



Datum
2024-09-11

Ärendenummer
Castor: OMRÅ.2023.3191
W3D3: BTN-2024/203

Handläggare
Viktoria Thim Dansk
Viktoria.Thim-Dansk@huddinge.se
08-535 359 18

Ansökan om strandskyddsdispens samt dispens och tillstånd från reservatsföreskrifter för renovering av befintlig byggnad

Förslag till beslut

1. Vivesta Fastigheter AB (556983-8609) medges inte strandskyddsdispens för renovering av befintlig byggnad på fastigheten Björksättra 1:2.
2. 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.
3. Vivesta Fastigheter AB (556983-8609) ska betala avgift på 30 078 kronor enligt gällande taxa för prövning av ansökan. Faktura skickas separat.

Stöd för beslut

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 13, 15, 18 b och 18 c, 25-26 § 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.

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

HUDDINGE KOMMUN

fastighetsreglering för att bostaden ska ingå i fastigheten Björksättra 1:117. Bygglövs- och tillsynsnämnden bedömer att det saknas särskilda skäl till att medge dispens för renoveringen enligt 7 kap. 18 § miljöbalken. Åtgärden anses strida mot strandskyddets syften, eftersom renoveringen innebär en privatisering av området som hindrar allmänhetens tillgång till strandnära områden.

Bygglövs- och tillsynsnämnden bedömer att tillstånd/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 förminska ytterligare än det som ursprungligen föreslagits.

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

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande som har inkommit med svarsskrivelse, se yttrande, 2024-05-15. Yttrandet föranleder ingen ändrad bedömning från förvaltningens sida.

Tillämpliga bestämmelser

Strandskyddsbestämmelser

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 särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

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 särskilda skäl i 7 kap. 18 c § MB.

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 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Det enskilda intresset av att tillåta den sökta fastighetsbildningen inte väger så tungt att det ska ges företräde framför de i målet föreliggande starka allmänna

intressena, däribland intresset av att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till vattenområden och att bevara områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Naturresevatets föreskrifter

Området är belägen inom Ornlångens Naturresevat. Detta innebär restriktioner för hur marken får användas. Åtgärder som vidtas inom ett naturresevat måste vara förenliga med resevatets syfte.

Ornlångens naturresevat

Ornlångens naturresevat inrättades genom beslut av kommunfullmäktige den 1 december 1998. Nytt beslut togs den 13 september 2010. Resevatets syften är att:

- bevara och utveckla Ornlångensområdets 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 naturresevats föreskrifter ska vara förenligt med resevatets 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 gäller att tillstånd, godkännande eller dispens enligt balken eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av balken, får 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.

Motivering av beslut

Strandskydd

Förvaltningen anser inte att det finns förutsättningar att bevilja strandskyddsdispens för den sökta åtgärden på fastigheten Björksättra 1:2 eftersom särskilda skäl anses saknas.

Sökande anger att platsen är ianspråktagen och att hemfridszon finns i och med den befintliga byggnaden som finns där idag. Förvaltningen bedömer dock att platsen inte är ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Byggnaden på fastigheten Björksättra 1:2 är tydligt avskild från huvudbyggnaden på Björksättra 1:117 där tomt sedan länge har funnits (se Kartbilder med avståndsangivelser, 2024-08-27). I och med byggnadens skick och att den inte används som bostad i dagsläget, bedömer förvaltningen att hemfridszon samt tomtplats saknas. Ianspråktagen mark i den betydelse som avses i miljöbalken är främst hemfridszoner och tomtplatser kring ett bostadshus. Ska en plats vara ianspråktagen så att dess betydelse för strandskyddet syften saknas, ska platsen vara helt utsläckt för allmänhetens tillgång och i stort sett sakna ekologiskt värde. Hemfridszonen från den befintliga huvudbyggnaden beräknas inte sträcka sig till där den andra byggnaden som planerar att renoveras. En hemfridszon kan inte gå utanför den egna fastigheten, och byggnaden för åtgärd är placerad utanför fastigheten där huvudbyggnaden finns. En avhållande effekt kommer därmed att uppstå utanför den befintliga hemfridszonen. Området omfattas dessutom av riksintresse för det rörliga friluftslivet, vilket innebär särskild restriktivitet vid dispensprövningen. Vidare anser förvaltningen att en renovering av den befintliga byggnaden kommer att ha en inte obetydlig privatiserande effekt på den idag allmänrättsliga tillgängligheten i området. Idag finns ingen sådan effekt då byggnadens skick är så pass undermåligt och inte omges av staket eller av andra avhållande egenskaper.

Förvaltningen anser heller inte att platsen är väl avskild från strandlinjen i den omfattning som avses i 7 kap. 18 c § p. 2. Enligt gällande praxis (exempelvis MÖD 2011:40) ska det vara fråga om större vägar som medför barriäreffekter i landskapet för att detta särskilda skäl ska vara tillämpningsbar.

Inga andra särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken kan tillämpas.

Vidare bedöms åtgärden motverka strandskyddets syften då sökt åtgärd kommer att medföra att fastigheten privatiseras och den tillfälliga besökaren kan därför avhållas från att beträda ett område som den annars skulle ha fått beträda.

Det bedöms inte oproportionerligt att neka strandskyddsdispens för sökt åtgärd, enligt 7 kap. 25 § miljöbalken. Det allmänna intresset av att långsiktigt trygga

strandskyddsområdet mot privatiserade åtgärder bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att bebygga fastigheten enligt ansökan, även om en byggnad på den plats som enligt förvaltningens mening är ianspråktagen skulle medföra ökade kostnader på det sätt som fastighetsägaren har uppgett.

Förvaltningen föreslår därför att bygglovs- och tillsynsnämnden avslår ansökan om strandskyddsdispens.

Naturreservat

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.

Bygglovs- och tillsynsnämnden bedömer att åtgärderna, med angivna villkor, är förenliga med reservatets syften. Nämnden beslutar därför att ge tillstånd/dispens enligt föreskrifterna för Orlångens naturreservat för den sökta åtgärden.

Avgift

För prövningen av ansökan om strandskyddsdispens samt tillstånd/dispens från reservatsföreskrifter tas fast avgift ut med 30 078 kronor. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Information och upplysningar

Faktura skickas separat.

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

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Staffan Stafström
Miljöchef

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

Lantmäteriavdelningen i Huddinge kommun, lantmateri@huddinge.se

Riksantikvarieämbetet, registrator@raa.se

Naturvårdsverket, registrator@naturvardsverket.se