



Parter
Se sändlista

Överklagande av beslut om strandskyddsdispens för nybyggnad med ersättningsbyggnad på fastigheten Södersättra 4:15, Sollentuna kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver punkt 1-8 i Miljö- och klimatnämnden i Sollentuna kommuns beslut den 18 juni 2024 (§ 47, Dnr MKN-2024/00040, Diarietkod:431).

Beskrivning av ärendet

Miljö- och klimatnämnden i Sollentuna kommun, nämnden, beslutade den 18 juni 2024 (§ 47, Dnr MKN-2024/00040, Diarietkod:431) om följande punkter

1. Miljö- och klimatnämnden i Sollentuna kommun beviljar dispens från strandskyddet på fastigheten Södersättra 4:15 med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808) för rivning av befintlig huvudbyggnad och uppförande av en ny huvudbyggnad på angiven plats på fastigheten Sollentuna Södersättra 4:15, enligt bilagor.
2. Det område som får tas i anspråk är begränsat till byggnadens yta på mark och markerad på bifogad situationsplan bilaga 2, med måttangivelser på den nya byggnadens storlek.
3. Den tomtplatsbestämning som länsstyrelsen har beslutat om i beslut 2020-06-26, dnr 526-10325-2019, för fastigheten Södersättra 4:15 enligt 7 kap. 18 f § i miljöbalken, ska gälla. Det område som får tas i anspråk som tomt är markerad på bifogat beslut från länsstyrelsen, bilaga 3. Därmed finns en tomtplatsbestämning i lagens mening och befintligt bostadshus ryms väl inom den bestämda tomtplatsen.

4. Inför och under uppbyggnaden av bostadshus ska samråd ske med kommunens naturvårdsansvarige. Åtgärder får inte väsentligt förändra livsvillkor för växt- och djurlivet.

5. Rivnings- och byggnadsarbeten samt hantering av byggnadsmaterial och eventuella schaktmassor ska genomföras på sådant sätt att naturmiljön, mark och Rösjön inte löper någon risk att förorenas eller skadas.

6. Anläggande av transportväg för byggtrafik och VA ska genomföras enligt ansökan.

7. Allmänhetens tillgång till området får inte begränsas mer än vad som krävs för arbetenas bedrivande.

8. Dispensbeslutet innebär att åtgärder ska ha påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

9. En avgift om 17 270 kr. för beslutet tas ut enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Som skäl för beslutet angavs i huvudsak följande. Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om dispens från strandskydd för ett enbostadshus utformat som en suterrängvilla med källarplan. Ansökan avser rivning av den nuvarande huvudbyggnaden och uppförande av en ny byggnad. På fastigheten ligger en äldre huvudbyggnad samt två komplementbyggnader. Hela den östra stranden av Rösjön omfattas av ett utökat strandskydd på 300 m.

Nämnden har vid två tidigare tillfällen beviljat dispens från strandskydd i beslut 2018/0109 MBN-1 och 2021/0066 MBN-1. Nämndens senaste beslut från 2021-06-21 har löpt ut. Därför behövs ny ansökan för att utföra den aktuella åtgärden. Den aktuella ansökan skiljer sig från tidigare givna dispens då den föreslagna byggnaden har en något ändrad placering, längre bort från strandkanten, i förhållande till tidigare förslag med ca 8 m.

Länsstyrelsen fastslog 2020-06-26, dnr 526-10325-2019 tomtplats för fastigheten. Därmed finns en tomtplattbestämning i lagens mening. Befintligt bostadshus ryms väl inom den bestämda tomtplatsen. Avdelningen för miljö- och hälsoskydd ser inga hinder för att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 c § punkt 1, miljöbalken, MB, eftersom området redan tagits i

anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Naturskyddsföreningen Sollentuna (Naturskyddsföreningen) har överklagat beslutet vad gäller att dispens medgetts från strandskyddet. Naturskyddsföreningen anger bl.a. följande till stöd för sin talan.

Fastigheten ligger intill Rösjön och omfattas av utökat strandskydd om 300 meter. De senaste åren har i flera omgångar ansökningar om bygglov och dispens från strandskydd beviljats för fastigheten, successivt för allt större villabyggnader. Det nu aktuella dispensbeslutet har föregåtts av ett bygglov tidigare i år för en villa med ca 500 kvm bruttoarea. Det innebär att ett fritidshus på ca 80 kvm kommer att ersättas med en mer än sex gånger så stor permanent villabyggnad, ungefär 50 meter från Rösjöns strand.

Området kring Rösjön utgör riksintresse för rörligt friluftsliv och ligger inom en av Stockholmsregionens gröna kilar, Rösjökilen. Den väsentligt större byggnaden gör ett större intrång i naturmiljön och ger även genom sin storlek och utformning en känsla av större hemfridszon och förhindrar allmänhetens tillgång till området mellan tomtplatsen och Rösjön.

Dispens enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 MB ska ligga i linje med syftet med lagen i 1 kap. 1 § punkt 4. MB. Naturvärdena och allmänhetens tillgänglighet ska väga tyngre än fastighetsägarens önskan att utöka exploateringen av sin fastighet. Dispens enligt 1 kap. 1 § punkt 4 MB är ett skydd för ägande och nyttjanderätt för den bebyggelse och verksamhet som fanns när lagstiftningen om strandskydd infördes. På den aktuella fastigheten finns en liten byggnad avsedd som sommarstuga. Fastighetsägaren har rätt att renovera och också ersätta sin byggnad, så länge den inte blir större eller på annat sätt ger en större inverkan på natur och tillgänglighet.

Det är förståeligt att fastighetsägare vill kunna utnyttja sitt markinnehav så mycket som möjligt och i Stockholmsregionen kan det vara stora ekonomiska värden som står på spel. Då är det ännu viktigare att myndighetsbeslut följer enhetliga linjer och också är förutsägbara. Det gäller både för fastighetsägare och för allmänhet som räknar med att tillgängligheten till fina grönområden är säkrade bland annat genom strandskyddsregler. För området öster om Rösjön uppfattar de inte att spelreglerna är klara och förutsägbara - det behöver de bli. Strandskyddsområdet öster om Rösjön utgör idag en viktig ekologisk spridningskorridor, som blir alltmer trängd

av tillkommande bebyggelse. Det är ett område med både vild natur som besöks av många och med några små utspridda sommarstugor. All utökad exploatering försämrar förutsättningar både för ekologiska samband och för friluftsliv. Den bebyggelse som finns har rätt att vara kvar och renoveras eller ersättas, men det saknas lagstöd för en så kraftig utökning som nämndens beslut nu innebär.

Dennis Nirö och Shifteh Khazai har beretts tillfälle att yttra sig över Naturskyddsföreningens överklagande. Dennis Nirö har i yttrande anfört att vad Naturskyddsföreningen anför ger ingen anledning till att upphäva eller ändra Miljö- och klimatkommitténs beslut i någon del. Han yrkar att överklagandet avslås i sin helhet och att länsstyrelsen fastställer nämndens beslut utan ytterligare dröjsmål.

Motivering till beslutet

Förutsättningarna för aktuell prövning

Länsstyrelsen uppfattar överklagandet som att Naturskyddsföreningen inte överklagar beslutet vad gäller avgiften i punkt 9. Länsstyrelsens prövning omfattar därför inte denna punkt i beslutet.

Hela fastigheten Södersättra 4:15 omfattas av det utökade strandskyddet på 300 meter från Rösjön. Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten är till största del belägen inom ett område som är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § MB. På fastigheten finns en äldre huvudbyggnad samt tre komplementbyggnader. Enligt ansökan ska den äldre huvudbyggnaden rivas och en ny större huvudbyggnad ska uppföras istället. Den nya huvudbyggnaden kommer att ha en byggnadsarea på 172,3 m². Länsstyrelsen har i beslut den 26 juni 2020, Dnr 10325-2019, utifrån mätning i länsstyrelsens karttjänst uppskattat byggnadsarean på den befintliga huvudbyggnaden till ca 80 m². Denna uppskattade byggnadsarea har inte ifrågasatts och annan uppgift om befintlig huvudbyggnads byggnadsarea saknas i underlaget.

Tomtplatsavgränsning

Med anledning av att det i det överklagade beslutet och i handlingarna i ärendet står att det finns en beslutad tomtplatsavgränsning vill länsstyrelsen inledningsvis anföra följande. I samband med att en prövningsmyndighet beslutar om

strandskyddsdispens ska den enligt 7 kap. 18 f § andra stycket miljöbalken i dispensbeslutet ange i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt. Tomtplatsbestämningen syftar till att bestämma gränsen mellan det område inom vilket markägaren kan hävda en privat zon och det område som allmänheten har möjlighet att nyttja.

I samband med tidigare beviljad dispens för uppförande av ny huvudbyggnad har tomtplatsavgränsning beslutats. Länsstyrelsen justerade tomtplatsavgränsningen något vid överprövning av dispensen i beslut den 26 juni 2020, dnr 526-10325-2019. Mark- och miljödomstolen avslag överklagandet. Den dispens i vilket samband tomtplatsavgränsningen beslutades utnyttjades aldrig och har upphört att gälla. En tomtplatsavgränsning är inte ett självständigt beslut utan avhängig dispensen. Det kan därför inte anses finnas någon beslutad tomtplatsavgränsning sedan tidigare för denna fastighet.

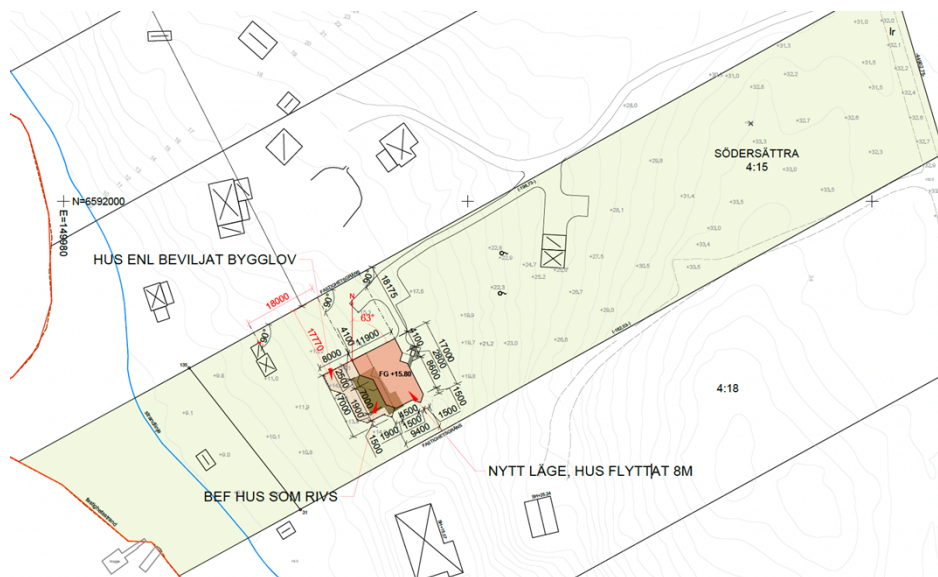
Strandskyddsdispens

Inom ett strandskyddsområde är utgångspunkten att nya byggnader inte får uppföras, se 7 kap. 15 § MB. Dispens från strandskyddsbestämmelserna får meddelas endast om det föreligger särskilda skäl, se 7 kap. 18 c MB. Som särskilda skäl för dispens får man beakta bl.a. om det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vid prövningen får inskränkningen i den enskildes rätt att använda mark eller vatten inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. En av förutsättningarna för dispens är att hemfridszonen inte utvidgas mer än obetydligt genom den nya byggnaden. Det måste då beaktas vilken faktisk avhållande effekt den nya byggnaden har med hänsyn till dess karaktär och storlek samt förhållandena i omgivningen (se MÖD 2009:35). Vidare får dispens ges endast om det är förenligt med strandskyddets syften, vilka är att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, se 7 kap. 25 och 26 §§ MB.

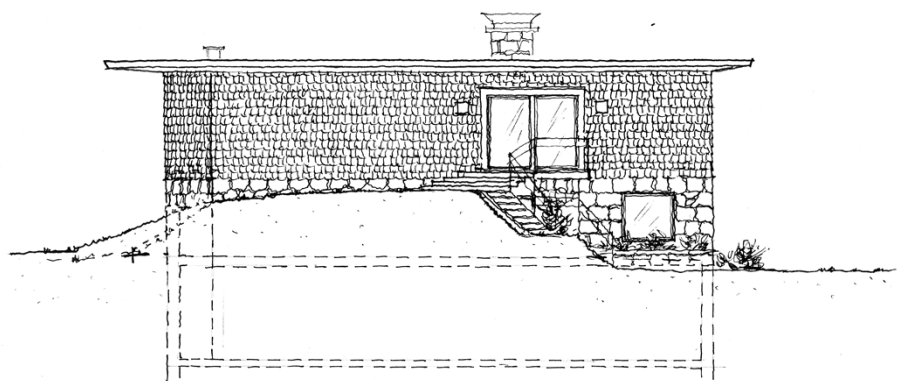
De befintliga byggnaderna på fastigheten ger enligt länsstyrelsen intryck av att utgöra en äldre sommarstugebebyggelse. Befintlig huvudbyggnad genererar en viss hemfridszon då den har en avhållande verkan på allmänhetens vistelse i området. Det finns även två komplementbyggnader i anslutning till huvudbyggnaden.

Tomten runt den befintliga huvudbyggnaden utgörs av hävdad tomtmark.

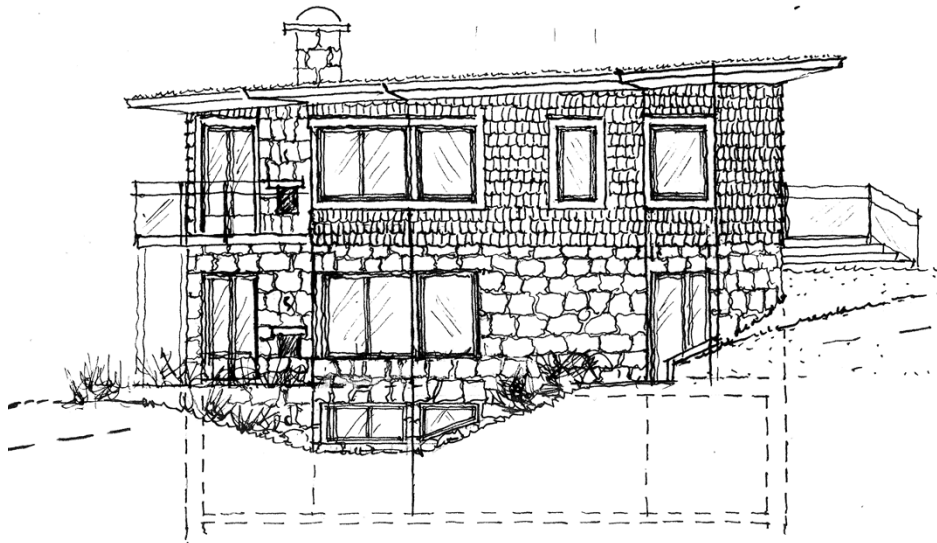
Det bostadshus som ansökan avser har betydligt större byggnadsarea än den befintliga som ska rivas och ersättas. Det bostadshus som ansökan avser har även två våningar ovan mark samt även en källare och har därmed en betydligt större bruttoarea än den befintliga huvudbyggnaden i ett våningsplan.



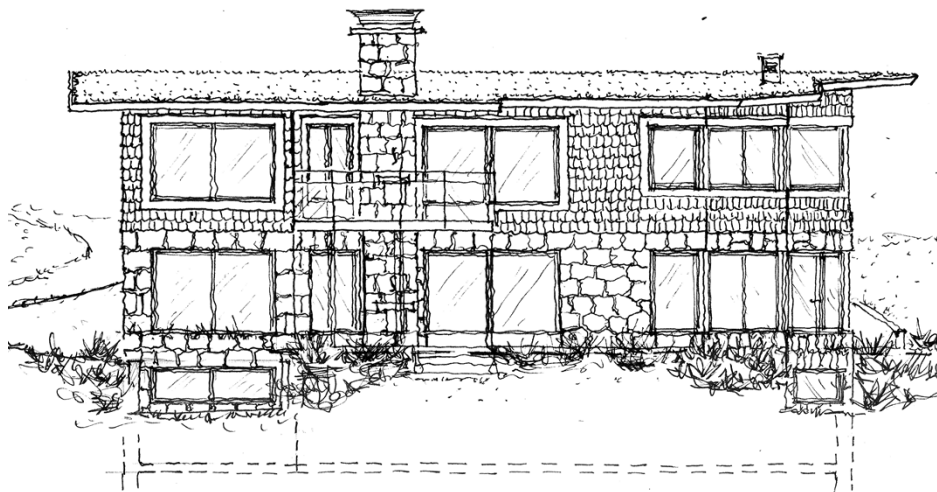
Situationsplan för det bostadshus som ansökan avser.



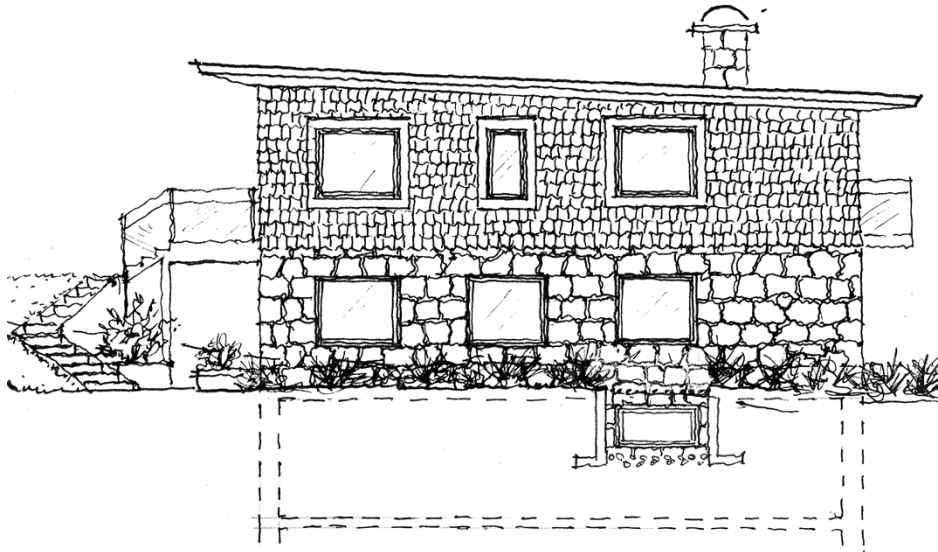
Fasad mot nordost för det bostadshus som ansökan avser.



Fasad mot sydost för det bostadshus som ansökan avser.



Fasad mot sydväst (fasad mot Rösjön) för det bostadshus som ansökan avser.



Fasad mot nordväst för det bostadshus som ansökan avser.



Nu befintlig huvudbyggnad. Länsstyrelsen har i beslut den 26 juni 2020, Dnr 10325-2019, utifrån mätning i länsstyrelsens karttjänst uppskattat byggnadsarean till ca 80 m². Denna uppskattade byggnadsarea har inte ifrågasatts och annan uppgift om befintlig huvudbyggnads byggnadsarea saknas i underlaget.

Den nya huvudbyggnaden kommer att uppföras på hävdad tomtmark inom vad som måste bedömas som hemfridszonen. Det bostadshus som ansökan avser har emellertid genom sin storlek och även sin utformning med stora fönster och balkong mot sjön en betydligt mer avhållande verkan på allmänheten än den nu befintliga

huvudbyggnaden och måste därför anses utöka hemfridszonen gentemot den nu befintliga. Länsstyrelsen finner därför att 7 kap. 18 c punkt 1 § MB inte är tillämplig. Det finns inte heller några andra särskilda skäl att bevilja dispens.

Av rättspraxis framgår att dispensprövningen också ska innefatta en mer övergripande avvägning mellan de intressen som bär upp strandskyddet och de enskilda intressena. Som en slutlig kontroll ska en proportionalitetsbedömning göras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Utrymmet för att ge dispens med stöd av en sådan bedömning är dock mycket liten och kan inte uppfattas som en mer generell utvidgning av möjligheterna till dispens. Enligt länsstyrelsens bedömning är inte omständigheterna i detta ärende sådana att en proportionalitetsbedömning bör leda till ett undantag från strandskyddsreglerna. Länsstyrelsen finner därför att punkt 1-8 i det överklagade beslutet ska upphävas.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Enligt 7 kap. 13 och 14 §§ MB råder strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen. Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

Enligt 7 kap. 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utförs, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter

I 7 kap. 18 b § MB anges att kommunen i det enskilda fallet får ge dispens om särskilda skäl föreligger.

Enligt 7 kap. 18 c § punkten 1 MB får man som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Enligt 7 kap. 25 § MB ska vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel hänsyn tas även 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 ska tillgodoses.

I 7 kap. 26 § MB anges att dispens får ges endast om det är förenligt med strandskyddets syfte.

Av förarbetena till ändringarna av strandskyddsbestämmelserna (prop. 2008/09:119) framgår att strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (s. 53).

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Katarina Svedelius.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Sändlista

Klagande

Naturskyddsföreningen - sollentuna@naturskyddsforeningen.se

Motpart

Dennis Nirö, dennis.niro@yahoo.com
Shifteh Khazai, Fasandvägen 33, 192 55 Sollentuna

Kopia till

Miljö- och klimatnämnden i Sollentuna kommun –
mkn@sollentuna.se

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Så här överklagar du beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur du vill att beslutet ska ändras.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer ditt överklagande bifogar du kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 25 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet uppge sitt namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 35971-2024.