

Länsstyrelsen i Stockholms Län  
Enheten för överklaganden  
Attn Gunilla Nordbeck  
Box 22067  
104 22 Stockholm



Naturskyddsföreningen  
Sollentuna

**Överklagat beslut om strandskyddsdispens avseende fastigheten Södersätra 4:28.  
Ärende 5051-39058-2012.**

**Yrkande:** Beslutet om dispens från strandskydd för fastigheterna Södersätra 4:26, 4:27 och 4:28 överklagas till Mark och Miljödomstolen.

Hanteringen av bygglov för fastigheten Södersätra 4:28 bör granskas av lämplig rättsinstans.

Att ge tillstånd för byggstart när bygglov är under överklagande föregriper rättsprocessen. Det ger dessutom signalen att det är fritt fram för fortsatt avstyckning och bebyggelse. Naturskyddsföreningen anser att även fortsättningsvis strandskyddsdispenser inte ska medges i området öster om Rösjön och att de bygglov som givits av Sollentuna kommun upphävs.

**I - Bakgrund – Allmänna intressen – Gröna Kilar**

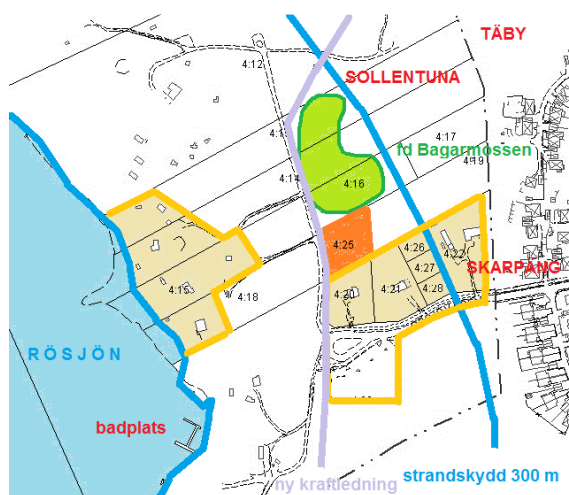
Området mellan Rösjön och kommungränsen mellan Sollentuna och Täby är en del av Rösjökilens. De sjöar som ingår i Rösjökilens har förstärkt strandskydd 300 m. Inom delar av dessa strandskyddade områden pågår detaljplaneläggning (Väsjöområdet och strandzonen väster om Fjäturen), i andra delar finns fastigheter inom strandskyddszonen som har reducerat passagen för allmänheten till några få meter (söder om Rösjön – se punkt 7 på kartan). Den södra delen av Rösjökilens håller på att bli naturreservat i Danderyd, i Täby, och har blivit naturreservat i Sollentuna. Rösjökilens är som smalast just vid Rösjön och naturpassagen öster om sjön är den enda reella förbindelsen mellan kilens sydliga och norra delar.

Rösjökilens betydelse för friluftslivet betonas i Länsstyrelsens utredning av Riksintressen för friluftslivet. Flera organisationer förordar att detta riksintresse utsträcks till hela Rösjökilens södra del (Naturskyddsföreningarna och Hembygdsföreningarna). En starkt växande befolkning gör att betydelsen av återstående sammanhängande natur ökar. Fler ska nyttja det som är kvar av naturområdena efter att utbyggnadsplanerna har genomförts (5000 fler invånare i Väsjöområdet t.ex.).

Strandskyddets, andra och likvärdiga syfte, att de strandskyddade områdena ska vara tillgängliga även för naturen är en förutsättning för att naturen i de Gröna kilarna överhuvudtaget ska kunna fungera som natur. En fragmentering sker genom stegvis exploatering (motorvägen Norrortsleden, ny 400 kV kraftledning, storskalig energianläggning i Hagby, strandnära bebyggelse, Väsjö sjöstad, avstyckning av mindre fastigheter för utökad bebyggelse, omvandling av fritidsboende till permanentboende (Södersätra och östra Rösjön)). Detta leder till barriäreffekter och minskade möjligheter för många arters migration. ***I detta sammanhang är också obebyggda delar av fastigheter i strandskyddszonen, även om de omges av staket, viktiga för att natursambanden kan behållas och utvecklas så som det är tänkt i skötselplanerna för naturreservaten.*** Att natursamband och naturfunktioner upprätthålls och förstärks är i själva verket förutsättningen för att allmänhetens tillgång till naturen och för åstadkomma de värden som framhålls som väsentliga för de Gröna kilarna.

Karta (th) som visar Rösjön med för strandskyddet kritiska platser. Utmed södra Rösjön (7 – 9) finns endast smala passager kvar i strandskyddszonen. Den minsta är bara en vägbredd (7).

Karta (nedan) som visar fastigheterna öster om Rösjön (3-5). Södersätra 4:25 har fått avslag för avstyckning av Mark och Miljö-överdomstolen. Passagen i strandskyddszonen öster om Rösjön är den enda ännu sammanhängande naturförbindelsen till grönkilens södra del.



### Detaljpanelläggning öster om Rösjön

Sollentuna kommun avsåg att detaljpanelägga området öster om Rösjön (en gång kallad försiktig förtätning) mellan sjön och kommungränsen. Arbetet med en detaljplan återkallades genom beslut i kommunfullmäktige 2007–08-28 efter att Länsstyrelsen avslagit upphävandet av strandskyddet och Regeringen avslagit kommunens överklagande. Detaljplanen avstyrktes 2004-08-10 i yttrandet av Naturskyddsföreningen enär planen i flera avseenden var undermålig och att ingen ytterligare bebyggelse bör tillåtas i området samt att planeringsansträngningar bör inriktas på att bevara och återställa naturvärden i området.

### Enskilda intressen – Avstyckning av mindre fastigheter

Öster om Rösjön finns flera fastigheter som sträcker sig från sjön och fram till kommungränsen. På några av dessa finns permanentboende. Ett av ärendena för avstyckning har genom överklaganden slutligen bedömts av Mark och Miljööverdomstolen (dom i mål M 4593-11, 2011 10 24). ***I domen anges att det allmänna intresset av bevarad natur i strandskyddszonen och bevarat strandskydd bedöms vara överordnat det enskilda intresset att stycka av mark för bebyggelse. Domstolen framhåller också de prejudicerande effekterna som kan uppstå om avstyckningar för bebyggelse beviljas.***

*Den slutsats som kan dras är att den strandskyddade zonen öster om Rösjön är så viktig ur regional synpunkt att det utvidgade strandskyddet på 300 m skall hävdas. Bebyggelse på avstyckade tomter ska inte beviljas.*

## **II – Ärendet avstyckningen Södersätra 4:28 (samt fastigheterna 4:26 och 4:27)**

Ärendet börjar 2006-0-24 med att Lantmäteriet beviljar tre avstyckningar från obebyggda delar av fastigheten Södersätra 4:22 under förutsättning att dispens beviljas från strandskyddet. De tre mindre fastigheterna ligger i strandskyddszonen (se karta) och ligger nära och på samma sida av en infartsväg som den fastighet för vilken Mark och Miljö-överdomstolen har avslagit dispens från strandskyddet (se ovan). Kommunen medger inte dispens med hänvisning att detaljplaneläggning pågår (se ovan) och att Länsstyrelsen tidigare beslutat att inte upphäva strandskyddet inom planområdet. I tjänsteutlåtande 2006-11-02 (bilaga) bedöms det som olämpligt att medge dispens och detta fastställs i kommunstyrelsen 2006-11-30 (bilaga).

Beslutet överklagas och Länsstyrelsen undanröjer det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till kommunen för beredning 2009-01-26 (beslut 505-07-2935), eftersom motiveringen inte uppfyller de krav som lagstiftningen ställer.

I kommunens tjänsteutlåtande 2009-05-06 framförs att medgivande för avstyckning av 2 tomter från fastigheten Södersätra 4:22 kan ges först sedan ledningsrätt beslutats för en ny kraftledning i närområdet. Delegaten ansåg ej att dispens ska medges. Kommunstyrelsen beslutar dock 2009-06-17 att medge dispens från strandskyddet – nu för avstyckning av 3 tomter - med (den felaktiga) hänvisningen att Länsstyrelsen förordat detta. Kommunen ger 2012-08-20 dispens från strandskyddet för bostadsbyggnad till fastigheten Södersätra 4:28. Kommunen beslutar att ge dispens för bygglov 2012-10-03 (beslut KS dnr 2012 / 0404 KS-2) med skälet att *området upplevs som en del av tomten 4:22 och att fastigheter närmare vattnet är bebyggda med hus för permanentboende.*

Så här långt har inget steg i beslutskedjan behandlat de krav (särskilda skäl) som ställs för dispens från strandskyddet. Naturskyddsföreningen i Sollentuna överklagade beslutet 2012-10-25 och det bekräftas att överklagandet inkommit i rätt tid.

Kommunen har därefter givit startbesked för uppförande av ett hus 2012-12-14 och meddelat slutbesked för bygget 2013-11-11.

Naturskyddsföreningens överklagande har bemötts i brev till Länsstyrelsen 2014-02-22 av fastighetsägaren till Södersätra 4:22, 4:26 och 4:27 samt av fastighetsägaren 4:28. med hänvisning till att dessa och angränsande fastigheter sedan länge varit ianspråktaga så att det saknat betydelse för strandskyddet. Att fastigheterna är väl avskilda från strandlinjen, bla. med tillfarten till en av grannfastigheterna, samt att flera fastigheter sedan decennier varit avskurna från direkt förbindelse med naturen söder om Rösjövägen.

### **Diskussion**

Följande är, enligt Länsstyrelsens riktlinjer, inte skäl för att ge dispens från strandskydd: Inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras, eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

*I det aktuella fallet avses 3 nya byggnader uppföras och livsvillkoren för djur- och växtarter förändras väsentligt i den tidigare obebyggda delen av fastigheten 4:22.*

Följande är, också enligt Länsstyrelsens riktlinjer, de särskilda skäl som endast får beaktas, för att få dispens från strandskydd om området:

- 1 Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- 2 Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- 3 Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- 4 Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5 Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6 Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

*I det aktuella fallet konstateras att den obebyggda delen av fastigheten från vilka avstyckningarna görs, fyller en särskild viktig funktion tillsammans med de andra ännu obebyggda delarna i området för de regionala natursambanden i Rösjökilen. Trots staket runt tomten är området tillgängligt för naturen och har varit så under lång tid. Den infart som leder till en av de andra fastigheterna kan inte åberopas som något som väl avskiljer fastigheten från området närmast strandlinjen. Det har genom Mark och Miljö-överdomstolen fastställts att exploatering av området inte heller tillgodoser ett allmänt intresse.*

### **Sammanfattning**

De obebyggda delarna av fastigheterna i området är idag visserligen inte tillgängliga för allmänheten på grund staket. Men de är i högsta grad tillgängliga för naturen så länge de förblir obebyggda. De utgör dessutom en del av naturförbindelsen mellan olika delar av Rösjökilen *där den är som smalast*. En förtätning av bebyggelsen medför att en barriär byggs in i strandskyddszonen och i den gröna kilen.

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer är det inte särskilda skäl för dispens, varken:

- att området saknar särskilda värden för strandskyddets syften,
- eller att endast en liten del av strandskyddsområdet tas i anspråk,
- eller närheten till befintlig bebyggelse.

Vägen som åberopas går i nord-sydlig riktning mellan stranden och de bebyggda fastigheterna längs Rösjövägen och är en infart till några fastigheter och kan inte rimligen åberopas som ett *särskilt skäl* för exploatering i andra delar av strandskyddsområdet.

Avstyckningar i området var under prövning när kommunen beviljade dispens från strandskyddet. Mark och Miljö-överdomstolen har slutligen avstyrkt dispens med motiveringen att allmänintressen har företräde framför enskilda intressen och varnar för prejudicerande följder. Detta borde rimligen avhållit kommunen från att bevilja ytterligare avstyckningar och därmed indirekt medge den förtätning av bebyggelsen som bedömts som olämplig.

Naturskyddsföreningen anser att strandskyddsdispenser även fortsättningsvis inte ska medges i området och att de som givits upphävs. Att ge tillstånd för byggstart när bygglovet är under överklagande föregriper rättsprocessen. Det ger dessutom signalen att det är fritt fram för fortsatt avstyckning och bebyggelse.

Sollentuna 2014 05 05



Herbert Henkel  
ordf. NF i Sollentuna

**Bilagor:** Tjänsteutlåtanden (2)  
Kommunstyrelsebeslut (2)  
Länsstyrelsebeslut  
Mark och Miljö-överdomstolens beslut