

Ansökan om strandskyddsdispens för ny huvudbyggnad

Solsidan 2:27, Älgövägen 41, Saltsjöbaden

Förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljas för ny huvudbyggnad om 238 kvadratmeter byggnadsarea enligt ansökan samt bifogad situationsplan i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 7 augusti 2020.
2. Som tomtplats får samma tomtplats som i tidigare beslut från den 20 mars 2013 anses skälig, se bilaga 4 till tjänsteskrivelsen daterad den 7 augusti 2020.
3. Följande villkor ska uppfyllas:
 - a. Den fria passagen mellan beslutad tomtplats och strandlinje ska behållas som naturmark.
 - b. Fastighetsgränsen ska markeras med staket, mur eller häck vid gränsen mot naturreservatet Svärdsö samt vid tomtplatsavgränsningen mot vattnet.

Giltighetstid

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 18 h § miljöbalken).

Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap 1, 3 § och 7 kap 18b § miljöbalken, 18c § punkt 1, 18 f § miljöbalken (SFS 1998:808) samt enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt M 45.

Sammanfattning

Strandskyddsdispens söks för en ny huvudbyggnad på en fastighet som sedan tidigare beviljats strandskyddsdispens för en huvudbyggnad med annan utformning. Bedömningen är att det är möjligt att bevilja dispens med villkor.

Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. miljöbalken söks för att uppföra en ny huvudbyggnad med byggnadsarea 238 kvadratmeter. Ansökan inkom den 30 april 2020. Kompletteringar har skett ett flertal gånger och utformning samt placering av byggnaden har reviderats. Den senast reviderade situationsplanen och fasadritningar skickades in den 30 juni 2020. Fastighetens läge framgår av bilaga 2.



Platsbesök gjordes den 7 maj 2020 tillsammans med bygglovenheten och ett möte med den sökande, arkitekten och bygglovenheten skedde den 15 juni 2020.

Fastigheten är 2594 kvadratmeter stor, varav landarealen är 2175 kvadratmeter och den ligger vid Baggensfjärden. På platsen gäller strandskydd om 300 meter från strandlinjen på land och 100 meter i vattenområde. Området är inte planlagt. Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken men ligger omgärdad av Svärdsö naturreservat.

Det finns inte någon befintlig byggnad på fastigheten idag. Fastigheten var tidigare bebyggd med ett mindre fritidshus som rivits efter det att strandskyddsdispens och bygglov beviljades för en ny huvudbyggnad år 2013. Därefter ändrades utformningen av huvudbyggnaden utan att det bedömdes behövas en ny strandskyddsdispens. Då det upptäcktes att huvudbyggnaden inte hade uppförts inom de fem år som en dispens gäller förlängdes och beviljades strandskyddsdispens för en annan utformning av huvudbyggnaden den 18 april 2018. Fastigheten har därefter sålts och de nya ägarna önskar strandskyddsdispens för en annan utformning av huvudbyggnaden än den som det gavs strandskyddsdispens för.

Bygglov har sökts för åtgärden.

Bedömningsgrunder

För att få strandskyddsdispens krävs att så kallat särskilt skäl finns och att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Dispensen får inte omfatta den del av stranden som behövs för djur- och växtlivet eller för fri passage för allmänheten. Vid en prövning av strandskyddsdispens ska en avvägning göras mellan strandskyddsintresset, som är ett allmänt intresse, och den enskildes intresse av att ta området i anspråk.

Beslutet ska ange i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt (tomtplatsavgränsning) eller annars användas för det avsedda ändamålet.

Skäl till beslut

Åtgärden är dispenspliktig enligt 7 kap. 15 § punkten 1 i miljöbalken som anger att en ny byggnad inte får uppföras inom strandskyddat område.

Särskilt skäl enligt miljöbalken

Särskilt skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken bedöms finnas. Det finns sedan tidigare en medgiven strandskyddsdispens och det har utförts markarbeten på fastigheten.

Påverkan på strandskyddets syften

Fastigheten har tidigare varit bebyggd och det syns att det pågår markarbeten som har en viss avhållande effekt för människor som passerar. Då det har gjorts förberedande markarbeten enligt tidigare beviljad strandskyddsdispens hyser platsen inga stora



naturvärden. Att det medges strandskyddsdispens för en huvudbyggnad med en annan utformning än den tidigare medgivna dispensen bedöms inte innebära någon ytterligare påverkan vare sig på allmänhetens tillgång till platsen eller växt- och djurlivet på platsen. Åtgärden som dispensen avser bedöms därför vara förenlig med strandskyddets syften.

Intresseavvägning

Strandskyddslagstiftningen innebär en stor restriktivitet i dispensgivning i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. En inskränkning i enskilds rätt får enligt 7 kap 25 § miljöbalken samtidigt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet tillgodoses. Det enskilda intresset i detta fall bedöms väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd. Det kan inte anses vara skäligt att en fastighet som tidigare beviljats strandskyddsdispens för en ny huvudbyggnad i ett senare skede ska nekas dispens.

Fri passage

En fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § miljöbalken kan säkerställas i och med den tidigare beslutade tomtplatsavgränsningen och villkoret om att den ska markerats.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför beviljas med villkor.

Karina Hälleberg
Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Miljöenheten
08-718 93 82
karina.halleberg@nacka.se

Per Enarsson
Miljöchef
Miljöenheten
08-718 79 87
per.enarsson@nacka.se

Bilagor:

1. Situationsplan
2. Fasadritningar
3. Fastighetens läge
4. Tidigare beviljad dispens med tomtplatsavgränsning