

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om strandskyddsdispens för avstyckning och ny huvudbyggnad

Kil 1:42, Graningevägen 46

Förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljas för uppförande av ny huvudbyggnad, enligt situationsplan i bilaga 1 och fasadritningar i bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 30 augusti 2018.
2. Tomtplatsen är markerad på situationsplanen i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 30 augusti 2018. Tomtplatsens area är ca 2350 m².
3. Följande villkor ska uppfyllas:
 - a. Den fria passagen mellan beslutad tomtplats och strandlinje ska även i fortsättningen vara tillgänglig för allmänheten.

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 18c § punkt 1 och 18 f § samt 16 kap 2 § miljöbalken samt enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt M 45.

Sammanfattning

En ansökan om att få bilda en ny fastighet och uppföra en ny huvudbyggnad inom den nybildade fastigheten inkom till miljöenheten den 13 oktober 2017. Kompletterade uppgifter inkom den 11 juni 2018.

Bedömningen är att dispens kan beviljas förutsatt att en tomtplatsbegränsning som följer de topografiska förhållandena beslutas, så att den fria passagen längs med vattnet bibehålls, även efter att fastighetsregleringen genomförts.

Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken söks för att bilda en ny fastighet genom avstyckning av en bebyggd fastighet och för att därefter uppföra en ny huvudbyggnad på den nybildade fastigheten. Ansökan inkom till nämnden den 13 oktober

2018 och har på sökandes begäran varit vilande fram till att en begäran om att återuppta ansökan inkom den 11 juni 2018. Miljöenheten har varit ute på platsen.

Fastigheten ligger utanför planlagt område vid Baggensfjärden vid Kilsvikens inlopp invid Graninge Stiftsgård. Den östra fastighetsgränsen är i direkt anslutning till kommungränsen mot Värmdö kommun. Ingen ny bebyggelse planeras utanför detaljplanlagt område i Graninge enligt den nyligen antagna översiktsplanen. Enligt översiktsplanen består området av gles blandad bebyggelse och naturvärden klass 3 samt natur med höga upplevelsevärden.

Det generella strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten på land och 100 meter i vattnet utanför, vilket innebär att hela fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Området omfattas av riksintresse för kust och skärgård samt farled enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken. Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken. Fastighetens läge framgår av bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 30 augusti 2018. Befintlig fastighet är bebyggd sedan år 1925 med en huvudbyggnad och det finns även fyra stycken befintliga komplementbyggnader inom fastigheten idag. Den nuvarande fastigheten omfattar 5871 kvadratmeter land. Enligt uppgifter i ansökan planeras en avstyckning som omfattar ca 3000 kvadratmeter.

Förhandsbesked om bygglov har sökts.

Skäl till beslut

Åtgärderna är dispenspliktiga 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 miljöbalken. Bedömningen är att området där den planerade byggnationen ska förläggas enligt ansökan är lagligen ianspråktaget som trädgård till den befintliga huvudbyggnaden. Marken inom den föreslagna tomtplatsen, som omfattar 2350 kvadratmeter markerade i bilaga 1 till förslaget till beslut daterat den 30 augusti 2018, avgränsas av befintligt staket, samt mot den del av fastigheten som vetter mot stranden, av vegetation och en markant höjdskillnad.

Påverkan på strandskyddets syften

Området omkring fastigheten är tillgänglig för allmänheten men inom den föreslagna tomtplatsen är marken lagligen ianspråktagen som tomtmark med gräsmatta, lekplats och lekstuga. Därmed bedöms påverkan för växt- och djurlivet som ytterst liten. Åtgärden som dispensen avser bedöms därför vara förenlig med strandskyddets syften.

Fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § miljöbalken kan säkerställas genom att en tomtplats enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 30 augusti 2018 beslutas.

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 i detta fall, som innebär att en ny fastighet bildas och bebyggs med en ny huvudbyggnad, bedöms väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd då marken som tas i anspråk för åtgärden inte är tillgänglig för allmänheten eller bedöms hysa höga naturvärden.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges.

Karina Hälleberg
Miljöinspektör
Miljöenheten
08-718 93 82

Bilagor:

1. Situationsplan
2. Ritningar
3. Fastighetens läge
4. Yttrande från fastighetsägaren