



**Saltsjöbadens
Naturskyddsförening**



Nacka Miljövårdsråd

Nacka 2020-11-03

Till: Länsstyrelsen i Stockholms län
Box 22067
104 22 Stockholm
stockholm@lansstyrelsen.se

Komplettering av överklagan av bygglov för nybyggnad av bostadshus på Svärdsö, Solsidan 2:27, Älgövägen 41, dnr 60486-2020

Saltsjöbadens Naturskyddsförening och Nacka Miljövårdsråd, nedan kallade föreningarna, har överklagat Nacka Miljö- och stadsbyggnadsnämnds myndighetsutskott beslut av 2020-08-26 § 88 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad på Solsidan 2:27, Älgövägen 41.

Platsen ligger i ett strandskyddat grönområde och är omgiven av Svärdsö naturreservat.

Föreningarna anser att bygglov för ett tvåvånings åretruntbostad inte hör hemma omgiven av Svärdsö naturreservat på ett strandskyddat område som omfattas av riksintresse för kust och skärgård. Det var länge sedan det fanns en liten oansenlig sommarstuga på platsen. **Det föreslagna huset kan aldrig anses vara en ersättningsbyggnad – det är för stort och skulle ha behövt uppföras för länge sedan.**

Att ta fastigheten i anspråk för en stor tvåvånings åretruntbostad kommer i praktiken göra det omöjligt att ta sig från parkeringen (vid bron från Solsidan med informationstavlan över reservatet) till andra sidan av fastigheten. Det är svårt att ta sig förbi ovanför fastigheten med tanke på den branta terrängen, man måste också korsa den lilla vägen som går upp till fastigheten som ger intrycket att den är privat fast det är kommunens mark.

Byggnaden som ansökan gäller ligger ca 5-6 meter från respektive tomtgräns till väster och öster. Med tanke på att den ligger i ett naturområde är det troligt att ingen kommer vilja röra sig så nära som sex meter från huset vid tomtgränsen. Jämför Allemansrätten i naturområden där man inte rör sig inom hemfridszon d.v.s. syn- och hörhåll, till skillnad från t.ex. i ett radhusområde. Föreningarna menar att ett betydligt större område än fastigheten kommer att inkräkta på naturreservatet om denna stora byggnad blir till.

Det fritidshus med byggnadsarea på ca 60 m² som tidigare legat på platsen är sedan länge rivet. Bygglovsansökan visar en betydligt större villa, kallad "Villa Utsikt", med en byggnadsarea på 207 m² (bruttoarea 334 m²) vilket är betydligt större än de 150 m² som föreslogs 2013, som redan det var betydligt större än den sommarstuga som en gång i tiden legat på platsen.

Om tidsgränsen, vill vi hänvisa till Prop. 1997/98:45 del 2, sid 89:

"Dispens kan vidare ges för ersättningsbyggnader. Som regel bör t.ex. dispens ges för att återuppföra en nedbrunnen byggnad, förutsatt att den nya byggnaden skall tjäna samma ändamål som den gamla. Ansökan bör göras inom ett år från brandtillfället. Naturligtvis måste dock försäkringsfrågor få redas ut först."

Svärdsö är nästan i sin helhet ett naturreservat avsett att vara tillgängligt för allmänheten. Det förefaller oss helt orimligt att tillåta en stor permanentvilla på denna plats bara för att det en gång i tiden legat en liten sommarstuga där. En stor permanentbebodd villa skulle uppenbarligen ha en mycket allvarlig påverkan på hur allmänheten upplever Svärdsö.

Tomten är sedan 2015 eller tidigt 2016 avriven vilket innebär att den idag inte är ianspråktagen. För att få strandskyddsdispens för att ersätta en byggnad skulle ansökan om strandskyddsdispens ha inlämnats före rivning eller i vart fall inom ett år. En ny byggnad bör därför varken beviljas strandskyddsdispens eller bygglov.

Vi noterar att Nacka kommuns webbkarta korrekt redovisar Solsidan 2:27 som en fastighet utan byggnad, vilket kan kallas för ödetomt.

<https://webbkarta.nacka.se/>



Den sedan länge rivna sommarstugan. (Foto från presentation vid fastighetsförsäljning februari 2013)



Stranden vid fastigheten. (Foto från presentation vid fastighetsförsäljning februari 2013)

När det gäller domar om i anspråkstagen mark så hänvisar vi ett rättsfall, MÖD-2009-35:
"Genom den nya byggnadens karaktär och storlek kommer hemfridszonen att utvidgas och gälla mark som idag är allemansrättsligt tillgänglig inom fastigheten. Utvidgningen kan inte anses obetydlig. En tomtplatsavgränsning skulle inte avhjälpa detta förhållande. Med hänsyn till vad som ovan redovisats föreligger inte särskilda skäl för dispens på den grunden att fastigheten redan skulle vara ianspråktagen av fastighetsägaren och allemansrätten därmed utsläckt."
<http://www.strandskyddsdomar.se/media/MÖD-2009-35.pdf>

Strandskyddsdispens får endast ges om (i) det finns särskilda skäl och (ii) om det enskilda intresset väger över det allmänna intresset att strandskyddet upprätthålls. Det finns inget särskilt skäl för att bevilja dispens. Det enskilda intresset väger inte heller över det allmänna intresset. Vi konstaterar vidare att stor restriktivitet skall iakttas vid dispensärenden. Området tillhör de primära rekreatiomsområdena enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Tomten är nu allmäntillgänglig efter att tidigare bebyggelse rivits. En strandskyddsdispens skulle inte vara förenlig med strandskyddets syften. En dispens skulle försämra allmänhetens tillgång till området både på kort och lång sikt. Området är vidare av särskild betydelse för naturvården och friluftslivet. Då skall dispens aldrig beviljas.

När Nacka Miljö- och stadsbyggnadsnämnd 2013-03-20 § 98 beviljade en icke utnyttjad strandskyddsdispens för ett bostadshus med 150 m² byggnadsarea var ett viktigt krav att endast ett område på ca 1500 m² som exkluderade strandområdet fick anses som tomplats och att gränsen för tomplatsen skulle utmärkas med staket, mur, häck eller liknande. Allmänheten skulle ha fritt tillträde till området nedanför om det trots all skulle beviljas bygglov. Det är givetvis av största vikt att stranden, inklusive den strand som ingår i fastigheten Solsidan 2:27 hålls tillgänglig för

allmänheten. **Därför är det viktigt ett eventuellt beslut klart anger att fastighetsägaren på detta sätt klargör att strandområdet är allmäntillgängligt samt att ingen byggnad eller ytterligare brygganläggning tillåts vid stranden.**

Idag kan man se skyltar på fastigheten och utanför som "Obehöriga äga ej tillträde". På ett par träd i naturreservatet på kommunens mark sitter skyltar som varnar för videobevakning av området.



Skylt med tillträdesförbud på fastigheten och skylt om "TV-/videobeakning" placerad på träd i naturreservatet intill fastigheten. (Foton Gudrun Hubendick 2020)

Föreningarna befarar vid bygglov att det kommer att ske åverkan i reservatet utanför tomtgränsen. Huset skulle ligga i en norrsluttning. Med tanke på att ansökan gäller en åretruntbostad kommer under vinterhalvåret svårigen solen nå huset och risken är att träd kommer att fällas i reservatet för att bostaden skall få sol. Inför visning för försäljning sågades fem träd ned väster om fastigheten på kommunens mark. Det förbättrade havsutsikten. Ett antal mindre träd och buskar togs också bort vid stranden på kommunens mark. Saltsjöbadens naturskyddsförening anmälde till kommunen som gjorde ett besök på plats och kunde konstatera att så var fallet. Ärendet polisanmälades av kommunen. Men polisen gjorde ingen efterforskning utan la ned ärendet i brist på bevis. Slutsatsen är att det är helt riskfritt att såga ner träd i naturreservatet för att få lite sol under vinterhalvåret.

Föreningarnas erfarenhet är vidare att privata fastighetsägare med angränsande kommunal strandmark försöker privatisera kommunens mark samt ifrågasätter folk som rör sig på kommunens mark i närheten av fastigheten. T.ex. på kommunens mark vid Fällström på Älgö (Alfredsrovägen), trots att det står badplats på Nacka kommuns webbkarta. Nästan alltid är det någon som ropar typ "vad vill ni, vad gör ni här?" Vi brukar då fråga om det är kommunens mark. Då blir svaret "ja". Men man tappar ändå lusten att gå dit igen. Särskilt om det har följts med frågor i arg ton som "tycker ni om hundar"? I objektbeskrivningen inför försäljning av rubricerade fastighet stod: **Resten av udden är allmänning som naturligt flyter ihop med det enskilda och som allmänheten aldrig beträder för att det är för svårtillgängligt.**

Med anledning av vad som ovan framförts anser föreningarna på det bestämdaste att bygglov och standskyddsdipens för en åretruntbostad inte skall beviljas.

Om ändå bygglovets beviljas; att det tydligt markeras genom en mur eller liknande att **allmänheten har tillträde till strandområdet** nedanför muren och därmed göra det möjligt att ta sig igenom reservatet samt att **ingen större brygganläggning än nuvarande tillåts**.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening

Nacka Miljövårdsråd

Guðrun Hubendick

Jan Åman

Saltsjöbadens Naturskyddsförening
c/o Guðrun Hubendick
Fatbursgatan 29A
118 54 Stockholm
guðrun.hubendick@naturskyddsforeningen.se
070-2668473

Nacka Miljövårdsråd
c/o Jan Åman
Plommongatan 9
138 31 Älta
jan@aman.se
070-5571039