

2017-10-12

M 2016-001571

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om strandskyddsdispens för komplementbyggnad

Erstavik 25:13, Saltsjöbadsvägen 75

Förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för komplementbyggnad enligt fasadritningar i bilaga 1 med placering enligt situationsplan i bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 12 oktober 2017.
2. Tomtplatsen är markerad på bilaga 4 till tjänsteskrivelsen daterad den 12 oktober 2017. Tomtplatsens area är ca 1500 m².

Giltighetstid

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

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 18 f § miljöbalken samt enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt M 45.

Sammanfattning

Ansökan om dispens för en komplementbyggnad som är avsedd att användas som kontor, omklädningsrum samt lager för en mindre byggverksamhet inkom den 30 november 2016. Byggnaden är tänkt att placeras ca 12 meter från den befintliga huvudbyggnaden, ca 2,7 meter från fastighetsgränsen mot Saltsjöbadsvägen, samt ca 16 meter från vattnet.

Särskilda skäl för att bevilja strandskyddsdispens bedöms finnas enligt 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken. Området bedöms ligga så nära huvudbyggnaden som används för bostadsändamål att platsen bedöms vara ianspråktagen på ett sådant sätt att strandskyddets syfte upphört att gälla.

Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken söks för komplementbyggnad avsedd att användas som kontor, omklädningsrum och lager för mindre byggverksamhet. Ansökan inkom till nämnden den 30 november 2016.

Fastigheten ligger vid Duvnäsudden i ett område som inte är planlagt. Enligt översiktsplanen är största delen av området av lokalt intresse för kulturmiljövården. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Saltsjöbanan. Området omfattar småhusbebyggelse i huvudsak från 1900-talets första hälft. Någon nybebyggelse av betydelse

planeras inte inom området men vissa kompletteringar kan vara aktuella i anslutning till Saltsjöbanan och på Duvnäs vikens södra sida där fastigheten ligger. Fastigheten angränsar i öster till ett område som har ett pågående detaljplanearbete vid Morningside Marina.

Strandskyddet gäller 300 meter från strandkanten på land och 100 meter i vattenområdet. Området omfattas av riksintresse kust och skärgård enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken. Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken.

Fastighetens läge framgår av bilaga 3 och flygbilder från Blomweb bifogas i bilaga 4 till tjänsteskrivelsen daterad den 12 oktober 2017.

Befintlig huvudbyggnad på fastigheten har tillkommit på 1930-talet innan det generella strandskyddet infördes.

Bygglov har sökts för åtgärden.

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. Huvudbyggnaden tillkom på 1930-talet. Komplementbyggnaden är tänkt att placeras ca 12 meter från huvudbyggnaden där det idag är en plan gräsyta. Området ligger så nära huvudbyggnaden att det bedöms vara ianspråktaget sedan innan strandskyddslagstiftningen infördes.

Påverkan på strandskyddets syften

Allmänheten har inte tillträde till platsen eftersom området där komplementbyggnaden ska placeras ligger nära fastighetens huvudbyggnad som används som bostad. Växt- och djurlivet bedöms inte påverkas i en sådan utsträckning att det väsentligen påverkar deras livsvillkor. Åtgärden som dispensen avser bedöms därför vara förenlig med strandskyddets syften.

Fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § miljöbalken saknar relevans i dag då fastigheten ligger mellan en marina som omgärdas av staket och en annan bebyggd fastighet men kan säkerställas genom föreslagen tomtplatsavgränsning.

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 tillgodose syftet med strandskyddet. Det enskilda intresset av att uppföra en komplementbyggnad i nära anslutning till huvudbyggnaden bedöms i det här fallet väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd. Trots att utvidgat strandskydd råder på platsen är bedömningen att det korta avståndet mellan komplementbyggnadens föreslagna placering och huvudbyggnaden gör att platsen redan är ianspråktagen.



Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges.

Karina Hälleberg
Miljöinspektör
Miljöenheten
08-718 93 82

Bilagor:

1. Fasadritningar
2. Situationsplan
3. Fastighetens läge
4. Tomtplatsbestämning