

Datum: 2025-04-22
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diarienummer: LOV 2024-000722

Bygg- och miljönämnden

Strandskyddsdispens för

Ärendet: Ansökan om strandskyddsdispens för ändrad användning av föreningslokal till bostad

Fastighet: JÄRNBOLMEN 1:9

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om strandskyddsdispens för ändrad användning av föreningslokal till bostad på fastigheten JÄRNBOLMEN 1:9.

Sökanden har som ursprungligt förslag sökt för en strandskyddsdispens som omfattar bostadshuset, den lilla sommarstugan och den fd stallbyggnaden, med utgångspunkt att införliva detta som en egen fastighet. Efter samtal och diskussion med sökandens kontaktperson har sökanden valt att ärendet endast ska omfatta bostadshuset.

Föreningslokalen som nyttjas av biodlarföreningen benämns av sökanden som bostadshuset.

Det 10 000 m² stora området innehåller tre byggnader, dels ett bostadshus, "Ekebacksstugan", troligen byggd på 1920-talet, dels en liten sommarstuga troligen från samma tid, dels en fd stallbyggnad, från samma tid.

Bostadshuset användes ursprungligen som hönsbarn, till grosshandlare Lithanders hushåll, men närmast tidigare ägaren, Smyrnförskamlingen, inredde det till logement för lägerverksamhet troligen i mitten av 1960-talet. Huset inreddes troligen till permanentbostad i mitten av 1980-talet, d.v.s. för ca 40 år sedan, och har använts som sådan fram till år 2014. Något bygglov begärdes inte, men det har använts som bostad opålagt hela tiden. År 2014 hyrdes huset ut till en biodlarförening, som brukar ha bikupor uppställda mot fastighetens västra gräns och de använder en del av stallet som förråd. Bostadshuset omfattar ca 60 m² och är anslutet till gårdens VA-system.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område eller inom områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område utvidgat till 300 m och inom riksintresse för friluftsliv, *FP 10. Delsjö-Härskogenområdet*.

För fastigheten inom nu ansökt område finns inga tidigare registrerade dispenser eller bygglov.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger den aktuella platsen inom värdefulla kulturmiljöer, yttre vattenskyddsområde, hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt att gemensam VA-anläggning kan komma att krävas.

Bedömning

Sökanden förvärvade fastigheten i slutet av förra året och dessförinnan ägdes fastigheten av Smyrnaförsamling i Göteborg.

Det står klart att byggnaden har uppförts före 1975 samt att läger- och kursverksamhet bedrivits på fastigheten sedan i mitten av 1960-talet, samt att byggnaden har använts för bostadsändamål från mitten av 1980-talet fram till 2014.

Det kan konstateras att under denna period har användningen av byggnaden resulterat i ianspråktagen tomtmark. Från 2014 och framåt har byggnaden hyrts ut till en biodlarförening. Sökt byggnad, benämnd bostadshuset är uppförd innan strandskyddets införande och är alltså ur den aspekten laglig.

Av flygfoton från 1964 och framåt kan det konstaterats att ytor runt byggnaden samt större markyta åt söder är öppna gräsytor och parkeringsmöjligheter för bilar som har följt med under tiden med lägergård och användning för bostadsändamål och bedöms vara en del av ianspråktagen tomtplats. Detta område bedöms som möjligt att ingå i en tomtplatsavgränsning, se bilaga 2.

Det kan konstateras att byggnaden allt sedan tiden före 1975 haft en ianspråktagen hemfridszon, som har fortsatt nyttjas till dags datum och använts på ett sådant sätt att en medgiven strandskyddsdispens för ändrad användning till bostadshus saknar betydelse för strandskyddets syften.

För ovanstående bedömning hänvisas till Mark- och miljööverdomstolens rättsfall 2022-10-25, mål nr M 10862-21.

Förslag till beslut

Strandskyddsdispens ges för ändrad användning från föreningslokal till bostadshus på fastigheten Järnholmen 1:9, vid sjön Stora Färgen, i enlighet med flygfoto, se bilaga 2.

Den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad på bifogat flygfoto med tomtplatsavgränsning, se bilaga 2.

Villkor

- Tomtgränsen ska markeras med staket, mur eller häck.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 13 752 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Reviderad ansökan	2025-02-28
Fotografi 1-3	2025-04-14

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

Beslutet om strandskyddsdispens och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken. Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

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.

Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken).

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Patrik Mårtensson
Byggnadsinspektör

Exp: Sökanden, Länsstyrelsen

Bilagor

Bilaga 1 – Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 – Tomtplatsavgränsning

Bilaga 3 – Flygfoton 1964-2024

Bilaga 4 – Hur man överklagar