



Datum: 20240930
Diarienummer W3D3: BTN-2024/203
Diarienummer Castor: OMRÅ.2023.3191

Beslut om strandskyddsdispens samt tillstånd och dispens från naturreservatsföreskrifterna på fastigheten Björksättra 1:2

Förslag till beslut

1. Vivesta Fastigheter AB (556983-8609) medges strandskyddsdispens för renovering av befintlig byggnad på fastigheten Björksättra 1:2 enligt bifogade handlingar.
2. Tomtplats är enligt bifogad tomtplatsritning.
3. Vivesta Fastigheter AB (556983-8609) medges tillstånd och dispens från reservatsföreskrifterna enligt punkt A7, C1, C2 och C10 för renovering av befintlig byggnad på fastigheten Björksättra 1:2.

Villkor för beslut

- a. Markskador ska dokumenteras och återställande ska ske i samråd med natur- och klimatavdelningen vid miljö- och bygglovsförvaltningen i Huddinge kommun.
 - b. Avfall som uppkommer i samband med arbetet ska omhändertas.
 - c. Sprängning är inte tillåtet.
 - d. Vid miljöolyckor eller andra incidenter (exempelvis oljespill eller dylikt) ska miljötillsynsavdelningen vid miljö- och bygglovsförvaltningen Huddinge kommun kontaktas.
 - e. Nya ljuskällor ska sättas upp restriktivt. Dessa ska även uppföras på ett sådant sätt så att ljusföroreningarna minimeras.
4. Vivesta Fastigheter AB (556983-8609) ska betala avgift på 30 078 kronor enligt gällande taxa för prövning av ansökan. Faktura skickas separat.

I ordförandeförslaget daterat den 30 september 2024 framgår motivering av beslutet. Där finns även information och upplysningar som är viktiga i ärendet.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 13, 15 § och 7 kap. 18 c § 5. 18 f 2 st. och 25-26 § samt 16 kap. 2 och 9 § miljöbalken (1998:808), MB. Avgift tas ut med stöd av 27 kap. 1 § MB och taxa för bygglovs- och tillsynsnämndens verksamhet enligt miljöbalken, HKF 4210.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan strandskyddsdispens, 2023-12-01

Situationsplan, 2023-12-01

Följebrev till ansökan, 2023-12-01

Skrivelse/Bilaga 1, 2023-12-01

Ansökan komplettering, 2024-01-17

Yttrande, 2024-05-15

Kartbilder med avståndsangivelser, 2024-08-27

Tomtplatsritning, 2024-09-29

Sammanfattning

Ärendet avser prövning av ansökan om strandskyddsdispens samt reservatsföreskrifterna för renovering av befintlig byggnad på fastigheten Björksättra 1:2. Sökande anger att byggnaden, som är i sämre skick, ska renoveras och kunna användas som bostad. Bostaden tillhör inte sökandes fastighet utan det finns ett ärende hos den kommunala lantmäterimyndigheten i Huddinge gällande fastighetsreglering för att bostaden ska ingå i fastigheten Björksättra 1:117. Bygglovs- och tillsynsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl till att medge dispens för renoveringen enligt 7 kap. 18 § miljöbalken. Åtgärden anses inte strida mot strandskyddets syften, eftersom renoveringen inte påverkar allmänhetens tillgång till det strandnära området och inte heller medför negativa effekter för djur- och växtliv. Renoveringen tillgodoser ett angeläget allmänt intresse att bevara den särskilt värdefulla kulturhistoriska miljön som finns på Björksättra gård.

Bygglovs- och tillsynsnämnden bedömer att tillstånd och dispens från reservatsföreskrifterna kan medges då åtgärden inte anses strida mot dessa.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens inkom till miljötillsynsavdelningen den 1 december 2023. Ansökan avser renovering av befintlig byggnad för att den sedan ska kunna användas som bostadshus. Den befintliga byggnaden står på kommunens fastighet, Björksättra 1:2 och sökandes fastighet är beläget bredvid, på fastigheten Björksättra 1:117. Sökande har därför även ansökt om en fastighetsreglering för att byggnaden ska ingå i fastigheten Björksättra 1:117. I ansökan har sökande angivit som särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken att marken är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknas betydelse för

strandskyddets syften samt att marken är väl avskilt från stranden genom den gamla byggnaden.

En komplettering där även reservatsföreskrifterna beaktades begärdes in den 20 december 2023. Sökande inkom med en komplettering den 17 januari 2024. Kompletteringen tillförde ingen ytterligare information i ärendet.

Genom en skrivelse den 17 april 2024 meddelades den preliminära bedömningen att strandskyddsdispens inte kan medges enligt ansökan. Sökande ombads inkomma med skriftligt svar på om ansökan antingen skulle återkallas eller prövas utav nämnd. Sökande inkom den 15 maj 2024 med en svarsskrivelse. Enligt yttrandet kommer fastighetsregleringen inte att medföra någon ytterligare avhållande effekt för allmänhetens tillträde till strandområdet jämfört med tidigare. Byggnadens utformning bedöms inte påverka strandskyddets syfte då byggnaden endast kommer att varsamt renoveras. Vidare menar sökande att det finns särskilda skäl för dispens då området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets intressen. Åtgärden kommer inte utöka hemfridszonen och bedöms heller inte väsentligt förändra livsvillkoren för djur och växter. Särskilda skäl föreligger därmed enligt 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken samt enligt 7 kap 18 c § punkt 2 miljöbalken. I yttrandet framför även sökande att de inte har intresse i att förvärva marken, utan endast huset, och att fastighetsregleringen därav kan förminskas ytterligare än det som ursprungligen föreslagits.

Tillämpliga bestämmelser

Syftet med strandskyddet är enligt 7 kap. 13 § MB att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen *Svenska miljömål – delmål och åtgärdsstrategier* (prop. 2001/01:130, s. 117) och propositionen *Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden* (prop. 2008/09:119, s. 30). Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att det i normalfallet har företräde mot andra intressen (prop. 2008/09:119 s. 53).

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns dispens från förbuden i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får inte heller åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter vidtas. Byggnader får inte ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Enligt 7 kap. 18 b § MB får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden mot olika åtgärder inom strandskyddat område, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för

särskilt skäl i 7 kap. 18 c § MB. Av mark- och miljööverdomstolens dom i MÖD 2020:2 följer dock att även andra särskilda skäl kan vara aktuella än de som är uppräknade i 7 kap. 18 c § MB. Enligt HD:s avgörande i mål T 6460-19 är dock utrymmet för detta mycket litet.

Enligt 7 kap. 18 f § 2 st. MB ska det i ett dispensbeslut anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet.

Enligt 7 kap. 25 § MB ska det vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel även tas hänsyn till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses. Enligt 7 kap. 26 § MB får dispens från förbud eller föreskrifter i kapitlet endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Naturreservatets föreskrifter

Området är belägen inom Ormlängens Naturreservat. Detta innebär restriktioner för hur marken får användas. Åtgärder som vidtas inom ett naturreservat måste vara förenliga med reservatets syfte.

Ormlängens naturreservat

Ormlängens naturreservat inrättades genom beslut av kommunfullmäktige den 1 december 1998. Nytt beslut togs den 13 september 2010. Reservatets syften är att:

- bevara och utveckla Ormlängensområdets värden avseende natur-, kultur- och rörligt friluftsliv
- vårda och skydda naturvärden knutna till kulturlandskapet
- bevara de betespräglade skogarnas naturvärden genom naturvårdande skötselåtgärder
- lägga särskilt fokus på områdets rika förekomst av ek samt skydda de delar som har eller kan få naturskogskvaliteter
- bevara de arter och typiska organismsamhällen som är beroende av skog som lämnas för fri utveckling i väsentligen orört skick
- de naturgivna förutsättningarna för det rörliga friluftslivet skall vara styrande
- särskilt värna om Ågestasjön och dess kringliggande våtmarkers, liksom våtmarken Bottnens (Balingsta) betydelse för fågellivet
- skydda områdets fornminnen och kulturvärden.

Ett tillstånd i enlighet med ett naturreservats föreskrifter ska vara förenligt med reservatets syften. Tillståndet upphör att gälla om den åtgärd som avses med tillståndet inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det att beslutet vann laga kraft.

Enligt 16 kap. 2 § MB får tillstånd, godkännande eller dispens enligt balken eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av balken ges för begränsad tid och får förenas med villkor.

Enligt 16 kap. 9 § MB får tillstånd eller dispens och upphävande av tillstånd eller dispens förenas med skyldighet att utföra eller bekosta

1. särskild undersökning av berört område,
2. särskilda åtgärder för att bevara berört område, och
3. särskilda åtgärder för att kompensera det intrång i allmänna intressen som verksamheten medför.

Fastigheten är inte detaljplanelagd och omfattas inte av andra områdesbestämmelser.

Bygglövs- och tillsynsnämnden får ta betalt för sin handläggning enligt 27 kap. 1 § MB. Avgift tas ut med stöd av taxa HKF 4210, som beslutats av kommunfullmäktige.

Ordförandens motivering av beslut

Strandskydd

Bygglövs- och tillsynsnämnden bedömer att dispens från strandskyddet på fastigheten Björksättra 1:2 för den sökta åtgärden kan medges.

Nämnden bedömer att platsen för den sökta åtgärden är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften och att de sökta åtgärderna inte kommer tillföra hinder för allmänheten att beträda området vid strandlinjen. Byggnaden för sökt åtgärd befinner sig, liksom den intilliggande herrgårdens huvudbyggnad, på en upphöjning vilken skiljer byggnaderna från området närmast strandlinjen. Upphöjningen ger en avskiljande och skyddande effekt för den naturstig som leder längs strandlinjen. Därtill bedöms inte åtgärden medföra negativ påverkan på djur- och växtliv då det redan ianspråktagna området inte utökas.

Bygglövs- och tillsynsnämnden bedömer vidare att det föreligger särskilda skäl att tillåta åtgärden då det är ett angeläget allmänt intresse att bevara den kulturhistoriska miljön som utgörs av Björksättra gård där byggnaden ingår. Björksättra gård är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som särskilt värdefull och omnämns på följande sätt: ”Björksättra är en kvarvarande herrgårdsmiljö i Huddinge som representerar bebyggelsestrukturen innan 1900-talet. Anläggningen är en typisk och tydligt avläsbar herrgårdsmiljö från 1800-talet med huvudbyggnad, ekonomibyggnad, arbetarbostad och smedja.”

Nämnden konstaterar att byggnaden för sökt åtgärd uppfattas hänga samman med den intilliggande huvudbyggnaden. Tidigare fastighetsdelning som separerat huvudbyggnaden till en ny fastighet är inte avläsbar på platsen. Det visuella intrycket är fortsatt att byggnaderna är sammanhängande med varandra och att

huvudbyggnaden är dominerande på platsen. Därav bedömer nämnden att fastighetsdelningen inte bör ha påverkat allmänhetens benägenhet att beträda området, och följaktligen bör ett återställande mot ursprunglig fastighetsindelning och användning inte heller påverka detta.

Nämnden bedömer att tomtplatsen ligger inom naturliga avskiljningar bestående av brant höjdskillnad på byggnadens nord-östliga kortsida samt av större träd sydvästlig kortsida och syd-syd-östlig långsida. Se bilagan Tomplatsritning 2024-09-29.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärden vara förenlig med strandskyddets syften. Nämnden bedömer att särskilda skäl finns enligt 7 kap. 18 c § 1 då platsen för sökt åtgärd är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften samt enligt 7 kap. 18 c § 5 att tillgodose det allmänna intresset att bevara kulturhistoriskt värdefull miljö.

Naturresevat

Den valda platsen bedöms lämplig med hänsyn till 2 kap. 6 § och reservatets syften motverkas inte av åtgärden. Intrånget i reservatet bedöms vara marginellt och kan därför accepteras. Intrånget innebär inte att möjligheten att bevara området i väsentligen orört skick försämras.

Bygglövs- och tillsynsnämnden bedömer att åtgärderna, med angivna villkor, är förenliga med reservatets syften. Nämnden beslutar därför att ge tillstånd och dispens enligt föreskrifterna för Ornlångens naturresevat för den sökta åtgärden.

Avgift

Avgift tas ut enligt taxa för bygglövs- och tillsynsnämndens verksamhet enligt miljöbalken, HKF 4210. I avgiften ingår inläsning av ärendet, kontakt med parter, samråd med experter, inspektioner, restid, beredning av ärendet i övrigt samt föredragning och beslut.

För prövningen av ansökan om strandskyddsdispens tas en fast avgift ut med 30 078 kronor.

Information och upplysningar

Faktura skickas separat.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § MB). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från nämnden. Sökanden kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Det är den som söker dispens som har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Observera att detta beslut endast omfattar prövning enligt miljöbalken. Huddinge kommuns bygglovsavdelning utreder frågor som faller under plan- och bygglagen (2010:900). Du kan kontakta bygglovsavdelningen på telefon på 08-535 300 00 eller på e-post bygglov@huddinge.se.

Beslutet kan överklagas, se bilaga.

Hur du överklagar beslutet

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Stockholms län. Tala om vilket beslut du överklagar genom att ange ärendenummer och beslutsnummer som står högst upp i beslutet. Ange även *varför* du anser att beslutet är oriktigt och *vilken ändring* du vill ha. Handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning bör också bifogas. Skrivelsen bör undertecknas och du bör ange namn, personnummer eller organisationsnummer, bostadsadress, telefonnummer och e-postadress.

Hit skickar du ditt överklagande

Överklagandet ska lämnas in eller skickas till Huddinge kommun:

Länsstyrelsen i Stockholms län
via
Huddinge kommun
Miljö- och bygglovsförvaltningen
Miljötillsynsavdelningen
141 85 Huddinge

Du kan också skicka in ditt överklagande via e-post till miljotillsyn@huddinge.se.

Överklaga inom tre veckor

För att överklagandet ska kunna prövas måste ditt överklagande ha kommit in till Huddinge kommun senast inom **tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Har ditt överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen om nämnden inte själv ändrar beslutet på det sätt du har begärt.

Frågor

Har du ytterligare frågor om hur du överklagar kan du vända dig till Miljötillsynsavdelningen i Huddinge kommun via telefonnummer 08-535 300 00 eller e-post miljotillsyn@huddinge.se

Annie Östlund
Bygglovs- och tillsynsnämndens ordförande

Beslutet skickas till

Beslutet delges med e-post

Sökande, Vivesta Fastigheter AB, ulrik@cervos.se

Beslut för kännedom

Natur- och klimatavdelningen, naturvard@huddinge.se

Natur- och stadsmiljönämnden, mbf@huddinge.se

Lantmäteriafdelningen i Huddinge kommun, lantmateri@huddinge.se

Riksantikvarieämbetet, registrator@raa.se

Naturvårdsverket, registrator@naturvardsverket.se