

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-05-15

1 (4)

Dnr: BNS-2018-563/227

Byggnadsnämnden

DYVIK 1:303, DYVIKSUDDSVÄGEN 4B

Dispens från strandskyddet för tillbyggnad av fritidshus

Förslag till beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken ges, med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken, för tillbyggnad av fritidshus.

Ny tomtplats redovisas på bifogad karta med handlingsnummer 7.

Avgift: Strandskyddsdispens:	9100 kronor
Summa avgifter:	9100 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Johannes Wikdahl
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

En dispens för en tillbyggnad söktes på fastigheten 2017-06-14. Tillbyggnaden bedömdes av nämnden inverka menligt på allmänhetens tillgång till det strandskyddade området och ansökan avslogs därför.

En ny ansökan om dispens från strandskyddet för tillbyggnad av fritidshus inkom till bygglovenheten 2018-09-25. I ansökan har tillbyggnaden minskats ner i storlek och utförandet har ändrats. Fastigheten



är kuperad och utgörs i stort av naturmark. Det befintliga fritidshuset är uppfört på en av de högsta punkterna på fastigheten. Tillbyggnaden uppförs vid huvudbyggnadens västra fasad och utgör en byggnadsarea av 10 kvadratmeter. Utöver den tillkommande byggnadsarean så höjs även taknocken.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Fastigheten har en area om 16 550 m²

Remiss

Ärendet har remitterats till Tyresö kommuns ekolog, Göran Bardun. Svar har inte inkommit.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 7 kap. 15 § Miljöbalken får inte, inom ett strandskyddsområde

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,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt 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.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får, i vissa fall, ge strandskyddsdispens om det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får kommunen, enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken, beakta endast om det område som dispensen avser:

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. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras 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.

För att dispens från strandskyddsbestämmelserna ska beviljas måste det föreligga särskilda skäl. Som ytterligare förutsättning för dispens följer av 7 kap. 26 § miljöbalken att dispensen ska vara förenlig med strandskyddets syften. Enligt 25 § samma kapitel får en inskränkning i den enskildes rätt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Bestämmelsen innebär att vid prövning om ett särskilt skäl föreligger ska det göras en intresseavvägning där även hänsyn tas till enskilda intressen (prop. 2008/09:119 s. 104).

Skäl till beslut

Sökande anger i sin ansökan att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I motiveringen för hur grunden för dispens uppfylls anges i huvudsak följande: Huset ligger där det legat i snart 75 år. Den förslagna ombyggnaden ökar byggnadsarean med ca 10 kvadratmeter och kan inte påverka allmänhetens tillträde av strandområdet; inte heller växt och djurliv kan påverkas. Som framgår av bifogade byggnadsritningar har vi tagit hänsyn till motiveringarna varför en tidigare dispensansökan avslögs. 1. Nuvarande takvinklar behålls. 2. Fasadytornas storlek ökar ytterst marginellt. 3. Ingen fasad flyttas närmare vattnet.

Dispensen avser något annat än det som anges i 7 kap. 18 a § 1 och 2 och Tyresö kommun får ge dispens från strandskyddet om det finns särskilda skäl. Byggnadsnämnden konstaterar att fastigheten inte omfattas av en detaljplan. Strandskydd råder 100 meter från vattenlinjen och därför omfattas hela fastigheten av strandskydd. Den åtgärd för vilken dispens från strandskydd har sökts är förbjuden enligt 7 kap. 15 § miljöbalken och ej undantagen från förbuden enligt 7 kap. 16 § miljöbalken. Byggnadsnämnden bedömer att endast 7 kap. 18 § c 1 p miljöbalken är tillämplig i detta ärende.

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får man enligt 7 kap. 18 c första stycket 1 miljöbalken beakta om det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Enligt förarbetena till den aktuella bestämmelsen utgörs mark som tagits i anspråk ofta av etablerade tomtplatser runt ett bostadshus. Att marken ska kunna räknas som ianspråktagen gäller givetvis att det handlar om ett lagligt ianspråktagande. (jfr prop. 2008/09:119 s. 105). Av Tyresö kommuns arkiv framgår att det befintliga fritidshuset erhållit bygglov 18/10 1944. Byggnaden har därför godkänts och uppförts före 1 juli 1975 och platsen är därmed att anse som lagligt ianspråktagen.

Det befintliga fritidshuset är varsamt placerat på fastighetens högsta punkt och tomtplatsen utgörs i huvudsak av tämligen orörd naturmark. Med de topografiska och naturliga förutsättningarna i åtanke bedöms större delen av fastigheten vara allmänrättsligt tillgänglig från alla väderstreck. Den etablerade tomtplatsen och hemfridzonen sträcker sig således ett fåtal meter från fritidshuset åt väst och syd. Åt nord och öst bedöms ett större område vara ianspråktaget som tomt.

Den redovisade åtgärden bedöms inte påverka växt och djurlivet eller allmänhetens tillgång till området.

som den annars skulle ha fått färdas fritt. Tillbyggnaden bedöms vidare inte avhålla allmänheten som färdas på vattenområdet eller det område närmast vattenlinjen mer än vad den befintliga byggnaden gör. Tillbyggnaden följer det befintliga berget på fastigheten och är inte heller mer än obetydligt mer avhållande från vattenområdet. Byggnadsnämnden bedömer vidare att de planerade åtgärderna på den avsedda platsen inte strider mot strandskyddets syften vad avser det rörliga friluftslivet. Den enskildes intresse att uppföra en tillbyggnad bedöms i detta fall starkare då allmänhetens tillgång områden som bedöms vara allmänrättsligt tillgängliga inte påverkas av den föreslagna åtgärden. Byggnadsnämnden bedömer vidare att marken där tillbyggnaden placeras uppenbart inte upptas av skyddsvärd växtlighet, djurliv eller andra skyddsvärda trädarter. Livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vattnet bedöms inte påverkas eftersom dispensansökan enbart omfattar området närmast fritidshuset på den platsen där tillbyggnaden placeras. Åtgärden strider därför inte mot strandskyddets syften i 7 kap. 13 § miljöbalken.

Sammanfattning

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att det i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Vid en sammantagen bedömning anser byggnadsnämnden att platsen för tillbyggnaden utgörs av ianspråkstagen mark. Det enskilda intresset av att uppföra en tillbyggnad väger tyngre än allmänhetens möjlighet att vistas i området eftersom allmänheten inte har tillgång till området. I lagmotiven betonas att de allmänna intressen som ligger bakom strandskyddet i de flesta fall tar över. Området och platsen som dispensen avser samt tillbyggnadens placering och utformning bedöms inte generera en tomtplats utöver det område som redan anses vara ianspråktaget. Byggnadsnämnden bedömer att tillbyggnadens placering inte avhåller allmänheten från det område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Tillbyggnaden strider därför inte mot strandskyddets syften vad avser det rörliga friluftslivet samt livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vattnet. Särskilt skäl för dispens finns därmed enligt punkt 1 vilket innebär att strandskyddsdispens för åtgärden kan medges med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken. Fastigheten har inte sedan tidigare någon beslutad tomtplats. Beslut om tomtplats redovisas på tillhörande situationsplan med handlingsnummer 7. Med föreslagen tomtplatsavgränsning får även strandskyddets syften anses ha beaktats i tillräcklig mån.

Handlingar som tillhör beslutet

- Situationsplan, med handlingsnummer 2.
- Fasadritning, med handlingsnummer 3.
- Sektionsritning, med handlingsnummer 5.
- Planritning, med handlingsnummer 4.
- Tomtplatsavgränsning, med handlingsnummer 7.