

Anders Berlin
anders@berlinarkitekter.se
Elektronisk delgivning

Beslut om tillstånd till sex nya enbostadshus samt beslut om avslag avseende fyra nya enbostadshus i område med landskapsbildsskydd inom fastigheten Arholma 4:10 i Norrtälje kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att medge tillstånd till sex nya enbostadshus i område F samt avslag gällande fyra nya bostadshus i område E, i enlighet med ansökan, enligt förordnandet till skydd för landskapsbilden på fastigheten Arholma 4:10, skifte 2 och 5 i Norrtälje kommun.

För tillståndet gäller, enligt 16 kap. 2 § miljöbalken, följande villkor:

- Storleken på respektive tomt ska vara minst 2000 kvm inom angivet område F.
- Bostadshusen ska placeras indragna på tomten med minst 6 meter mellan husen och så långt möjligt anpassas till befintlig topografi.
- Bostadshusen ska uppföras i max 1,5–2 vån. Byggnadsarea får uppgå till högst 95 kvm.
- Byggnader ska utformas med sadeltak eller mansardtak med falsad plåt eller lertegel. Trästomme med stående eller liggande träpanel. Fönster ska utformas stående, rektangulära med karm och båge av trä. Fasad avfärgas med oljefärg alternativt slamfärg. Utformning och färgsättningen ska anpassas till Arholmas äldre, traditionella bebyggelsekaraktär.
- Infartsväg kan utgöras av gräs eller grus. Ändring av befintligt höjdläge ska undvikas. Asfaltering får ej utföras. Anläggning med plattor i större omfattning ska undvikas.

Upplysningar

Tillståndet upphör, enligt 7 kap. 7 § andra stycket miljöbalken, att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Den 9 november 2021 har ni inkommit med ansökan om tillstånd till 10 nya enbostadshus inom fastigheten Arholma 4:10 i Norrtälje kommun. Den 25 januari 2022 fick ni en begäran om kompletteringar i ärendet. Länsstyrelsen genomförde syn på plats den 10 maj 2022. Efter önskemål från er gick vi igenom förutsättningar och begärda kompletteringar vid möte i Länsstyrelsens lokaler den 18 maj 2022. Begärda kompletteringar inkom till länsstyrelsen den 22 juni 2022.

Ni har i huvudsak anfört följande som grund för er ansökan.

I den fördjupade översiktsplanen för Skärgården från 2005 anger Norrtälje kommun att Arholma har goda förutsättningar för att utvecklas till ett långsiktigt hållbart skärgårdssamhälle genom att bland annat tillföra nya fastigheter för bostäder. Att tillföra nya bostäder bidrar till en levande skärgårdsmiljö.

Förslag på områden för byggnation togs fram i samband med utarbetandet av den fördjupade översiktsplanen. Länsstyrelsen hade ingen erinran mot föreslagen lokalisering av områden som möjliga att bebygga i sitt granskningsyttrande. 2008 startade ett detaljplanearbete för tre delområden på fastigheten Arholma 4:10. Efter mer än tio års arbete och erforderliga utredningar för planen har de (ägaren) tillsammans med Norrtälje kommun bestämt att gå vidare med två av tre delområden och med halverat antal fastigheter samt att i stället för att driva detaljplanen vidare ansöka om lov för avstyckning av 4 + 6 tomter.

Från Arholma gamla by och ner till norra bryggan och Österhamn finns äldre och yngre bebyggelse kontinuerligt längst med landsvägen som tillsammans bildar Arholma by. Det finns en stor variation i bebyggelsen gällande storlek, stil, material och färgsättning.

På område E skall husen placeras oberoende av varandra på tomterna för att följa befintlig oregelbunden bebyggelsestruktur. Storleken på tomterna är minst 2000 kvm för att kännas generösa och luftiga i relation till bebyggelsen på andra sidan byvägen. Husen skall vara av trä med stående eller liggande panel och ha lertegel på taken. De skall ha sadeltak eller mansardtak och storleksmässigt anpassas efter befintlig bebyggelse. Grundläggningen kan variera; platta på marken, plintar eller torpargrund som är vanligt på ön. Färgsättningen är övervägande slamfärg, Faluröd, och vit, gul, grå, grön alkydoljefärg.

Marken på område E är plan och husen skall placeras fritt på tomterna. De har direkt entré från Arholma byväg. Infartsvägen är grus eller gräs, vilket är det vanligaste sättet att anlägga på ön. Sten, plattor och asfalt förekommer inte. Karaktären är trädgårdstomt med gräsmatta närmast husen, blommor, buskar och träd, fruktträd ut mot tomtgräns. Tomterna kommer få en större mångfald av växter, buskar,

nya träd mot vad som finns här idag. På område F är marken mer kuperad på några tomter vilket gör att man där får anpassa placeringen av husen lite mer. I övrigt ingen skillnad mot område E. Entrévägen till område F är en enskild väg som byggdes av försvaret i mitten på 1950-talet. Avsikten är att fylla på med grus på den enskilda vägen, ca 10-15cm, för att återställa vägen som den var. Bredden kommer behållas, ca 3 meter, och gruset kommer motsvara det som läggs på Arholma byväg.

Motivering till beslutet

Bakgrund

Fastigheten Arholma 4:10 är belägen på ön Arholma som i sin helhet omfattas av förordnande till skydd för landskapsbilden, beslutat den 20 februari 1967 dnr R11-10-66, enligt 19 § naturvårdslagen (1964:822) i dess lydelse före den 1 januari 1975. Av förordnandet följer att nybyggnad inom ett område, omfattande Arholma by, inte får genomföras utan Länsstyrelsens tillstånd. Gällande övriga delar av Arholma gäller bland annat att nybyggnad, upplag eller annat arbetsföretag, som i väsentlig mån kan skada landskapsbilden inte får utföras utan Länsstyrelsens tillstånd.

Fastigheten Arholma 4:10 är vidare belägen inom område utpekat som riksintresse för kulturmiljövården, naturvården och friluftslivet enligt 3 kap. 6 § andra stycket miljöbalken vilket innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

I riksintresset för kulturmiljövården Arholma (AB 619) gäller att särskilda uttryck ska skyddas så som Arholma by med samlad och tät småskalig gårdsbebyggelse tillkommen till och med 1940, bygatans småskaliga och slingrande struktur som länkar samman byarna samt det småbrutna odlingslandskapet bestående av småflikiga inägomarker, stenmurar, odlingsrösen, hamlade träd samt ängs- och hagmarker.

Arholma ingår i riksintresse för naturvården, Stockholms skärgård; Arholma – Söderarm med områdesnummer 01001.1. Av värdebeskrivningen framgår att skärgårdens land- och vattenområden ska skyddas mot exploateringar och förorenande utsläpp. Stor restriktivitet iakttas gällande nybyggnad och tillbyggnad i ytterskärgården. Ön bjuder, tillsammans med Idö och mellanliggande övärld, på ett omväxlande kulturbetonat skärgårdslandskap med småbrutet skärgårdsjordbruk och gammal bebyggelse som på de mellersta delarna av Arholma övergår i småkuperad skogsmark med en del hållmarker och hållmarkstallskog längre norr och öster ut. Den öppna jordbruksmarken samt ängs- och hagmarker bör hållas i fortsatt hävd. Hänsyn ska tas till bland annat ask- och hassellundar med en artrik lundvegetation av stort botaniskt intresse. Här finns bl.a. arter

som tandrot, storrams, ramslök och olika orkidéer samt ovanliga arter som skogsbingel och hampflockel.

Arholma ingår i riksintresse för friluftslivet, AB 01 Stockholms skärgård; yttre delen. Ytterskärgårdens särpräglade, oexploaterade naturlandskap och närheten till Storstockholm gör området till ett oskattbart rekreativområde. Stora delar av värdet för friluftslivet ligger i att kunna finna "orörd" natur utan särskilda friluftsanläggningar.

I 4 kap. miljöbalken finns särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. De områden som anges i detta kapitel är, med hänsyn till natur- och kulturvärdena, i sin helhet av riksintresse.

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i dessa områden får enligt 4 kap. 1 § miljöbalken komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden och om det inte möter hinder enligt bestämmelserna i 2-8 §§ samma kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Fastigheten Arholma 4:10 ligger inom det kustområde som enligt 4 kap. 2 § miljöbalken är av riksintresse med hänsyn till de värden som finns i området varför påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden inte får ske. Inom området ska vidare turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas.

Vidare ligger fastigheten inom ett högexploaterat kustområde där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Det framgår av 4 kap. 4 § miljöbalken.

Av aktuell översiktsplan framgår bland annat att riksintresse enligt 4 kap 1, 2 och 4 §§ miljöbalken innefattar värden för naturvård, kulturmiljövård, turism, rörligt friluftsliv, med mera. Dessutom har området ett speciellt värde som nationallandskap med sin unika karaktär och skönhet. I ett nationallandskap är det således även den vanliga naturen och kulturen och dess upplevelsevärden som behöver skyddas. Av största värde är möjligheterna att finna "orörd" och ostörd natur utan särskilda friluftsliv- eller turistanläggningar. Spåren i landskapet efter gångna tider är ett illustrativt och pedagogiskt hjälpmedel att förstå och minnas vår historia. Detta innebär att man ska kunna leva och bo i skärgården i samspel med riksintressets värden. Ny bebyggelse ska i möjligaste mån anknyta till befintlig bebyggelse.

Länsstyrelsen har i ett yttrande daterat den 17 december 2004, inför upprättande av fördjupad översiktsplan för skärgården, framfört vilka områden som kan tänkas vara lämpliga för bebyggelse, däribland område E och F. Utgångspunkten i Länsstyrelsens bedömning var att

bebyggelsen skulle vara förenlig med riksintresset enligt 4 kap miljöbalken, d v s att den skulle bidra till att öka områdets attraktivitet för turism och friluftsliv och utan att påtagligt skada natur- och kulturvärden. Byggnaderna skulle till sin omfattning och utformning anpassas till det öppna och känsliga kulturlandskapet.

En mindre del av område E är utpekad som särskilt skyddsvärd trädmiljö. Område E gränsar även till strandskyddsområde.

Länsstyrelsens bedömning

Område F

Förslaget i område F omfattar ca 13 000 kvm uppdelat på sex tomter med sex nya bostadshus. Området utgörs till stor del av skogsmark. Det har varit skogsmark sedan åtminstone 1900-talets början. Området är tillgängligt via en mindre grusväg som leder ner till ett befintligt bostadshus. Skogen är delvis avverkad och terrängen är bitvis snårig och svårtillgänglig vilket troligen bidrar till att vägen endast används för att nå befintligt hus. Förslaget bedöms som omfattande men lokalisering och placering av bebyggelsen är så pass avsidat att den inte kan antas påverka upplevelsen av landskapsbilden på Arholma som helhet.

Vid denna bedömning har Länsstyrelsen även beaktat att området ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården. Åtgärden bedöms inte medföra påtaglig skada på de uttryck som ligger till grund för riksintresset. Området ligger även inom riksintresse för friluftslivet. Skogsområdet kan betraktas som ostört utan anläggningar eller bebyggelse. Området är samtidigt delvis avverkat och svårtillgängligt. Förslaget bedöms därför inte påverka riksintresse för friluftslivet. Länsstyrelsen har vid bedömningen även beaktat att området ligger inom riksintresse för naturvården. Stor restriktivitet ska iakttagas gällande nybyggnad och tillbyggnad inom riksintresset i ytterskärgården. Det aktuella området består av kuperad skogsmark som är ett viktigt uttryck. Bedömningen är att förslaget upptar en begränsad del av riksintresset. Delar av området är avverkat och naturvärdena bedöms vara låga. Åtgärderna medför en obetydlig negativ påverkan på riksintressets värden. Ytterligare bebyggelse i området ska även fortsättningsvis bedömas restriktivt.

Område F omfattas av geografiskt utpekade områden av riksintresse enligt 4 kap 1, 2 och 4 §§ miljöbalken. Även här är den ostörda naturen utan anläggningar och bebyggelse viktig. Mot bakgrund av områdets otillgängliga natur och avsidat lokalisering bedöms påverkan på upplevelsevärdena ur den aspekten som begränsad.

Område E

Förslaget i område E är lokaliserat utmed Arholma byväg och omfattar ca 9500 kvm uppdelade i fyra tomter. Marken är gammal ängs- och hagmark. Marken har tillåtits växa igen under en längre period men har efter en storm 2019 glesats ut och delvis återfått sin karaktär av hagmark. Arholma byväg leder till gamla Arholma by vars karaktär är viktig för förståelsen av Arholmas historiska bystruktur och organisering. Kompletteringar med enstaka bostadshus har tillkommit på den äldre ängsmarken mellan Arholma by och hamnen vilket medfört att gränsen mellan den gamla byn och tillhörande odlingslandskapet har blivit mindre tydlig och därmed känslig för ytterligare påverkan. Lokaliseringen innebär att de nya bostadshusen bli väl synliga i landskapet samt att den sista kvarvarande delen av ängs- och hagmarksområdet strax norr om Arholma by utraderas. Förslaget bedöms ha sådan påverkan på landskapsbilden att tillstånd inte kan medges.

Vid denna bedömning har Länsstyrelsen även beaktat att området ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården. Förslaget innebär att det småbrutna odlingslandskapet med bland annat ängs- och hagmark fragmenteras ytterligare. Den sammantagna bedömningen av redan genomförd komplettering av bebyggelse och det aktuella förslaget är att det medför påtaglig skada på riksintressets uttryck i strid med bestämmelsen i 3 kap. 6 § andra stycket miljöbalken.

Länsstyrelsen har även beaktat att området ligger inom riksintresse för friluftslivet och naturvården. Förslaget bedöms inte ha någon påtaglig negativ inverkan på friluftslivet.

Gällande riksintresse för naturvården omfattar förslaget en för riksintresset särskilt värdefull trädmiljö samt förekomst av värdefulla orkidéer. Bedömningen är att förslaget har en negativ inverkan på det småbrutna odlingslandskapet men att förslaget kan genomföras utan att påtaglig skada uppstår under förutsättning att trädmiljön och orkidéerna bevaras.

Område E omfattas av geografiskt utpekade områden av riksintresse enligt 4 kap 1, 2 och 4 §§ miljöbalken. Dessa bestämmelser innebär bland annat att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar av befintlig bebyggelse. Med kompletteringar menas bebyggelsetillskott till en befintlig bebyggelsegrupp, som innebär att det av fritidsbebyggelse ianspråkta området inte ökar i nämnvärd omfattning. Det kan även vara ett tillskott som innebär en naturlig avrundning av ett befintligt bebyggelseområde. Av förarbetena framgår även att det förhållandevis begränsade utrymme som finns för ytterligare bebyggelse, så långt som möjligt bör utnyttjas för andra former av fritidsbebyggelse än enskilt ägande. Även här är den ostörda naturen utan anläggningar och bebyggelse viktig. Mot

bakgrund av att Länsstyrelsen medger tillstånd till sex nya enbostadshus i närliggande område är bedömningen att ytterligare bostadshus inte kan betraktas som komplement då den totala omfattningen blir för stor och utspridd. Område E är dessutom känsligt för ytterligare bebyggelse. Förslaget medför en negativ påverkan på befintliga natur- och kulturvärden i form av det småbrutna odlingslandskapet med ängs- och hagmark, värdefulla träd och orkidéer i den omfattning att påtaglig skada kan uppstå.

Vid en avvägning enligt proportionalitetsprincipen i 7 kap. 25 § miljöbalken mellan de allmänna intressen som förordnandet avser att skydda och sökandens enskilda intresse av att få uppföra ansökta enbostadshus bedömer Länsstyrelsen, mot bakgrund av det ovan anförda, att det enskilda intresset beträffande ansökan i område F väger tyngre medan det allmänna intresset beträffande ansökan i område E väger tyngre.

Sammantaget finner Länsstyrelsen därmed att förutsättningar för att medge tillstånd enligt förordnandet till skydd för landskapsbilden föreligger för område F men saknas för område E varför ansökan bör bifallas för område F och avslås för område E.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Enligt förordnandet till skydd för landskapsbilden enligt 19 § naturvårdslagen, i dess lydelse före den 1 januari 1975, ska Länsstyrelsen tillståndspröva byggnadsåtgärder mm. Enligt övergångsbestämmelserna punkt 6 till ändringarna (1974:1025) i den då gällande naturvårdslagen ska i fråga om förordnanden, som meddelats enligt 19 § i dess tidigare lydelse, äldre bestämmelser gälla intill dess länsstyrelsen förordnar annat.

Av 9 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken ska beslut som har meddelats före miljöbalkens ikraftträdande om att skydda och vårda ett område eller föremål samt beslut om ändring av tidigare sådana beslut fortfarande gälla. Sådana beslut skall anses meddelade med stöd av motsvarande bestämmelser i miljöbalken (se även prop. 1997/98:45 s 386). Gällande områdesskyddsformen landskapsbildsskydd får detta anses motsvara bestämmelserna om naturreservat.

Enligt 2 kap. 6 § andra stycket miljöbalken följer att vid prövning av frågor enligt bland annat 7 kap. ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. tillämpas endast i de fall som gäller ändrad användning av mark- eller vattenområden.

Enligt 16 kap. 2 § miljöbalken får tillstånd, godkännande eller dispens enligt balken eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av balken, ges för begränsad tid och förenas med villkor.

Av 7 kap. 7 § andra stycket miljöbalken framgår att ett beslut om tillstånd upphör att gälla om den åtgärd som avses med tillståndet inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Enligt proportionalitetsprincipen i 7 kap. 25 § miljöbalken får en inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på en skyddsbestämmelse i kapitlet inte gå längre än vad som krävs för att syftet med bestämmelserna ska tillgodoses. Bestämmelsen innebär att det vid prövningen ska göras en intresseavvägning där hänsyn även tas till enskilda intressen.

Information

Inom fastigheten finns inga kända fornlämningar, men om det under arbetets gång påträffas fornlämningar ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Detta beslut innebär endast tillstånd enligt förordnande om skydd för landskapsbilden. Krävs tillstånd enligt någon annan lag, till exempel bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900), ska detta sökas särskilt.

Beslutande

Beslutet har fattats av enhetschef Cecilia Lindkvist med antikvarien Elin Sahlin som föredragande. I den slutliga handläggningen har också jurist Tina Stuube medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Länsstyrelsen för frågor på telefon 010-223 10 00 eller via e-post stockholm@lansstyrelsen.se. Ange ärendets diarienummer 75665-2021 i ämnesraden för e-post.

Ni kan överklaga beslutet

Se överklagandehänvisning

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia till

Naturvårdsverket (registrator@naturvardsverket.se)
Norrtälje kommun (bygg.miljonamnden@norrtaelje.se)

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Ni kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

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

Hur överklagar vi beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er 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

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

Ert överklagande ska innehålla

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

Om ni har handlingar som ni anser stödjer er överklagan så bör ni bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från er samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 75665-2021.