

Till

Stadsbyggnadsnämnden

TORSHÄLLA-VÄSBY 1:138

Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

1. Dispens meddelas inte för åtgärden med stöd av 7 kap 18 § miljöbalken.
2. Avgift tas ut med 4 200 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 19 mars 2018 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Inom området råder strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 § miljöbalken. Dispens kan meddelas endast med stöd av 7 kap 18 b § miljöbalken. Det innebär att det måste finnas något av i miljöbalken 7 kap 18 c § upptagna särskilda skäl till att få bland annat stycka en fastighet och på den fastigheten bygga en eller flera byggnader.

En del av den tänkta avstyckningen ligger inte inom detaljplanelagt område. Den andra delen av tänkt avstyckning som ligger inom detaljplanelagt område är markerad med plusmarkering där det endast får byggas uthus och dylikt.

Bara för att marken är klippt och ser ianspråktagen ut samt att det finns en häck runt större delen av fastigheten innebär inte det rätt att bygga ett nytt hus.

Det finns inget av de i miljöbalkens särskilda skäl som gör att dispens kan meddelas för en avstyckning och därmed bebygga.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att stycka av en fastighet på cirka 3 000 m². På fastigheten önskas bygga ett enbostadshus med verkstad, carport och poolhus. Till en början var även en brygga med i ansökan men den är återtagen.

Enligt detaljplan 0-296 antagen 1985 som gäller en mindre del av den sökta avstyckningen är hela den delen plusmarkerad som då gäller mark för uthus och dylikt. Vilket innebär att marken endast får bebyggas med uthus och dylikt

Den andra delen av den sökta avstyckningen gäller tomtmark med cirka 2 000 m² som 1990 fastighetsreglerades från grannfastigheten. Den tomtmarken ligger utanför detaljplanen och ligger inom strandskyddat område enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken.

Miljö- och räddningstjänstförvaltningen har yttrat sig och de anser att även om området är hävdat så får man nog anse att det är allemansrättsligt tillgängligt. Stranden från vattensidan är definitivt tillgänglig och där skulle de nya husen ha en avhållande effekt.

Park- och naturavdelningen på Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig och anser att syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Dispens från strandskyddet får endast ges om det förekommer särskilda skäl. En förutsättning för dispens är att inte syftet med strandskyddet påverkas negativt.

För att kunna bygga krävs att marken är ianspråktagen på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det är en oerhört stor fastighet som till stora delar består av klippt gräs med träd i. Strandskyddet är restriktivt och det är endast det som skulle motsvara en tomtplatsavgränsning som kan vara ianspråktaget. Slutsatsen blir att hela fastigheten inte kan anses ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Särskilt skäl saknas därför. Strandskyddet är upphävt i gällande plan som täcker en del av planerad tomt. Planen är även den restriktiv för byggande då det är plusmark för större delen av fastigheten vilket innebär att uthus endast i undantagsfall får uppföras vilket kan påverka carporten.

I detta fall bedöms inte anläggandet av en privat brygga vara förenligt med strandskyddets syfte eftersom det innebär en privatisering i ett område som är viktigt för allmänheten. Det finns även en eller två bryggor utan dispens på samma fastighet och en större mer allmän på grannfastigheten i nära anslutning. Strandkanten och vattenområdet är dessutom en kommunal fastighet och tror inte kommunen vill ha ansvar för privata bryggor. För att kunna använda skälet att det för sin funktion måste ligga vid vattnet krävs att behovet inte kan tillgodoses utanför området. För att ta sig till fastigheten krävs inte båt och det finns alltså redan bryggor på fastigheten och i nära anslutning till fastigheten.

Slutsatsen för både byggnader och brygga är att dispens inte kan medges för att det saknas giltiga särskilda skäl. För bryggan motverkas även syftet med strandskyddet.

Sökanden har fått dessa yttranden till sig och har svarat att de förstår det allmänna strandområdet som bevarandevärt. Dock så har det inte funnits möjlighet att beträda den marken/stranden sedan 1996 då sökanden flyttade till platsen och det har heller inte gjorts försök att rensa/underhålla från träd och allt sly så därav är det en ren omöjlighet att vistas på området.

Sökanden återtar ansökan om flytbryggan och kommer att låta den marken vara orörd. Huvudsyftet är att få bygga huvudbyggnaden på mark som redan är ianspråktagen då det är en öppen klippt gräsmatta.

Bostadshuset är placerat på nuvarande tomtmark att byggas utanför detaljplan. I dagsläget finns en avgränsning mellan tomt och s.k. stranden genom en 4 m hög tujahäck. Så husets påverkan kommer ej att påverka vistelsen på s.k. stranden för allmänheten även om den fanns att tillgå. Endast komplementbyggnad med carport är planerad på plusmark.

Den sammanvägda bedömningen av alla yttranden är att inget särskilt skäl finns enligt miljöbalken för att kunna meddela strandskyddsdispens. Strandskyddsdispens kan därför inte meddelas.

Sökanden har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut och de framför att de anser att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syfte. Det finns för dagen många och varierande byggnader på marken idag allt från, Gästhus, Båthus, Poolhus, Carport, Garage, Mangårdsbyggnad, Lusthus, Bastu. Samt att den del av ”strand” som kommunen äger i dag saknar helt och hållet möjlighet för någon att beträda/vistas enligt tidigare inlagor.

Den slutliga bedömningen är att detta yttrande inte ändrar det faktum att det inte finns några byggnader på denna del av fastigheten som de vill privatisera. Det får anses att även om området är hävdad så får man nog anse att det är allemansrättsligt tillgängligt. Stranden från vattensidan är definitivt tillgänglig och där skulle de nya husen ha en avhållande effekt. Därför kan inte strandskyddsdispens meddelas.

Upplysningar

Räkning med inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet sänds in till stadsbyggnadsnämnden, se bilaga.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kristina Hasselkvist
Bygglovshandläggare

Delges:
NN (Sökanden)

Kopia till:
Akten
Länsstyrelsen i Södermanlands län, 611 86 Nyköping
Lantmäteriet