

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-09-30

1 (4)

Dnr: 2013BNS0179

Byggnadsnämnden

Dispens från strandskydd för nybyggnad av bastubyggnad

Förslag till beslut

Dispens från strandskyddet för uppförande av bastu medges inte med stöd av 7 kap. 15 § punkt 1, miljöbalken.

Avgift: <u>Avslag strandskyddsdispens:</u>	8 900 kronor
Summa avgifter:	8 900 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Christoffer Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ansökan om dispens från strandskyddet för uppförande av en bastubyggnad om 15 m². Byggnaden är tänkt att placeras utanför den sammanhållna bebyggelsen på fastigheten. Området där byggnaden placeras kan ej anses ianspråktaget. Förslaget skulle ha en avhållande effekt på allmänhetens tillgång till platsen därför medges inte dispensen. Ansökan om bygglov för bastubyggnaden behandlas efter att dispensbeslutet vunnit laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov för nybyggnad av bastubyggnad samt dispens från strandskyddet inkom den 10 maj 2013. Förslaget avser en bastubyggnad med en byggnadsarea om 15 m² samt med en altan runt. Föreslagen åtgärd kommer att placeras 40 meter från den övriga bebyggelsen på fastigheten och 2,5 meter från strandlinjen.

På fastigheten ligger en huvudbyggnad och en komplementbyggnad samt en friggebod. För bebyggelsen finns ingen beslutad tomtplats. Den sammanhållna bebyggelsen avgränsas från den nedre delen av fastigheten där den föreslagna bastubyggnaden är tänkt att placeras då den är starkt kuperad och otillgänglig. Den enda möjligheten att ta sig ner till stranden är via en diskret trappa som är placerad mot fastighetens östra gräns.

Den 15 juni 2011 gav byggnadsnämnden dispens för förlängning av brygga. Bryggan är placerad på fastighetens nordöstradel. Med skälet att den aktuella platsen var ianspråktagen.

Strandskydd gäller 100 meter från strandkanten på land och i vattenområdet. Området är inte detaljplanelagt.

Ansökan om bygglov för nybyggnad av bastubyggnad kommer att behandlas efter att beslut om dispens från strandskyddet har vunnit laga kraft.

I ansökan motiverar sökande att området redan anses tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Byggnaden kan rimligen inte heller anses ha en negativ påverkan på växt- och djurlivet.

Bygglovenheten har gjort platsbesök den 5 juni 2013.

Sökande inkom med ett yttrande den 13 september 2013. Sökande framför följande gällande hemfridzonen, att den uteslacker allemansrätten kring en bostadsbyggnad samt varierar beroende på byggnadsens utformning och tomtens terrängförhållanden kring byggnaden. Om byggnaden omges av tät skog eller höjder som förhindrar insyn kan hemfridzonen begränsas till 10 – 15 meter kring huset. Vid fri sikt från byggnaden är hemfridzonen betydligt större.

Sökande tar även upp ett rättsfall där man har kunnat hävda hemfridszon vid fri sikt upp till 125 meter. Dock är det att ense som ett undantagsfall. Av övrig praxis på området att bedöma bör dock hemfridzonen vid fri sikt kunna sträcka sig upp till 60 – 70 meter från bostadsbyggnaden.

Och då i detta fall är avståndet mellan bostadsbyggnaden och vattenlinjen på fastighetens västradel vara ca 55 meter. Fri sikt råder mellan byggnaden och stranden som ingår i fastigheten där bastun förslås uppföras. Sökande hävdar därmed att hemfridzonen bör kunna sträcka sig 60 meter från bostadshuset. Sökande menar då det att den västra delen av fastigheten med marginal bör utgöra hemfridzon och då anses ianspråktagen.

Sökande framför att om byggnaden placeras i inom hemfridzonen får den inte göra så att hemfridzonen utökas inom strandskyddsområdet. Sökande menar också att den föreslagna bastun inte ska ges någon egen tomtplats utöver byggnadens egen yta. Föreslagen bastubyggnad är av det slag att den inte kan hävda en egen hemfridzon utan ska liknas med en sjöbod. Sökande framför även att ett beslut om dispens med villkor skulle kunna säkerhetsställa så inte åtgärder utförs, som skulle kunna påverka hemfridzonens område.

Sökande framför även att motsvarande resonemang även kan tillämpas vid bebyggelse utanför befintlig hemfridzon, om det skulle komma ifråga i ärendet. Där man likställer föreslagen bastubyggnad med badhus och således naturligen har sin plats vid vattnet.

Förslag till beslut kommunicerades med sökande den 27 september 2013, se akt bilaga. I yttrandet framför sökande att den vidhåller tidigare yttrande inkommit den 13 september 2013. Sökande framför gällande hemfridzonen att terrängen ger motsatt effekt mot vad som beskrivits i tjänsteskrivelsen och menar att bedömningen är högst individuell. Sökande vill även att en ny syn görs på platsen. Sökande framför även att byggnadens utformning gällande altan och fönster kan revideras samt att om bastubyggnaden skulle placeras intill bryggan skulle var mer lämplig då bryggans plats ansågs vara ianspråktagen.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan/Utdrag ur primärkarta, registrerad 10 maj 2013

Fasad- plan- och sektionsritning, registrerad 10 maj 2013

Skäl till beslut

För att få strandskyddsdispens krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Och att det finns s.k. särskilda skäl. Syftet med strandskydd är att långsiktigt trygga förutsättningar för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Särskilda skäl är t.ex. att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, eller att området måste tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Bastubyggnadens påverkan på växt- och djurliv bedöms vara acceptabel. Däremot bedöms åtgärdens placering påverka allmänhetens tillgång till platsen negativt, då området närmast strandkanten privatiseras. Påverkan på allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms inte vara acceptabel. Beslutet om förlängning av bryggan kan heller inte ligga till grund för att området redan skulle vara ianspråktaget då bryggor är och ska vara allemansrättsligt tillgänglig.

I fallet MÖD 7840-08 gäller det en äldre fastighet om cirka 7 000 kvm. På fastigheten fanns ett fritidshus med en boyta om 54 kvm och låg ca 40 meter från stranden. Ansökan avsåg ett gästhus med en boyta om 40 kvm som låg cirka 40 meter från den befintliga byggnaden. Sikten var fri mellan den befintliga och planerade byggnaden och det var även fri sikt över omgivningarna. Den planerade byggnaden skulle förläggas i utkanten av den hemfridszon som då ansågs gälla kring det befintliga huset. MÖD bedömde i detta fall att den nya byggnadens karaktär och storlek skulle medföra att hemfridszonen utvidgas och att mark som idag är allemansrättsligt tillgänglig inom fastigheten skulle ianspråktagas. Utvidgningen skulle inte anses obetydlig. En tomtplatsavgränsning skulle inte underlätta allmänhetens tillträde till platsen.

I sökandes yttrande hävdar man att området där föreslagen bastubyggnad placeras inom en hävdad hemfridzon har bedömts med skälet att det är s.k. fri sikt från bostadshuset ner till föreslagen

placering. Bygglovenheten har vid platsbesöket på fastigheten bedömt att då marken mellan bostadshuset och stranden inte kan anses tillhöra hemfridzonen då marken är stark kuperad och den sammanhållna bebyggelsen ligger på en höjd ovan bastubyggnadens föreslagna placering med ca 14-15 meter. Ur ett allemansrättsligt perspektiv bedömer bygglovenheten att anläggande från vattenet inte kommer uppleva området mellan bostadshuset och föreslagen bastubyggnad som en hemfridzon då bostadsbyggnaden ligger på en sådan höjd att det inte skulle kännas påträngande att närma sig land. Det som knyter ihop den nedre delen av fastigheten med den övre är endast en diskret trappa som är placerad mot fastighetens östra gräns. En given dispens skulle möjliggöra att den nedre delen av fastigheten ianspråk tas och det med skulle strida mot syftet med strandskyddet. Utformningsmässigt så ger föreslagen bastubyggnad ett privatiserande intryck dels då fönster riktas mot vattnet och dels då en halvt kringgående altan ansluts till bastubyggnaden.

Bygglovenheten anser att det de sökande har tillfört i sitt yttrande inte föranleder något nytt ställningstagande i frågan.

Med hänsyn till vad som ovan redovisats föreligger inte särskilda skäl för dispens på den grund att den aktuella delen av fastigheten redan skulle vara ianspråktagen av fastighetsägaren och allemansrätten därmed utsläckt. Då det finns möjlighet att placera en komplementbyggnad närmare befintligt bostadshus strider ett avslag inte heller mot proportionalitetsprincipen.

Särskilt skäl bedöms ej föreligga enligt 7 kap 18c § punkt 1, miljöbalken.

Åtgärden bedöms motverka syftet med strandskyddet och särskilt skäl föreligger ej. Därmed föreslår bygglovenheten att byggnadsnämnden inte medger dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken med stöd av 7 kap 18 c § miljöbalken.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas ej av detaljplan.

Fastigheten har en area om 5 948 m².

Yttranden

Tyresö kommuns kommunekolog - När det i sak gäller växter- och djur på platsen så har vi i dagsläget inga kända förekomster av mer sällsynta eller rödlistade arter.

Yttrande från sökande registrerat den 13 september 2013, se aktbilaga.

Sändlista

XX