



## TJÄNSTESKRIVELSE

2020-10-01

Rev 2020-10-12

Rev 2020-10-20

B 2020-000698

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 73:10

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av stuga 26

#### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen.

Startbesked för rivning ges med stöd av 6 kapitlet 5 § plan och byggförordningen (2011:338).

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 8 804 kronor,
- avgiften för startbesked är 1 860 kronor
- avgiften för kungörelsen är 7 740 kronor, varav 4 640 kronor utgörs av kostnad för annonsen och 3 100 kronor utgörs av kostnad för administration.
- totalt 18 404 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S1.

#### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av en stuga i Skuruparken. Sökanden har uppgett att befintlig stuga är i så dåligt skick att det mesta måste bytas ut samt att placeringen ska ändras marginellt för att ta hänsyn till en tall på platsen. Befintlig stuga ska rivas. Sökanden har uppgett att den nya stugan uppförs i samma volym som den befintliga stugan. Stugan upptar 14 kvadratmeter byggnadsarea och nockhöjden är ca 2,95 meter.



Fasad utförs med träfasad i grå kulör och taket med shingel i grå kulör. Byggnaden ska inte anslutas till vatten och avlopp.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplanen har området angetts som ett natur- och rekreationsområde som innehåller naturvärden klass 2 och 3 i form av barrskog och ädellövskog samt har höga upplevelse- och rekreationsvärden. Strandskydd gäller för större delen av fastigheten och på aktuell tomt.

### **Kulturmiljövärden**

Området omfattas av riksintresse för kust och skärgård samt farled enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken.

### **Yttrande**

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 22 september 2020. Sista dag för att lämna synpunkter är den 6 oktober 2020. Följande synpunkter har kommit in, se bilaga 7-14.

[personuppgift borttagen] har i huvudsak framfört följande. Hon protesterar mot nybyggnad av stuga 26. Den har totalt ändrat sitt läge och vridits 90 grader för att få bättre utsikt över Skurusundet. Detta strider helt mot de regler kommunen själv har bestämt. Detta är ingen villabebyggelse, det är en skogspark för alla människor att kunna ströva fritt omkring. Det är inga tomter som ska hägnas in. De hus som olovligt uppförts har under årens lopp blivit mer och mer moderna, fastän det inte finns vare sig vatten eller avlopp. Detta får inte fortsätta, nu måste kommunen sätta ner foten för en gångs skull. Bara att riva det gamla huset och istället för ombyggnad bygga nytt är en styggelse i sig. Hon har varit dagmamma och har därför stor erfarenhet av hur farligt det är med bilar i parken för barnen. Det är också väldigt tråkigt att området hela tiden minskar på grund av stugbyggen och med det djurlivet.

Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening har framfört följande. De yrkar på att ansökan om bygglov för en ny och större stuga avslås samt att kommunen river den förfallna stugan. De anser att det finns en tydlig grund att stå på från tidigare beslut som bygger på att Skuruparken ska vara ett grönområde, tillgängligt för allmänheten. I området har det under årens lopp uppförts mängder av stugor utan bygglov och utan strandskyddsdispens. När nu kommunen avslutat arbetet med att göra Skuruparken till ett naturreservat är det desto viktigare att inte nya stugor får uppföras. Det finns redan ett förbud mot nybyggnation. Kommunen bör i enlighet med sina aviserade intentioner se till att detta efterlevs, vilket med tidens gång skulle innebära att antalet stugor successivt minskar i antal och parken blir alltmer tillgänglig.

Enligt plan- och bygglagen 8 kapitlet 14 § är det fastighetsägarens skyldighet att underhålla byggnaden, vilket inte skett i detta fall. Om så inte sker har kommunen rätt att riva byggnaden. Likaså är det fastighetsägarens skyldighet enligt plan- och bygglagen 8 kapitlet 15 § att hålla tomten vårdad.

[personuppgift borttagen] har i huvudsak framfört följande. Han protesterar kraftigt mot ännu en nybyggd stuga som inte tidigare haft bygglov men som nu med kommunens hjälp verkar kunna få både bygglov och dispens från strandskydd vilket är upprörande. Marken är

direkt olämplig för mer bebyggelse eftersom det saknas både avlopp och toaletter. Även sommarvattnet kan vara förorenat. Ju fler stugor som får bygglov, desto mer utsläpp. Varför frångår kommunen bestämmelsen om strandskydd 300 meter och beviljar dispens? Till stuga 26 finns inte någon väg så den fina lilla blå- och vitsippsäng nedanför stuga 75 får väl tjäna som genomfartsväg för bil med byggnadsmaterial och kanske till och med som parkeringsplats. Stigarna är redan så nerkörda och breddade av bilar att ytterligare tung transport för fordon med byggmaterial skulle vara helt olämplig. Förbudsskyltar borde sättas upp synligt vid alla ingångar till parken. Hur kommer stuga 26 att se ut: kök med avlopp direkt i marken? vinterbonade ytterväggar? eldstad? (i denna känsliga miljö ska inga kaminer tillåtas), torrtoalett? Och bilen? Länsstyrelsen har tidigare tvingat kommunen att bevilja bygglov för stuga 45 men beslutet hade ju kunnat överklagas till högre instans. Då hade man kanske undvikit att Länsstyrelsen även i fortsättningen skulle döma att kommunen måste återta sitt beslut att inte bevilja bygglov. Nu när kommunen har fått medel att bevaka Skuruparken mot olagligt byggande och olovlig bilkörning hoppas jag att detta verkligen sker. Förfallna stugor hade hittills inga boenden, nu hittas nya ägare som både bygger om, bygger till och kör bil, parken blir sliten och är redan dåligt skött. Den blir alltmer ogästvänlig för allmänheten med privatiseringen och tvära stugägare.

Nacka Miljövårdsråd framför i huvudsak följande. De motsätter sig bestämt att bygglov och strandskyddsdispens beviljas. Av allt att döma har den nuvarande byggnaden vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. Bygglovsansökan visar en stuga med annan placering än den nuvarande. Skuruparken anlades i slutet av 1700-talet som en engelsk landskapspark och har länge planerats bli naturreservat. Platsen för den föreslagna byggnaden ligger i strandskyddat grönområde som enligt Nackas översiktsplan inte bör exploateras utan bevaras för rörligt friluftsliv och biologisk mångfald. På 1930-talet tillät man att man under den varmare delen av året satte upp mycket små stugor i parken. De ursprungliga stugorna var vikbara, veks ihop på hösten och vinterförvarades i ett magasin till våren. Stugorna i Skuruparken har tillkommit utan bygglov och utan ordnad plan för vägar, avlopp etc. Av miljöskäl finner de det därför helt orimligt att bevilja bygglov för denna byggnad i ett område som enligt översiktsplanen ska vara ett grönområde. Enligt plan- och bygglagen (2 kapitlet 2 §) måste sökanden kunna visa att marken är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen följer att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat att ordna vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering och förebygga vattenföroreningar. En kommun får enligt 2 kapitlet 10 § inte bevilja bygglov om man inte kan visa att miljö kvalitetsnormerna följs.

Platsen saknar vägförbindelse. Både rivning av den gamla stugan och bygget av den nya stugan kräver att mycket byggmaterial transporteras vilket kan leda till att det kommer att begås brott mot terrängkörningslagen samt risk för att marken skadas av transporter.

Skuruparkens vänner har i huvudsak framför följande. De anser att ansökan om bygglov och strandskyddsdispens för nybyggnad av stuga 26 i Skuruparken ska avslås. Enligt 9 kapitlet 31 § punkten 3 plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om de krav som följer av 2 kapitlet uppfylls. För att bygglov ska kunna meddelas måste sökanden kunna visa att marken är lämpad för ändamålet (2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen), med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Mark får endast tas i anspråk om den från allmän synpunkt är lämpad för ändamålet (2 kapitlet 4 § plan- och bygglagen). Enligt 2 kapitlet 4 § plan- och bygglagen får vid

planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Av 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen följer att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat punkten 3, möjligheterna att bland annat ordna vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering. Punkten 4, möjligheterna att förebygga vattenföroreningar. Enligt 2 kapitlet 10 § plan- och bygglagen får kommunen inte meddela bygglov om man inte kan visa att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet miljöbalken följs. Plan- och bygglagen gör inga skillnader mellan permanentboende och fritidshus när det gäller att ha visat att det går att lösa va-frågorna innan bygglov meddelas. Sökanden har i sin ansökan inte visat att den tidigare stugan är lagligen uppförd. Därför kan den inte beviljas strandskyddsdispens enligt miljöbalken, kapitel 7, 18 c, punkt 1. Därför kan den inte heller beviljas bygglov. Eftersom stugan får ett nytt läge kan den inte vara en ersättningsstuga. Ritningarna till ansökan är påtagligt enkla. De visar inte hur väggar och grund ska utformas. Det framgår inte om stugan är vinterbonad eller inte. En stor tall står alldeles intill stugans väggar, både intill den gamla och nya stugan. De anser detta märkligt.

Området är inte detaljplanlagt. Enligt deras beräkning finns det idag 65 fritidshus. Stuga 26 ska placeras i en känslig omgivning, av stort allemansrättsligt intresse och som dessutom utgör en viktig ekologisk-biologisk förbindelselänk mellan olika grönområden. Det är viktigt att ha den historiska bilden klar för sig. De första stugorna var vikstugor som var avsevärt mindre än dagens fritidshus. När de byggdes fanns inte krav på strandskyddsdispens och de var inte heller bygglovspliktiga. Den gamla engelska landskapsparken är mycket vacker och den är historiskt betydelsefull. Skuruparken utgör det enda området i närområdet där allmänheten har tillgång till stränderna i närheten av icke exploaterad mark. Att meddela bygglov till nya fritidshus strider mot 2 kapitlet 4 § plan- och bygglagen eftersom det innebär att ett litet enskilt intresse ges företräde framför ett stort allmänt intresse. Området är av mycket stort ekologiskt värde, det kan inte anses angeläget att just detta område får bebyggas med fritidshus. Det finns ett stort behov av tätortsnära naturmark. Sökanden har inte visat hur vattenförsörjningen ska gå till eller hur avloppsvatten samt avfallshantering ska tas om hand. Det saknas en utredning om påverkan på miljö kvalitetsnormerna i Skurusundet. Det saknas nästan helt iordningställda vägar och det är förbjudet att köra med motorfordon i området. För att bygga dessa stugor måste man frakta dit byggmaterial och maskiner och det torde vara omöjligt att uppföra nya hus utan att bryta mot flera bestämmelser. Det är med de små stegens tyranni som varje ny generation stugor tillåts bli lite större och lite mer utrustade än den föregående generationens stugor. Om miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för stuga 26 kommer troligtvis den ena stugan efter den andra att beviljas bygglov. Då är Skuruparken inte längre ett strövområde för allmänheten. Med 65 hus är den istället ett privat fritidshusområde med tomter.

[personuppgift borttagen] har i huvudsak framfört följande. Ansökan bör avslås. Han har följt utvecklingen av Skuruparken från en friluftsvänlig park till en slum av vild hemsnickrade och expanderande stugor. Nu ska det avgöras om stuga 26 tillkommer utan bygglov, ska ersättas av ett vinterbonat hus med bygglov. Varför ska Skuruparken (grönområdet i kommunens terminologi) bebyggas med mera hus, när det inte finns el, avlopp, avfallshantering, lagliga bilvägar och vintervatten samt när sommarvatten är odrickbart.



[personuppgift borttagen] har i huvudsak framfört följande. Det sökta bygglovets bör avslås. Som nära granne till Skuruparken är han bekymrad över det intrång i parken som fritidsstugorna utgör. Särskilt på senare år då de tidigare oansenliga stugorna utan bygglov snabbt byggs ut till större och mer iögonenfallande byggnader. Detta förefaller ske med kommunens goda minne eller tillståndsgivning. Trots att parken klassats som grönområde och inte får bebyggas. Ser man till den våldsamma prisstegringen på stugorna och ägarbyten till alltmer välmående ägare verkar en veritabel spekulationskarusell vara i antågande. Hur ser miljö- och stadsbyggnadsnämnden på denna utveckling, som alltmer kringsskrär möjligheten att ströva något sånär fritt i grönområdet, det enda som finns kvar vid det vackra men starkt bebyggda Skurusundet. Den nuvarande ej bygglovsgivna stugan ska ersättas av en permanent åretruntliknande ny byggnad, vars uppförande dessutom torde kräva dispens från strandskyddslagen. Den nuvarande trenden med alltmer permanenta övernattningsstugor leder dessutom till ökad biltrafik som ytterligare inskränker den rörelsefrihet som hans familj kunnat njuta av i drygt 40 år. Han frågar sig hur det ligger till med de sanitära frågorna och hur kommunen ser på vad det ytterst handlar om, att särintresset står mot allmänintresset i en för kommuninvånarna viktig fråga. Han hoppas kommunen sätter ner foten för allmänhetens bästa.

### **Tidigare beslut**

Beslut om strandskyddsdispens handläggs i ärende M 2020-1245 och kommer att behandlas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2020.

Kommunfullmäktige beslutade den 18 maj 2020 att avbryta arbetet med att bilda naturreservat i Skuruparken. Parken ska bevaras och får inte bebyggas. Kommunfullmäktige beslutade även att det i aktualitetsprövningen av översiktsplan ska göras tydligt att Skuruparken ska vara ett grönområde.

### **Området Skuruparken**

Fastigheten Sicklaön 73:10 ägs av JM AB som i sin tur arrenderar ut ett 70-tal tomter. På tomterna finns små, enkla stugor varav de äldsta uppfördes på 1940-talet. Baserat på den inventering och fotodokumentation av stugorna som gjordes av WSP år 2007, var stugorna vid detta tillfälle av varierande skick men de flesta i relativt gott skick.

### **Skäl till beslut**

Den aktuella platsen omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kapitlet plan- och bygglagen.

Av 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen ska prövningen i ärenden om lov och förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kapitlet miljöbalken ska tillämpas.



Av 2 kapitlet 4 § plan- och bygglagen framgår att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kapitlet 5 § punkt 3 plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad till ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering.

I 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen anges bland annat att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vid planläggning och i andra ärenden ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen får lokalisering, placering och utformning av ett byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Nämnden avslög en nybyggnad/återuppbyggnad av stuga 45 i Skuruparken den 19 april 2017, beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde beslutet (2018-02-15, beteckning 40321-20562-2017) och återförvisade ärendet med sammanfattningsvis följande motivering. I plan- och bygglagen saknas bestämmelser som ger rätt att återuppföra en förstörd byggnad. Markens lämplighet prövas därför som om tomten vore obebyggd. En framtida reservatsbildning försvåras inte till följd av att bygglov beviljas för den aktuella enkla byggnaden. Med beaktande av området, dess beskaffenhet och stugområdets karaktär, anser länsstyrelsen att det från allmän synpunkt medför god hushållning att tillåta stugan på den aktuella tomten. Tomten är lämplig för ändamålet att bebyggas med en stuga av enkel karaktär. Tomten har under flera decennier arrenderats ut i syfte att den ska vara bebyggd med en enkel stuga. Stugan är även lämplig med hänsyn till landskapsbilden samt platsens natur- och kulturvärden. Den strider inte heller mot intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden kräver inte heller planläggning.

Nämnden beviljade därefter bygglov för stuga 45 den 20 juni 2018. Beslutet överklagades till länsstyrelsen där beslutet stod sig och sedan till mark- och miljödomstolen, där beslutet också stod sig (P 6562-19, 2020-02-13). Domen har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen som inte har tagit beslut i frågan om prövningstillstånd än.

Nämnden avslög även en nybyggnad/återuppbyggnad av stuga 35 den 16 september 2015. Beslutet överklagades och länsstyrelsen återförvisade ärendet då nämnden saknat fog för avslaget, bland annat då ett återuppförande inte orsakar någon påtaglig skada på natur- och kulturmiljön, att det är en lämplig markanvändning av platsen. Ett återuppförande av den aktuella stugan kan inte anses ge upphov till någon påtaglig skada på naturreservatets värden. Ett återuppförande måste inte föregås av planläggning. Nämnden överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen som undanröjde länsstyrelsens och nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning då sakägare inte hade hörts. Nämnden beviljade därefter bygglov för stugan 2017-01-25.

Nämnden bedömer att åtgärden inte förutsätter planläggning.



Kommunfullmäktige har beslutat att avbryta arbetet med att bilda naturreservat i Skuruparken men samtidigt beslutat att parken ska bevaras och inte bebyggas. Nämnden tolkar det som att stugorna inte ska bli fler men att bevarandet även omfattar stugor som finns på platsen.

Nämnden har tagit sakägares synpunkter i beaktande och förstår att Skuruparken är ett uppskattat grönområde och rekreationsområde som är viktigt att allmänheten har tillgång till.

Med hänsyn till områdets karaktär med cirka 70 utspridda stugor bedöms den aktuella marken som lämplig att bygga en stuga på. Stugan kommer ha samma volym som den befintliga stugan. Stugorna i området är av enkel standard och aktuell tomt är lämplig att bebygga med en mindre stuga utan el, vatten och avlopp. Vidare arrenderas tomten ut för att bebyggas och det står en stuga på platsen idag.

Vid en sammanvägd bedömning har den sökandes enskilda intresse av att bygga en stuga på den arrenderade tomten vägt mot det allmänna intresset av att ha tillgång till området. Nämnden bedömer att stugan i sig inte medför något påtagligt hinder för allmänheten att vistas i området. Det allmänna intresset påverkas således inte negativt.

Sammanfattningsvis bedömer nämnden att nybyggnation av en stuga med samma volym som den tidigare stugan, med justerad placering för att värna om en tall på platsen samt att förslaget är förenligt med områdets karaktär gör att åtgärden uppfyller de krav och förutsättningar som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Vad sakägare i övrigt har framfört medför ingen annan bedömning. Nämnden ger därför bygglov.

### **Bygglovenheten**

Helena Nilzén  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar, ny byggnad
3. Arrendekarta
4. Situationsplan
5. Ritningar, befintlig byggnad
6. Kontrollplan
- 7-14. Yttranden

## Sicklaön 73:10

