtoalett och latrinkompostering.

Kontoret bedömer vidare att förutsättningarna för att få fram enskilt vatten av god kvalitet är dåliga, då den aktuella platsen har ett mycket tunt jordtäckte på kristallin berggrund. Det finns ingen möjlighet att gräva en brunn och en bergborrad brunn medför stor risk för saltvatteninträngning. En saltvattenanläggning kräver el (som idag inte finns på den aktuella platsen) och att anläggningen förläggs utanför den aktuella styckningslotten inom strandskyddat område, det vill säga i den skog som är utpekad som en nyckelbiotop av Skogsstyrelsen och som föreslås bli naturreservat. Åtgärden kräver strandskyddsdispens och strider mot kommande naturreservatsföreskrifter.

Kontoret bedömer att vid en jämförelse mellan den enskildes intresse att ta marken i anspråk och det allmännas intresse av att de höga naturvärdena bevaras och att låta platsen vara fortsatt allemansrättsligt tillgänglig överväger de allmänna intressena.

Vidare bedömer kontoret att åtgärder eller byggnader inom strandskyddsområde är förbjudna inte bara om den hindrar allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, utan redan om den avhåller allmänheten från att beträda ett sådant område. Det är alltså avgörande hur allmänheten uppfattar sin rätt till tillträde. Denna bedömning utgår inte bara från nuvarande förhållanden, utan även hur dessa kan komma att utvecklas i framtiden. Strandskyddets syfte att skydda våra strandområden ska ses i ett långsiktigt perspektiv.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att samtliga åtgärder som skulle behöva utföras för att fastigheten skulle kunna fungera som en självständig enhet (väg, vatten, el och avlopp) skulle komma att innebära ingrepp i en orörd del av en fastighet inom strandskyddat område samt inom nyckelbiotop. Kontoret bedömer att det helt saknas särskilda skäl för att kunna bevilja strandskyddsdispens för åtgärder utanför den planerade styckningslotten, åtgärderna strider dessutom mot strandskyddets syften.

## BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Anna Engqvist  
Miljöinspektör

Staffan Stafström  
Enhetschef