

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Gåsö 6:3, Kilholmen

Ansökan om strandskyddsdispens för befintliga komplementbyggnader, träspång, skärmtak och bryggor

Förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för tillbyggnad av befintlig ångbåtsbrygga (cirka 6 m²), tillbyggnad av befintlig pålad brygga (cirka 12 m²) samt för skärmtak (cirka 34 m²), se situationsplan bilaga 1.
2. Dispens från strandskyddsbestämmelserna avslås för komplementbyggnad nr. 1 (cirka 8 m²) och komplementbyggnad nr. 2 (cirka 15 m²), träspång och flytbrygga nr. 1 (cirka 14 m²) och flytbrygga nr. 2 (cirka 33 m²), se situationsplan bilaga 1.
3. Tomtplatsen är markerad i bilaga 2. Tomtplatsens area är 1 723 m².
4. (Personuppgift borttagen) och (personuppgift borttagen) föreläggs vid ett löpande vite om 50 000 kronor vardera per kvartal att ta bort komplementbyggnad nr. 1 och 2, träspång och flytbrygga nr. 1 och 2, enligt situationsplan bilaga 1, senast 8 månader efter att miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut vunnit laga kraft. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdmyndigheten.
5. Följande villkor ska uppfyllas:
 - Grumlade arbeten i vatten får inte utföras under perioden 1 april – 31 augusti.

Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap 1, 3, 9, 14, 15 och 17 § och 7 kap 18b § miljöbalken och med hänvisning till 7 kap 15 §, 18c § punkt 1 och 3 och 18 f § och 16 kap 2 § miljöbalken.

Information till beslutet

Den sökande ska informera miljöenheten när åtgärderna är utförda.

Om det finns en önskan om en annan placering för komplementbyggnaderna på någon annan plats på fastigheten måste fastighetsägarna inkomma med en ny ansökan om strandskyddsdispens, varpå en ny bedömning kommer att göras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden skickar beslutet till länsstyrelsens inskrivningsenhet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Länsstyrelsen har möjlighet att överpröva beslutet om dispens. Det ska göras inom tre veckor efter det att länsstyrelsen har tagit emot dispensbeslutet. Beslutet skickas vid samma tidpunkt till sökanden och länsstyrelsen.

Beslut om att ge dispens får överklagas av ideella föreningar. Den sökande bör avvakta med att genomföra åtgärden tills tiden för överprövning och överklagande har gått ut. Beslutet om villkor samt att inte ge dispens får överklagas av den sökande. Överklagandehänvisning bifogas när beslutet skickas till den sökande.

Sammanfattning

Miljöenheten uppmärksammade i samband med en ansökan om strandskyddsdispens för en ny brygga på aktuell fastighet att det saknades dispens för flera befintliga byggnader och bryggor. Sökande har inkommit med en ansökan om strandskyddsdispens för befintliga bryggor och byggnader på fastigheten. Miljöenheten har efter inspektion på plats kunnat konstatera att det finns särskilda skäl att medge dispens för tillbyggnad av ångbåtsbrygga (trädeck med badtunna), tillbyggnad av pålad brygga samt för skärmtak. Det bedöms inte finnas särskilda skäl att medge dispens för två stycken komplementbyggnader, träspång och två stycken flytbryggor. De föreslås därför tas bort.

Ärendet

I samband med en ansökan om strandskyddsdispens för en brygga på fastigheten uppmärksammade miljöenheten att det saknades strandskyddsdispens för flera befintliga byggnader och bryggor. Sökande drog tillbaka ansökan för den nya bryggan och inkom därefter med en ny ansökan om dispens för befintliga byggnader och bryggor som är dispenspliktiga. Den sökande inkom samtidigt med en skrivelse med förklaring samt bilder, se bilaga 4. Den nya ansökan inkom till nämnden den 9 december 2013.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken avser:

Komplementbyggnad nr. 1 Verktygsförråd med utedass på cirka 8 m² som byggdes 2007.

Komplementbyggnad nr. 2 Gäststuga på cirka 15 m², uppfördes 2013 i tron om att den klassades som friggebod. Den står på 1,5 meters pålar och vid tillsyn på plats uppmättes nockhöjden till över 3 meter. Fastigheten har redan en friggebod på 17 m².

Träspång: Byggdes i samband med uppförandet av ovanstående komplementbyggnader för att underlätta tillträde till dessa.

Skärmtak: 34 m², uppförd efter 2005.

Tillbyggnad av ångbåtsbrygga: Ett trädeck med badtunna på cirka 6 m², uppförd efter 2005. Sökande uppger att fastighetsägarna fått muntligt godkännande från kommunen om att dispens inte krävdes.

Tillbyggnad av pålad brygga: Tillbyggnad med cirka 12 m², uppförd efter 2005. Ligger invid båthuset och behövs enligt sökande för att denne ska kunna angöra sin båt för yrkestrafik.

Flytbrygga nr. 1: 14 m², uppförd efter 2005.

Flytbrygga nr. 2: 33 m², uppförd efter 2010.

Resterande byggnader och bryggor på fastigheten har antingen funnits på plats sen innan det allmänna strandskyddet kom 1975 eller har nödvändiga tillstånd.

Fastigheten ligger på ön Kilholmen vid Gåsösundet och är inte planlagt. Strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten på land och 100 meter i vattenområde. Området omfattas av riksintresse för kust och skärgård enligt 4 kap miljöbalken. Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken.

Fastighetens läge framgår av bilaga 3.

Bygglov har sökts för åtgärderna.

Förslaget till beslut har kommunicerats med den sökande den 12 februari 2014. Den sökande har inkommit med synpunkter samt bilder där de bland annat anser att hänsyn ska tas till enskilda intressen och att komplementbyggnaderna är placerade på ett sådant sätt att de inte påverkar allmänhetens tillträde till området. Sökanden redovisar också en stig som löper igenom den föreslagna tomtplatsen. Synpunkterna ändrar inte bedömningen i ärendet.

Skäl till beslut

För att få strandskyddsdispens krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften och att s.k. särskilda skäl finns. 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. Särskilda skäl är t.ex. att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, eller att området måste tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Vid en prövning av strandskyddsdispens ska en avvägning göras mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse att ta området i anspråk.

Särskilt skäl enligt miljöbalken

Särskilda skäl enligt 7 kap 18c § punkt 1 finns för tillbyggnad av ångbåtsbryggan och tillbyggnad av den pålade bryggan eftersom området redan är ianspråktaget i och med den gamla befintliga ångbåtsbryggan och den befintliga pålade bryggan. Särskilt skäl bedöms också finnas, enligt samma punkt, för skärmtak eftersom det ligger inom beslutad tomtplats i nära anslutning till huvudbyggnad.

Fastigheten ligger på en ö och är således i behov av en brygga för att kunna ta sig ut till fastigheten. I dagsläget finns fyra stycken bryggor på fastigheten, och det bedöms bara finnas särskilda skäl att ge dispens för tillbyggnad av befintlig ångbåtsbrygga samt tillbyggnad av befintlig pålad brygga enligt 7 kap 18 c punkt 3. Fastigheten har därmed två bryggor, vilket bedöms tillräckligt.

Särskilda skäl saknas för komplementbyggnad nr. 1 och nr. 2, träspång samt flytbrygga nr. 1 och nr. 2. Miljöenheten har efter syn på plats kunnat konstatera att komplementbyggnad nr. 1 och nr. 2 inte ligger i direkt anslutning till huvudbyggnad. Komplementbyggnaderna bedöms utvidga den privata hemfridszonen och innebär därmed en negativ påverka på allmänhetens tillträde till området.

Påverkan på strandskyddets syften

Kilholmen hör till området utanför Baggenstäket och bedöms enligt inventeringar som gjorts för Nacka kommuns kustprogram antagen 2010 ha ett högt naturvärde. Området är påverkat av bebyggelse, båttrafik och har många hårt exploaterade vikar. Enligt inventeringar är vattnet utanför Kilholmen klassat som ”mycket till extremt skyddade bottenar på 0 – 3 m djup”. Vissa delar är klassade som ”mycket till extremt skyddade bottenar på 3 – 6 m djup”. Enligt länsstyrelsens balance-skikt är vattenområdet runt fastigheten utpekad som lek område för abborre samt uppväxtplats för gädda och gös. Områden med höga naturvärden kan anses vara mer känsliga och därmed påverkas mest negativt av exploatering, varför dispens från strandskyddet bör ges mycket restriktivt. Även områden som inte hyser höga naturvärden kan vara viktiga för att säkerställa en mångfald av habitat inom kustområdet.

Fastigheten ligger i en vik och bedöms vara allemansrättsligt tillgänglig, varför dispens för ytterligare bryggor och byggnader på fastigheten skulle verka privatiserande och innebära en negativ påverkan på allmänhetens tillträde i området.

Bedömningen är därmed att antalet bryggor på fastigheten ska begränsas till två. Ytterligare bryggor kan ha en negativ påverkan på växt- och djurliv, vilket inte bedöms acceptabelt.

Åtgärderna som dispensen avser bedöms vara förenliga med strandskyddets syften under förutsättning att angivna villkor efterlevs. Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges för befintliga tillbyggnader på ångbåtsbryggan och den pålade bryggan samt för skärmtaket. Dispens medges ej för komplementbyggnad nr. 1 och 2, träspång samt flytbrygga nr. 1 och 2.

Miljöenheten

Lisa Schild
Miljöinspektör

Bilagor:

1. Situationsplan
2. Beslutad tomtplats
3. Fastighetens läge
4. Skrivelse från sökanden inklusive bilder
5. Sökandens synpunkter på förslag till beslut, daterad den 10 mars 2014