

2024-05-29

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: M-2023-2910

Ansökan om strandskyddsdispens för bostadshus, carport, väg och vändplan

Erstavik 25:16, Morgonvägen

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna, för två bostadshus med tillhörande carport med förrådsdel om 150 m² respektive 50 m² samt väg med vändplan på fastigheten Erstavik 25:16, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 29 maj 2024.

Lagstöd med mera

Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 15 §, 7 kap. 25 - 26 §§ miljöbalken samt enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt M 8.1.

Sammanfattning

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. miljöbalken söks för att uppföra två bostadshus om 150 m² vardera, carport med förrådsdel om 50 m² vardera samt väg med vändplan på fastigheten Erstavik 25:16. Bostadshusen planeras på avstyckade tomter om cirka 1400 m². Åtgärderna bedöms innebära att ett strandskyddsområde som idag är tillgängligt för allmänheten blir ianspråktaget vilket hindrar och avhåller allmänheten på platsen. Platsen för åtgärderna består av naturmark och bedöms innebära en väsentlig förändring av livsvillkoren för djur- och växtarter. Åtgärderna bedöms därmed påverka strandskyddets syften negativt. Det enskilda intresset bedöms i detta fall inte väga tyngre än det allmänna intresset för strandskyddet och strandskyddsdispens bör därför avslås.

Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. miljöbalken söks för att uppföra två bostadshus med tillhörande carport med förrådsdel på fastigheten Erstavik 25:16. Ansökan innehåller även en väg mellan de planerade tomterna med en vändplan för slamtömningsfordon.

Bostadshusen planeras uppföras på avstyckade tomter om cirka 1400 m² på fastigheten Erstavik 25:16. Arean på bostadshusen planeras vara 150 m² och 50 m² för husens tillhörande carport med förrådsdel. Bostadshusen planeras uppföras på tomternas norra del mot vattnet. Området saknar kommunalt VA. De enskilda avloppen är tänkta i norra

delen av de planerade tomterna. På fastigheten finns förutom huvudbyggnaden ett poolhus och en gäststuga kallad chaufförsbostaden.

Fastigheten är 20470 m² stor och berörd del ligger vid Duvnäsviden och inom området Sågtorp. På platsen gäller utvidgat strandskydd om 300 meter från strandlinjen på land. Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Platsen för åtgärderna i ansökan ligger inom område utpekade av Länsstyrelsen för primär spridningskorridor bland/barrskog samt ädellöv. Området är inte planlagt.

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen 21 maj 2018, beskrivs området i ansökan som område för gles samlad bebyggelse. I översiktsplanen beskrivs ”befintliga värden och intressen” i stycket Bg4 och området beskrivs bland annat som att ”största delen av området är av lokalt intresse för kulturmiljövården”.

Ansökan inkom den 4 december 2023.

Fastighetens läge framgår av bilaga 2.

Platsbesök gjordes den 1 mars och den 15 april, se bilaga 3.

Skäl till beslut

Åtgärderna är förbjudna att vidtas inom det strandskyddade området och de är därför dispenspliktiga. Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken får inom ett strandskyddsområde inte

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.

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.

Särskilt skäl enligt miljöbalken

Miljötillsynsenheten bedömer att det finns särskilt skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken, eftersom området som dispensen avser är väl avskilt från strandlinjen av väg, järnväg och bebyggelse. Det innebär att det finns en möjlighet att ge

dispens. Åtgärden är dock fortfarande dispenspliktig och behöver vägas mot påverkan på strandskyddets syften. Dispens bör inte medges för åtgärder som strider mot strandskyddets syften. (Se nedan under rubriken ***Påverkan på strandskyddets syften.***)

Platsbesök

Miljötillsynsenheten var på platsbesök den 1 mars 2024. Platsen för avstyckningarna består av skogsmark. Inom de planerade fastigheterna observerades bland annat cirka 9-10 grova tallar, en mindre ek, en klunga med björkar och en stor gran. Naturmarken bestod av bland annat blåbärsris, ormbunkar, mossa och små tallskott. Inom området fanns några våtare partier. Spår av djurspillning fanns inom området. Stigar finns intill området, vänster om och bakom. Bakom avstyckningstomterna finns en längre trappa. Miljötillsynsenheten observerade att det är stor höjdskillnad på platsen för den planerade vändplanen och att marken sluttar brant nedåt. Nedanför området går Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen. Närmast vattnet är det bebyggt med ett flertal fastigheter.

Yttrande

Sökanden har yttrat sig genom en inkommen skrivelse med bilagor, se bilaga 4.

Bemötande av yttrande

I yttrandet har sökande bland annat påtalat likheter med en annan avstyckning inom området; Erstavik 25:45 avstyckad från Erstavik 25:17. I beslutet om strandskyddsdispens gjordes bedömningen att det fanns särskilt skäl samt att åtgärden inte gick emot strandskyddets syften. Åtgärden bedömdes ha marginell påverkan på djur- och växtliv och platsen bestod av tomtmark nära befintligt bostadshus.

I yttrandet påtalas också likheten med en given strandskyddsdispens på fastigheten Erstavik 25:23. Ärendet gällde byggnation av två nya byggnader som skulle ersätta två mindre byggnader på samma plats. Åtgärden bedömdes inte medföra en utökad hemfridszon jämfört med de tidigare byggnaderna.

Miljötillsynsenheten bedömer att den nu aktuella avstyckningen inte är jämförbar med tidigare avstyckning, eftersom fastigheten Erstavik 25:45 ligger intill Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbanan och att åtgärden utfördes på tomtmark medan de planerade avstyckningarna rör mer ”orörd” natur. Miljötillsynsenheten bedömer att i ärendet om strandskyddsdispens på fastigheten Erstavik 25:23 rörde åtgärden ersättningsbyggnader på redan bebyggd mark och att åtgärden inte är jämförbar med de planerade avstyckningarna i detta fall.

Tidigare avstyckningar med mera

Sökanden har sedan tidigare styckat av från rubricerad fastighet till Erstavik 25:37 år 1981 och till Erstavik 25:72 år 2022. För fastigheten Erstavik 25:14, där sökanden numera är

ensam fastighetsägare, har avstyckning skett år 1979 till fastigheterna Erstavik 25:34 och Erstavik 25:35. Avstyckning skedde även år 1999 till Erstavik 25:39 och Erstavik 25:40.

Ett förhandsbesked finns på fastigheten Erstavik 25:14 för ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Dessa är inte byggda och förhandsbeskedet har nu förfallit.

Påverkan på strandskyddets syften

Området för byggnaderna och vägen utgörs av ett naturområde som inte har varit bebyggt tidigare och utgör en del av ett större skogsområde.

Platsen för åtgärderna ligger inom utökat strandskyddsområde, delområde D1 enligt Länsstyrelsens beslut 2014-01-21. I beslutet beskrivs området som: *”inom strandsträckan Sägtorp – Östervik, längs Duvnäsvisken, har Skogsstyrelsen pekat ut ett par objekt med naturvärden samt några mindre nyckelbiotoper i form av grova ädellövträd, inklusive jätteträd, en lövskogslund med värdefull kryptogamflora samt en naturlig skogsbäck. Det finns två områden med skyddsvärda träd. Enligt kommunens gröstrukturprogram ingår hela strandsträckan i ett större strövområde, och kring Östervik utpekats ett promenadområde”.*

Enligt Handboken *Strandskydd - en vägledning för planering och prövning* 2009:4, beskrivs att: avskiljande exploateringar är sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Exempel är större vägar eller järnvägar, inhägnade industriområden eller sammanhängande bebyggelse i flera riktningar mellan den aktuella platsen och vattnet. Ett område kan dock trots att det är väl avskilt från stranden vara av stor betydelse för djur- och växtliv och allmänhetens tillgång till strandområden. Det kan till exempel röra sig om viktiga lokaler för hotade arter eller platser som är intressanta strövområden eller fina utsiktspunkter. I sådana fall bör dispens inte medges.

I det här fallet är platsen för byggnaderna inom naturmark som bedöms vara ett sådant tillgängligt strövområde där allmänheten kan röra sig fritt och som beskrivs i handboken.

Huvudbyggnaden på fastigheten ligger på en höjd där chaufförsbostaden är placerad i kanten av skogsområdet. Träd och växtlighet avskiljer platsen för åtgärderna från huvudbyggnaden vilket gör att platsen inte bedöms ligga inom det befintliga bostadshusets hemfridszon. Eftersom huvudbyggnaden är placerad på en högre höjd än platsen för åtgärderna bidrar även topografin till att platsen upplevs som allemansrättslig tillgänglig.

Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken anges att strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden. I förarbetena till miljöbalken framgår även att strandskyddets syften är långsiktiga, och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 sid. 84).

Åtgärderna i ansökan bedöms även påverka strandskyddets syfte som är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Eftersom byggnationen av två bostadshus, carport och

väg med vändplan ianspråkta orörd naturmark bedöms åtgärden väsentligt förändra livsvillkoren för djur- och växtarter på platsen.

Förutsättningarna för att få strandskyddsdispens är att ett så kallat särskilt skäl finns och att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Skälen för dispens måste klargöras i varje enskilt fall och bedömas utifrån de värden som finns i förhållande till strandskyddets syften. I det här fallet är området avskilt från området närmast strandlinjen, men åtgärderna i ansökan bedöms leda till en privatisering av ett idag allemansrättsligt tillgängligt område, samt negativt påverka djur- och växtliv. Platsen för åtgärderna bedöms inte ha tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Åtgärderna som dispensen avser bedöms därmed inte vara förenliga med strandskyddets syften varför en strandskyddsdispens för åtgärderna inte kan medges.

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 bedöms i detta fall inte väga tyngre än det allmänna intresset för strandskyddet. I det här fallet bedöms det enskilda intresset av att bygga ytterligare bostadshus inte väga tyngre än det allmänna intresset av att skydda strandnära natur och långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområden.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför avslås.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms innebära vissa ekonomiska förluster för fastighetsägaren genom att två bostadshus inte kan byggas inför två avstyckningar.

Konsekvenser för barn

Genom ovanstående beslut bidrar Miljö- och stadsbyggnadsnämnden till en hållbar utveckling för kommande generationers tillgång till strandområden.

Bilagor

1. Situationsplan
2. Fastighetens läge
3. Foto från platsbesök 1 mars 2024
4. Yttrande från sökanden



Anna Davidson
Strandskyddshandläggare
Miljötillsynsenheten

Emma Rosengren
T.f. Miljöchef
Miljötillsynsenheten