

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Baggensudden 17:5, Skepparstigen 5

Ansökan om strandskyddsdispens för ombyggnad av brygga samt befintlig tillbyggnad

Förslag till beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för befintlig utformning av brygga på totalt 55 m², enligt situationsplan bilaga 1.

Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap 1, 3 § och 7 kap 18b § miljöbalken och med hänvisning till 18c § punkt 1 miljöbalken.

Information till beslutet

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. Den sökande kan kontakta länsstyrelsen ungefär en månad efter beslut tagits för att kontrollera om en överprövning inletts. Information om ett ärende kan sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Beslut om att ge dispens får överklagas av den sökande och av ideella föreningar, enligt 16 kap 12-14 § miljöbalken. Överklagandehänvisning bifogas när beslutet skickas till den sökande.

Skriftligt godkännande från markägaren Nacka kommun bör upprättas.

Sammanfattning

Ärendet initierades av ett klagomål varpå det uppmärksammades att befintlig brygga inte är i enlighet med medgiven strandskyddsdispens från 2004. Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan i efterhand och gett förslag på ändring av bryggan så att den mer ska likna den medgivna dispensen från 18 maj 2004. Ansökan innefattar även de 10 m² av bryggan som byggts utöver dispensen.

Miljöenheten bedömer att det inte är skäligt att fastighetsägaren ska behöva ändra bryggans utformning. Bryggan överskrider endast medgiven dispens med 10 kvm. En ombyggnad

skulle både innebära orimliga kostnader och en större påverkan på växt- och djurliv i och med risk för grumling.

Särskilda skäl finns i och med att området redan är ianspråktaget. Påverkan på allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms som oförändrad med den nya utformningen. Befintlig utformning av bryggdäcket bedöms ha en marginell negativ inverkan på befintligt växt- och djurliv och snarare en mindre påverkan än om bryggan skulle byggas om. Effekterna av det befintliga bryggdäcket bedöms därmed som acceptabla och strider inte mot strandskyddets syften.

Ärendet

Fastigheten Baggensudden 17:5 ligger i vid Baggensfjärden i Saltsjöbaden, se översiktskarta bilaga 2. Genom ett klagomål uppmärksammades att befintlig brygga inte stämmer överens med den beviljade strandskyddsdispensen från den 18 maj 2004, § 81, se bilaga 3.

Utbredningen av bryggans södra del stämmer inte överens med situationsplanen till beslutet. Bryggan har även byggts 10 m² större i den norra delen. Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken söks därför för ombyggnad av den södra delen av bryggan inklusive omplacering av båtlyft med anledning av detta samt för tillbyggnaden av den norra delen av bryggan.

Bryggans totala yta är 90 m², varav 35 m² ligger på land där strandskyddet är upphävt, 45 m² har dispens från den 18 maj 2004, § 81 och resterande 10 m² omfattas av denna ansökan. Ansökan inkom till nämnden den 7 maj 2014.

Fastighetsgränsen mellan Baggensudden 17:5 och 17:6 har varit omtvistad varför det 2013 gjordes en fastighetsbestämning. Den fysiska gränsmarkeringen, som var ett staket, stämde inte överens med den verkliga fastighetsgränsen. Fastighetsägaren till Baggensudden 17:5 byggde därmed bryggan i tron om att den södra delen av bryggan byggdes innanför den linjen, om den förlängs ut i vattnet. Fastighetsägaren äger inte vattnet, men om fastighetslinjen förlängs ut i vattnet inkräktar cirka 7,5 m² av den södra delen av bryggan på vattenområdet utanför grannfastigheten Baggensudden 17:6.

Efter samråd med förrättningslantmätare på lantmäteriet i Nacka kommun har det framkommit att ägarna av Baggensudden 17:5 på mycket goda grunder trott att fastighetsgränsen går vid röret i marken och den raserade staketstolpen. Se bilaga 4 och 5.

I samråd med strandskyddshandläggare har fastighetsägaren gett förslag på ändring av bryggans södra del så att den ska hamna inom den nyligen fastställda fastighetsgränsen, om linjen dras ut i vattnet. Vid tillsyn på platsen bedömde miljöenheten att det inte är skäligt att fastighetsägaren ska behöva ändra bryggans utformning. Bryggan överskrider endast medgiven dispens med 10 kvm. En ombyggnad skulle både innebära orimliga kostnader och en större påverkan på växt- och djurliv i och med risk för grumling.

Fastigheten ligger vid Baggensfjärden och omfattas av stadsplan 118 från 1938. Strandskyddet är upphävt på land men råder 100 meter ut i vattnet. Vattnet utanför fastigheten utgörs av fastigheten Baggensudden 2:1, som ägs av Nacka kommun, vars tillstånd krävs för åtgärder i vattnet. Vattenområdet är betecknat med bokstaven V, som enligt planen icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än för mindre båtbygggor eller badhus. Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken men av riksintresse kust och skärgård enligt 4 kap miljöbalken. Enligt kommunens marinbiologiska utredning är vattenområdet utanför fastigheten klassat som mycket till extremt skyddade bottenar på 0 – 3 meters djup utanför Baggenstaket.

Underlaget för beslut har kommunicerats med den sökande den 5 december 2014. Den sökande hade inga kommentarer.

Skäl till beslut

Åtgärden är dispenspliktig enligt 7 kap 15 § miljöbalken. För att få strandskyddsdispens krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften och att s.k. särskilda skäl finns enligt 7 kap 18c §. 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 finns för bryggans nuvarande utformning, enligt 7 kap 18c § punkt 1 i och med att området redan är ianspråktaget av befintlig brygga och bastu.

Påverkan på strandskyddets syften

Bryggans nuvarande utformning, inklusive de extra 10 m² i den norra delen bedöms inte märkbart inskränka på det rörliga friluftslivet i och med att befintlig brygganläggning redan har en avhållande effekt.

Strandområdet består till stor del av brant berg och är svallpåverkat från båttrafik samt vågor från Baggensfjärden. Mellan Baggensudden 17:5 och den norra grannfastigheten Baggensudden 17:11 finns en liten strand som ligger på fastigheten Baggensudden 2:1, som ägs av Nacka kommun. Stranden kantas av branta bergsklippor vilket gör att tillgängligheten för allmänheten från land i princip är obefintlig, förutom direkt från bryggorna på Baggensudden 17:5 och Baggensudden 17:11. Allmänheten har dock möjlighet att ta sig till stranden från vattnet sett. Fastighetsägaren till Baggensudden 17:5 har byggt sin brygga 10 m² större åt detta håll utefter bergsväggen, vilket de nu söker dispens för. Den norra delen av bryggan hänger på bergsväggen och överskuggar vattnet endast en aning. På den norra stranden har den norra grannfastigheten Baggensudden 17:11 fått strandskyddsdispens för en bastu, som ger ett privatiserande intryck. Bedömningen i detta fall är därför att de extra

10 m² av bryggan på Baggensudden 17:5 har en liten betydelse för allmänhetens tillträde till området och har en liten betydelse för växt- och djurliv.

Fastighetsägaren har med ansökan gett förslag på ändring av bryggan så att den mer ska likna den medgivna dispensen från 18 maj 2004. Bedömningen görs att det inte är skäligt att fastighetsägaren ska behöva göra ändringar i och med att bryggan totalt sett upptar ungefär samma area och en ombyggnad skulle både innebära stora kostnader och en större påverkan på växt- och djurliv i och med risk för grumling.

En inskränkning i en enskilds rätt får enligt 7 kap 26 § miljöbalken inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet tillgodoses. Det enskilda intresset att behålla befintlig utformning på bryggan och även den norra delen av bryggan bedöms väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd i och med att bryggans totala area är ungefär densamma som dispensen från 18 maj 2004 och den norra delen av bryggan endast lägger till 10 m² till den totala arean. Som nämnts tidigare bedöms det inte heller ha en betydande påverkan på strandskyddets syften.

Fri passage är inte aktuellt för denna fastighet då strandskyddet är upphävt på land.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges för befintlig utformning, inklusive den norra delen av bryggan, enligt situationsplan bilaga 1.

Miljöenheten

Jessica Peters
Miljöinspektör

Bilagor:

1. Situationsplan
2. Översiktskarta, fastighetens läge
3. Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbadens beslut § 81, 2004-05-18
4. Utlåtande från förrättningslantmätare
5. Förrättningskarta