

HANDLÄGGARE
Jerker Idestam-Almquist
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

TEL DIREKT
08-731 37 72

DATUM
2020-05-08

DNR
MSN/2020:139
Ecos dnr: MSN-M-
2020-698

Tjänsteskrivelse

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om strandskyddsdispens för utökad golfverksamhet inom fastigheten Lidingö 12:1 i Ekholmsnäs

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar följande:

1. Strandskyddsdispens medges ej för utökad golfverksamhet inom Lidingö 12:1, med stöd av Miljöbalken 7 kap 13, 18b, 18c och 26 §§.

Sammanfattning av ärendet

Lidingö stads kommunstyrelse har ansökt om strandskyddsdispens för utökad golfverksamhet i Ekholmsnäs på fastigheten Lidingö 12:1. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att dispens från strandskyddsbestämmelserna inte kan medges, eftersom det saknas särskilt skäl enligt 7 kap. 18c § Miljöbalken och åtgärden strider mot strandskyddets syften (7 kap. 13 och 26 §§ Miljöbalken).

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-05-08
Bygglovsansökan från Ekholmsnäs golf, 2020-03-03
Kommunstyrelsens ansökan om strandskyddsdispens, 2020-04-20
Komplettering från Ekholmsnäs golf, 2020-05-05
Komplettering från Ekholmsnäs golf, 2020-05-07
Karta över yta som får användas för utökad golfverksamhet inom Lidingö 12:1, 2020-05-08

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Bakgrund

Ekholmsnäs golf AB har ansökt om bygglov för utökad golfverksamhet (MSN-B-2020-193). Två golvhål föreslås flyttas och läggas nära Kyrkvikens strand inom fastigheten Lidingö 12:1, som ägs av Lidingö stad. Det föreslagna området för utökad golfverksamhet omfattas av strandskydd och därför krävs dispens från strandskyddet för att genomföra åtgärderna. En strandskyddsdispens är avgörande för om projektet är genomförbart och därför bör dispensen prövas före både bygglovsansökan och eventuell begäran om utökat arrende.

Kommunstyrelsen beslutade på sammanträdet 2020-04-14 att, till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, lämna in en ansökan om strandskyddsdispens för utökad golfverksamhet inom fastigheten Lidingö 12:1, enligt handlingar i ansökan om bygglov (inklusive bilagor) samt med hänvisning till särskilt skäl i 7 kap. 18 c § pkt 4 Miljöbalken (KS/2020:143). Detta särskilda skäl innebär att området behövs för utvidgning av en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan göras utanför strandskyddat område. Ansökan inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret 2020-04-20. En komplettering inkom 2020-05-05 från Ekholmsnäs golf och ytterligare en 2020-05-07.

Lagstöd

För att Lidingö stads miljö- och stadsbyggnadsnämnd ska kunna medge strandskyddsdispens krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften och att det finns minst ett särskilt skäl (Miljöbalken 7 kap. 18 b och 26 §§). De särskilda skäl som kan åberopas är endast de som presenteras i kap. 7 18c § Miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningar för allmänhetens tillgång till strandområden och att långsiktigt bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet (Miljöbalken 7 kap. 13 §). I ett beslut om strandskyddsdispens ska ett område mellan strandlinjen och anläggningarna undantas från dispensen. Detta område ska vara så brett att en fri passage för allmänheten säkerställs och goda livsvillkor för växt- och djurlivet bevaras (Miljöbalken 7 kap. 18 f §).

Kontorets bedömning

Särskilda skäl enligt miljöbalken

Det saknas särskilda skäl enligt 7 kap. 18c Miljöbalken och ansökan kan därför inte beviljas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det särskilda skäl som åberopas i ansökan inte är giltigt för att anlägga två nya golfhålar i strandskyddat området. För det första är det inte en utvidgning av en verksamhet utan endast en flytt av två golfhålar från en plats till en annan. Det är en utökad verksamhet inom fastigheten Lidingö 12:1, men samtidigt en minskning av verksamheten på intilliggande fastighet (Lidingö 9:137). För det andra finns det alternativa platser att anlägga golfhålar på som ligger utanför strandskyddat område. Även om det finns konflikter med andra intressen även för andra placeringar av golfhålar, så går det inte utifrån strandskyddslagstiftningen att se att det saknas alternativa placeringar. Det finns inte heller något som tyder på att dessa intressekonflikter skulle var större än de intressekonflikter som finns i det nu föreslagna området. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte heller finns något annat särskilt skäl som skulle kunna vara giltigt för anläggandet av golfhålarna i det strandskyddade området.

Påverkan på strandskyddets syften

Föreslagen yta är betydelsefull för Lidingös växt- och djurliv, så väl som för det rörliga friluftslivet och därmed strider anläggandet av golfhålen mot strandskyddets båda syften (Miljöbalken 7 kap. 13 §). Detta medför att ansökan inte får beviljas enligt Miljöbalken 7 kap. 26 §.

Delar av ytan i det ansökta området har i den övergripande naturvärdesinventering som genomfördes på Lidingö 2013 bedömts ha påtagliga naturvärden. Det rör dels den fågelrika våtmarksremsan ner mot Kyrkviken men även en lundartad ädellövsstrandskog som berörs i nordvästra delen av området.

Stora delar av den yta som föreslås att tas i anspråk blev dock inte klassad i den övergripande naturvärdesinventeringen. Medlemmar i Lidingö ornitologiska förening har följt fågellivet vid Ekholmsnäs sedan lång tid tillbaka och även dokumenterat en del av sina observationer i databasen Artportalen, vilket gör att det finns kunskap om områdets fågelliv. Ytan mellan drivingrangen och våtmarken vid Kyrkvikens strand har stor betydelse för fågellivet både som buffertzona mot det viktiga häckningsområdet närmast vattnet och som födosöksområde och även som rastplats för flyttande fåglar under vår och höst. Bland annat utnyttjas ytan av de ovanliga arterna ringtrast och rödstrupig piplärka. Det finns ett närliggande exempel, vid Trimergården längre in i Kyrkviken som tydligt visar att förlust av en buffertzona utanför häckningsområdet kan leda till drastisk minskning av fågelhäckningar i strandszonen.

Området är också betydelsefullt för det rörliga friluftslivet. I och med att Ekholmsnäs drivingrange tilläts utvidgas i strandskyddat område för några år sedan så försvann en väg mellan den tidigare drivingrangen och vattnet. En väg som utnyttjades frekvent för både motion, promenader och naturupplevelser. Som ersättning för denna anlades för ett och ett halvt år sedan en spång och en smal promenadstig i området mellan den nya drivingrangen och Kyrkviken. I bygglovsansökan och i kompletteringen som inkom 2020-05-05 kommer denna spång och promenadväg ingå i golfarrendet, vilket innebär att det blir golfverksamheten som tar över ansvaret för promenadstråket. Även om promenadstråket skulle bli kvar så är det inte troligt att det skulle utnyttjas för naturpromenader i samma omfattning som i dag, särskilt inte under golfsäsongen. Även Lidingöloppsspåret som går längs södra kanten i den västra delen av den nya delen av golfområdet kommer att upplevas som otryggare eftersom de som går eller springer där kommer riskera att träffas av golfbollar. De nya golfhålen skulle ianspråkta en viktig yta för det rörliga friluftslivet och påtagligt inskränka allmänhetens möjligheter att vistas i en strandmiljö de i dag har tillgång till.

I bygglovsansökan och i Ekholmsnäs golfs komplettering 2020-05-05 är den fria passagen mellan föreslaget golfarrende och strandlinjen vid medelvattenstånd är ungefär 15 meter längs en stor del av sträckan. Till stor del utgörs denna fria passage av våtmark med vass- och älggräsvegetation. Det är alldeles för smalt för att upprätthålla goda livsvillkor för växt- och djurlivet och även för smalt för att allmänheten inte ska avhållas från att vistas på platsen under golfsäsongen. Om inte hela arrendeområdet betraktas som verksamhetsområde utan endast golfhålen så skulle passagen bli något bredare.

Föreslaget arrendeområde är detsamma i bygglovsansökan och i den komplettering som inkom 2020-05-05, men det finns en skillnad i placering av golfhålen. I det första förslaget ianspråktar hålen något mer av den öppna ytan och i det andra förslaget behöver delar av den värdefulla strandskogen tas ner. Utifrån strandskyddssynpunkt skiljer sig inte förslagen från varandra på något avgörande sätt och kontoret gör samma bedömning av båda förslagen.

I kompletteringen som inkom 2020-05-07 föreslås golfhålen läggas längre ifrån stranden, men i denna komplettering saknas förslag på arrendeområde. Om arrendeområdet inskränks till att bara omfatta området som markerats i kartan daterad 2020-05-08, så innebär detta förslag att en lite större fri passage kan skapas och att stora delar av promenadstigen kommer att ligga utanför Ekholmns golfs verksamhetsområde. Delar av ett av golfhålen i detta förslag ligger inom nuvarande arrendeområde på en yta som i dag är en del av drivingrangen. För den yta som ingår i dagens arrendeområde finns särskilt skäl enligt Miljöbalken 7 kap. 18c § 1 p, eftersom den marken redan är ianspråktagen för golfverksamhet. Denna yta utgör bara en femtedel av den yta som behövs för de nya golfhålen enligt kartan daterad 2020-05-08. Fyra femtedelar ligger utanför nuvarande arrendeområde

För de delar som ligger utanför nuvarande arrendeområde saknas särskilt skäl. En mindre del av ytan nedanför skidbacken, utanför arrendeområdet för skidverksamhet, är grusad och sönderkörd och kan därför ge intryck av att vara ianspråktagen. Eftersom åverkan på denna yta har gjorts utan tillstånd så får detta inte användas som ett särskilt skäl. Det är endast lagligt ianspråktagande av en yta som får användas som särskilt skäl enligt Miljöbalken 7 kap. 18c § 1 p. Det är endast en mindre del av ytan som är grusad, huvuddelen av ytan är täckt med vegetation.

För merparten av ytan i förslaget, i den komplettering som inkom 2020-05-07, saknas särskilt skäl och även detta förslag strider mot strandskyddets båda syften, därför bedömer kontoret att ansökan om dispens ska avslås för alla tre förslagen.

Uppllysning

Beslutet om att avslå dispensansökan får överklagas av den sökande. Överklagandehänvisningar bifogas när beslutet skickas till den sökande.

Catarina Kvarnmalm
Miljöchef

Jerker Idestam-Almquist
Kommunekolog