



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Ansökan om strandskyddsdispens för gästhus och utökning av trädäck

### Förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för gästhus på 45 m<sup>2</sup> inklusive bastu samt utökning av befintligt trädäck med 12 m<sup>2</sup> till en total yta på 47 m<sup>2</sup>, enligt situationsplan i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad 2016-01-21 och fasadritning i bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad 2016-01-21.

2. Följande villkor ska uppfyllas:

- Arbeta i vatten ska ske i en sammanhängande tidsperiod och får inte utföras under perioden 1 april – 31 augusti för att undvika störning på växt- och djurliv.
- Innan arbetena i vattnet påbörjas ska flytläns med nedhängande geotextil som sluter tätt an mot botten sättas upp runt arbetsområdet för att förhindra spridning av grumlande sediment. Länsen får tas bort först när grumligheten har lagt sig.
- När du genomfört åtgärden ska bilddokumentation skickas till miljöenheten.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt M 45.

### Giltighetstid

Denna strandskyddsdispens upphör att gälla om du inte påbörjar åtgärden inom två år eller inte avslutar inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken). Läs mer under rubriken Information till beslutet.

### Lagstöd

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

### Information till beslutet

#### 1. Överprövning och överklagande

Du får inte påbörja något arbete innan du kontrollerat att beslutet gäller. Beslut kommunen fattat kan ändras av länsstyrelsen inom cirka tre veckor. Vi har skickat beslutet till länsstyrelsen samtidigt som det skickades till dig. Du kan kontakta länsstyrelsen om cirka tre veckor för att kontrollera om de har tänkt ändra kommunens beslut. Det kan även vara så att någon annan överklagat beslutet vilket också kan kontrolleras hos länsstyrelsen.

Alternativt kan du söka efter information om ärendet i deras externa webb (http://diarium.lansstyrelsen.se/) med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Granskad av: Petter Söderberg

## 2. Bygglov

Bygglov krävs för gästhuset innan du påbörjar åtgärderna. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna.

## 3. Vattenverksamhet

Arbete i vatten kan också kräva anmälan till länsstyrelsen för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområdet.

## 4. Faktura

Faktura för handläggningsavgift skickas till dig separat.

## Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen, se bilaga.

## Sammanfattning

Strandskyddsdispens enligt 7 kap miljöbalken söks för gästhus med bastu som ersättning för befintlig byggnad, samt renovering och utökning av befintligt trädäck. Särskilda skäl finns enligt 7 kap 18c § punkt 1 och 3. Byggnaden med tillhörande trädäck har funnits på samma plats sedan innan det generella strandskyddet infördes 1975, varpå området redan är ianspråktaget och har förlorat betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten ligger på en ö utan landförbindelse, utan båtlinjetrafik och fastighetsägarna behöver renovera och utöka bryggan för att kunna angöra med båt. Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges.

## Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken söks för gästhus med bastu som ersättning för befintlig sjöbod, samt renovering och utökning av befintligt trädäck. Efter att fastighetsägaren varit i kontakt med miljöenheten var miljöenheten på inspektion på fastigheten den 1 oktober 2015, se foton i bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad 2016-01-21. Ansökan inkom sen den 26 oktober 2015. Fastighetsägaren har senare valt att minska ner utökningen av trädäcket med hänsyn till växt- och djurliv.

Fastigheten ligger på norra Gåsö vid Ägnöfjärden och området är inte planlagt. Enligt Nacka kommuns översiktsplan är Gåsöarkipelagen av lokalt intresse för kulturmiljövården. Inom området finns naturvärden klass 2 samt natur med höga upplevelsevärden. Gåsöarkipelagen innehåller fritidshusbebyggelse. Avsikten är att behålla nuvarande markanvändning och att området inte bör förtätas.

Strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten på land och 100 meter i vattenområde. Området berörs av riksintressen för kommunikationer i form av farled (Baggensfjärden-Ägnöfjärden) samt riksintresse kust och skärgård enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken. Fastighetens läge framgår av bilaga 4 till tjänsteskrivelsen daterad 2016-01-21.

Befintlig sjöbod med tillhörande trädäck har funnits sedan innan det generella strandskyddet infördes 1975 och kräver således inte strandskyddsdispens. Tomtplats är hela fastigheten enligt beslut av byggnadsnämnden 1977-08-24, § 516. Bygglov har sökts för gästhuset.

## **Skäl till beslut**

Att uppföra en ersättningsbyggnad och renovera ett trädäck som funnits på platsen sedan innan det generella strandskyddet infördes är i sig inte dispenspliktigt. Men att ändra användning och fasad på byggnaden, samt göra en tillbyggnad på trädäcket är dispenspliktigt 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 för gästhuset och trädäcket finns enligt 7 kap 18c § punkt 1. Byggnaden med tillhörande trädäck har funnits sedan innan det generella strandskyddet infördes 1975. Området saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten ligger på en ö utan landförbindelse och utan båtlinjetrafik. Utökningen av trädäcket behövs för att man ska kunna angöra med båt. Enligt fastighetsägaren är det endast cirka 30 cm vattendjup vid medelvattenstånd. Fastighetsägarna har ingen möjlighet till en båtplats vid någon gemensamhetsbrygga. Det finns därför särskilt skäl enligt 7 kap 18c § punkt 3 för utökningen av trädäcket - anläggningen måste för sin funktion finnas på platsen och behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddat område.

## **Påverkan på strandskyddets syften**

En byggnad med tillhörande trädäck har funnits på platsen sedan innan det generella strandskyddet infördes, varpå området redan är ianspråktaget. Att byggnaden får delvis ändrad användning, från sjöbod till att även inneha bastu, och ändrad fasad bedöms inte avhålla allmänheten mer än tidigare. Utbyggnaden av trädäcket bedöms inte heller inskränka allmänheten mer än tidigare.

Vattenområdet är enligt Nacka kommuns marinbiologiska inventering utpekat som mycket till extremt skyddade bottenar på 0 - 3 meters djup utanför Baggenstaket. Det innebär att området har potential att hysa goda livsmiljöer för olika arter. Området är dock inte utpekat som viktig uppväxt- eller lekområde för olika fiskarter. Med hänsyn till växt- och djurlivet kommer trädäcket enligt fastighetsägaren att hänga ut över vattnet. Det kommer därför inte behöva pålas eller användas kättingar. För att minimera den negativa påverkan utökningen av trädäcket kan komma att innebära får arbeten i vatten inte ske under den biologiskt mest aktiva perioden 1 april – 31 augusti. Innan arbetena påbörjas ska det sättas upp flytläns med

nedhängande geotextil som sluter tätt an mot botten runt arbetsområdet för att förhindra spridning av grumlande sediment. Länsen får tas bort först när grumligheten har lagt sig. Åtgärden som dispensen avser bedöms därmed vara förenlig med strandskyddets syften.

Fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § miljöbalken är inte relevant i och med att området nere vid stranden har varit ianspråktaget sedan innan strandskyddet infördes.

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 i detta fall bedöms väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd. Byggnaden och trädäcket är i stort behov av renovering och fastighetsägarens enskilda intresse att få göra åtgärderna som dispensen avser bedöms väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd. Området har varit ianspråktaget, fastighetsägaren måste kunna ta sig till sin fastighet och det saknas landförbindelse, båtlinjetrafik och möjlighet att förtöja till en gemensamhetsbrygga.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges.

Jessica Peters  
Miljöinspektör  
Miljöenheten

**Bilagor:**

1. Situationsplan
2. Fasadritning
3. Inspektionsbilder 2015-10-01
4. Fastighetens läge