



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Kummelnäs I:324, Lövbergavägen 43

### Ansökan om strandskyddsdispens för gäststuga

#### Förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för gäststuga om 41 m<sup>2</sup>, enligt situationsplan i bilaga 1 och fasadritning i bilaga 2.
2. Tomtplatsen är markerad på situationsplanen i bilaga 1. Tomtplatsens area är 1 800 m<sup>2</sup>.
3. Följande villkor ska uppfyllas:
  - Den fria passagen mellan beslutad tomtplats och strandlinje ska behållas som naturmark.
  - Träd större än 15 centimeter i diameter i brösthöjd får inte fällas.
  - Stora markarbeten som till exempel sprängning ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### Lagstöd

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

#### Sammanfattning

Strandskyddsdispens söks för uppförande av en gäststuga om 41 m<sup>2</sup>. Särskilda skäl finns enligt 7 kap 18c § punkt 1 i och med att området bedöms som redan ianspråktaget och ligger inom hemfridszonen. Åtgärden bedöms vara förenlig med strandskyddets syften. Det enskilda intresset bedöms väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd. Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges.

#### Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken söks för uppförande av en gäststuga om 41 m<sup>2</sup>. Ansökan inkom till nämnden den 6 februari 2015 och senaste kompletteringen inkom den 27 juli 2015. Den 12 mars 2015 gjorde miljöenheten syn på fastigheten.

Fastigheten ligger vid Kummelnäsviken och omfattas av områdesbestämmelser för Norra Bo, som vann laga kraft 26 november 1992. Området är till största delen ett äldre fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse. Enligt översiktsplanen beräknas området Hasseludden Kummelnäs Norra Bo kunna bebyggas med ytterligare 350-400 bostäder, i huvudsak småhus på mark för befintlig fritidshusbebyggelse.

Granskad av: Anna Engström

Strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten på land och 100 meter i vattenområde. Området omfattas av riksintresse kust och skärgård och kulturmiljö enligt kapitel 3 och 4 miljöbalken. Fastighetens läge framgår av bilaga 3 till tjänsteskrivelsen.

Befintlig huvudbyggnad har funnits sedan innan det generella strandskyddet infördes 1975 och kräver således inte strandskyddsdispens. Bygglov har sökts för gäststugan.

## **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. 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 enligt 7 kap 18c § punkt 1 i och med att området bedöms som redan i anspråktaget. Gäststugan ska uppföras i anslutning till befintlig huvudbyggnad och inom hemfridszonen.

## **Påverkan på strandskyddets syften**

Gäststugan ska placeras längst upp på tomten i anslutning till huvudbyggnaden. Mellan huvudbyggnaden och den södra grannfastigheten finns en ekbacke ner till vattnet. Det går en liten stig mellan fastigheterna som enligt uppgift bara nyttjas av fastighetsägarna. Gäststugan ska placeras ovanför denna stig, sett från vattnet. Öster om gäststugan går vägen och från denna är det en upphöjd marknivå med ett avskiljande staket. Från vattnet sett går det alltså att ta sig upp för ekbacken. Dock skulle en gäststuga längst upp på fastigheten knappt synas från detta håll. Gäststugan skulle innebära en acceptabel privatisering och allmänhetens tillträde till platsen bedöms inte påverkas nämnvärt.

Gäststugan kommer ha en viss negativ påverkan på befintligt växt- och djurliv, men bedöms som acceptabel under förutsättning att inga större träd fälls och att inga stora markarbeten sker. En tomtplats beslutas för fastigheten. Åtgärden som dispensen avser bedöms därför vara förenlig med strandskyddets syften.

Ekbacken nedanför gäststugan är allemansrättsligt tillgänglig och nedanför fastigheten finns en badplats och parkering, som ägs av kommunen. Fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § miljöbalken kan därför säkerställas.

Enligt 7 kap 18f § miljöbalken ska det även i ett beslut om dispens anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt. Den naturliga tomtplatsen genomkorsas i det här fallet av en annan fastighet. Denna bildades 1909 för att användas som allmän passage

men togs aldrig i bruk. Den är knappt urskiljbar (i den del som utgörs av trädgård syns den inte alls) och används bara av den aktuella fastigheten och grannen åt söder. Länsstyrelsen har i tidigare beslut visat att en tomtplats inte kan omfatta två fastigheter, varför tomtplatsen nu får ett något underligt utseende.

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 26 § miljöbalken samtidigt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet tillgodoses. Det enskilda intresset i detta fall bedöms väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges för gäststugan.

### **Miljöenheten**

Jessica Peters  
Miljöinspektör

### **Bilagor:**

1. Situationsplan
2. Fasadritning
3. Fastighetens läge

## Information till beslutet

### 1. *Överprövning och överklagande*

Vänta fem veckor innan du börjar bygga. Då kan du vara säker på att ingen överklagat ditt beslut, och att länsstyrelsen inte tagit in beslutet för överprövning (ändring). Det är ditt ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas. Kontakta länsstyrelsen, alternativt sök efter information om ärendet i deras externa webbdarium (<http://diarium.lansstyrelsen.se/>) med hjälp av fastighetsbeteckningen.

### 2. *Faktura*

Faktura för handläggningsavgift skickas till dig separat.

## Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen, se bilaga.